

**Zienswijzenrapportage  
Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Broekakkers  
(inclusief ambtelijke wijzigingen)**

**23 april 2013**

### *Achtergrond*

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. Bestemmingsplannen dienen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen de afronding van het proces van ruimtelijke planvorming binnen de gemeente.

Voor het bedrijventerrein Broekakkers in Gilze wordt in dat kader ook een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan vervangt vier vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied, die in de loop van afgelopen decennia basis zijn geweest voor de planologische ontwikkeling van het bedrijventerrein.

### *Voorontwerpbestemmingsplan*

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Broekakkers” is bij collegebesluit van 6 november 2012 vastgesteld. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het betreffende bestemmingsplan wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners en het plan ter inzage te leggen voor een ieder. Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Broekakkers” is op 14 november 2012 bekend gemaakt en heeft van 15 november 2012 tot en met 27 december 2012 ter inzage gelegen.

### *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 februari 2013 tot en met 28 maart 2013 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant. Bovendien is de publicatie opgenomen op de website van de gemeente met een directe link naar [Ruimtelijkeplannen.nl](http://Ruimtelijkeplannen.nl) voor de bestemmingsplanstukken zoals toelichting, verbeelding en regels. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

### *Ontvankelijkheid van de ontvangen reacties*

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van zes weken ontvangen, ondertekend en voldoende beargumenteerd. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

## I Ingekomen zienswijzen

Gedurende de inzage periode zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Broekakkers” ingediend. Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

1. *Zienswijze van Ordito namens Van Kessel Olie in Milheeze en Leo de Bruijn transporten in Gilze*
  1. Het transportbedrijf Leo de Bruijn aan de Burgemeester Krollaan 13-15 in Gilze is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als “Bedrijventerrein”. De aldaar aanwezige tankinstallatie voor bedrijfsdiesel wordt niet specifiek genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Na navraag bij de gemeente kan een tankinstallatie voor bedrijfsdiesel niet worden aangemerkt als een groothandel in brandstoffen. Er is bij het opstellen van het bestemmingsplan vanuit gegaan dat tankinstallaties voor eigen bedrijfswagens onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering en dus passend zijn binnen de bestemming “Bedrijventerrein”. Aan de overzijde van het transportbedrijf is ook een pomp voor bedrijfsdiesel aanwezig. Daar wordt diesel geleverd aan zakelijke klanten. Het transportbedrijf wil in de nabije toekomst de eigen tankinstallatie open stellen voor niet aan het transportbedrijf verbonden zakelijke klanten. De extra doorvoer van bedrijfsdiesel zal een verwachte verkeerstoeename tot gevolg hebben van 4 à 5 extra vrachtwagens per dag. Deze extra vrachtwagens zullen geen problemen opleveren in routing of doorstroming op het bedrijventerrein omdat het perceel is ingericht voor een transportbedrijf. De extra verkeersbewegingen zullen ten opzichte van de normale bedrijfsvoering van het bedrijf geen extra milieuhinder met zich meebrengen. Om ervoor te zorgen dat de gewenste ontwikkeling niet strijdig is met het nieuwe bestemmingsplan, verzoekt de indiener het gewenste gebruik via een specifieke functieaanduiding alsnog mogelijk te maken. ;
  2. Verder wordt verzocht om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen waardoor het mogelijk wordt om in de toekomst een C.N.G. (aardgas-) tankinstallatie voor bedrijfswagens op het betreffende perceel te realiseren.

### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijze:

#### **Ad. 1:**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is inderdaad uitgegaan van gebruik van de tankinstallatie voor eigen bedrijfswagens. Na onderzoek is gebleken dat de tankinstallatie die aan de overzijde van het transportbedrijf is gelegen inderdaad ook wordt gebruikt door zakelijke klanten. Het gaat om een highspeedpomp die met name geschikt is voor gebruik door vrachtwagens. Beide tankinstallaties zijn strijdig met de voorgenomen bestemming ‘Bedrijventerrein’. Het is voorstelbaar om de aanwezige tankinstallaties aan de Burgemeester Krollaan open te stellen voor bedrijfswagens. Het gaat immers om een transportbedrijf en door de inrichting van het perceel is er genoeg ruimte voor de benodigde verkeersbewegingen. Door de aangegeven (geringe) verkeerstoeename zal de ruimtelijke impact beperkt zijn. Omdat het beoogde gebruik van de tankinstallatie vergelijkbaar is met het feitelijk gebruik van de aan de overzijde gelegen pomp, geeft de zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Om deze vorm van exploitatie mogelijk te maken nemen we de volgende aanduiding op voor beide pompen: “specifieke vorm van bedrijf - brandstofpomp voor bedrijfswagens”. Uitgangspunt is dat de activiteiten van ondergeschikte aard zijn en dat er geen mogelijkheden zijn voor andere vormen van detailhandel (geen shop).

