

Onderwerp: Volnummer 2013-32
Vaststellen bestemmingsplan 'bedrijventerrein Dienst/afdeling SROL
Het Wargaren - 2013'

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013;

gelet op het advies van de raadsadviescommissie van 30 mei 2013;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPtwargarenIth2013-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013''.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013''.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 juni 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 24 juni 2013

Door W.J.L. Buijs - Glaudemans op 24 juni 2013

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.-BPtwargarenlth2013-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013''.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013''.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Aanleiding

Voor de herziening van oude bestemmingsplannen is een programma opgesteld met als deadline 1 juli 2013. Vanaf dat moment mag de gemeente, wanneer een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, geen leges meer in rekening brengen voor omgevingsvergunningen binnen dat plangebied.

Een bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure. Daarnaast hanteert de gemeente Oss een standaardprotocol om het proces van herziening van bestemmingsplannen zo helder en transparant mogelijk te laten verlopen. Ook vindt de gemeente Oss het belangrijk om alle belanghebbenden op het juiste moment te betrekken in dit proces. Wij hebben dit bestemmingsplan in het stadium van ontwerp ter inzage gelegd. Ook hebben wij daarvoor over het concept-ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd. Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan dat aansluit op de vereisten van huidig beleid, huidige wet- en regelgeving en dat is gebaseerd op de Osse standaard.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan geeft burgers rechtsgelijkheid op basis van uniforme en actuele regels

De bestemmingsplannen voor Het Wargaren zijn verouderd. Zij zijn nog opgesteld door de voormalige gemeente Lith. Zij voldoet niet aan de Osse standaard; bovendien zijn tussentijds beleid, wet- en regelgeving veranderd.

De Osse standaard voorziet in de uniformering van bestemmingsplannen. Met deze standaard maakt de gemeente zoveel als mogelijk gelijke regels voor alle kernen.

1.2 Zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen, met ingang van 31 januari 2013. Er zijn zestien identieke zienswijzen ingediend. Deze hebben betrekking op vijf punten:

- Het niet mogen bebouwen van het bedrijfsperceel waar het aan de achterzijde grenst aan een groenstrook.
- Het behouden van toezeggingen van de voormalige gemeente Lith, ontheffingen, rechten of anderszins. Het betreft dan onder meer het bouwen van bedrijfswoningen, opslagmogelijkheden voor het bestaande bedrijfspand, bouwhoogte tot 10 meter en het bebouwingspercentage van 75%.
- Het behouden van de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning.
- Het behouden van de mogelijkheid om aan de voorzijde van het pand goederen op te slaan wanneer dit aan de achterzijde niet mogelijk is of niet toereikend.
- De vraag wat er bedoeld wordt met 'het uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien'.

Voor het bestemmingsplan zijn de bestaande regelingen het uitgangspunt geweest. Voor Het Wargaren gelden er verschillende bestemmingsplannen met ieder een eigen regeling. In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor één regeling voor het gehele bedrijventerrein. Dit heeft tot consequentie dat in bepaalde delen van het bedrijventerrein de regeling enigszins is aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bovengenoemde punten zijn ook niet voor alle zestien indieners van de zienswijzen van toepassing.

In het geldende bestemmingsplan was de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze regeling beëindigd waardoor er geen nieuwe bedrijfswoningen meer gebouwd kunnen worden. Hiermee is aangesloten bij gemeentelijk, provinciaal en landelijk ruimtelijk beleid met betrekking tot efficiënt en zuinig ruimtegebruik. Ondernemers die nog niet beschikken over een verleende bouwvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning, zouden daarmee in de toekomst geen bedrijfswoning meer mogen bouwen bij het bedrijf. In de kanttekeningen van dit voorstel lichten wij de beleidsmatige achtergrond van het beëindigen van de regeling nader toe. De ingediende zienswijzen vormden aanleiding om met de

provincie over deze regeling in overleg te treden. In dit overleg met de provincie is gekomen tot de volgende maatwerk oplossing voor bestemmingsplan 'bedrijventerrein Het Wargaren – 2013':

