

Onderwerp: Volgnummer 2013-31
Vaststellen bestemmingsplan 'bedrijventerrein DeDienst/afdeling SROL
Kolk - 2013'

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013;

gelet op het advies van de raadsadviescommissie van 30 mei 2013;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPdolkkrvn2013-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - 2013''.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - 2013''.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 juni 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 24 juni 2013

Door W.J.L. Buijs - Glaudemans op 24 juni 2013 Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'bedrijventerrein De Kolk – 2013'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.-BPdekolkrvn2013-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013''.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013''.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Aanleiding

Voor de herziening van oude bestemmingsplannen is een programma opgesteld met als deadline 1 juli 2013. Vanaf dat moment mag de gemeente, wanneer een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, geen leges meer invorderen voor omgevingsvergunningen binnen dat plangebied.

Een bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure. Daarnaast hanteert de gemeente Oss een standaardprotocol om het proces van herziening van bestemmingsplannen zo helder en transparant mogelijk te laten verlopen. Ook vindt de gemeente Oss het belangrijk om alle belanghebbenden op het juiste moment te betrekken in dit proces. Wij hebben dit bestemmingsplan in het stadium van ontwerp ter inzage gelegd. Ook hebben wij daaraan voorafgaand over het concept-ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd. Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013' vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan dat aansluit op de vereisten van huidig beleid, huidige wet- en regelgeving en dat is gebaseerd op de Osse standaard.

Argumenten**1.1 Het bestemmingsplan geeft burgers rechtsgelijkheid op basis van uniforme en actuele regels**

De bestemmingsplannen voor de kern Ravenstein zijn verouderd. De bestemmingsplannen zijn nog opgesteld door de voormalige gemeente Ravenstein. Daarom voldoen zij niet aan de Osse standaard; bovendien zijn tussentijds beleid, wet- en regelgeving veranderd.

Naast de herziening van dit bestemmingsplan herziet de gemeente ook de bestemmingsplannen voor 'Beschermd Stadsgezicht Ravenstein' en 'Kom Ravenstein'.

De Osse standaard voorziet in de uniformering van bestemmingsplannen. Met deze standaard maakt de gemeente zoveel als mogelijk gelijke regels voor alle kernen.

1.2 Zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen, met ingang van 31 januari 2013. Er zijn twaalf zienswijzen ingediend. Het merendeel van de zienswijzen heeft betrekking op het beëindigen van de regeling voor het bouwen van een bedrijfswoning bij het bedrijf. In het geldende bestemmingsplan is deze mogelijkheid opgenomen, rechtstreeks of via een ontheffingsprocedure. In het ontwerp is deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan gehaald aansluitend op gemeentelijk, provinciaal en landelijk ruimtelijk beleid met betrekking tot efficiënt en zuinig ruimtegebruik. Ondernemers die nog niet beschikten over een verleende bouwvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning, zouden daarmee in de toekomst geen bedrijfswoning meer mogen bouwen bij het bedrijf. Tien van de twaalf zienswijzen, waaronder die van de ondernemersvereniging Ravenstein, maar ook het advies van de dorpsraad vragen om behoud van de regeling om een bedrijfswoning bij het bedrijf te kunnen realiseren. In de kanttekeningen van dit voorstel lichten wij de beleidsmatige achtergrond van het beëindigen van de regeling nader toe. De ingediende zienswijzen en het advies van de dorpsraad vormden aanleiding om met de provincie over deze regeling in overleg te treden. In dit overleg met de provincie is gekomen tot de volgende maatwerkoplossing voor bestemmingsplan 'bedrijventerrein De Kolk – 2013':

- Bedrijfswoningen moeten worden verantwoord. Door inzicht te verschaffen in de verleende bouwvergunningen voor de bestaande, en ruimtelijk-functioneel te motiveren waar en in welke gevallen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan, wordt daaraan tegemoet gekomen. Deze verantwoording wordt opgenomen in de toelichting.
- Het opnemen van de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is in de tijd gelimiteerd tot 3 jaar waardoor ondernemers ruimschoots in staat zijn een bedrijfswoning te realiseren en de serieuze initiatieven zich onderscheiden van de proefballonnetjes. Hiertoe zal de gemeente na circa 3 jaar dit bestemmingsplan opnieuw herzien.
- Het aantal bedrijfswoningen is gelimiteerd tot één bedrijfswoning per bestaand bedrijf/kadastraal perceel.
- Op de verbeelding wordt aangegeven waar bedrijfswoningen mogelijk zijn.

Daarnaast verzoekt de provincie om:

in de noordoosthoek van het bedrijventerrein, waar in het bestemmingsplan van 1981 (tot het raadsbesluit het geldende bestemmingsplan) een industriële bestemming aan de percelen is toegekend, uit te sluiten dat er wordt afgeschaald naar een milieucategorie beneden de 2. Via een aanduiding op de verbeelding is geregeld dat milieucategorie 1 hier is uitgesloten. Milieucategorie 2 en 3 zijn toegestaan en passend voor de daar gevestigde bedrijven.

Met deze wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan is tegemoetgekomen aan een belangrijke wens van de gevestigde ondernemers en is een tussenstap van circa 3 jaar gecreëerd in de realisatie van de ruimtelijke beleidsdoelstelling tot het tegengaan van nieuwvestiging van bedrijfswoningen op dit bedrijventerrein. In de zienswijzen is aangegeven dat ondernemers schade ondervinden wanneer de regeling voor de bouw van een bedrijfswoning zou worden beëindigd. Met het voortzetten van de bouwmogelijkheid voor bedrijfswoningen gedurende een periode van 3 jaar is het risico op planschadeclaims aanzienlijk ingeperkt.

Eén zienswijze heeft betrekking op de bestemming horeca. In het geldende bestemmingsplan kent het pand van de indiener een horecabestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming bedrijf opgenomen en was zelfstandige horeca uitgesloten. Indiener heeft een horecabedrijf. Deze zienswijze is gegrond: de bestemming bedrijf blijft gehandhaafd maar er wordt een aanduiding horeca op de verbeelding toegevoegd en de regels worden op dit punt aangepast. Daarmee worden de nu aanwezige horecamogelijkheden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan maar is het bij beëindiging van het horecabedrijf ook mogelijk om op deze locatie bedrijfsactiviteiten uit te oefenen.

