



2015, no. 118

De Raad der gemeente Stein;

Gezien het voorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" (Gem. blad Afd. A 2015, no. 118);

Overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" vanaf donderdag 22 januari 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen (tot en met woensdag 4 maart 2015);
- van de ter inzage legging van dit ontwerp bestemmingsplan vooraf kennis is gegeven middels een publicatie in de Staatscourant, het weekblad "De Schakel" en op de gemeentelijke website en dat het ontwerp bestemmingsplan beschikbaar is gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en tevens in papieren vorm op het gemeentehuis;
- de kennisgeving van de ter inzage legging is verstuurd aan de instanties die hebben deelgenomen aan het wettelijk vereiste vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening;
- naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan in totaal 3 zienswijzen zijn ontvangen van:
 - 1) Projectum Advies B.V., namens Keurslagerij G. Eidams V.O.F. alsmede haar firmanten, [REDACTED] en namens Firma Diederer en haar firmanten, [REDACTED], ontvangen d.d. 3 maart 2015;
 - 2) Rupa B.V. en de ondernemersvereniging Gardenz, ontvangen d.d. 4 maart 2015;
 - 3) DSM Nederland B.V., ontvangen d.d. 5 maart 2015;
- de zienswijzen 1 en 2 tijdig zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen die daar redelijkerwijs aan kunnen worden gesteld;
- zienswijze 3 op 5 maart 2015 en derhalve buiten de termijn is ontvangen. Ingevolge artikel 3:16 derde lid juncto artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een bezwaar- of beroepsschrift bij verzending per post tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen;
- het gelet op het feit dat zienswijze 3 is ontvangen op 5 maart 2015, het zeer aannemelijk is dat deze brief op 3 of 4 maart 2015 ter post is bezorgd en dat de ontvangst van de brief ter gemeente op 5 maart 2015 dan ook tijdig is, gelet op het feit dat de brief binnen de in artikel 6:9 genoemde week na afloop van de termijn is ontvangen;
- ook zienswijze 3 daarmee tijdig is ingediend en ook voor het overige voldoet aan de eisen die daaraan redelijkerwijs kunnen worden gesteld;

- de zienswijzen worden behandeld, inhoudelijk van commentaar worden voorzien en waar nodig worden weerlegd conform de tot dit raadsbesluit behorende bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide";
- de indieners van zienswijzen geen van allen gebruik wensen te maken van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op hun ingebrachte zienswijze in de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening (VRO);
- voorliggend bestemmingsplan geen betrekking heeft op het in exploitatie nemen van gronden en dat de vaststelling van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening derhalve niet aan de orde is;

besluit:

- 1) de zienswijzen 1 en 2 conform de bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide'" ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 2) zienswijze 3 conform de bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide'" ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- 3) het bestemmingsplan aan te passen conform de bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide'";
- 4) het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPKerensheide-0003 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen conform de bij het raadsvoorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting, bijlagen);
- 5) op grond van artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2015

De Raad voornoemd,

de Griffier,



de Voorzitter,

M. Leurs-Mordang

Dict.

bijlage bij raadsbesluit:

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide'

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide"

1. Inleiding

Op 13 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stein het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" vastgesteld. Op 21 januari 2015 is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hiervan kennis gegeven middels een publicatie in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad "De Schakel" en middels een publicatie op de gemeentelijke website. De instanties waarmee het wettelijk vooroverleg is gevoerd, zijn van deze publicatie op de hoogte gesteld en hebben daarbij ook de gelegenheid gekregen om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

2. Ter inzage legging

Met ingang van 22 januari 2015 is het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" vervolgens gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. De periode van ter inzage legging duurde dan ook tot en met 4 maart 2015. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn in totaal 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen, 1 e-mail van de provincie Limburg waarin wordt aangegeven dat het plan voor de provincie geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze en 1 brief van de gemeente Sittard-Geleen waarin wordt aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Geen van de indieners heeft gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid om een mondelinge toelichting op zijn/haar zienswijze te komen geven in de reguliere vergadering van de Commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening.

3. Ontvangen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen van de volgende personen:

- 1) Projectum Advies B.V., namens Keurslagerij G. Eidams V.O.F. alsmede haar firmanten, [REDACTED] en namens Firma Diederer en haar firmanten, [REDACTED], ontvangen d.d. 3 maart 2015;
- 2) Rupa B.V. en de ondernemersvereniging Gardenz, ontvangen d.d. 4 maart 2015;
- 3) DSM Nederland B.V., ontvangen d.d. 5 maart 2015.

De zienswijzen onder 1 en 2 zijn tijdig ingediend en voldoen voorts aan de eisen die daaraan redelijkerwijs kunnen worden gesteld. Daarbij wordt opgemerkt dat zienswijze 1 mede is ingediend namens de Firma Diederer. Uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel is gebleken dat de Firma Diederer is uitgeschreven uit het handelsregister. Aangezien zienswijzen in de bestemmingsplanprocedure kunnen worden ingediend door een ieder, heeft dat voor deze fase in de procedure echter geen consequenties/rechtsgevolgen.

