

RAADSBESLUIT nummer: VII-11

De Raad van de gemeente Simpelveld, in vergadering bijeen op 5 maart 2015.

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2014 inzake vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014'.

Gezien de fractieadviezen gegeven in de raadscommissie van 24 februari 2015.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014' vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 16 oktober 2014 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat wordt ingestemd met het standpunt ten aanzien van de ingekomen zienswijzen zoals nader weergegeven in de Nota van Zienswijzen;
2. Als uitwerking hiervan het vastgestelde bestemmingsplan vrij te geven voor publicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Simpelveld, in zijn openbare vergadering d.d. 5 maart 2015.

De griffier,

L.M.G. Wassenberg

De voorzitter van de raad,

mr. R. de Boer

**Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Bocholtzerweg
Actualisatie 2014**

Datum:
December 2014

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 oktober 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door appellant 1

Hieronder is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Er is, indien van toepassing, aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014'. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

a. samenvatting:

Indiener geeft aan dat hoewel de betonwarenfabriek positief is bestemd, in de bestemmingsomschrijving het woord 'bestaand' is opgenomen waardoor een soort uitsterfconstructie is gecreëerd. Immers na bedrijfsbeëindiging mag ter plaatse geen betonwarenfabriek meer worden geëxploiteerd. De ontheffingsmogelijkheid die vestiging van een categorie 4 bedrijf ter plaatse mogelijk maakte, bood echter voldoende waarborgen voor een eventuele herbestemming mocht de situatie van bedrijfsbeëindiging zich voordoen. Door het schrappen van de ontheffingsmogelijkheid wordt de betonwarenfabriek ernstig benadeeld. Het gemeentebestuur schiet haar doel voorbij. Het gemeentelijk beleid is er namelijk op gericht geen toename van het aantal categorie 4 bedrijven plaats te laten vinden. Door de vestiging van een categorie 4 bedrijf ter plaatse van het bestaande bedrijf na bedrijfsbeëindiging vindt geen toename van het aantal categorie 4 bedrijven plaats. De bestemmingsregels zouden dan ook zodanig moeten worden aangepast dat ter plaatse van de betonwarenfabriek een (nieuwe) betonwarenfabriek mogelijk is dan wel een ander categorie 4.2 bedrijf.

beantwoording:

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid voor het bedrijventerrein is de vestiging van categorie 2- en 3 bedrijven. Dit is expliciet in de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Een verdere toename van categorie 4 bedrijven is niet aan de orde. Het betreft immers een voornamelijk lokaal bedrijventerrein waar wonen en werken op enkele locaties wordt gecombineerd. Industrie past niet binnen de gemeentelijke visie om te komen tot een bedrijventerrein in een landelijke setting. Bij deze visie speelt ook de omgeving een rol die zich veelal kenmerkt door Aln-gebied (Agrarisch met landschappelijke waarden) alsmede de ligging van het bedrijventerrein tussen de twee kernen. Vanuit de toeristische en recreatieve visie is een hoogwaardige kwalitatieve verbinding tussen die kernen zeer wenselijk. De vestiging van categorie 4 bedrijven verdraagt zich hier niet mee. Daarmee wordt immers afbreuk gedaan aan de beleving van de omgeving, hetgeen samen met toerisme één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid vormt. Een en ander is opgenomen in de Strategische visie die afgelopen jaar is vastgesteld. Dat is ook de reden waarom de ontheffingsmogelijkheid, thans afwijking geheten, in deze actualisatie uit het bestemmingsplan is verwijderd.

De verplaatsing van de betonwarenfabriek is echter niet aan de orde. Dat betekent dat de bestaande betonwarenfabriek zich ter plaatse kan handhaven. Om die reden heeft de bestaande betonwarenfabriek een specifieke aanduiding gekregen. Op het moment echter dat een nieuwe invulling van het bedrijfsperceel actueel is kan het beleid worden toegepast en zal een nieuwe betonwarenfabriek/ ander categorie 4 bedrijf niet meer mogelijk zijn. Dat

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg
Actualisatie 2014

bij een nieuwe invulling van het terrein van de betonwarenfabriek met een ander categorie 4 bedrijf strikt genomen geen sprake is van een *toename* van het aantal categorie 4 bedrijven, maakt het voorgaande niet anders, aangezien het streven van het gemeentebestuur is om een bedrijventerrein te ontwikkelen met enkel categorie 2 en 3 bedrijven.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. samenvatting:

Indien het gemeentebestuur de bestemmingsregels niet zodanig wil aanpassen dat bij recht een nieuwe betonwarenfabriek dan wel een ander categorie 4 bedrijf mogelijk is, verzoekt indiener om de voorheen opgenomen ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor het perceel van de betonwarenfabriek zodat op die manier alsnog een nieuwe betonwarenfabriek dan wel een ander categorie 4 bedrijf mogelijk kan worden gemaakt.