Eén zienswijze heeft betrekking op het tankstation. Het gaat hier om de zekerstelling van privaatrechtelijke afspraken rondom de ontwikkeling van het tankstation bij de carpoolplaats: het niet eerder wijzigen van het bestemmingsplan (beëindigen verkooppunt motorbrandstoffen) voordat het nieuwe tankstation bij de carpoolplaats in gebruik is genomen. Deze afspraak zal via een (anterieure) overeenkomst worden vastgelegd. Het is wettelijk niet toegestaan om privaatrechtelijke zaken publiekrechtelijk te regelen en vice versa (zogenaamde 'twee wegenleer'). Om die reden is het niet in het bestemmingsplan opgenomen. Wel zal in aansluiting op de zienswijze het aanduidingsvlak vergroot worden op de verbeelding. Echter niet in de omvang waar verzoeker om heeft gevraagd want dat betreft het perceel van de buurman.

1.3 De provincie kan instemmen met de gekozen maatwerkoplossing voor bedrijfswoningen

De aard en het aantal zienswijzen heeft geleid tot een overleg met de provincie. In het vooroverleg had de provincie een opmerking over zuinig ruimtegebruik. In het bestemmingsplan ontbrak een verantwoording over het toestaan van bedrijven in milieucategorie 1. Verder waren er geen opmerkingen over het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het wijzigen van de regeling voor bedrijfswoningen op basis van de zienswijzen is van dien aard dat overleg noodzakelijk werd geacht. Het is namelijk strijdig met het beleidsuitgangspunt van efficiënt en zuinig ruimtegebruik. In het

ultieme geval kan de provincie het instrument 'aanwijzing' inzetten om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

In goed overleg is, onder meer, besproken waarom een continuering (het voortzetten) van de mogelijkheid tot de bouw van bedrijfswoningen op bedrijventerrein De Kolk voorstelbaar is: op delen van het bedrijventerrein vindt al een afschaling naar kleinschaligere bedrijvigheid plaats; aan de randen is het bedrijventerrein gefragmenteerd door de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Op een aantal percelen is fysiek de ruimte aanwezig voor de bouw van een bedrijfswoning. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dit de overgang van het bedrijventerrein naar de aangrenzende woonbuurten verzachten. De voorwaarden waaronder dit dan zou kunnen plaatsvinden zijn beschreven in paragraaf 1.2 van dit voorstel.

1.4 De wijze van vaststellen is een wettelijke verplichting

Een gemeenteraad stelt een bestemmingsplan digitaal vast. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad ook een papieren bestemmingsplan vaststelt.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Het bestemmingsplan staat geen nieuwe particuliere ontwikkelingen toe dus een exploitatieplan is niet nodig

Dit bestemmingsplan is een behoudend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan: er is een regeling opgenomen waardoor de bouw van bedrijfswoningen mogelijk is en er is een horeca-aanduiding toegevoegd. Deze veranderingen zijn vatbaar voor beroep.

Naast de wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, is in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal andere ondergeschikte, ambtshalve, wijzigingen aangebracht. Het overzicht van de wijzigingen treft u aan in de zienswijzennota.

1.2 Het bestemmingsplan is strijdig met het ruimtelijk beleid

Sinds de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan in 1981 heeft in de ruimtelijke ordening een behoorlijke verschuiving van het ruimtelijk beleid plaatsgevonden, zowel op landelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau. In de tussentijd is het bestemmingsplan daar niet op aangepast. Het vertalen van het ruimtelijke beleid naar het nieuwe bestemmingsplan zou forse gevolgen kunnen hebben voor de nu gevestigde ondernemers.

Sinds de introductie van de Vierde Nota ruimtelijke ordening Extra van het ministerie van VROM in 1991 is zuinig en efficiënt ruimtegebruik het credo. Dat is via ondermeer het Streekplan (provincie) en de Structuurvisie vertaald naar het beleid van lagere overheden. Het aanbrengen van onderscheid tussen woon- en werkomgevingen komt voort uit de overlast die bedrijfsmatige activiteiten kunnen hebben. Op bedrijventerreinen is die overlast aanvaardbaar, in woonomgevingen is deze van invloed op het woon- en leefklimaat en in veel gevallen ongewenst. Een bedrijfswoning kent een minder streng beschermingsregime dan een reguliere woning. Voor het wonen nabij zijn/haar bedrijf neemt de ondernemer genoeg met enige overlast, echter ook aan het woon- en leefmilieu van een bedrijfswoning worden eisen gesteld. Daarmee kan een bedrijfswoning de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven belemmeren en dus beperken. Hierop richt zich het beleidsuitgangspunt efficiënt ruimtegebruik, activiteiten met een milieueffect op de omgeving dienen afstanden aan te houden ten opzichte van de gevoelige objecten. De afstand is afhankelijk van de aard en de omvang van de bedrijfsvoering en de aard van het gevoelige object. Hierdoor kunnen niet het volledige aantal vierkante meters bedrijventerrein aangewend worden voor bedrijfsmatige activiteiten en dit is dus niet efficiënt. Daarnaast wordt er terughoudend omgegaan met het realiseren van nieuwe en het uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen. Dit volgt uit het beleidsuitgangspunt zuinig ruimtegebruik. Eerst moeten de bestaande terreinen efficiënt worden ingezet. Het toestaan van bedrijfswoningen kan leiden tot beperking van bedrijven of een afschaling van de milieucategorie op een bedrijventerrein. Daarbij moet vooral niet alleen naar de huidige situatie worden gekeken, maar ook naar de toekomstige situatie: is er in milieutechnische zin nog ruimte voor andere vormen van bedrijfsactiviteiten?

1.3 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Deze bestemmingsplanherziening valt binnen het programma dat voorziet in de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Wij kunnen de kosten voor deze planherziening betalen uit het daarvoor beschikbare budget.

b. Communicatie

Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel. Ook informeren wij de indieners van zienswijzen per brief.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn betrokken:

- de uitkomsten van de inloop- en informatiebijeenkomst van 12 december 2012 in de brandweerkazerne.
- het advies van de Dorpsraad Ravenstein op het concept-ontwerpbestemmingsplan
- de reacties van de wettelijke vooroverlegpartners op het concept-ontwerpbestemmingsplan

De weergave hiervan treft u aan in de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan is intern overlegd met de afdelingen PBWM, PH en GVVO (team grondzaken).