Het bestemmingsplan passen we aan middels het opleggen van de genoemde aanduiding op de verbeelding. Verder worden de begrippen aangevuld met een definitie voor de brandstofpompen.

Ad. 2:

De toepassing van CNG als brandstof is in ontwikkeling. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan in beginsel een looptijd kent van 10 jaar, is het wenselijk om hiervoor flexibiliteit te kunnen bieden. Immers laat de voorgenomen bestemming 'bedrijventerrein' een dergelijke ontwikkeling niet toe. Vanwege de relatie met onder andere Externe Veiligheidwetgeving is een wijzigingsbevoegdheid het aangewezen instrument. Op het moment van het indienen van het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen, zal middels een ruimtelijke onderbouwing op dat moment aangetoond moeten worden of een dergelijke tankinstallatie passend is binnen de omgeving.

Het bestemmingsplan passen we aan door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om zodoende de mogelijkheid te bieden voor de realisatie van een CNG (aardgas-) tankinstallatie voor bedrijfswagens.

De zienswijze is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*2. Zienswijze van de heer G. Bosma van Bosselaar en Strengers advocaten uit Utrecht namens De Stiho Groep B.V., Stiho Vastgoed B.V., Stiho B.V. en Kanaaldijk Helmond B.V., allen gevestigd in Nieuwegein*

De zienswijze luidt samengevat als volgt:

Het pand van Stiho is gelegen aan de Broekakkerweg 16-18 in Gilze. In het voorliggende bestemmingsplan (ongewijzigd ten opzichte van het (voor)ontwerpbestemmingsplan) is het pand deels gelegen binnen een milieucategorie 3.2 en milieucategorie 4.1. Het pand staat op dit moment te huur/te koop.

Namens Stiho wordt verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van Stiho. In de zienswijze is op 14 punten gemotiveerd. Daarbij kan samengevat onderscheid gemaakt worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de gebruiksmogelijkheden en voor de bebouwingsmogelijkheden.

#### *Gebruiksmogelijkheden*

1. Aangegeven wordt dat het college niet of onvoldoende gemotiveerd een milieuzonering heeft toegepast in het nieuwe bestemmingsplan en onvoldoende gemotiveerd heeft waarom de oorspronkelijke planologische aanwezige ruimte en mogelijkheden voor de vestiging van milieucategorie 4.2 bedrijven op de locatie van Stiho niet meer mogelijk is. Daarbij wordt aangegeven dat de vergunde situatie (omgevingsvergunning of Activiteitenbesluit) ten minste het uitgangspunt zou moeten zijn voor planologische milieuruimte. Daarnaast behoeft de stelling dat een milieuzonering moet worden opgesteld volgens Stiho nuancering. De ruimtelijke ordening zou ondersteunend moeten zijn aan de algemene milieuregels. De gemeente lijkt in grote lijnen de contouren aan te hebben gehouden zoals die zijn voorgeschreven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De inhoud van de brochure is echter niet van dwingende aard;
2. Het van toepassing verklaren van een bedrijvenlijst moet in de toelichting worden gemotiveerd. Het enkel opnemen van de lijst is onvoldoende om een bindende werking te verkrijgen;
3. Naar oordeel van Stiho is er ter plaatse sprake van een 'drukke woonwijk' in plaats van een 'rustige woonwijk' of gemengd 'gebied';
4. Aangegeven wordt dat de in het ontwerpbestemmingsplan aan de locatie toegekende planologische milieuruimte is verlaagd van milieucategorie 4.1 naar 3.2 en van 3.2. naar 3.1. Dit is onvoldoende gemotiveerd;
5. De maatwerkbestemming voor diverse bestaande bedrijven is onduidelijk. Het blijkt niet voor vast te staan in welke categorie Stiho door de gemeente is ingedeeld. Stiho maakt

bezwaar tegen het feit om bedrijven met een zwaardere milieucategorie dan 2 niet onder het overgangsrecht te plaatsen, aangezien zij weliswaar kennelijk een beroep kunnen doen op maatwerk, maar uit de voorschriften van het bestemmingsplan niet blijkt waar dat maatwerk uit bestaat en op welke regels Stiho moet beroepen als zij dat maatwerk zou willen invoeren;