- Bedrijfswoningen moeten worden verantwoord. Door inzicht te verschaffen in de verleende bouwvergunningen voor de bestaande, en ruimtelijk-functioneel te motiveren waar en in welke gevallen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan, wordt daaraan tegemoet gekomen. Deze verantwoording wordt opgenomen in de toelichting.
- Het opnemen van de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is in de tijd gelimiteerd tot 3 jaar waardoor ondernemers ruimschoots in staat zijn een bedrijfswoning te realiseren en de serieuze initiatieven zich onderscheiden van de proefballonnetjes. Hiertoe zal de gemeente na circa 3 jaar dit bestemmingsplan opnieuw herzien.
- Het aantal bedrijfswoningen is gelimiteerd tot één bedrijfswoning per bestaand bedrijf/kadastraal perceel.
- Op de verbeelding wordt aangegeven waar bedrijfswoningen mogelijk zijn.

Met deze wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan is tegemoetgekomen aan een belangrijke wens van de gevestigde ondernemers en is een tussenstap van circa 3 jaar gecreëerd in de realisatie van de ruimtelijke beleidsdoelstelling tot het tegengaan van nieuwvestiging van bedrijfswoningen op dit bedrijventerrein.

Het bebouwingspercentage in het geldende bestemmingsplan is maximaal 65% (voor het noordelijk deel van bedrijventerrein Het Wargaren) en maximaal 75% (voor het zuidelijk deel). In het vast te stellen bestemmingsplan is voor het gehele bedrijventerrein het bebouwingspercentage gelijk getrokken tot maximaal 75%. Voor een aantal bedrijven is dit een verruiming van de mogelijkheden.

Enkel de bedrijven aan de randen van het terrein kunnen niet het volledige bedrijfsperceel aan de achterzijde bebouwen. In het noordoostelijke deel grenzen de bedrijven met de achterzijde aan de Maasdijk. In met name het zuidoostelijke deel van het Wargaren grenzen enkele bedrijven aan een groenstrook. De zienswijzen betreffen deze laatste situatie. In het geldende en ook in het nieuwe bestemmingsplan is deze bebouwingsgrens opgenomen en bovendien geldt in beide plannen een bebouwingspercentage van 75%. Dit percentage is opgenomen om een functionele inrichting van het bedrijfsperceel te waarborgen (parkeren, verkeersbewegingen, opslag, onderhoud, etc). Binnen het bebouwingsvlak is die 75% te benutten, dus dit vormt geen beperking voor de ondernemer. Daarnaast zijn wij van mening dat de groenstrook en de minimale afstand van bebouwing tot de achterste perceelsgrens bijdragen aan een goede ruimtelijke overgang tussen het dorp en het bedrijventerrein.

In de geldende bestemmingsplannen is een bouwhoogte van 7,5 meter opgenomen. Voor het overgrote deel van het bedrijventerrein is deze bouwhoogte gehandhaafd, op één perceel na waarvoor in het verleden met een ontheffing een bouwhoogte van 10 meter mogelijk is gemaakt.

Om bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering te beperken wordt opslag vóór de bestaande bedrijfshallen toegestaan. Hierop is het bestemmingsplan aangepast.

Parkeren is een onderdeel van de bedrijfsvoering dat op het eigen terrein zal moeten plaatsvinden. Bezoekers kunnen eventueel ook op straat of in de berm parkeren. De bestemming 'Verkeer-Verblijf' staat dit toe. 'Het uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien' zal in de praktijk dan ook niet veel veranderen.

Met betrekking tot de eventueel gedane toezeggingen door de voormalige Lith is tijdens de Hoorcommissie Bestemmingsplannen gevraagd hiervan een kopie van de correspondentie over te leggen. Hier is geen gebruik van gemaakt, wij hebben geen nadere stukken ontvangen.

