

Raadsvoorstel



VERGADERING GEMEENTERAAD
d.d. 1 september 2015
Agendapunt 11

Aan
de raad van de gemeente
Strijen

Zaaknummer: Z.01364
Documentnummer: INT.03345

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 2015'

Strijen: 20 augustus 2015

Inleiding

Voor de bedrijventerreinen in Strijen gelden twee bestemmingsplannen, te weten bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld op 15 december 2009) en bestemmingsplan 'Bedrijventerrein VI' (vastgesteld op 21 december 2004). Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein VI' heeft betrekking op het nieuwste deel, gelegen tegenover het gemeentehuis. Een klein deel van dit bestemmingsplan is nadien gewijzigd als gevolg van het vervallen van de woonfunctie op het perceel Industriestraat 3. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft betrekking op de andere (oudere) delen van het bedrijventerrein.

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat de bestemming van gronden en de daarop gebaseerde regels binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling, telkens opnieuw wordt vastgesteld. Gelet hierop moet het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein VI' geactualiseerd worden. Omdat het de voorkeur heeft om gelijke regels te hebben voor het gehele bedrijventerrein is ervoor gekozen beide bestemmingsplannen (inclusief het wijzigingsplan) te actualiseren. Hierdoor is tevens het gehele bedrijventerrein voorzien van een digitaal bestemmingsplan.

Aansluitend aan het bedrijventerrein liggen de percelen Industriestraat 18 tot en met 26 en Oud Bonaventurasedijk. Deze percelen liggen nu in het bestemmingsplan 'Dorp III 2012'. In dit bestemmingsplan is echter geen juiste bestemmingslegging opgenomen. Gelet hierop worden deze percelen betrokken bij de voorliggende actualisatie. Daarnaast is het –gelet op de ligging van de percelen- ook logischer om deze percelen in het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein onder te brengen.

Plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld voor alle gronden van de bedrijventerreinen in Strijen. De plangrenzen worden gevormd door de Trambaan aan de westzijde, de grens met de golfbaan aan de noordzijde en de Oud Bonaventurasedijk aan de oost- en zuidzijde. Tot het plangebied behoren ook de gronden van het tankstation aan de westzijde van de Trambaan, de percelen Industriestraat 18 tot en met 26 en Oud Bonaventurasedijk 59.

Bestemmingsplan inhoudelijk

Het nieuwe bestemmingsplan 'bedrijventerreinen' is een conserverend plan. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen worden mogelijk gemaakt. Weliswaar zijn er op het bedrijventerrein VI nog gronden die uitgegeven kunnen worden, maar het is planologisch reeds mogelijk om hier bedrijven te vestigen en bebouwing daartoe te realiseren. In die zin is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Wel zijn de volgende eerder vastgestelde wijzigingen in beleid in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt.

Vervallen woonstrada

In de vigerende bestemmingsplannen is een deel van het bedrijventerrein aangewezen als 'Woonstrada'. Deze aanwijzing volgde uit regionaal beleid (Zuid-Holland Zuid), waarin acht locaties waren aangewezen waar een versterking werd voorgestaan van perifere detailhandel. Voor Strijen betekende dit een versterking van gespecialiseerde en hoogwaardige aanbieders in de branche wonen. In het vigerende bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om grootschalige meubelbedrijven te vestigen.

Als gevolg van de huidige marktomstandigheden (overaanbod, stagnerende bestedingen) is thans in regionaal verband vastgelegd dat alleen nog wordt ingezet op de woonboulevards in Sliedrecht, Gorinchem en Dordrecht. De afgevallene vijf locaties blijven wel bestaan, maar er worden geen substantiële uitbreidingsmogelijkheden meer geboden. Er zijn wel beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande woonstrada. Deze nieuwe regionale visie is thans vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Wijziging uitgifteprotocol

In de huidige bestemmingsplannen is opgenomen dat alleen lokale bedrijven zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen. Onder lokaal bedrijf wordt verstaan een bedrijf dat al twee jaar in Strijen is gevestigd of een startend bedrijf waarvan de oprichter al twee jaar in Strijen woont. Andere bedrijven moeten zich vestigen op het regionale bedrijventerrein.