De zienswijze onder 3 is op 5 maart en derhalve buiten de termijn ontvangen. Ingevolge artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Ingevolge artikel 3:16, derde lid Awb is artikel 6:9 ook van toepassing op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen in een procedure op grond van afdeling 3.4 van de Awb, zoals hier aan de orde. Gelet op het feit dat zienswijze 3 is ontvangen op 5 maart 2015, is het zeer aannemelijk dat deze brief op 3 of 4 maart 2015 ter post is bezorgd en dat de ontvangst van de brief ter gemeente op 5 maart 2015 dan ook tijdig is, gelet op het feit dat de brief binnen de in artikel 6:9 genoemde week na afloop van de termijn is ontvangen. Ook zienswijze 3 is daarmee tijdig ingediend en voldoet voorts aan de eisen die daaraan redelijkerwijs kunnen worden gesteld.

4. Samenvatting en reactie op ingekomen zienswijzen

De zienswijzen worden als volgt samengevat, waarbij onderstaand van gemeentewege een reactie wordt gegeven per ingekomen zienswijze.

1) Projectum Advies B.V.

- a) Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de Toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide en het Masterplan bedrijventerrein Kerensheide, waarbij wordt aangegeven dat de beoogde toekomstige (ruimtelijke) hoofdstructuur en de gewenste functionele inrichting worden beschreven aan de hand van de toekomstvisie en het masterplan. Het masterplan is in de ogen van reclamant vanuit ruimtelijke ordening en stedenbouw randvoorwaardelijk voor de herstructurering en ontwikkeling van de Superconfex-locatie. Zowel het masterplan als de toekomstvisie maken echter geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Hierdoor geeft het bestemmingsplan in de ogen van reclamant onvoldoende weer welke ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Tegen die ontwikkelingen heeft reclamant bedenkingen.
- b) Reclamant is het voorts oneens met de passage uit de vooroverlegnota (de reactie richting de gemeente Sittard-Geleen) dat de gemeente Stein zich het recht voorhoudt om medewerking te verlenen aan een concrete ontwikkeling, indien deze zich aandient, zodat ook andere vormen van perifere detailhandel ter plaatse mogelijk worden gemaakt. Deze opening in het bestemmingsplan schaadt de belangen van reclamant.

Reactie t.a.v. zienswijze Projectum Advies B.V.

- a) In de toelichting wordt het volgende opgemerkt aangaande de status van de Toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide en het Masterplan bedrijventerrein Kerensheide (pag. 10 van de toelichting):

“Vooralsnog wordt alleen de bestaande situatie door middel van een overwegend conserverend plan vastgelegd. De beoogde toekomstige (ruimtelijke) hoofdstructuur en de gewenste functionele inrichting van het bedrijventerrein wordt hierin niet meegenomen. De plannen hiervoor zijn nog te prematuur en zullen te zijner tijd door middel van herziening van het bestemmingsplan middels een afzonderlijke ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt. Wel wordt deze beoogde toekomstige (ruimtelijke) hoofdstructuur en de gewenste functionele inrichting beschreven aan de hand van de ‘Toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide’ en het ‘Masterplan bedrijventerrein Kerensheide’. De toekomstvisie en het Masterplan vormen dan ook een nadere doorkijk c.q. perspectief naar de toekomst toe”.

Uit bovengenoemde passage blijkt duidelijk dat het masterplan en de toekomstvisie niet leidend zijn voor wat betreft het thans voorliggende bestemmingsplan. Het thans voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en de toekomstvisie en het masterplan worden enkel gepresenteerd als een doorkijk naar de toekomst toe. De ontwikkelingen die thans mogelijk worden gemaakt binnen dit bestemmingsplan, zijn de mogelijkheden die de regels van het plan bieden, gelezen in combinatie met de verbeelding van het plan. Enkel in de toelichting van het plan (het juridisch niet bindende deel van het plan) worden deze documenten aangehaald als toekomstig perspectief. Het staat buiten kijf dat nieuwe ontwikkelingen (waarbij invulling wordt gegeven aan het geschetste toekomstbeeld in de genoemde documenten) een separate ruimtelijk-planologische procedure moeten doorlopen, met separate rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden.

- b) De thans opgestelde regels, gelezen in combinatie met de verbeelding, bepalen de gebruiksmogelijkheden van het thans voorliggende bestemmingsplan. Met de door reclamant aangehaalde passage uit de nota vooroverleg is enkel bedoeld aan te geven dat de

gemeente altijd het recht heeft om met geïnteresseerde ondernemers en investeerders in overleg te treden om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verkennen en daarbij de planologische (on)mogelijkheden te bezien. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling zou in het voorkomende geval echter eerst een separate ruimtelijk-planologische procedure dienen te doorlopen, zoals geschetst onder punt a). Het is dus niet zo dat het thans voorliggende bestemmingsplan al in mogelijkheden of openingen voorziet om andere (detailhandels)ontwikkelingen dan de thans toegestane mogelijk te maken. Reclamant ondervindt hier dus geen schade van.