De Dorpsraad Ravenstein heeft op 13 maart 2013 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'bedrijfsterrein De Kolk-2013'
- Brief van Dorpsraad Ravenstein d.d. 11 maart 2013

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - 2013'

I. INLEIDING

Deze nota behoort bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde zienswijzenprocedure
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen maar die ambtshalve worden aangebracht

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, hebben wij een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk - 2013' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 31 januari tot en met 13 maart 2013 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook is het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben burgemeester en wethouders op 30 januari 2013 mededeling gedaan in Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn 12 zienswijzen naar voren gebracht. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben drie indieners gedaan.

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Als wij een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, tenzij wij hieronder bij de afzonderlijke inspraakreacties anders opmerken.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, gedagtekend op 25 februari 2013, ontvangen 1 maart 2013

Samenvatting zienswijze

1. Een gedeelte van het betrokken perceel heeft de aanduiding 'Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Verzoek is om dit zodanig aan te passen dat de aanduiding het gehele perceel 1623 beslaat.
2. Onder artikel 13 c is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indiener verzoekt om hierbij op te nemen dat deze aanduiding pas gewijzigd of verwijderd kan worden zodra het sedert 2000 in ontwikkeling zijnde autoservicestation op de hoek Erfsestraat/Dorpenweg nabij de A50, gelegen op het perceel kadastraal bekend 'gemeente Ravenstein, sectie E, nummer 1084' volledig operationeel is overeenkomstig de in het verleden gemaakte afspraken met de gemeente Oss.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1.

Er is geen bezwaar om het gehele perceel aan 't Kolkske 6, kadastraal bekend 'gemeente Ravenstein, sectie D, nr. 1624' de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' te geven. Dit perceel is in eigendom van indiener. In het ontwerp is dit perceel gedeeltelijk aangeduid als 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Perceel 't Kolkske 4, kadastraal bekend 'gemeente Ravenstein, sectie D, nr. 1623', is niet in eigendom van indiener. Daar is een ander bedrijf, te weten Peugeotauto, gevestigd. Het gehele perceel nr. 1624 en een deel van het perceel nr. 1623 is feitelijk in gebruik ten behoeve van het tankstation. De bebouwing bevindt zich geheel op perceel nr. 1624. Een deel van nr. 1623 wordt gebruikt om de tankplaats met het verkooppunt te bereiken. Deze grond heeft een bedrijfsbestemming. Deze bestemming staat het feitelijke en beoogde gebruik niet in de weg. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen zijn toegelaten.

Punt 2.

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid tot wijziging door ons college is een voorwaarde van toepassing. Er mag een aanduiding gewijzigd of verwijderd worden, indien op grond van gewijzigde inzichten omtrent milieuzonering wijziging of beëindiging van de betreffende inrichting milieuhygiënisch verantwoord is.

Naar onze mening dekt deze voorwaarde de omstandigheden waar indiener op doelt. Bovendien gelden voor een procedure tot wijziging van een bestemmingsplan wettelijke regels voor rechtsbescherming. Indiener kan zijn zienswijze geven in deze wijzigingsprocedure.

Tussen gemeente en indiener moeten nog nadere afspraken worden gemaakt over het precieze moment van beëindiging van de inrichting aan 't Kolkske en bedoelde wijziging van het bestemmingsplan. Deze privaatrechtelijke afspraken worden niet gemaakt in het kader van deze actualisatie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de verbeelding aan, door het gebied waar de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op rust uit te breiden tot het gehele perceel 't Kolkske 6, kadastraal bekend 'gemeente Ravenstein, sectie D, nr. 1624'.

Samenvatting zienswijze

Indiener wil de mogelijkheid van een bedrijfswoning behouden en vraagt het plan op dit onderdeel te wijzigen. Zijn bedrijf, een autohandel, is sinds 1996 gevestigd op 't Kolkske 12. Een bedrijfswoning is uit oogpunt van serviceverlening en voor de uitoefening van zijn bedrijf noodzakelijk.

Het vervallen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren leidt voor indiener tot een aanzienlijk waardeverlies. Hij heeft bij aankoop de prijs van bouwgrond betaald. Naar schatting leidt indiener een schade van minimaal € 50.000,00. Hij houdt de gemeente daarvoor aansprakelijk.

Indiener snapt de motivatie van de gemeente, zuinig ruimtegebruik, niet. Er zijn al bedrijfswoningen gerealiseerd in de omgeving van zijn bedrijf. Er is in de omgeving geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die de bouw van een bedrijfswoning in de weg staat. Ook leidt de bouw van een bedrijfswoning niet tot verdergaande beperkingen voor omliggende bedrijven.

Verder sluit indiener zich aan bij de zienswijze die Ondernemers Belangen Ravenstein heeft ingebracht.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

In het ontwerpbestemmingsplan werden nieuwe bedrijfswoningen niet meer toegestaan. Dit vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Op een groot deel van bedrijventerrein De Kolk zijn echter al bedrijfswoningen gerealiseerd. Het betreft het zuidelijk en zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein dat in het bestemmingsplan De Kolk de bestemming 'Ambachtelijke bedrijven' had.

De gemeente heeft naar aanleiding van de reacties tijdens de inloopbijeenkomst en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het standpunt met betrekking tot bedrijfswoningen op De Kolk herzien. In het vast te stellen bestemmingsplan maken we alsnog nieuwe bedrijfswoningen mogelijk, mits dat ruimtelijk aanvaardbaar is. We gaan daarbij uit van de bedrijven zoals die nu op het bedrijventerrein zijn gevestigd.

Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen moet volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant verantwoord worden. Daarom hebben wij (ambtelijk) met de provincie besproken op welke wijze we de nieuwe bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan regelen.