Eerder is regionaal (Hoeksche Waard) afgesproken dat bovengenoemd uitgangspunt verlaten wordt. Afgesproken is dat Hoeksche Waardse bedrijven zich mogen vestigen en uitbreiden op lokale bedrijventerreinen. Bedrijven van buiten de Hoeksche Waard mogen zich vestigen op een lokaal bedrijventerrein vestigen wanneer sprake is van een bedrijf tot 5.000 m². Bedrijven boven 5.000 m² moeten naar het regionale bedrijventerrein. Dit uitgangspunt is opgenomen in het bestemmingsplan.

Bedrijventerrein VI

Bedrijventerrein VI (nieuwe bedrijventerrein aan de overzijde van het gemeentehuis) bestaat uit vier delen:

1. Een representatieve zone langs de Trambaan
2. Het decor, ter hoogte van Reedijk Wonen
3. De wand, een representatieve zone langs de Industriestraat
4. Het middengebied.

De uitgangspunten voor deze vier delen uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein VI' worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De uitgangspunten voor de representatieve zone langs de Trambaan zijn daarbij iets aangepast. Het oorspronkelijke idee was om hier paviljoenachtige bebouwing (5 paviljoens) met relatief veel buitenruimte te realiseren waarbij de bebouwing zich nadrukkelijk moet manifesteren aan de groenzone langs de Trambaan.

In de afgelopen jaren is er weinig interesse gebleken voor deze kavels, mogelijk vanwege de stringente randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgehouden aan een representatieve zone, maar de bebouwing in deze zone hoeft niet langer als afzonderlijke paviljoens gebouwd te worden. De kleinschalige verkaveling wordt derhalve verlaten waardoor drie grotere panden langs de Trambaan mogelijk worden, al dan niet onderdeel van een groter bedrijf dat zich naar achteren in de andere zones uitstrekt.

Ontwerp bestemmingsplan

Omdat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan is -na het raadplegen van de commissie Wonen & Werken- gekozen om gelijk een ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen. De toegevoegde waarde van het ter visie leggen van een voorontwerp bestemmingsplan (inspraak) is bij een conserverend bestemmingsplan immers beperkt omdat de bestaande situatie wordt bestendigd. De Wro biedt de mogelijkheid om gelijk een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2015' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 9 maart 2015 tot 20 april 2015 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan met plannaam 'Bedrijventerreinen 2015' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpbt-on01' is in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd.

Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. De indieners van de zienswijzen zijn op 12 mei 2015 in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens de vergadering van de commissie Wonen & Werken. Hiervan hebben 2 indieners van zienswijzen gebruik gemaakt.

De zienswijzen en de beantwoording treft u aan in de 'nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2015'. Deze nota treft u als bijlage bij dit voorstel aan. De nota moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Zoals uit de nota blijkt geven enkele zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast is een ambtshalve wijziging opgenomen. De voorgestelde wijzigingen hebben geen betrekking op beleidsmatige aspecten. De wijzigingen zien toe op aanpassingen op perceelsniveau.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

1. in te stemmen met de nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2015' en dienovereenkomstig te beslissen;
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2015' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
3. Het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder de plannaam 'Bedrijventerreinen 2015' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpbt-on01' gewijzigd vast te stellen;
4. een afschrift van het raadsvoorstel- en besluit met bijbehorende nota zienswijzen te zenden aan de indieners van de zienswijzen.

De commissie Wonen & Werken heeft in haar vergadering van 7 juli 2015 unaniem positief over dit voorstel geadviseerd.

