

**Zienswijzenrapportage
Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Haansberg
(inclusief ambtelijke wijzigingen)**

21 mei 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 De Haansberg in Rijen wordt in dat kader ook een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan vervangt drie vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied, die in de loop van afgelopen decennia basis zijn geweest voor de planologische ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein De Haansberg” is bij collegebesluit van 2 oktober 2012 vastgesteld. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Haansberg 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 De Haansberg is op 17 oktober 2012 bekend gemaakt en heeft van 18 oktober 2012 tot en met 29 november 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 voor de bestemmingsplanstukken zoals toelichting, verbeelding en regels. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid van de ontvangen reacties

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen binnen de gestelde termijn van zes weken ontvangen, ondertekend en voldoende beargumenteerd. Alle zienswijzen zijn ondertekend en in voldoende mate beargumenteerd en daarmee ontvankelijk. Een zienswijze is echter op vrijdag 17 mei 2013 mondeling ingetrokken. Dit hebben we bij brief d.d. 21 mei 2013 schriftelijk bevestigd. Er is dan ook geen aanleiding om de zienswijze in deze rapportage te beantwoorden.

Er is ook een mondelinge zienswijze ontvangen die binnen de inzagetermijn is ingediend. Van de zienswijze is conform het gestelde in artikel 3:17 van de Algemene wet bestuursrecht een verslag gemaakt. Dit is voorgelegd aan de indiener van de zienswijze en deze heeft per email de inhoud hiervan geaccordeerd. De zienswijze is in voldoende mate beargumenteerd en daarmee ontvankelijk.

I Ingekomen zienswijzen

Gedurende de inzageperiode zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein De Haansberg” ingediend. Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

1. Zienswijze van de heer P. Spaans, Industriestraat 2 in Rijen

De heer Spaan exploiteert het bedrijf Pemar Technische groothandel aan de Industriestraat 2 in Rijen. Aan de overzijde van zijn bedrijf met adres Industriestraat 3 in Rijen, wordt een gedeelte van dat pand gehuurd door het bedrijf “Huize van Marrosa”. Het betreft een workshopatelier wat online hobbyartikelen zoals sieraden verkoopt (webwinkel) en ter ondersteuning hiervan, op deze locatie educatieve workshops organiseert met een creatief karakter. In het pand werd voorheen ook gewoond, te beschouwen als zijnde bedrijfswoning.

Om te voorkomen dat deze activiteiten strijdig zijn met het vast te stellen bestemmingsplan Bedrijventerrein De Haansberg, dient hij een mondelinge zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. De heer Spaan verzoekt hierin tot:

1. Het positief bestemmen (bijvoorbeeld door het opnemen van een aanduiding) van de gebruiksfunctie van het pand (webwinkel en workshopatelier). Daarbij in acht genomen dat er voldoende parkeergelegenheid is als bedoeld in bijlage 1 van de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het alsnog opnemen van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op het pand, aangezien in het verleden er altijd sprake is geweest van een bedrijfswoning. Dit zou ook in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan. De betreffende aanduiding ontbreekt nu op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.
3. Het op pagina 29 van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wijzigen van paragraaf 3.1.1 omdat moet worden verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 in plaats van bijlage 1.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Ad. 1:

Het pand is gelegen in een overgangszone van wonen naar werken. In de door het college van burgemeester en wethouder op 2 oktober 2012 vastgestelde ‘Ruimtelijke Visie bedrijventerreinen De Haansberg en Broekakkers’ is aangegeven dat de overgangszone ruimte biedt voor relatief lichte bedrijvigheid die binnen het stedelijk gebied geen ruimte vindt. Op dit moment geldt dat de reeds gevestigde bedrijfsactiviteiten niet passen in het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent dat er nu sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan. Vanuit de eerder genoemde ruimtelijke visie beredeneerd lijkt ons dat de bedrijfsactiviteiten ruimtelijk aanvaardbaar zijn op deze locatie. De bedrijfsactiviteiten zijn ook strijdig met de in het ontwerpbestemmingsplan toegekende bestemming ‘Bedrijventerrein’. Gelet op de ruimtelijke visie staan we positief ten opzichte van deze ontwikkeling. Om de bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken leggen we de specifieke functieaanduidingen “specifieke vorm van detailhandel: webwinkel” en “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – publieksverzorgend ambacht” (voor het workshopatelier) bovenop de bestemming ‘Bedrijventerrein’.

Het bestemmingsplan passen we aan middels het opleggen van de genoemde aanduidingen op de verbeelding.

Ad. 2:

In het vigerende bestemmingsplan “Industrieterrein De Haansberg (1978) is een bedrijfswoning rechtstreeks toegestaan. Een bedrijfswoning is op basis van gewijzigde inzichten vanuit milieuhygiënische overwegingen echter geen passende functie op een bedrijventerrein. Daarnaast kan dit op termijn ook belemmeringen opleveren voor bedrijven in de omgeving en dus belangen van derden schaden. Bij de interactieve sessies die gehouden zijn met ondernemers om tot nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Haansberg in Rijen en Broekakkers in Gilze te komen, hebben de ondernemers ook specifiek uitgesproken dat wonen op het bedrijventerrein een ongewenste functie is. In de op 2 oktober 2012 vastgestelde ‘Ruimtelijke Visie bedrijventerreinen De Haansberg en Broekakkers’ heeft het college zich ook mede aan de hand van deze input op het standpunt gesteld dat woningen en bedrijfswoningen niet gewenst zijn op de gemeentelijke bedrijventerreinen.

