

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Langeweg 2a en 2b Bruinisse' heeft van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de zienswijzeprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. Bij de beantwoording is de complete zienswijze betrokken. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Er is 1 zienswijze van de provincie Zeeland op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

2. (Individuele) Zienswijzen

ZI-1 Reclamant 1 Provincie

Zaaknr: 1010357

Samenvatting

Bedrijventerreinen

Reclamant geeft aan dat er in de loop van de jaren een situatie is ontstaan waarbij sprake was van illegale uitbreiding van het kleinschalige bedrijventerrein aan de Langeweg. Ook de gemeente heeft dit volgens reclamant geconstateerd tijdens veelvuldige ambtelijke overleggen. In de vooroverlegreactie van reclamant heeft zij aangegeven dat uitbreiding van het bedrijventerrein wellicht tot de mogelijkheden behoort, maar daarbij de eisen voor kleinschalige bedrijventerreinen uit de Omgevingsverordening en de daaruit voortvloeiende jurisprudentie in acht moeten worden genomen. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met het volgende:

1. Het kleinschalige bedrijventerrein kan maximaal met 20% worden uitgebreid eenmalig en afrondend, maar de behoefte eraan dient aantoonbaar te zijn en er moet ook aan de andere voorwaarden - waaronder verbetering van de ruimtelijke kwaliteit - worden voldaan. Daarnaast dient het illegale deel daar onderdeel van te zijn;
2. Is er meer dan de genoemde 20% illegaal - wij hebben geconstateerd dat dit zo is - dan zijn er twee opties om nog meer uit te breiden:
 - a. Handhaving of
 - b. Sanering elders (met exact dezelfde hoeveelheid m²). De berekening bij sanering elders moet plaatsvinden op basis van het netto areaal bedrijventerrein, en de compensatie voor alles boven de 20% dient exact te worden gecompenseerd, dat wil zeggen hetzelfde areaal in m². Dit vloeit voort uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 15 december 2021, Vogelwaard. (ABRvS 15-12-2021, nummer 202006551/1/R1);
3. De uitbreiding dient te worden opgenomen in het nog te actualiseren bedrijventerreinenprogramma (inclusief de eventueel elders te saneren hoeveelheid m²);
4. De afspraken dienen te worden opgenomen in het ontwerpplan, zodat dit kon worden getoetst aan Omgevingsverordening. Reclamant constateert dat gemeente niets van de gemaakte eerdere opmerkingen heeft verwerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat het ontwerpplan het voorontwerp binnen een maand opvolgde qua procedure. Tevens hierdoor is provinciale regelgeving niet goed doorgevoerd in het ontwerpplan. Reclamant verwacht dat gemeente het ontwerpbestemmingsplan op de hiervoor genoemde onderdelen aanpast en zodoende in overeenstemming brengt met de Omgevingsverordening.

Beantwoording

VOORAF: De percelen 2a en 2b zijn opgenomen in het regionaal bedrijventerreinprogramma Schouwen Duiveland met de huidige omvang. De huidige omvang en het gebruik van de bedrijfsgrond is uitgangspunt vanaf 2017 voor het bestemmingsplan Langeweg 2a en 2b. De huidige omvang is ook zo opgenomen in het (provinciaal) beleid en IBIS. Desondanks:

1. Artikel 5.1 lid 3 geeft als volgt aan:

- In een omgevingsplan kan uitbreiding van een op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaand kleinschalig bedrijventerrein van ten minste een hectare worden toegelaten, als de motivering bij het omgevingsplan:
 - a. aannemelijk maakt dat sprake is van een eenmalige beperkte afronding met ten hoogste 20% of 0,5 hectare; en
 - b. de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.

Zoals in de toelichting op bladzijde 33 van de toelichting is aangegeven:

Zoals in paragraaf 2.2 is toegelicht is er sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties. Naast een goede landschappelijke inpassing, en beperking van het bebouwd oppervlak op de locatie Langeweg 2b, worden met betrekking van het aspect geluid verschillende maatregelen genomen. Zie hiervoor paragraaf 4.9.

Verder is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Stichting Landschapsbeheer Zeeland gekoppeld met een termijn aan de regels van het bestemmingsplan.

2. Mede op verzoek van provincie is destijds één bestemmingsplan opgesteld voor de uitbreidingswens van de twee bedrijven. Deze twee bedrijven zijn namelijk in het provinciaal en gemeentelijk beleid voor bedrijventerreinen aangeduid als een 'kleinschalig bedrijventerrein'. Het huidige kleinschalige bedrijventerrein is in het door de raad vastgestelde bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland opgenomen, hetgeen is vastgelegd op de BIS kaart "Bedrijventerreinen en subsidies". De oppervlakte voor het perceel Langeweg 2a wordt gecorrigeerd naar 3,7 ha vanwege het daarvoor destijds vastgestelde wijzigingsplan en de uitbreiding die dit plan regelt. Uitgaande van het bedrijventerreinenprogramma Schouwen-Duiveland en de op de BIS kaart opgenomen omvang van het kleinschalig bedrijventerrein biedt dit onzes inziens een voldoende juridische grondslag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Desondanks is besloten om, indachtig hetgeen onder 2, sub b, van de samenvatting staat vermeld, de uitbreiding tevens te compenseren met vrijgekomen m2 bedrijventerrein elders.