1.3 De provincie kan instemmen met de gekozen maatwerkoplossing voor bedrijfswoningen

De aard en het aantal zienswijzen heeft geleid tot een overleg met de provincie. In het vooroverleg had zij positief geoordeeld over het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het wijzigen van de regeling voor bedrijfswoningen op basis van de zienswijzen is van dien aard dat overleg noodzakelijk werd geacht. Het is namelijk strijdig met het beleidsuitgangspunt van efficiënt en zuinig ruimtegebruik. In het ultieme geval kan de provincie het instrument 'aanwijzing' inzetten om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

In goed overleg is besproken waarom een continuering (het voortzetten) van de mogelijkheid tot de bouw van bedrijfswoningen op bedrijventerrein Het Wargaren voorstelbaar is: bij het merendeel van de bedrijven is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast vindt op delen van het bedrijventerrein reeds een afschaling plaats naar kleinschaligere vormen van bedrijvigheid. Op slechts enkele percelen is nog fysieke ruimte aanwezig voor de bouw van een bedrijfswoning. De condities waaronder dit dan zou kunnen plaatsvinden zijn beschreven in paragraaf 1.2 van dit voorstel.

1.4 De wijze van vaststellen is een wettelijke verplichting

Een gemeenteraad stelt een bestemmingsplan digitaal vast. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad ook een papieren bestemmingsplan vaststelt.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Het bestemmingsplan staat geen nieuwe particuliere ontwikkelingen toe dus een exploitatieplan is niet nodig

Dit bestemmingsplan is een behoudend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, waarvan de belangrijkste is: een regeling waardoor de bouw van bedrijfswoningen mogelijk is. De veranderingen zijn vatbaar voor beroep.

Naast de wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, is in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal andere ondergeschikte, ambtshalve, wijzigingen aangebracht. Het overzicht van de wijzigingen treft u aan in de zienswijzennota.

1.2 Het bestemmingsplan is strijdig met het ruimtelijk beleid

Sinds de vaststelling van de verschillende nu geldende bestemmingsplannen tussen 1984 en 1999 heeft in de ruimtelijke ordening een behoorlijke verschuiving van het ruimtelijk beleid plaatsgevonden, zowel op landelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau. In de tussentijd is vanwege financiële overwegingen en prioriteiten het bestemmingsplan daar niet op aangepast. Het vertalen van het ruimtelijke beleid naar het nieuwe bestemmingsplan zou forse gevolgen kunnen hebben voor de nu gevestigde ondernemers.

Sinds de introductie van de Vierde Nota ruimtelijke ordening Extra van het ministerie van VROM in 1991 is zuinig en efficiënt ruimtegebruik het credo. Dat is via ondermeer het Streekplan (provincie) en de Structuurvisie vertaald naar het beleid van lagere overheden. Het aanbrengen van onderscheid tussen woon- en werkomgevingen komt voort uit de overlast die bedrijfsmatige activiteiten kunnen hebben. Op bedrijventerreinen is die overlast aanvaardbaar, in woonomgevingen is deze van invloed op het woon- en leefklimaat en in veel gevallen ongewenst. Een bedrijfswoning kent een minder streng beschermingsregime dan een reguliere woning. Voor het wonen nabij zijn/haar bedrijf neemt de ondernemer genoeg met enige overlast, echter ook aan een bedrijfswoning worden vereisten gesteld voor het woon- en leefmilieu. Daarmee kan een bedrijfswoning de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven belemmeren en dus beperken.

Hierop richt zich het beleidsuitgangspunt efficiënt ruimtegebruik, activiteiten met een milieueffect op de omgeving dienen afstanden aan te houden ten opzichte van de gevoelige objecten. De afstand is afhankelijk van de aard en de omvang van de bedrijfsvoering en de aard van het gevoelige object. Hierdoor kunnen niet de volledige aantal vierkante meters bedrijventerrein aangewend worden voor bedrijfsmatige activiteiten en dit is dus niet efficiënt. Daarnaast wordt er terughoudend omgegaan met het realiseren van nieuwe en het uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen. Dit volgt uit het beleidsuitgangspunt zuinig ruimtegebruik. Eerst moeten de bestaande terreinen efficiënt worden ingezet. Het toestaan van bedrijfswoningen kan leiden tot beperking van bedrijven of een afschaling van de milieucategorie op een bedrijventerrein. Daarbij moet vooral niet alleen naar de huidige situatie worden gekeken, maar ook naar de toekomstige situatie: is er in milieutechnische zin nog ruimte voor andere vormen van bedrijfsactiviteiten?