Over circa drie jaar wil de gemeente dit bestemmingsplan herzien en de mogelijkheid van nieuwe bedrijfswoningen schrappen om aan te sluiten op het nieuwe beleid. Deze termijn van drie jaar vind de gemeente voldoende om, indien een ondernemer dit wenst, alsnog een bedrijfswoning te kunnen realiseren.

De plekken waar de bouw van een bedrijfswoning nog mogelijk is, zijn veelal 'gaten' in de straatwand. Door het opvullen van deze 'gaten' met bedrijfswoningen kunnen de bedrijven (in geringe mate) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het zuidelijk en zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein heeft meer het karakter van een woon-werklocatie dan van een 'puur' bedrijventerrein. Het principe 'een woonhuis aan de weg en een bedrijfsruimte erachter' wordt in dit deel van het bestemmingsplan gehandhaafd.

In dit geval

Het bedrijfsperceel van 't Kolkske 12 ligt in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein. Op dit perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge bestemmingsplan De Kolk. Een bedrijfswoning vinden wij passen binnen de hierboven uitgezette algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een (vrijstaande) woning aan de straat en een bedrijfshal erachter. Dat is mogelijk op deze locatie gezien de ligging van het perceel aan de straat en de situering van de bedrijfsgebouwen op het perceel.

Voor de beantwoording van de zienswijze van Ondernemers Belang Ravenstein verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 9.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen.

Zienswijze 3, gedagtekend op 04-03-2013, ontvangen 5 maart 2013

Samenvatting zienswijze

Indiener geeft aan dat zijn pand vroeger hotel/café/restaurant 'Het stationskoffiehuis' was. Door dit ontwerpbestemmingsplan wijzigt zijn bedrijfslocatie van 'bijzondere bebouwing' naar industrieel. Daarmee dreigt indiener beperkt te worden in zijn bedrijfsactiviteiten. Indiener verhuurt drie kamers, maar heeft plannen voor nog vier studio's. In het oude bestemmingsplan was dat mogelijk met een horeca/logiesbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is het niet meer mogelijk.

Antwoord gemeenteraad

De oorspronkelijke functie is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte komen te vervallen. Het is niet de bedoeling geweest om indiener te beperken in zijn bedrijfsactiviteiten.

Gelet op de aard van het gebied is voor het perceel van indiener ook de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Dit is een algemene bestemming die voor het overgrote deel van het plangebied is opgenomen. Binnen deze bestemming zijn relatief veel verschillende soorten bedrijven toegestaan. Dit om flexibiliteit te kunnen bieden. Hiermee zijn de mogelijkheden op het perceel van indiener in principe ook verruimd. De door indiener gewenste en geldende bestemming Horeca laat de bestemming 'Bedrijf' echter niet toe. Deze fout zal worden hersteld. In het 'bestemmingsplan De Kolk – 2013' zal op het perceel van indiener ook de mogelijkheid worden geboden om een hotel/café/restaurant uit te baten conform het geldende bestemmingsplan.

Vraag is wel of de door indiener gewenste verhuur van studio's/kamers past binnen de geldende bestemming. Een verruiming van de geldende horeca-activiteiten is ruimtelijk niet gewenst op deze locatie.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de regels en de verbeelding aan, zodat horeca in de vorm van hotel/café/restaurant mogelijk blijft.

Zienswijze 4, gedagtekend op 05-03-2013, ontvangen 5 maart 2013

Samenvatting zienswijze

Indiener wil graag de mogelijkheid van een bedrijfswoning behouden en vraagt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Indiener sluit zich aan bij de zienswijze van Ondernemers Belangen Ravenstein. Indiener heeft de volgende argumenten:

1. Indiener heeft in 2011 een aanvraag voor een bedrijfswoning ingediend maar die werd geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan. Nu ligt er een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage. Daarin is de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren niet meer opgenomen. Deze handelwijze van de gemeente is niet fair;
2. Vanuit oogpunt van serviceverlening en gezien de bedrijfsvoering is het noodzakelijk zegt indiener om bij het bedrijf te wonen;
3. Het vervallen van de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen leidt tot een aanzienlijk waardeverlies. Indiener is pas eigenaar sinds maart 2011 en heeft de prijs van bouwgrond moeten betalen. Hij verwacht een schade van minimaal € 50.000,--;
4. Indiener voert verder nog aan dat er naar zijn mening geen bezwaar tegen een bedrijfswoning kan zijn. Zijn bedrijfsterrein ligt aan de Schaafdries, aan de overzijde ligt een woonwijk. Links en rechts van het bedrijfsperceel zijn bedrijfswoningen gebouwd;
5. In de omgeving is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die een bedrijfswoning in de weg zou staan. Er zijn immers slechts categorie 2 bedrijven nabij zijn bedrijf. Ook categorie 3 bedrijven zijn te combineren met bedrijfswoningen door het stellen van eisen aan de bedrijfsvoering. De bouw van een bedrijfswoning staat zuinig ruimtegebruik niet in de weg.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje 'algemeen' en hetgeen daaronder is gesteld.

In dit geval

Het bedrijfsperceel aan de Schaafdries 40a ligt in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein. Op dit perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge bestemmingsplan De Kolk. Een bedrijfswoning vinden wij hier passen binnen de eerder genoemde algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een (vrijstaande) woning aan de straat en een bedrijfshal erachter. Dat is mogelijk op deze locatie gezien de ligging van het perceel aan de straat en de situering van de bedrijfshal op het perceel.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen.

Samenvatting zienswijze

Indiener wil graag de mogelijkheid van een bedrijfswoning behouden en vraagt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Indiener sluit zich aan bij de zienswijze van Ondernemers Belangen Ravenstein. Indiener heeft de volgende argumenten:

1. Het bedrijf is sinds 1999 gevestigd aan de Schaafdries. Het lag in de bedoeling een bedrijfswoning te bouwen. Bij de bouw van het bedrijf is met opzet ruimte gelaten voor een bedrijfswoning;
2. Uit oogpunt van bedrijfsvoering is het voor indiener noodzakelijk de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen te behouden;
3. Het vervallen van de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen leidt tot een aanzienlijk waardeverlies. Indiener heeft de prijs van bouwgrond moeten betalen. Hij verwacht een schade van minimaal € 50.000,--;
4. Indiener houdt een niet bruikbaar deel terrein over bij schrappen van de mogelijkheid;
5. Aan de overzijde is een woonwijk. Links en rechts van bedrijf van indiener zijn reeds (bedrijfs) woningen gebouwd. Beoogde locatie maakt dus deel uit van een woongebied en dus niet zozeer van een bedrijventerrein;
6. De bouw van een bedrijfswoning leidt niet tot beperkingen voor omliggende bedrijven. Nabij bedrijf van indiener zijn slechts categorie 2 bedrijven gevestigd.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje 'algemeen' en hetgeen daaronder is gesteld.