We kunnen echter niet om bestaande situaties heen. Daarom zijn in het kader van overgangsrecht bestaande situaties specifiek aangeduid in het nieuwe bestemmingsplan.

Uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) blijkt dat er sinds 20 juli 1997 niemand op het adres Industriestraat 3 als bewoner is ingeschreven. Juridisch wordt het pand vanaf dat moment niet meer bewoond. Gezien het feit dat het pand reeds bijna 16 jaar niet meer bewoond wordt, kunnen we niet spreken van een bestaande situatie. Omdat het vanuit ruimtelijk-planologische overwegingen en op grond van de eerder genoemde ruimtelijke visie niet wenselijk is bedrijfswoningen toe te staan, plaatsen we de voormalige bedrijfswoning niet onder het overgangsrecht en nemen we geen specifieke aanduiding hiervoor op zoals in de zienswijze wordt voorgesteld. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Ad. 3:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op de genoemde locatie inderdaad verwezen naar een verkeerde bijlage. De toelichting van het bestemmingsplan passen we als zodanig hier op aan.

De zienswijze is ten aanzien van het eerste en derde punt gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Ten aanzien van het tweede punt is de zienswijze ongegrond en geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

2. Zienswijze van bouwkundig teken- en adviesbureau Willemsen namens Gilze Rijen Vastgoed 2006 c.v., Sassenheim

Op het voormalige Ericssonterrein op het bedrijventerrein De Haansberg in Rijen zijn verschillende Aerospace gerelateerde bedrijven gevestigd. Hierdoor is er op het terrein behoefte ontstaan aan facilitering, zoals horeca of sport. Eind 2011 is het fitnesscentrum van de heer R. Ammersdorffer door brand volledig verwoest. Deze ondernemer is sindsdien op zoek naar een geschikte locatie om een sportschool te beginnen. Hal 2 op het Ericssonterrein (Ericssonstraat 2) is hiervoor geschikt bevonden. Verzocht wordt om deze locatie positief te bestemmen. Ter onderbouwing van deze ontwikkeling is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en een bodemonderzoeksrapport overgelegd.

Reactie op zienswijze

De bestemming ‘bedrijventerrein’ laat de beoogde ontwikkeling niet toe en is tevens in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De locatie is buiten de werkingssfeer gehouden van de op 2 oktober 2012 vastgestelde ‘Ruimtelijke Visie bedrijventerreinen De Haansberg en Broekakkers. In het kader van Aerospace & Maintenance geldt voor de Ericssonlocatie een specifieke visie die gericht is op de ontwikkeling van dit gebied. Daarvoor is sturing gewenst. Ten opzichte van het voor- en ontwerpbestemmingsplan is in het definitieve bestemmingsplan dan ook een specifieke bestemming

voor de Ericsson-locatie opgenomen (Bedrijventerrein-Luchtvaart en Onderhoud). Binnen deze bestemming is alle bedrijvigheid mogelijk die een functionele relatie legt met de luchtvaart- en onderhoudsindustrie en de vliegbasis. De bestemming is breed toepasbaar. Voor alle bedrijvigheid die in beginsel daar niet onder valt, maar in het kader van de ontwikkelingen op het terrein wel door ons college wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, is in het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen, mits aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Uit de overgelegde ruimtelijke onderbouwing en bodemrapport blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling op de betreffende locatie. Daarnaast is ons college van mening dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de visie op het gebied, met name als ondersteunende functie.

Omdat hier sprake is van een recente concrete ontwikkeling en er geen ruimtelijk – planologische belemmeringen zijn, wordt deze ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen en hoeft aansluitend aan de bestemmingsplanprocedure geen separate afwijkingsprocedure gevolgd worden.

De zienswijze geeft aanleiding om in het vast te stellen bestemmingsplan de locatie positief aan te duiden als sportcentrum. De ruimtelijke onderbouwing die behoort bij de voorgenomen ontwikkeling wordt als bijlage bij het plan gevoegd. In de regels wordt het begrip “sportcentrum” toegevoegd.

II. Ambtshalve aangebrachte wijzigingen

Wijzigingen ten aanzien van de plantoelichting

- Blz. 8 Biesbosbaan is gewijzigd in Biesboslaan;
- In de toelichting is een tekst toegevoegd voor externe veiligheid op basis van reactie veiligheidsregio/brandweer;
- Op blz. 45 van de toelichting is de tekst onder het kopje “Maatbestemming” gewijzigd ter verduidelijking;
- In paragraaf 4.4.3 is nader gemotiveerd op welke wijze de Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld en toegepast in het bestemmingsplan;

Wijzigingen ten aanzien van de regels

- Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor technisch vakonderwijs en tevens aan de begrippenlijst toegevoegd;
- Specifieke functieaanduiding voor Aerospace en Maintenance (hal 21) opgenomen en het begrip “Luchtvaart gerelateerd vakonderwijs” toegevoegd;
- 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;
- Basisonderwijs en regulier voortgezet onderwijs is uit de staat van bedrijfsactiviteiten gehaald omdat dit geen passende functies zijn op het bedrijventerrein.

Wijzigingen ten aanzien van de verbeelding

- Specifieke functieaanduiding opgenomen voor Aerospace en Maintenance (hal 21, (“Luchtvaart gerelateerd vakonderwijs”).