6. De afwijkingsregels in artikel 5.6 van de regels van het bestemmingsplan bieden onvoldoende mogelijkheden om alsnog te komen tot de planologische milieuruimte die het bedrijf wenst. Ook blijkt niet duidelijk welke voorwaarden daarbij gelden, hetgeen is strijd zou zijn met (ten minste) het rechtszekerheidsbeginsel.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

7. In de bouwregels wordt voor een bouwperceel een oppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> gesteld. Stiho gaat er vanuit dat daar geen maximum wordt aangehouden. Uit de plankaart blijkt echter onduidelijk waar de bouwvlakken exact zijn aangegeven;
8. In de voorschriften onder artikel 2.522 is de maximale bouwhoogte aangegeven waarbij wordt verwezen naar de aanduiding ter plaatse op de bestemmingsplankaart. De aanduiding ontbreekt waardoor Stiho zich af vraagt wat de maximale bouwhoogte ter plaatse is, evenals voor de maatvoeringsaanduiding en het bouwpercentage op het bouwperceel.

#### *Reactie op zienswijze*

Ad. 1: Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening kunnen we bij onze belangenafweging niet om een milieuzonering heen. Het bedrijventerrein is omlegd door woonbebouwing waardoor een afweging omtrent milieuhygiënische inpassing vereist is. De stelling daarbij dat de ruimtelijke ordening ondersteunend is aan de algemene milieuregels delen wij niet. In de ruimtelijke ordening wordt de afweging gemaakt welke (on)mogelijkheden een gebied kent en krijgt toegewezen aan de hand van een belangenafweging. Daarbij worden de algemene milieuregels in deze belangenafweging meegenomen en is derhalve ondersteunend aan deze exercitie. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom een milieuzonering is opgenomen en wat hier aan ten grondslag ligt. Daarbij is uitgegaan van de afstanden zoals deze genoemd zijn in de aangehaalde brochure. Wij hebben op grond van jurisprudentie en onze op 2 oktober 2012 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Ruimtelijke visie bedrijventerreinen De Haansberg en Broekakkers" besloten om deze richtlijn toe te passen en de brochure als beleidslijn te volgen. Binnen de geboden milieuruimte is de bedrijfsvoering van het Stiho passend. In het bestemmingsplan kennen we het bedrijf een planologische milieuruimte van maximaal milieucategorie 3.2 en 4.1 toe en daarbij is ook een mogelijkheid in de regels opgenomen om dit met maximaal één categorie op te schalen naar milieucategorie 4.1 en 4.2, indien de feitelijke bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving te beschouwen zijn als een milieucategorie 3.2 en 4.1 bedrijf. Indien we echter uit zouden gaan van de vigerende omgevingsvergunning of algemene milieuregels uit het Besluit Algemene Regels Inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) als uitgangspunt, dan zou Stiho zelfs minder planologische milieuruimte toegekend krijgen dan reeds het geval. Het bedrijf kent op grond van de eerder aangehaalde brochure een milieucategorie 3.1, terwijl milieucategorie 3.2 en 4.1 geboden wordt. Echter naar aard en omvang is het bedrijf te beschouwen als een milieucategorie 2 bedrijf. Dat is geconstateerd tijdens integrale milieucontroles door de gemeente in het verleden en bij de inventarisatie voor de milieuzonering zijn we hier ook vanuit gegaan. Op 20 juni 2006 is een melding van het in het kader van het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer geaccepteerd. Met het inwerking treden van het Activiteitenbesluit, is de melding van rechtswege overgegaan als zijnde een melding in het kader van het Activiteitenbesluit. Op 12 oktober 2012 is tijdens een door de gemeente uitgevoerde integrale milieucontrole geconstateerd dat het bedrijf niet meer in werking is en de bedrijfsruimte te koop/te huur staat. Dat betekent dat de melding op grond van het Activiteitenbesluit van rechtswege is komen te vervallen, waardoor er zelfs geen sprake meer is van een 'vergunde' situatie of

milieuruimte. Concluderend stellen we dat het bedrijf in het nieuwe bestemmingsplan meer planologische milieuruimte toegekend krijgt, dan waar het in het verleden gebruik van heeft gemaakt. Daarnaast zou uitgaande van de bestaande, vergunde situatie in veel gevallen, waaronder ook bij Stiho onnodig veel milieuruimte wegnemen en voor de betreffende bedrijven ongunstig uitpakken.

Het bestemmingsplan passen we naar aanleiding van dit punt dan ook niet aan.