In dit geval

Het bedrijfsperceel aan de Schaafdries 12 ligt in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein. Op dit perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge bestemmingsplan De Kolk. Een bedrijfswoning vinden wij hier passen binnen de eerder genoemde algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een (vrijstaande) woning aan de straat en een bedrijfshal erachter. Dat is mogelijk op deze locatie gezien de ligging van het perceel aan de straat en de situering van de bedrijfshal op het perceel.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen.

Zienswijze 6, gedagtekend op 6 maart 2013, ontvangen 7 maart 2013

Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt de mogelijkheid van een vrijstaande bedrijfswoning te behouden. De inpandige woning wordt bij realisatie van de vrijstaande bedrijfswoning weer bedrijfsruimte. Indiener heeft de volgende argumenten:

1. Indiener woont inpandig in een woonruimte van zijn bedrijf. Het was en is de bedoeling een aparte bedrijfswoning te realiseren op het perceel. Bij de bouw van het bedrijfspand is daarmee ook rekening gehouden;
2. Aan de andere zijde van de Schaafdries grenst het terrein aan een woonwijk. Buren hebben hun woning ook op de door indiener gewenste voorgevelrooilijn gebouwd;
3. De bedrijfswoning is noodzakelijk in verband met de onregelmatige werktijden en toezicht op de bedrijfsbebouwing;
4. Het perceel is enkel bestemd voor bedrijfswoningen als dit ter plaatse is aangeduid.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje 'algemeen' en hetgeen daaronder is gesteld.

In dit geval

Het bedrijfsperceel aan de Schaafdries 22 ligt in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein. Op dit perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge bestemmingsplan De Kolk. Een bedrijfswoning vinden wij hier passen binnen de eerder genoemde algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een (vrijstaande) woning aan de straat en een bedrijfshal erachter. Dat is mogelijk op deze locatie gezien de ligging van het perceel aan de straat en de situering van de bedrijfshal op het perceel.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen.

Zienswijze 7, gedagtekend op 5 maart 2013, ontvangen 11 maart 2013

Samenvatting zienswijze

Indiener wil de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning behouden. Tevens vindt hij het van belang de bestaande bestemmings- en bebouwingsgrenzen aan de voorzijde van het perceel te behouden. Hij heeft daarvoor de volgende argumenten.

1. Indiener heeft bij aankoop in 2003 altijd ook de intentie gehad om bij zijn bedrijf te gaan wonen, dan wel dat ooit een van de kinderen daar zou kunnen gaan wonen;
2. De situering maakt het een plezierige locatie. Aan de rand van een bedrijventerrein, met aan weerszijden ook woon-werk-objecten en nabij vele voorzieningen;
3. Bij de bouw van de bedrijfsruimte is er rekening mee gehouden dat er een volwaardige bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
4. De mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning is reden geweest om het perceel te kopen en de betreffende koopsom te betalen;
5. Behoud van dienstwoning is belangrijk, onder meer omdat
 - door situering aan de rand tussen twee bestaande bedrijfswoningen geen extra belemmeringen voor overige bedrijvigheid op het terrein;
 - waardeverlies/schade bij wegvallen van de mogelijkheid;
6. Indiener geeft op bijgevoegde kaarten aan hoe hij de bestaande bestemmings- en bebouwingsgrenzen wil handhaven.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Voor de beantwoording van punt 1 t/m 5 van deze zienswijze verwijzen wij gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje 'algemeen' en hetgeen daaronder is gesteld.

In dit geval

Het bedrijfsperceel aan de Schaafdries 52 ligt in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein. Op dit perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge bestemmingsplan De Kolk. De eigenaar is in overleg met de gemeente over een concept-aanvraag om vergunning voor een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning vinden wij hier passen binnen de eerder genoemde algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een (vrijstaande) woning aan de straat en een bedrijfshal erachter. Dat is mogelijk op deze locatie gezien de ligging van het perceel aan de straat en de situering van de bedrijfshal op het perceel.

Punt 6.

De bouwgrens uit bestemmingsplan 'De Kolk' is inderdaad niet geheel juist overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kolk – 2013'. De door indiener aangegeven bouwgrens ligt echter ook niet op dezelfde plek als in het bestemmingsplan De Kolk maar een stuk dichterbij de straat toe. De bouwgrens passen we ter plaatse aan zoals die is geregeld in het geldende bestemmingsplan De Kolk.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere

verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen.

De bouwgrens passen we aan op de verbeelding.

Samenvatting zienswijze

Indiener zegt eigenaar te zijn van 't Kolkske 2 en 5. Hij zegt dat het plan een conserverend karakter heeft, en dat dit inhoudt dat de bestaande, legale situatie en de bestaande regelingen het uitgangspunt voor het ontwerp zijn geweest. Een ingrijpende wijziging is er ten aanzien van de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen. Hiertegen maakt indiener bezwaar. Indiener heeft de volgende argumenten:

