

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)”



*De raad van de gemeente Oisterwijk vastgesteld d.d. 12 december 2024
Dossiernummer 1027602*

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)" heeft van 19 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er is binnen deze termijn één zienswijze binnengekomen.

In deze nota wordt de zienswijze beantwoord. De samenvatting van de zienswijze heeft slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties zijn ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij de beoordeling door de gemeente zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief/mail/reactie met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Zienswijze en reactie

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 juni 2023, waarmee het vaststellingsbesluit vernietigd is. Reclamant is van oordeel dat ook in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is overgegaan tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Op grond van het geldende bestemmingsplan rust op het perceel de milieucategorie 3.2. Er is geen reden om de milieucategorie af te schalen naar de gebruiksmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Ten opzichte van de woonbestemming is het perceel Nijverheidsweg 12a immers maatgevend.
2. Als gevolg van deze beperking in gebruiksmogelijkheden leidt reclamant niet alleen schade, maar wordt hij ook beperkt in de mogelijkheden van exploitatie van het perceel. Hij mist immers de mogelijkheid om het perceel anders dan het huidige gebruik te kunnen exploiteren.
3. Reclamant verzoekt om handhaving van de vigerende milieucategorie 3.2, dan wel (financiële) compensatie voor het feit dat zijn gebruiksmogelijkheden beperkt worden.

Reactie gemeente

Ad 1

Met het voorliggende bestemmingsplan geven wij uitvoering aan de uitspraak van de Raad van State. In het ontwerpbestemmingsplan is -anders dan in het vernietigde bestemmingsplan- een zogenoemde 'maatbestemming' aan het bedrijfsperceel van reclamant toegekend. Voor het perceel Nijverheidsweg 12 is een specifieke aanduiding opgenomen in de planregels en op de verbeelding inhoudende "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking 1' een bedrijf met opslag en (kleinschalige) metaalbewerkingswerkzaamheden ten behoeve van kleinschalige reparatie van machines voor industriële toepassingen". De planregeling is toegespitst op het feitelijk gebruik van het perceel en niet gekoppeld aan een specifieke activiteit uit de bedrijvenlijst.

Deze wijze van bestemmen sluit aan bij de uitspraak van de Raad van State van 21 juni 2023. In overweging 14.5 wordt het volgende ter voorlichting aan de raad meegegeven: *Als het feitelijke gebruik van (een deel van) het gebouw op het perceel Nijverheidsweg 12 voor metaalbewerking of reparatiewerkzaamheden niet voorkomt in de standaardbedrijvenlijst als een categorie 1- of 2-activiteit, dan kan de raad voor dit perceel in de planregels, dus buiten de Bedrijvenlijst om, voorzien in een specifieke omschrijving van het toegelaten gebruik. Vervolgens kan de raad voor het onderbouwen van de ruimtelijke uitstraling van dat gebruik - de zwaartecategorie dus - zo nodig verwijzen naar andere activiteiten die wel voorkomen op de Bedrijvenlijst.*

Deze mogelijkheden komen bovenop de mogelijkheid de betreffende gronden te gebruiken voor het uitoefenen van bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot en met categorie 2, zoals vermeld in de bij de planregels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van Bedrijfsactiviteiten). Een en ander zoals geregeld in artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan.

Ook aan het perceel 12a is een specifieke maatbestemming toegekend. Daar is een metaalbewerkingsbedrijf toegestaan behorende tot categorie 3.2, zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Er is wel degelijk een belang om de gebruiksmogelijkheden te verlagen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een brede bedrijfsbestemming, waarbinnen alle bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vallen onder categorie 3.2 (zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten) achten wij vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt niet passend. Momenteel zijn er geen bedrijfsactiviteiten aanwezig in de directe omgeving die qua geur, stof en veiligheid invloed hebben op de haalbaarheid van het plan. Een brede categorie 3.2 bestemming zou dergelijke activiteiten potentieel mogelijk maken. Dit leidt niet tot een beperking van het bestaande gebruik; bedrijven kunnen hun bestaande bedrijfsactiviteiten voortzetten,

Bovengenoemde systematiek met een verlaging van milieucategorisering is een voortzetting van de lijn die door de gemeente in gang is gezet met de vaststelling van het bestemmingsplan 'KVL-terrein' uit 2015 en sluit zoals gezegd aan bij de uitspraak van de Raad van State.

Ad 2

Het is correct dat de raad de milieugebruiksmogelijkheden van het perceel Nijverheidsweg 12 verlaagt ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Het daarbij gehanteerde uitgangspunt dat de niet-benutte gebruiksmogelijkheden worden weggenomen, is in beginsel toelaatbaar. Dat heeft de Raad van State ook nogmaals bevestigd in de uitspraak van 21 juni 2023. Onder overweging 3: *Het daarbij gehanteerde uitgangspunt dat de niet-benutte gebruiksmogelijkheden worden weggenomen, is in beginsel toelaatbaar.*

Zoals onder 1 is aangegeven hebben wij uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Raad van State. In het voorliggende bestemmingsplan is een maatbestemming toegekend aan het bedrijfsperceel van reclamant. Op deze wijze is de planregeling toegespitst op het feitelijk gebruik van het perceel en niet gekoppeld aan een specifieke activiteit uit de bedrijvenlijst. Hiermee is geregeld dat reclamant zijn bestaande bedrijfsactiviteiten kan voortzetten. Tevens is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd voor de bewoners van de appartementen.

Ad 3

Handhaving van de bestaande milieucategorie is niet aan de orde. Bij wijziging van een planologisch regime bestaat voor degene die financiële schade meent te lijden de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen voor tegemoetkoming in geleden planschade (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Dit verzoek moet bij de gemeente worden aangevraagd binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan definitief is geworden (onherroepelijk in werking is getreden). Dit is een afzonderlijke procedure, die geen onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure. Indien reclamant van mening is dat er door toedoen van het voorliggende plan sprake is van een waardevermindering, dan staat het hem vrij om een planschadeverzoek in te dienen.

Conclusie

Met het voorliggende bestemmingsplan geven wij uitvoering aan de uitspraak van de Raad van State. De planregeling is toegespitst op het feitelijk gebruik van het perceel en niet gekoppeld aan een specifieke activiteit uit de bedrijvenlijst. De zienswijze leidt er niet toe dat wij dit uitgangspunt loslaten. Wel gaf de zienswijze aanleiding om de planregeling nog eens tegen het licht te houden. In het ontwerpbestemmingsplan is de volgende omschrijving van het toegelaten gebruik opgenomen:

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking 1' een bedrijf voor opslag en kleinschalige werkplaats ten behoeve van kleinschalige metaalbewerkingswerkzaamheden ten behoeve van reparatie van machines voor industriële toepassingen;*

De term “kleinschalig” is onvoldoende concreet en daarmee niet rechtszeker. Voorgesteld wordt om deze term te laten vervallen en de regeling als volgt te wijzigen:

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking 1' een bedrijf voor opslag, verkoop en reparatie van machines voor industriële toepassingen. Hieronder wordt ook begrepen metaalbewerkingswerkzaamheden (zoals lassen) ten behoeve van reparatie van machines.*

Hiermee wordt aan het perceel een passende regeling toegekend. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.