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

2) Rupa B.V. en de ondernemersvereniging Gardenz

De bezwaren van reclamanten richten zich tegen elke nieuwe bestemmingsmogelijkheid voor perifere detailhandel op het bedrijventerrein Kerensheide. Reclamanten wijzen erop dat bij Gardenz in Sittard nog bestaande leegstaande ruimten te huur zijn en nog een substantiële hoeveelheid nog niet verhuurde c.q. gerealiseerde voorraad m² detailhandel aanwezig is. Mede gelet op het feit dat leegstand binnen de Westelijke Mijnstreek in de ogen van reclamanten een steeds groter probleem wordt, kan de ontwikkeling van een nieuw winkelgebied een gevaar vormen voor alle bestaande winkelgebieden binnen de regio. Reclamanten stellen dan ook dat het regionale en provinciale beleid erop gericht zou moeten zijn om buiten de regionale PDV-locatie Gardenz geen nieuwe perifere winkelgebieden toe te staan in de Westelijke Mijnstreek. Een ontwikkeling op het bedrijventerrein Kerensheide zou de ontwikkeling van Gardenz verzwakken en gelet op het voorgaande verzoeken reclamanten dan ook om het bestemmingsplan in deze vorm niet vast te stellen.

Reactie t.a.v. zienswijze Rupa B.V. en de ondernemersvereniging Gardenz

De gemeente Stein heeft aangegeven zich het recht voor te behouden om met geïnteresseerde ondernemers en investeerders in overleg te treden om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verkennen en daarbij de planologische (on)mogelijkheden te bezien. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling zou in het voorkomende geval echter eerst een separate ruimtelijk-planologische procedure dienen te doorlopen. Daarbij zal ook worden getoetst aan wet- en regelgeving die ziet op het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand (artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening - de ladder voor duurzame verstedelijking). Het gaat echter te ver om thans (nog voordat een dergelijke ontwikkeling zich heeft aangediend) als provinciaal en regionaal beleidsuitgangspunt te hanteren dat Gardenz de enige PDV-locatie van de Westelijke Mijnstreek zou moeten zijn. De gemeente Stein wil in goed overleg met de regionale partners ervoor zorgen dat de beschikbare kwaliteiten van diverse geschikte locaties in de Westelijke Mijnstreek optimaal benut worden. In het thans voorliggende bestemmingsplan is het bedrijventerrein Kerensheide overwegend conserverend bestemd en is enkel voor de voormalige Superconfex-locatie een aanduiding voor perifere detailhandel opgenomen. Deze vorm van detailhandel is in de planregels echter beperkt tot abc-goederen en landbouwwerktuigen. Detailhandel in dergelijke volumineuze goederen leent zich bij uitstek voor vestiging op een bedrijventerrein. Door enkel deze functies toe te staan, is voorts geen sprake van verdringing van functies, gelet op het feit dat dit aanbod afwijkt van het aanbod van Gardenz. Bij toekomstige nieuwe initiatieven of andere vormen van detailhandel zal in overleg met de regio worden getreden en worden getoetst aan o.a. de ladder voor duurzame verstedelijking ter bevordering van een zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand. Dat is thans echter nog niet aan de orde.

De zienswijze wordt niet gehonoreerd.

3) DSM Nederland B.V.

Verzocht wordt om een stamrioolleiding van de site Chemelot, zoals aangegeven op tekening, in het bestemmingsplan op te nemen en te voorzien van de dubbelbestemming Leiding.

Reactie t.a.v. zienswijze DSM Nederland B.V.

De betreffende stamrioolleiding is deels gelegen in en deels gelegen naast de uiterste begrenzing van het bestemmingsplan. De leiding inclusief beschermingszone heeft daarmee inderdaad uitstraling binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide". De dubbelbestemming Leiding zal op de verbeelding worden opgenomen ter bescherming van de leiding.

De zienswijze wordt gehonoreerd.

5. Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan

Ten slotte is er nog een enkele ambtshalve aanpassing doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit betreft het verwijderen van de paragraaf over het POL 2006, gelet op het feit dat inmiddels het POL2014 in werking is getreden. In het ontwerpbestemmingsplan werd het POL2014 overigens al beschreven. Het betreft daarmee geen overwegende wijziging. Ook is het bouwvlak op één locatie in het zuidelijke plandeel (ten zuiden van de Nijverheidsweg) aangepast als gevolg van de sloop van enkele opstallen.

6. Conclusie / Voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen op de wijze zoals weergegeven in paragraaf 4 en 5 van deze "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide'".

Stein, 19 maart 2015

Roel Förster | tijdelijk medewerker ruimtelijke ordening | afdeling maatschappelijk en ruimtelijk beleid

Postbus 15, 6170 AA Stein | Stadhouderslaan 200

T (046) 43 59 386 | F (046) 435 93 59

E roel.forster@gemeentestein.nl | I www.gemeentestein.nl