1. Op bedrijventerrein De Kolk bevinden zich met name kleinere ondernemers met een duidelijke binding met Ravenstein, zo ook indiener;
2. Overweging bij aankoop van het perceel was de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning. Dat heeft voordelen voor de onderneming;
3. De koopprijs was mede gebaseerd op het recht een dienstwoning te kunnen realiseren;
4. Er was geen aanwijzing vanuit de gemeente dat er een wijziging in beleid zou plaatsvinden. In het Dorpsplan van 2006 is zelfs de doelstelling voor het bedrijventerrein de Kolk van een bedrijfswoning met daarachter een bedrijfsruimte letterlijk opgenomen. Indiener heeft daarom ook geen rekening hoeven houden met een plotselinge beleidswijziging en heeft hier ook geen maatregelen tegen kunnen nemen;
5. Indiener heeft een perceel gekocht met het recht een dienstwoning te mogen realiseren;
6. Alle ondernemers op het bedrijventerrein hebben nu dezelfde rechten op een dienstwoning, en dienen gelijk behandeld te worden. De ondernemers moeten allemaal het recht behouden een bedrijfswoning te mogen realiseren;
7. Indiener wordt hierdoor gedwongen voor woonruimte uit te wijken naar een andere locatie, terwijl hij al kosten voor de aankoop van een perceel om een woning te realiseren heeft gemaakt;
8. Perceel zal bij verkoop minder waard zijn dan ervoor is betaald;
9. Het is juist dat vanuit andere overheden wordt aangestuurd op zuinig ruimtegebruik. De gemeente verliest hierbij uit het oog dat het gaat om een bestaand perceel dat deels al is bebouwd met bedrijfsruimte. Het al dan niet realiseren van een bedrijfswoning heeft geen invloed op de beschikbare ruimte. Met een bedrijfswoning zou het perceel zelfs efficiënter worden gebruikt. Belangen van indiener bij behoud van het recht om een bedrijfswoning te mogen realiseren zijn groter dan de belangen van de gemeente om dit in de toekomst niet meer toe te staan. Het doel dat gemeente wenst te bereiken kan met de voorgestelde wijziging niet gerealiseerd worden. De beschikbare ruimte blijft ongewijzigd;

Indiener verzoekt het ontwerp op dit punt aan te passen.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje 'algemeen' en hetgeen daaronder is gesteld.

In dit geval

In dit geval is er al een bedrijfswoning op 't Kolkske 2 bij het bedrijf op 't Kolkske 5. Het plan maakt geen tweede bedrijfswoning mogelijk.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze niet gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze 9, gedagtekend op 8 maart 2013, ontvangen 12 maart 2013
Door Ondernemersbelang Ravenstein

Samenvatting zienswijze

Indiener vertegenwoordigt ondernemers in Ravenstein. Indiener vraagt het plan op twee onderdelen aan te passen.

1. Het eerste bezwaar van indiener betreft de bestemming van de voormalige gemeentewerf en omgeving. Het is de bedoeling dit deel van het plangebied te herontwikkelen voor woningbouw. Er zijn in Ravenstein al geruime tijd geen woningen meer gebouwd. Er is grote behoefte aan woningen. Deze locatie is bij uitstek geschikt. Bovendien leent deze locatie zich voor vestiging van winkels en voorzieningen. Plannen zijn al tijden in discussie. Duidelijk is dat binnen de planperiode van tien jaar herontwikkeling zal plaatsvinden. Daarom vraagt indiener een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, om snelle realisatie zonder tijdrovende planaanpassing mogelijk te maken. Dit is in het belang van de gemeente als geheel en Ravenstein in het bijzonder.
2. Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn bestemd. Twee van de bestaande bedrijfswoningen zijn vergeten. Indiener wil de mogelijkheid nieuwe bedrijfswoningen te realiseren behouden. De argumenten van de gemeente om nieuwe bedrijfswoningen te weren houden geen stand:
 - Het leidt tot inbreuk op bestaande rechten en schade voor de eigenaren;
 - Bedrijfswoningen zijn noodzakelijk vanuit een oogpunt van beheer en beveiliging;
 - In bijzondere gevallen kan de aanwezigheid van bedrijfswoningen de mogelijkheden van functioneren van bedrijven beperken. Voor een groot deel van het terrein geldt dit niet, want daar is sprake van categorie 1 en 2 bedrijven. Bovendien zijn zodanige voorzieningen te treffen dat overlast en hinder voor de bewoners van bedrijfswoningen voorkomen kan worden. Ook voor mogelijke vestiging van categorie 3 bedrijven;
 - Het argument van de provinciale verordening kan ondervangen worden door het terrein te zoneren, en bedrijfswoningen toe te staan in het deel waar categorie 2 bedrijven gevestigd mogen zijn.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1.

Het klopt dat er al sinds langere tijd gekeken wordt naar de mogelijkheden om bedoelde locatie te herontwikkelen. Tot op heden is het echter onvoldoende zeker of er hier ook daadwerkelijk een ontwikkeling van de grond zal komen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is om die reden niet aan de orde.

Punt 2.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje 'algemeen' en hetgeen daaronder is gesteld.

Op de verbeelding was een aanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen voor alle percelen waar uit veldonderzoek bleek dat er een bedrijfswoning aanwezig was. Uit de vergunningen die verleend zijn, blijkt dat voor de bedrijfswoning van 't Kolkske 7 ten onrechte geen aanduiding is opgenomen in het ontwerp.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan.

Samenvatting zienswijze

Indiener vindt het gezondheidscentrum niet passend bestemd en wil de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning graag behouden.

1. In het gezondheidscentrum werken diverse disciplines in de gezondheidszorg samen. Indiener voorziet dat, als gevolg van de decentralisatie in de zorg, de zorgverlening in het gezondheidscentrum in de toekomst verder uitgebreid zal worden. Mogelijk zal in de toekomst ook 24-uurs zorg verleend moeten worden en zal een combinatie van verblijf en zorg of zelfs woonzorg deel gaan uitmaken van het zorgpakket van het gezondheidscentrum.
De bedrijfsbestemming zoals die in het plan is opgenomen is volgens indiener weinig passend voor het gezondheidscentrum. De bestemming doet ook geen recht aan de in het verleden gedane toezegging dat het gezondheidscentrum in het bestemmingsplan geregeld zou worden. Er is onzekerheid bij indiener of de bestemming de gewenste ontwikkeling in de zorg toelaat.
Graag ziet indiener dat er in het plan een meer op de functie van gezondheidscentrum toegesneden bestemming wordt opgenomen. Bovendien zou een combinatie van (24-uurs)verblijf en zorg én van wonen en zorg mogelijk moeten zijn dan wel mogelijk moeten worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.
2. Volgens indiener is de mogelijkheid om een dienstwoning te bouwen ten onrechte niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
Uit het oogpunt van dienstverlening en patiëntenzorg zal het waarschijnlijk noodzakelijk worden om een zorgverlener bij het gezondheidscentrum te huisvesten. Voor de bouw van een dienstwoning is tot op heden nog geen gelegenheid geweest.
Daarnaast leidt het vervallen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen tot een aanzienlijk waardeverlies. Bij de aankoop van de grond is een grondprijs betaald waarin de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning was verdisconteerd.
Indiener stelt dat de bouw van een dienstwoning bij het gezondheidscentrum, gelet op de omgeving, ruimtelijk passend is en niet tot verdergaande beperkingen leidt voor de bedrijven elders op het terrein.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1.