1.3 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Deze bestemmingsplanherziening valt binnen het programma dat voorziet in de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Wij kunnen de kosten voor deze planherziening betalen uit het daarvoor beschikbare budget.

b. Communicatie

Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel. Ook informeren wij de indieners van zienswijzen per brief.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn betrokken:

- de uitkomsten van de inloop- en informatiebijeenkomst van 11 december 2012 op het Wargaren.
- het advies van de Dorpsraad Lith op het concept-ontwerpbestemmingsplan.
- de reacties van de wettelijke vooroverlegpartners op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

De weergave hiervan treft u aan in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is intern overlegd met de afdelingen PBWM, PH en GVVO (team grondzaken).

De Dorpsraad Lith heeft op 15 maart 2013 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'bedrijventerrein Het Wargaren- 2013'
- Brief van Dorpsraad Lith d.d. 15 maart 2013

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Het Wargaren – 2013'

I. INLEIDING

Deze nota behoort bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde zienswijzenprocedure
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen maar die ambtshalve worden aangebracht

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, hebben wij een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'bedrijventerrein Het Wargaren – 2013' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 31 januari tot en met 13 maart 2013 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook is het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben burgemeester en wethouders op 30 januari 2013 mededeling gedaan in Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn 16 zienswijzen naar voren gebracht. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Enkelingen hebben dit individueel gedaan en een aantal heeft zich laten vertegenwoordigen.

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Als wij een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, tenzij wij hieronder bij de afzonderlijke inspraakreacties anders opmerken.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 t/m 16, gedagtekend op 11 maart 2013, ontvangen 12 maart 2013

Samenvatting zienswijze

1. Indieners vragen zich af waarom nieuw te realiseren bedrijfspanden aan de achterzijde niet tegen de groenstrook aangebouwd mogen worden. Volgens indieners zal betreffende strook grond aan de achterzijde een loze ruimte worden wat verloedering in de hand werkt. Bovendien blijft er door de groenstrook toch al voldoende open ruimte en ligt het bedrijventerrein niet in het zicht.
2. Indieners willen dat bestaande toezeggingen van de voormalige gemeente Lith, ontheffingen, rechten of anderszins behouden blijven. Genoemd worden het bouwen van een bedrijfswoning of -pand, opslagmogelijkheid vóór de bestaande bedrijfspanden, bouwhoogte tot 10 meter en het bouwpercentage van 75%.
3. Indieners stellen dat de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning en/of bedrijfspand behouden moet blijven in het nieuwe plan. De gronden zijn met deze intentie aangekocht en verliezen hun waarde wanneer daar niet op gebouwd kan worden.
4. Indiener stelt dat de opslagmogelijkheid aan de voorzijde van het pand behouden moet blijven bij bedrijven waar opslag achter het pand niet mogelijk is of niet toereikend. Als dit niet meer mag wordt het voor een aantal bedrijven onmogelijk om hun bedrijf uit te oefenen.
5. Indiener vraagt zich af wat er bedoeld wordt met 'dat als uitgangspunt geldt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte van het bedrijf moet worden voorzien'. Niet alle bedrijven hebben een parkeervoorziening op eigen terrein. Zij willen de mogelijkheid tot parkeren op straat en in de berm behouden.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1.

Betreffende groenstrook die door indieners wordt genoemd, ligt aan de zuidoostzijde van het plangebied, tussen het bedrijventerrein en de woon-werkkavels aan de Citadelstraat. Wij zijn het niet eens met de opmerking dat de betreffende strook grond aan de achterzijde van de bedrijven (per definitie) een loze ruimte zal worden. Er mag meer afstand gehouden worden tot de perceelsgrens als dit een functionele inrichting van het terrein ten goede komt. Om tot een goed functionerend bedrijfsperceel te komen mag er bovendien niet meer dan 75% worden bebouwd. Hierdoor resteert er ruimte op het perceel voor parkeren, verkeersbewegingen, opslag, onderhoud van gebouwen en dergelijke. Verder zijn wij van mening dat de groenstrook en de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens, zoals ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan, bijdragen aan een goede ruimtelijke overgang tussen het dorp en het bedrijventerrein.

Punt 2.