Burgemeester en wethouders van Strijen,
de secretaris, de burgemeester,

C.J. de Visser

A.J. Moerkerke

Raadsbesluit



Zaaknummer: Z.01364

Documentnummer: INT.03346

VERGADERING GEMEENTERAAD

d.d. 1 september 2015

Agendapunt 11

De raad van de gemeente Strijen;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2015' en een ontwerp besluit vanaf maandag 9 maart 2015 gedurende 6 weken voor een ieder zowel in het gemeentehuis als langs de elektronische weg ter inzage hebben gelegen;

dat van de ter inzage legging op 6 maart 2015 mededeling is gedaan in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad 'Het Kompas' en dat de bekendmaking tevens langs de elektronische weg is geschiedt;

dat binnen de daarvoor gestelde termijn zienswijzen zijn ontvangen;

dat de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;

gelezen het bijgaande raadsvoorstel d.d. 20 augustus 2015 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2015';

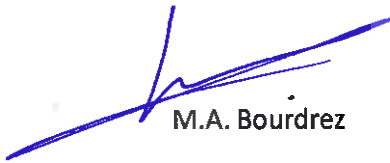
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met de nota zienswijzen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2015' en dienovereenkomstig te beslissen;
2. het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2015' met bijbehorende toelichting, regels, bijlagen en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
3. het plan dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd onder de plannaam 'Bedrijventerreinen 2015' en met planidentificatie 'NL.IMRO.0617.bpbt-on01' gewijzigd vast te stellen;
4. een afschrift van het raadsvoorstel- en besluit met bijbehorende nota zienswijzen te zenden aan de indieners van de zienswijzen.

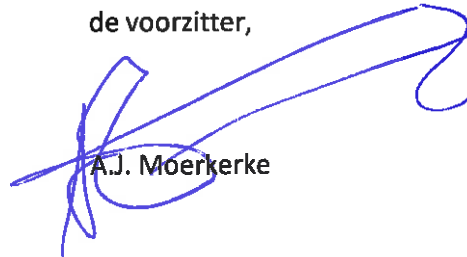
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen,
gehouden op 1 september 2015.

de griffier,



M.A. Bourdrez

de voorzitter,



A.J. Moerkerke

NOTA ZIENSWIJZEN

**ONTWERP-
BESTEMMINGSPLAN**

"Bedrijventerreinen 2015"

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Resultaten zienswijzen	6
3. Conclusies naar aanleiding van zienswijzen	11
4. Ambtshalve aanpassingen	12

1. INLEIDING

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen 2015 heeft voor een ieder vanaf 9 maart 2015 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijke of mondelinge zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

In deze periode zijn 8 zienswijzen ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De indieners van de zienswijzen zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens de vergadering van de raadscommissie Wonen & Werken van 12 mei 2015. Hiervan hebben 2 indieners van zienswijzen gebruik gemaakt.

De zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn in deze Nota samengevat en voorzien van een reactie (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Ambtshalve aanpassingen.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is er op een enkel punt aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Deze aanpassingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

2. RESULTATEN ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 – Waterschap Hollandse Delta

Reactie

De actualisering is consoliderend van aard en heeft derhalve geen directe gevolgen voor de waterstaatkundige aspecten. In de waterparagraaf wordt vermeld dat er bij een toename aan verharding een vrijstelling geldt van 250 m² terwijl inmiddels deze vrijstelling 500 m² bedraagt. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet voor het overige aan de waterstaatkundige uitgangspunten.

Commentaar gemeente

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de vrijstelling van 500 m² reeds vernoemd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

Reactie

Ten opzichte van de huidige situatie is het bouwvlak Industriestraat 24 aanmerkelijk kleiner dan in de huidige situatie. Reclamant verzoekt het plan te corrigeren op basis van de huidige situatie.

Commentaar gemeente

Het bouwvlak zal conform huidige situatie aangepast worden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot conform de vigerende planologische situatie.