Het bestemmingsplan voorziet in een bedrijfsbestemming voor het gezondheidscentrum. Volgens de begripsbepaling in de regels van dit bestemmingsplan vallen maatschappelijke voorzieningen ook onder het begrip bedrijf/bedrijfsactiviteit. Het begrip maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen is ook gedefinieerd. Daarbinnen past de functie van het gezondheidscentrum.

Overigens merken wij ambtshalve op dat het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' in het bestemmingsplan te ruim is geregeld voor het met name beoogde doel, namelijk regelen van de functies van het bestaande gezondheidscentrum en de dialysekliniek. De regeling die in het ontwerp is opgenomen passen we daarom in die zin aan dat maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn in de vorm van: gezondheidszorg (inclusief apotheek), kinder- en naschoolse opvang, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen, een en ander zonder nachtverblijf.

De mogelijk toekomstige ontwikkeling naar een centrum voor verblijf en zorg, en zelfs voor woonzorg, een woonzorgvoorziening, die het gezondheidscentrum voor zichzelf ziet, is een ontwikkeling waarmee in dit bestemmingsplan geen rekening kan worden gehouden. Juridisch gezien komt honorering van dit verzoek neer op nieuwvestiging van een woonzorgcentrum. De gevraagde functie was immers nog niet eerder toegestaan. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat indiener de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet

onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. Zeker omdat het (mogelijk langdurig) nachtverblijf van kwetsbare groepen betreft, is nader onderzoek en een zorgvuldige afweging noodzakelijk. Indiener heeft bovendien geen duidelijkheid en zekerheid gegeven of er binnen de plantermijn van het bestemmingsplan behoefte is aan de woonzorgvoorziening.

In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (13 maart 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat:

- indiener een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én;
- dat wij deze beoordelen, én;
- dat de gemeente en indiener de uitvoeringsaspecten (zoals stedenbouwkundige inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom, wij kunnen dit verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Dat betekent ook dat deze herontwikkeling niet concreet genoeg is om mogelijk te maken met een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan.

Recente landelijke ontwikkelingen in de zorg liggen ten grondslag aan het verzoek om aanpassing van de functie van het gezondheidscentrum. Daarvoor hebben wij alle begrip. Echter, inpassing van deze wensen vergt en verdient een meer uitgebreide, beleidsmatige en zorgvuldige afweging gemeentebreed. Dus we zijn bereid om in overleg te treden over een uitbreiding van de functies van het gezondheidscentrum.

Punt 2.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje 'algemeen' en hetgeen daaronder is gesteld.

In dit geval

Het bedrijfsperceel aan de Schaafdries 8 ligt in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein. Op dit perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge bestemmingsplan De Kolk. Een bedrijfswoning vinden wij hier passen binnen de eerder genoemde algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een (vrijstaande) woning aan de straat en een bedrijfshal erachter. Dat is mogelijk op deze locatie gezien de ligging van het perceel aan de straat en de situering van de bedrijfsgebouwen op het perceel.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen ambtshalve de regels aan in die zin dat het begrip maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen wordt: maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: gezondheidszorg (inclusief apotheek), kinder- en naschoolse opvang, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen, een en ander zonder nachtverblijf.

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen.

Zienswijze 11, gedagtekend op 10 maart 2013, ontvangen 13 maart 2013

Samenvatting zienswijze

Indiener wil de mogelijkheid om een dienstwoning te bouwen behouden. Daarnaast dient het dialysecentrum passend bestemd te worden.

1. Het doel van het Dialysecentrum Ravenstein is om dialyse dicht bij huis in een comfortabele, huiselijke omgeving in combinatie met deskundige zorg mogelijk te maken. Door decentralisatie in de zorg wordt veel van de specifieke ziekenhuiszorgverlening verplaatst naar regionale en lokale centra zoals het dialysecentrum.

Verder is er in de zorg steeds meer sprake van het zoeken naar aansluiting bij de vragen en wensen van patiënten. Dat geldt ook voor dialyse waarbij op wens van de patiënten dicht bij huis en meer buiten de normale werktijden, in de avonden of zelfs 's nachts, gedialyseerd wordt.

De bedrijfsbestemming van het dialysecentrum roept vragen op. De toezegging dat er een planologische regeling zou komen voor het dialysecentrum in relatie tot een combinatie van wonen en zorg is volgens indiener erg minimalistisch uitgewerkt.

Het ontbreekt aan zekerheid of verdere uitbreiding van de zorgverlening bij het dialysecentrum zoals nachtverblijf, laboratorium, verblijf van gezinsleden en dergelijke binnen de bestemming mogelijk is. In aansluiting bij de wensen van het naastgelegen gezondheidscentrum vraagt indiener een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die de gewenste uitbreiding van de zorgverlening mogelijk maakt.

2. De mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Indiener wil deze mogelijkheid behouden. Uit het oogpunt van dienstverlening en patiëntenzorg zal het waarschijnlijk noodzakelijk worden dat een van de zorgverleners bij het dialysecentrum komt te wonen. Het verlies van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen leidt verder tot een aanzienlijk waardeverlies. Bij de aankoop van de grond is een grondprijs betaald waarin de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning was verdisconteerd.

Bovendien zijn er nabij het dialysecentrum al bedrijfswoningen gebouwd. Een bedrijfswoning bij het dialysecentrum leidt niet tot verdergaande beperkingen voor de bedrijvigheid elders op het terrein.