Er wordt door de provincie de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van een regeling uit de provinciale Omgevingsverordening voor eenmalige uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen met 20%. Dit is echter niet voldoende om de in gebruik zijnde m2 bedrijfsgrond te legaliseren. De provincie biedt hierbij een aanvullende oplossingsrichting aan door de meer in gebruik zijnde m2 bedrijfsgrond elders te saneren, in de samenvatting te vinden onder 2 sub b.

Gemeente komt daarbij met het volgende: Tot mei 2018 lag er op Haringvlietplein een bedrijventerreinbestemming (categorie 1 en 2). Per mei 2018 is dit een enkelbestemming 'Detailhandel' geworden van circa 1,2 ha. Dit betekent dat 1,2 hectare als 'vervangingsvraag' bestempeld kan worden.

Opnieuw is alles nagemeten voor de oppervlaktes in de oude vigerende situatie en de nieuwe gewenste situatie. Bij Langeweg 2a verschilt de omvang tussen nieuw en oud qua m2 minimaal. Bij 2b geeft dit wel een substantieel verschil. Uit nameting en berekening blijkt dat 6.957 m2 bedrijfsgrond gecompenseerd (elders) dient te worden. Middels de berekening van de totale bedrijfsgronden nieuw en oud blijft dus 6.957 m2 bedrijfsgrond buiten de legale vergunde planologische situatie + de 20% uitbreiding over, die elders gesaneerd moet worden.

Compensatie

De 1,2 hectare vervangingsvraag is voldoende om te kunnen besluiten deze in te zetten voor de extra vierkante meters. De gemeente heeft daarom het voorstel om de "vrijgekomen titel bedrijfsgrond" van het Haringvlietplein als compensatie in te zetten. Dat betekent voor het beleid dat $12.000 \text{ m}^2 - 6.957 \text{ m}^2 = 5.043 \text{ m}^2$ die over is om nog ergens anders in te kunnen zetten. De aan de Langeweg gebruikte m2 worden hiermee gecompenseerd.

Planeconomisch brengen we de kosten als volgt in rekening:

1. Anterieure overeenkomst; De ambtelijke kosten die worden gemaakt voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn geregeld via leges en/of een anterieure overeenkomst.
2. Het omzetten van de bestemming "bedrijven" naar "detailhandel" voor het Haringvlietplein is ook ten gunste van dit plan. Het is redelijk een deel van de gemaakte kosten hiervoor in rekening te brengen bij de initiatiefnemers.

Als de compensatie m2 eerder in de procedure bekend waren en de opname daarvan in het (ontwerp)bestemmingsplan was doorgevoerd, zou er ook een 2^e plangebied in de verbeelding opgenomen zijn waar de m2 gecompenseerd worden. In dit geval zou dat dus betekenen dat op de verbeelding zowel de Langeweg als ook Haringvlietplein voor de m2 bedrijfsgrond die omgezet worden, te zien zou zijn. Als we de bijkomende pakkosten daarvoor zouden meenemen in de huidige exploitatie betekent dit het volgende: De destijds gemaakte plankosten voor het omzetten van de bestemmingen bedrijven in detailhandel is te vergelijken met andere bestemmingsplannen qua kosten. De plankosten totaal komen ongeveer op €2,-/m2. Dat betekent hier dus $6.957 \text{ m}^2 \times 2 = € 13.914,-$, dit zijn de totale kosten. 1/3 hiervan zijn de kosten voor het omzetten van de bestemming. Dit bedrag € 4.638,- dient door de initiatiefnemers te worden voldaan. Hiervoor zal een allonge op de overeenkomst d.d. 18 december 2023 worden aangegaan.

3. *Bedrijventerreinprogramma Schouwen-Duiveland*

Op dit moment is de gemeente ook in samenspraak met provincie het bedrijventerreinenbeleid aan het actualiseren. Een actueel bedrijventerreinenprogramma is van belang voor beslissingen op aanvragen voor uitbreiding van bedrijven op bedrijventerreinen en het uitbreiden van kleinschalige en grootschalige bedrijventerreinen. Deze eenmalige afronding en uitbreiding van het kleinschalige bedrijventerrein Langeweg zal na de vaststelling van het bestemmingsplan ook in IBIS en het beleid doorgevoerd worden. In het ontwerp

bedrijventerreinenprogramma nemen we deze ontwikkeling mee onder voorbehoud van definitieve vaststelling van het bestemmingsplan.

4. We hebben begrip voor hetgeen reclamant als zienswijze aanvoert in relatie tot het voorkomen van onnodige leegstand van bedrijventerreinen, alsmede het onuitputtelijk groeien van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, maar kunnen niet geheel voorbijgaan aan hetgeen in het verleden al bestuurlijk en ambtelijk daarover is afgestemd en vastgelegd. Dit heeft er overigens niet aan in de weg gestaan tegemoet te komen aan de gewenste compensatie met elders vrijgekomen bedrijventerrein. Op deze wijze beogen wij een verdere discussie uit de weg te gaan en de voor de beide bedrijven noodzakelijke bedrijfsontwikkeling te faciliteren. Vanwege nieuwe wetgeving was vlotte voortgang van de vaststellingsprocedure gewenst.

Conclusie

De compensatie zal voorgelegd worden bij initiatiefnemers door middel van een allonge bij de anterieure overeenkomst die inmiddels is aangegaan. Deze notitie zal bij de toelichting als bijlage worden gevoegd. De m2 die aan het Haringvlietplein voor de compensatie worden gebruikt worden weggestreept in het bedrijventerreinbeleid.

Aanpassingen regels en verbeelding naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen

In de toelichting zal kort een gedeelte worden opgenomen waarin kort de inhoud van vorenstaande staat beschreven.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.