Zienswijze 3

Reactie

In 2007 is de gecombineerde locatie Industriestraat 19 / Christiaan Huygensstraat 2 aangeschaft met doel gezamenlijke bewoning, mede in relatie tot mantelzorg. De bewoning van de bedrijfswoning is per brief gedoogd. Vanwege leegstand op het bedrijventerrein en toenemende vraag naar dubbele bewoning in kader van zorg voor gehandicapten is het verzoek om de bestemming Wonen op te nemen. Daarnaast is de woning als bedrijfspand onverkoopbaar. De reden voor het aanvankelijk weigeren vanwege de geldende milieueisen (vestiging bedrijf met zware industrie) zou geleid op de ligging van woningen aan overzijde straat niet echt een probleem moeten zijn. Tijdens de vergadering van de commissie Wonen & Werken is de zienswijze door betrokkene toegelicht.

Commentaar gemeente

In maart 2006 is door mevrouw Geelhoed gevraagd naar de mogelijkheden om de bedrijfswoning op het perceel Christiaan Huygensstraat 2 te gebruiken als burgerwoning. Door dit gebruik zouden mogelijkheden ontstaan om haar familieleden mantelzorg te verlenen. Omdat het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning belemmeringen zou opleveren voor omliggende bedrijven, is het verzoek afgewezen. De belemmeringen lagen in het feit dat de milieucategorieën van de omliggende bedrijven naar omlaag moesten worden bijgesteld. Daarnaast zouden bestaande bedrijven niet meer aan de milieunormen voldoen. Er zou derhalve een beperking in de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein plaatsvinden. In mei 2006 is dit standpunt nogmaals door de gemeente bevestigd.

Ondanks de bovengenoemde reactie is het pand in juli 2006 toch door familie Geelhoed aangekocht. Door hen is nadien aan de gemeente aangegeven dat op het perceel een groothandel in audio, video en informatie op informatiedragers gevestigd zou worden. De woning zou gebruikt worden als dienstwoning bij dit bedrijf. In december 2006 heeft de gemeente familie Geelhoed meegedeeld dat de woning aangemerkt zou worden als dienstwoning bij de bedrijfsactiviteiten die op het perceel uitgevoerd worden. Deze brief is tijdens een gesprek in februari 2007 uitgereikt aan betrokkenen. Hierbij is aangegeven dat er geen sprake is van een burgerwoning en dat eventuele verzoeken hiertoe worden afgewezen. Daarnaast is aangegeven dat er bij de gemeente twijfel bestond over de aanwezigheid van een bedrijfsvoering, maar dat familie Geelhoed het voordeel van de twijfel zou krijgen. De woning werd dan ook als bedrijfswoning aangemerkt.

Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een gedoogsituatie voor het gebruik als burgerwoning. Om bovengenoemde redenen is het niet gewenst de bestemming aan te passen ten behoeve van een gebruik als burgerwoning. Dit zou tot gevolg hebben dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen beperkt worden. Daarnaast hoeft een mantelzorgwoning niet gekoppeld te zijn aan een bestemming Wonen. Ook bij een bedrijfswoning is het hebben van een mantelzorgwoning toegestaan.

Ten aanzien van de opmerking omtrent het feit dat het pand onverkoopbaar zou zijn, wordt opgemerkt dat dit geen aanleiding is om tot wijziging van de bestemming over te gaan. Het wijzigen van het bestemmingsplan wordt slechts om ruimtelijke redenen gedaan. Het (financiële) risico bij de aankoop van een bedrijfspand ligt bij betrokkene. Bovendien zou het wijzigen van de bestemming met zich mee kunnen brengen dat de omliggende percelen door de gebruiksbependingen minder verkoopbaar zouden kunnen zijn.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 4

Reactie

Aangezien er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden wordt gevraagd om het perceel Industriestraat 18 voor particuliere bewoning te bestemmen.