Indien het plan op dit onderdeel niet wordt gewijzigd, zal indiener de gemeente aansprakelijk houden voor geleden schade.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1.

Het bestemmingsplan voorziet in een bedrijfsbestemming voor de dialysekliniek. Volgens de begripsbepaling in de regels van dit bestemmingsplan vallen maatschappelijke voorzieningen onder het begrip bedrijf/bedrijfsactiviteit. Het begrip maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen is ook gedefinieerd. Daarbinnen past de functie van de dialysekliniek.

Overigens merken wij ambtshalve op dat het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' in het bestemmingsplan te ruim is geregeld voor het met name beoogde doel, namelijk regelen van de functies van het bestaande gezondheidscentrum en de dialysekliniek. De regeling die in het ontwerp is opgenomen passen we daarom in die zin aan dat maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn in de vorm van: gezondheidszorg (inclusief apotheek), kinder- en naschoolse opvang, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen, een en ander zonder nachtverblijf.

De toezegging dat er een planologische regeling zou komen voor het dialysecentrum in relatie tot een combinatie van wonen en zorg is volgens indiener erg minimalistisch uitgewerkt. Ons is een toezegging over de combinatie van wonen en zorg echter niet bekend. Ook uit de door indiener ingediende stukken blijkt niets van zo'n toezegging.

De mogelijk toekomstige ontwikkeling van de dialysekliniek naar een kliniek met wonen en

zorg, die de dialysekliniek voor zichzelf ziet, is een ontwikkeling waarmee in dit bestemmingsplan geen rekening kan worden gehouden. Juridisch gezien komt honorering van dit verzoek neer op nieuwvestiging van een regulier ziekenhuis dan wel een woonzorgcentrum. De gevraagde functie was immers nog niet eerder toegestaan. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat indiener de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. Zeker omdat het (mogelijk langdurig) nachtverblijf van kwetsbare groepen betreft, is nader onderzoek en een zorgvuldige afweging noodzakelijk. Indiener heeft bovendien geen duidelijkheid en zekerheid gegeven of er binnen de plantermijn van het bestemmingsplan behoefte is aan de woonzorgvoorziening.

In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (13 maart 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat:

- indiener een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én;
- dat wij deze beoordelen, én;
- dat de gemeente en indiener de uitvoeringsaspecten (zoals stedenbouwkundige inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom, wij kunnen dit verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Dat betekent ook dat deze herontwikkeling niet concreet genoeg is om mogelijk te maken met een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan.

Recente landelijke ontwikkelingen in de zorg liggen ten grondslag aan deze wensen van de kliniek. Daarvoor hebben wij alle begrip. Echter, inpassing van deze wensen vergt en verdient een meer uitgebreide, beleidsmatige en zorgvuldige afweging gemeentebreed. Dus we zijn bereid om in overleg te treden over een uitbreiding van de functies van het dialysecentrum.

Punt 2.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje *algemeen* en hetgeen daaronder is gesteld.

In dit geval

Het bedrijfsperceel aan De Verver 1E ligt in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein. Op dit perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge bestemmingsplan De Kolk. Een bedrijfswoning vinden wij hier passen binnen de eerder genoemde algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een (vrijstaande) woning aan de straat en een bedrijfshal erachter. Dat is mogelijk op deze locatie gezien de ligging van het perceel aan de straat en de situering van de bedrijfsgebouwen op het perceel.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen ambtshalve de regels aan in die zin dat het begrip maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen wordt: gezondheidszorg (inclusief apothek), kinder- en naschoolse opvang, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen, een en ander zonder nachtverblijf.

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen.

Samenvatting zienswijze

Indiener is het er niet mee eens dat de bestemming 'dienstwoning' komt te vervallen in dit bestemmingsplan.

Indiener is bij aankoop van onderhavig perceel uitgegaan van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan bood. De mogelijkheid om een dienstwoning te kunnen realiseren was een belangrijke factor. Bij de realisatie van de huidige bebouwing is daar ook al rekening mee gehouden. Met beperkte aanpassingen is binnen de bestaande bebouwing een bedrijfswoning te realiseren.

Gelet op het aantal reeds bestaande dienst-/bedrijfswoningen verspreid over het gebied, zal de realisatie van extra dienstwoningen geen aantasting betekenen voor de mogelijkheden van reeds gevestigde bedrijven.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we gedeeltelijk naar de beantwoording van zienswijze 2, naar het kopje *algemeen* en hetgeen daaronder is gesteld.

In dit geval

Het bedrijfsperceel aan De Verver 4 ligt in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein. Op dit perceel is nog geen bedrijfswoning gerealiseerd, terwijl de eigenaar die mogelijkheid wel had ingevolge bestemmingsplan De Kolk. Een bedrijfswoning vinden wij hier passen binnen de eerder genoemde algemene lijn. Het ruimtelijk principe van het vast te stellen bestemmingsplan is een (vrijstaande) woning aan de straat en een bedrijfshal erachter. Dat is mogelijk op deze locatie gezien de ligging van het perceel aan de straat en de situering van de bedrijfsgebouwen op het perceel.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij geven voor dit perceel op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) aan. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we een nadere verantwoording op over het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Algemeen

- Wij voeren redactionele aanpassingen door.
- Wij voeren technisch-juridisch aanpassingen door.

Regels

Voor een perceel aan de Schaafdries is de bestemming Wonen-Vrijstaand opgenomen aangezien op betreffend perceel een burgerwoning aanwezig is in plaats van een bedrijfswoning.

We hebben nieuwe regels voor aan huis gebonden activiteiten voor de relevante bestemmingen opgenomen.

Verbeelding

- Wij voegen voor een aantal percelen op de verbeelding een vlak met de functieaanduiding '(bw)' (bedrijfswoning) toe.
- Wij nemen een bestemming Wonen-Vrijstaand en een bestemming Tuin op voor een burgerwoning binnen het plan.
- Wij geven een zone in het noordoostelijk deel van het plangebied aan waar bedrijven in categorie 2 en 3 zijn toegestaan, en categorie 1 niet is toegestaan.

Toelichting

De toelichting bij het bestemmingsplan is waar nodig aan het bovenstaande aangepast.