De bestaande regelingen zijn uitgangspunt geweest voor dit bestemmingsplan. Op het bedrijventerrein Het Wargaren gelden echter verschillende bestemmingsplannen met elk een eigen regeling. In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen om voor het gehele bedrijventerrein dezelfde regeling te hanteren. De consequentie hiervan kan zijn dat in bepaalde delen van het bedrijventerrein de regeling enigszins is aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Bouwen van een bedrijfswoning of -pand

Voor de bouw van bedrijfspanden is aangesloten bij de bestaande regelingen. Ook voor de bestaande bedrijfswoningen is een regeling opgenomen die overeenkomt met de bestaande regeling dan wel ruimer is.

Opslagmogelijkheid vóór de bestaande bedrijfshallen

Om de bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering te beperken wordt opslag vóór de bestaande bedrijfshallen toegestaan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Bouwhoogte tot 10 meter

In het bestemmingsplan is de bouwhoogte op de verbeelding opgenomen. Nagenoeg overal geldt een maximale bouwhoogte van 7,5 m, behoudens voor een perceel aan de oostzijde waarvoor in het verleden met ontheffing een bouwhoogte van 10 m is mogelijk gemaakt.

De hoogte van 7,5 m stemt overeen met de grootste hoogte die in de verschillende geldende bestemmingsplannen is opgenomen.

Bebouwingspercentage van 75%

In het bestemmingsplan is een bebouwingspercentage opgenomen van 75%. Dit stemt overeen met het hoogste bebouwingspercentage dat in de verschillende geldende bestemmingsplannen is opgenomen.

Punt 3.

Algemeen

In het ontwerpbestemmingsplan werden nieuwe bedrijfswoningen niet meer toegestaan. Dit vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Op een groot deel van bedrijventerrein Het Wargaren zijn echter al bedrijfswoningen gerealiseerd.

De gemeente heeft naar aanleiding van de reacties tijdens de inloopbijeenkomst en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het standpunt met betrekking tot bedrijfswoningen op Het Wargaren herzien. In het vast te stellen bestemmingsplan maken we alsnog nieuwe bedrijfswoningen mogelijk, mits dat ruimtelijk aanvaardbaar is. We gaan daarbij uit van de bedrijven zoals die nu op het bedrijventerrein zijn gevestigd.

Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen moet volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant verantwoord worden. Daarom hebben wij (ambtelijk) met de provincie besproken op welke wijze we de nieuwe bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan regelen.

Over circa drie jaar wil de gemeente dit bestemmingsplan herzien en de mogelijkheid van nieuwe bedrijfswoningen schrappen om aan te sluiten op het nieuwe beleid. Deze termijn van drie jaar vind de gemeente voldoende om, indien een ondernemer dit wenst, alsnog een bedrijfswoning te kunnen realiseren.

De plekken waar de bouw van een 'vrijstaande' bedrijfswoning nog mogelijk is, zijn veelal 'gaten' in de straatwand. Door het opvullen van deze 'gaten' met bedrijfswoningen kunnen de bedrijven (in geringe mate) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het bedrijventerrein heeft meer het karakter van een woon-werklocatie dan van een 'puur' bedrijventerrein. Het principe 'een bedrijf met een bedrijfswoning erbij' wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

In het geval van zienswijze 1

Op het perceel is reeds een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze bedrijfswoning wordt positief bestemd.

In het geval van zienswijze 2

Indiener betreft een huurder van een deel van het bedrijfspand (zie ook de beantwoording onder 'In het geval van zienswijze 10'). Op het perceel is reeds een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze bedrijfswoning wordt positief bestemd.

In het geval van zienswijze 3a

Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge het geldende bestemmingsplan. Een 'vrijstaande' bedrijfswoning vinden wij passen binnen de hierboven uitgezette algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een bedrijf met al dan niet een 'vrijstaande' bedrijfswoning. Dat is mogelijk op deze locatie.

In het geval van zienswijze 3b

Het gaat over dezelfde percelen als de percelen die in eigendom zijn bij indiener van zienswijze 3a. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij daarom naar de beantwoording onder 'In het geval van zienswijze 3a'. Kortom, op de percelen van deze eigenaar wordt één bedrijfswoning toegestaan.

In het geval van zienswijze 4

Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge het geldende bestemmingsplan. Een 'vrijstaande' bedrijfswoning vinden wij passen binnen de hierboven uitgezette algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een bedrijf met al dan niet een 'vrijstaande' bedrijfswoning. Dat is mogelijk op deze locatie.