Commentaar gemeente

Omdat het perceel in een gebied ligt dat feitelijk geen deel uitmaakt van het bedrijventerrein en waar meer woonbestemmingen aanwezig zijn, zal de gemeente meewerken aan het omzetten van de bestemming Bedrijf van het perceel naar de bestemming Wonen. Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen leidt er niet toe dat andere bedrijven in de bedrijfsvoering beperkt kunnen worden dan wel dat de toegestane milieucategorie van omliggende bedrijfspercelen naar beneden moet worden gebracht.

Overigens is het achterste gedeelte van het eigendom van betrokkene opgenomen in het bestemmingsplan Dorp III waarin het een passende bestemming heeft gekregen. Het is dan ook niet nodig dit gedeelte in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2015 op te nemen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat het perceel wordt voorzien van de bestemming Wonen.

Zienswijze 5

Reactie

Aangezien er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden op het perceel is het voorstel om het perceel Industriestraat 20 (achterterrein) voor Wonen te bestemmen.

Commentaar gemeente

Een deel van het perceel (het aan de weg grenzende deel) heeft reeds de woonbestemming. Omdat het perceel is gelegen in een gebied dat feitelijk geen deel uitmaakt van het bedrijventerrein en waar reeds woonbestemmingen aanwezig zijn, zal de gemeente meewerken aan het omzetten van de bestemming Bedrijf van het achterterrein naar de bestemming Wonen. Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen leidt er niet toe dat andere bedrijven in de bedrijfsvoering beperkt kunnen worden dan wel dat de toegestane milieucategorie van omliggende bedrijfspercelen naar beneden moet worden gebracht.

Overigens is het achterste gedeelte van het eigendom van betrokkene opgenomen in het bestemmingsplan Dorp III waarin het een passende bestemming heeft gekregen. Het is dan ook niet nodig dit gedeelte in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2015 op te nemen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat het achterste deel van het perceel Industrierrein 20 de bestemming Wonen krijgt, zonder bouwvlak.

Zienswijze 6

Reactie

Reclamant heeft bezwaar tegen de vergunning voor een privé (bedrijfs)woning voor de bewoner van het pand aan de Anthonie v. Leeuwenhoekstraat waardoor het bedrijf gevestigd aan Edisonweg 38 wellicht in bedrijfsvoering gehinderd kan worden vanwege geluidsoverlast.

Commentaar gemeente

Aangenomen wordt dat bedoeld wordt op de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel A. v. Leeuwenhoekstraat nr. 13. In het vigerende bestemmingsplan heeft het bedrijfsperceel aan de Edisonweg 38 een maximale milieucategorie van 3.1. toegekend gekregen. In het onderhavige nieuwe ontwerpbestemmingsplan is deze milieucategorie ongewijzigd gebleven. In de directe nabijheid van bedrijfswoningen wordt een milieucategorie van maximaal 3.1. aanvaardbaar geacht. Het bedrijfsperceel ligt op meer dan 50 m afstand van de bedoelde bedrijfswoning. Er is dan ook geen sprake van beperking van de bedrijfsvoering dan wel de mogelijke bedrijfsvoering op het perceel Edisonweg 38.

Overigens heeft de zienswijze zoals in deze nota genoemd onder 7 wel aanleiding gegeven om de bestemming op het perceel A. van Leeuwenhoekstraat 13 aan te passen. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond

Zienswijze 7

Reactie

Reclamant maakt bezwaar tegen de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op het naastgelegen perceel A. van Leeuwenhoekstraat 13. Dit vanwege de beperking van bedrijfsvoering op het perceel A. Van Leeuwenhoekstraat 11 in de avond, vroege ochtend en 's nachts. Tevens is het niet wenselijk om wonen toe te staan in een bedrijfsunit met een asbestverdacht dak. Tijdens de hoorzitting bij de commissie Wonen & Werken is door betrokkene aangegeven dat de unit mogelijk wordt aangepast omdat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Daarnaast kan de bedrijfswoning invloed hebben op meerdere omliggende bedrijven. Tevens verwijst reclamant naar precedentwerking. Daarbij komt dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen dat de milieucategorie opgeschaald kan worden naar categorie 4 wat door de aanwezigheid woning waarschijnlijk niet meer mogelijk is. Het verzoek is dan ook om de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel A. van Leeuwenhoekstraat 13 te schrappen.