Ad. 2:

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de bedrijvenlijst van toepassing is. Onvoldoende is gemotiveerd waarom gekozen is voor deze systematiek en welke bedrijven uitgesloten zijn ten opzichte van de gehele lijst uit de brochure. Het bestemmingsplan passen we hier op aan.

Ad. 3:

We passen de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering toe als beleidslijn binnen de opzet van de milieuzonering zoals deze is toegepast in het bestemmingsplan. Daarbij kent de brochure slechts twee type gebiedsomschrijvingen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. We kennen geen ander omgevingstype toe. Daarnaast is het gebied wat door ons is aangewezen als 'rustige woonwijk' ook niet anders te omschrijven. Er is sprake van een primaire woonfunctie zonder inmenging van andere functies, er is dus sprake van een rustige woonwijk. Dit geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Ad. 4:

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is er geen andere planologische milieuruimte toegekend aan het bedrijf in het ontwerpbestemmingsplan. De motivatie van de wijze van zoneren is onder 1 uiteengezet. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Ad. 5:

Maatwerk is alleen nodig voor bedrijven die feitelijk een hogere milieucategorie kennen dan in de zoneringsbeginsel toegestaan is. Dit maatwerk bestaat uit het specifiek aanduiden van deze bedrijven, wat voor deze bedrijven rechtszekerheid biedt. Het college van burgemeester en wethouders krijgt daarnaast de wijzigingsbevoegdheid toegekend om bij bedrijfsbeëindiging de aanduiding te verwijderen, waardoor de opgelegde milieuzonering weer leidend wordt. Stiho en andere bedrijven kunnen zich dan ook niet beroepen op maatwerk. In de motivering in de toelichting bij het bestemmingsplan is dit redactioneel niet duidelijk weergegeven. De toelichting passen we hier op aan.

Ad. 6:

De regels behorende bij het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid om meer planologische milieuruimte toegekend te krijgen dan de zoneringsbeginsel toelaat. Deze mogelijkheid is door de globaliteit van het bestemmingsplan en naar de wens van de ondernemers flexibel ingestoken. Een zwaardere milieucategorie kan verkregen worden indien naar aard en uitstraling naar de omgeving de bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten van de in de zoneringsbeginsel toegestane milieucategorie. In de voorwaarden zoals genoemd in de regels onder de paragraaf 'Afwijken van de bedrijfsregels' is concreet aangegeven op welke wijze deze afwijking verkregen kan worden. Aangezien Stiho door deze flexibiliteit in het plan voor een deel van het pand in aanmerking kan komen voor een maximale planologische milieuruimte van milieucategorie 4.2, is er slechts voor het deel wat daar niet voor in aanmerking komt sprake van een beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Ad. 7:

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is een minimale maat van 1000 m<sup>2</sup> opgenomen voor een bouwperceel. Daarbij geldt inderdaad geen maximale maat. Waar in de zienswijze wordt gesproken van plankaart moet overigens verbeelding worden bedoeld. Op de verbeelding is duidelijk aangegeven waar de bouwvlakken gelegen zijn. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden en maatvoeringen is echter het bouwperceel leidend, waarbij we verwijzen naar de begrippen onder artikel 1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Ad. 8:

In artikel 5.22 (geen 2.522 zoals genoemd in de zienswijze) wordt verwezen naar de aanduidingen op verbeelding. In het bouwvlak waarbinnen Stiho is gelegen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70% van het bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 12 meter, zoals in het algemeen voor het gehele plangebied geldt. Dit is op de verbeelding correct weergegeven. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

De zienswijze is voor wat betreft de punten 2 en 5 gegrond. Het bestemmingsplan passen we hier op aan. Voor de overige punten is de zienswijze ongegrond en is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **II. Ambtshalve aangebrachte wijzigingen**

### *Wijzigingen ten aanzien van de plantoelichting*

- Er is in de toelichting een tekst toegevoegd voor externe veiligheid op basis van reactie veiligheidsregio/brandweer;
- Op blz. 43 van de toelichting wordt de tekst onder het kopje “Maatbestemming” gewijzigd ter verduidelijking;

### *Wijzigingen ten aanzien van de regels*

- Basisonderwijs en regulier voortgezet onderwijs is uit de staat van bedrijfsactiviteiten gehaald omdat dit geen passende functies zijn op het bedrijventerrein;
- In de regels omtrent het uitbreiden van bedrijfswoningen is meer flexibiliteit ingebracht, zodat bouwen buiten het aanduidingsvlak mogelijk is, mits binnen de eerder al vastgelegde maximale inhoudsmaat wordt gebleven;
- Technisch vakonderwijs is toegevoegd in de regels en begrippenlijst.