In het geval van zienswijze 5

Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge het geldende bestemmingsplan. Een 'vrijstaande' bedrijfswoning vinden wij passen binnen de hierboven uitgezette algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een bedrijf met al dan niet een 'vrijstaande' bedrijfswoning. Dat is mogelijk op deze locatie.

In het geval van zienswijze 6

Indiener betreft een huurder van een deel van het bedrijfspand. Het gaat over dezelfde percelen als de percelen die in eigendom zijn bij indiener van zienswijze 3a. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij daarom naar de beantwoording onder 'In het geval van zienswijze 3a'. Kortom, op de percelen van deze eigenaar wordt één bedrijfswoning toegestaan.

In het geval van zienswijze 7

Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge het geldende bestemmingsplan. Een 'vrijstaande' bedrijfswoning vinden wij passen binnen de hierboven uitgezette algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een bedrijf met al dan niet een 'vrijstaande' bedrijfswoning. Dat is mogelijk op deze locatie.

In het geval van zienswijze 8

Indiener betreft een huurder van het bedrijfspand. Op het perceel is reeds een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze bedrijfswoning wordt positief bestemd.

In het geval van zienswijze 9

Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge het geldende bestemmingsplan. Gelet op de situering en de omvang van het bedrijfsgebouw resteert er echter geen ruimte meer op het perceel om een 'vrijstaande' bedrijfswoning te realiseren.

In het geval van zienswijze 10

Op het perceel is reeds een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze bedrijfswoning wordt positief bestemd.

In het geval van zienswijze 11

Op het perceel is reeds een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze bedrijfswoning wordt positief bestemd.

In het geval van zienswijze 12

Op het perceel is reeds een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze bedrijfswoning wordt positief bestemd.

In het geval van zienswijze 13

Indiener betreft een huurder van een deel van het bedrijfspand. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij daarom naar de beantwoording onder 'In het geval van zienswijze 15'. Kortom, op het perceel van deze eigenaar wordt één bedrijfswoning toegestaan.

In het geval van zienswijze 14

Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge het geldende bestemmingsplan. Gelet op de situering en de omvang van het bedrijfsgebouw resteert er echter geen ruimte meer op het perceel om een 'vrijstaande' bedrijfswoning te realiseren.

In het geval van zienswijze 15

Op het perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge het geldende bestemmingsplan. Een 'vrijstaande' bedrijfswoning vinden wij passen binnen de hierboven uitgezette algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een bedrijf met al dan niet een 'vrijstaande' bedrijfswoning. Dat is mogelijk op deze locatie.

In het geval van zienswijze 16

Indiener betreft een huurder van een deel van het bedrijfspand. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij daarom naar de beantwoording onder 'In het geval van zienswijze 15'. Kortom, op het perceel van deze eigenaar wordt één bedrijfswoning toegestaan.

Punt 4.

Om de bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering te beperken wordt opslag vóór de bestaande bedrijfshallen toegestaan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Punt 5.

Parkeren is een onderdeel van de bedrijfsvoering dat op eigen terrein zal moeten worden opgelost. Bezoekers kunnen eventueel ook op straat of in de berm parkeren. De bestemming 'Verkeer-Verblijf' staat dit toe. Naar alle waarschijnlijkheid zal er in de praktijk niet veel veranderen. Het is in ieder geval niet de bedoeling dat al het parkeren op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor een aantal percelen, overeenkomstig de beantwoording van de zienswijzen, op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) op. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen. Ook passen we in de regels bij de bestemming 'Bedrijf' de doeleindenomschrijving aan om nieuwe bedrijfswoningen mogelijk te maken.

Verder passen we in de regels bij de bestemming 'Bedrijf' de doeleindenomschrijving aan om opslag vóór het bedrijf mogelijk te maken.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Algemeen

- Wij voeren redactionele aanpassingen door.
- Wij voeren technisch-juridisch aanpassingen door.

Regels

--

Verbeelding

- Wij voegen voor een aantal percelen op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) toe.

Toelichting

De toelichting bij het bestemmingsplan is waar nodig aan het bovenstaande aangepast.