Commentaar gemeente

Op het perceel A. van Leeuwenhoekstraat 13 is al circa 20 jaar een woning aanwezig. Deze woning is eerder niet in een bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat de woning onder het overgangsrecht valt. Dit heeft tot gevolg dat de woning niet positief bestemd wordt, maar dat het bestaande gebruik wel mag worden voortgezet. Deze bestaande situatie zal

overgenomen worden in het bestemmingsplan. Omdat het beleid van de gemeente er op is gericht om geen extra woningen op het bedrijventerrein toe te staan, is er geen sprake van precedentwerking. Nieuwe situaties worden getoetst aan het nu geldende beleid. Het materiaalgebruik van de woning wordt in het kader van een bestemmingsplan niet getoetst. Het feit dat er mogelijk sprake is van asbest is planologisch niet relevant.

De aanwezigheid van de woning heeft de ontwikkeling van bedrijven niet belemmerd. Daarnaast wordt opgemerkt dat het opschalen van de milieucategorie niet als rechtstreekse mogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In dergelijke gevallen moet altijd een afweging gemaakt worden omtrent de wenselijkheid daarvan. Hierbij kunnen ook andere aspecten een rol spelen. Daar komt bij dat een hogere milieucategorie in het bestemmingsplan uitsluitend is toegestaan (door middel van een afwijkingsbevoegdheid) voor bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegestane milieucategorie. De mogelijkheden voor bedrijven in een hogere categorie zijn dan ook aan duidelijke randvoorwaarden gekoppeld, er is geen sprake van een algemeen recht.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel A. van Leeuwenhoekstraat 13 wordt verwijderd.

Zienswijze 8

Reactie

Het bestemmingsplan voor het perceel Industriestraat 22 klopt niet. De grens van het bestemmingsplan ligt door het midden van het perceel. Het voorste deel heeft de goede bestemming. Het achterste deel staat op groen of tuin. Gevraagd wordt om de bestemming van het achterste deel te wijzigen in Bedrijf. Tevens verzoekt men om het bouwblok naar achterste deel uit te breiden om mogelijke bedrijfsactiviteiten en bouwwerken in toekomst mogelijk te maken.

Commentaar gemeente

Het achterste deel van het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Dorp III 2012 en kent de bestemming 'Tuin'. Het opnemen van een bedrijfsbestemming voor het achterste gedeelte kan leiden tot planschade voor het naastgelegen perceel en is om die reden onwenselijk. Daarnaast zijn er nog geen concrete (bouw)plannen waarmee de gemeente heeft ingestemd. Een verzoek voor het wijzigen van de bestemming 'Tuin' naar 'Bedrijf' zal apart ingediend dienen te worden waarbij een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is om de ontwikkeling te toetsen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

3. CONCLUSIES NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

Verbeelding

- Het bouwvlak ter plaatse van de Industriestraat 24 wordt aangepast (vergroot) aan de huidige vigerende situatie.
- De bestemming bedrijf op het achterterrein van het perceel Industriestraat 20 wordt gewijzigd van bedrijf naar Wonen.
- De bestemming van het perceel Industriestraat 18 wordt gewijzigd van Bedrijf naar Wonen.
- De aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel A. van Leeuwenhoekstraat 13 wordt verwijderd.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Verbeelding

Voor een bedrijfsperceel op de hoek Simon Stevensstraat – Industriestraat wordt de hoogtemaat aangepast waardoor voor een groter deel van het perceel de maximum bouwhoogte 10 m bedraagt in plaats van 7 m. Het maximum bebouwingspercentage van 70% komt te vervallen.