beantwoording:

Het na bedrijfsbeëindiging van de betonwarenfabriek mogelijk maken van een nieuwe betonwarenfabriek dan wel ander categorie 4 bedrijf verdraagt zich niet met het gemeentelijk beleid. De afwijkingsmogelijkheid is juist uit het bestemmingsplan verwijderd om de regels in het bestemmingsplan volledig in overeenstemming te brengen met het gemeentelijk beleid. Bij bedrijfsbeëindiging zal op het betrokken perceel geen nieuw/ander categorie 4 bedrijf mogelijk worden gemaakt.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. samenvatting:

In de toelichting wordt aangegeven dat de planvorming tevens een aanpassing (verkleining) van de geluidzone betreft. Een vergelijking van de geluidzones op de verbeeldingen van beide bestemmingsplannen laat echter geen verschil zien. Het is onduidelijk of er nu wel of geen sprake is van een wijziging/verkleining van de contour. Het plan is op dit punt onvoldoende rechtszeker.

beantwoording:

Abusievelijk is in de toelichting opgenomen dat aanpassing van de geluidzone plaatsvindt. Deze tekst is inderdaad overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De toelichting is echter niet juridisch bindend en uit de verbeelding volgt dat geen wijziging plaatsvindt. Bij de vaststelling zullen desalniettemin de desbetreffende zinnen uit de toelichting worden aangepast.

aanpassing:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van enkele foutieve zinnen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door appellant 2.

Hieronder is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Er is, indien van toepassing, aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014'. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

a. samenvatting:

Door het niet meer toestaan van incidenteel breken van bouwpuin worden de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf alsmede de werkgelegenheid ten onrechte beperkt. Door het treffen van voldoende maatregelen blijft sprake van afdoende omgevingsafstemming.

beantwoording:

De ontheffingsmogelijkheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan houdt een bevoegdheid in voor het college van burgemeester en wethouders om een hogere milieucategorie bedrijvigheid mogelijk te maken dan bij recht planologisch mogelijk is. Aan toepassing van deze bevoegdheid gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. Het is een bevoegdheid waar het college al dan niet gebruik van kan maken. In zoverre biedt deze ontheffing geen planologische mogelijkheden waar bij recht gebruik van kan worden gemaakt. Met het verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan worden de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf niet beperkt. Dat in sommige gevallen wellicht sprake is van voldoende omgevingsafstemming, doet aan het gemeentelijk beleid voor het bedrijventerrein niet af. Daarover meer bij beantwoording onder d.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. samenvatting:

De betrokken ondernemer lijdt planschade.

beantwoording:

Indien de ondernemer meent planschade te lijden, kan daarvoor een separaat verzoek worden ingediend.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. samenvatting:

Het vigerende bestemmingsplan dateert van 2010. Het ontwerpbestemmingsplan bevat geen goede inhoudelijke reden waarom reeds 4 jaar na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan de in dat bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid weer wordt verwijderd.

beantwoording:

Het uitgangspunt voor dit bedrijventerrein is de vestiging van categorie 2 en 3 bedrijven. Dit is expliciet in de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Een verdere toename van categorie 4 bedrijven is niet aan de orde. Het betreft immers een voornamelijk lokaal bedrijventerrein waar wonen en werken op enkele locaties wordt gecombineerd. Industrie past niet binnen de gemeentelijke visie om te komen tot een bedrijventerrein in een landelijke setting. Bij deze visie speelt ook de omgeving een rol die zich veelal kenmerkt door Aln-gebied (Agrarisch met landschappelijke waarden) alsmede de ligging van het bedrijventerrein tussen de twee kernen. Vanuit de toeristische en recreatieve visie is een hoogwaardige kwalitatieve verbinding tussen die kernen zeer wenselijk. Het mogelijk maken van industrie verhoudt zich daar niet mee. Daarmee wordt immers afbreuk gedaan aan de beleving van de omgeving, hetgeen samen met toerisme één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid vormt. Een en ander is opgenomen in de Strategische visie die afgelopen jaar is vastgesteld. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid verdraagt zich niet met het achterliggende beleid dat ook al in 2010 had te gelden. Om de onduidelijkheid tussen het geldende beleid en de bestemmingsplanregels weg te nemen is ervoor gekozen het bestemmingsplan te actualiseren en daarbij de ontheffingsmogelijkheid, thans afwijking geheten, uit het bestemmingsplan te verwijderen.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. samenvatting:

Het is niet duidelijk waarom wel mag worden 'opgeschaald' in lagere categorieën maar niet van categorie 3 naar categorie 4.

beantwoording:

Zie voor de beantwoording het antwoord onder c.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. samenvatting:

Het opslaan van breken van puin voorziet zowel voor het bedrijf als de gemeente en de regio in een behoefte.

beantwoording:

Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen. Het doet echter niet af aan het gemeentelijk beleid zoals dat heeft te gelden voor het bedrijventerrein. Industrie zal zich elders moeten vestigen.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. samenvatting:

In 2013 is een puinbreker vergund. Gebleken is dat geen sprake is geweest van overlast en/of overschrijding van normen. Een mobiele puinbreker is dan ook goed inpasbaar in de incidentele situatie.

beantwoording:

Dat tegemoet is gekomen aan het bedrijfseconomische belang van de ondernemer door voor een periode van één jaar medewerking te verlenen aan het breken van puin betekent niet dat bovenstaande visie is losgelaten. De tijdelijke vergunning is bij hoge uitzondering verleend in afwijking van het beleid. Dit is als zodanig ook gecommuniceerd bij de verlening van de tijdelijke vergunning. Aanvrager heeft hier geen verwachtingen aan kunnen ontlelen. De planologische bezwaren tegen de puinbreker hebben nog steeds te gelden.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. samenvatting:

Het grondverzetbedrijf betreft een bestaand bedrijf. Het puin breken betreft dan ook een incidentele activiteit bij een bestaand bedrijf. De ontheffingsmogelijkheid zou voor bestaande bedrijven gehandhaafd dienen te worden.

beantwoording:

Het streven van het gemeentebestuur is om een bedrijventerrein te ontwikkelen met enkel categorie 2 en 3 bedrijven. Ook incidentele activiteiten in de categorie 4 verdragen zich niet met de gemeentelijke visie voor het bedrijventerrein.

aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Raadsinformatiebrief

Aan: Gemeenteraad

Van: College van burgemeester en wethouders

Onderwerp: Aanvulling/rectificatie Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014

Datum: 11 maart 2015

Zaakkenmerk: 34223

Inleiding

In de vergadering van de Commissie, cluster Grondgebiedzaken, d.d. 24 februari jl. is het raadsvoorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014' besproken. Onderdeel van dit voorstel is de Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014 (hierna: Nota Zienswijzen). Naar aanleiding van de beantwoording van enkele commissievragen is duidelijk geworden dat een aanvulling/rectificatie van de Nota Zienswijzen noodzakelijk is aangezien de beantwoording van de commissievragen en de beantwoording in de Nota Zienswijzen niet geheel met elkaar overeenstemt.

Vraag commissie, cluster Grondgebiedzaken

Voor het bedrijf in betonwaren aan de Bocholtzerweg is een soort 'sterfhuisconstructie' gecreëerd. Uiteindelijk mag op deze plek c.q. dit bedrijventerrein geen betonwarenfabriek meer worden geëxploiteerd na bedrijfsbeëindiging. De fractie wil graag weten waar concreet sprake van moet zijn om te kunnen spreken van een einde van het bedrijf.

Beantwoording commissievraag

Ook de zogenaamde 'sterfhuisconstructie' bij de betonwarenfabriek was al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan uit 2010. Ook in dit bestemmingsplan was het streven erop gericht om een bedrijventerrein te ontwikkelen met uitsluitend categorie 2 en categorie 3 bedrijven. De bestaande betonwarenfabriek mag op de bestaande locatie gevestigd blijven en het gebruik mag door een opvolgende rechthebbende worden voortgezet c.q. veranderd worden in een Maatschap. Het bedrijf mag ook verkocht worden. Het betreft namelijk een zogenaamde zaaksgebonden constructie, wat betekent dat zolang hergebruik (moet zijn: het gebruik) wordt voortgezet hergebruik (moet zijn: het gebruik) is toegestaan, met dien verstande dat zich uitsluitend een betonwarenbedrijf mag vestigen en geen ander categorie 4 bedrijf. Uitzondering hierop is als het gebruik voor langere tijd beëindigd c.q. gestaakt wordt. Dan is hergebruik (moet zijn: het gebruik) niet meer toegestaan. Over de periode dat het gebruik gestaakt moet zijn alvorens hergebruik (moet zijn: het gebruik) niet meer toegestaan wordt is jurisprudentie. Bij verkoop kan immers een situatie ontstaan dat er niet

direct aansluitend een nieuwe eigenaar is.

Zienswijze appellant 1

Bij de beantwoording van de zienswijze onder a staat het volgende: *“Op het moment echter dat een nieuwe invulling van het bedrijfsperceel actueel is kan het beleid worden toegepast en zal een nieuwe betonwarenfabriek / ander categorie 4 bedrijf niet meer mogelijk zijn”.*

Bij de beantwoording van de zienswijze onder b staat het volgende: *“Het na bedrijfsbeëindiging van de betonwarenfabriek mogelijk maken van een nieuwe betonwarenfabriek dan wel ander categorie 4 bedrijf verdraagt zich niet met het gemeentelijk beleid.(...). Bij bedrijfsbeëindiging zal op het betrokken perceel geen nieuw/ander categorie 4 bedrijf mogelijk worden gemaakt.”*

Aanvulling/ rectificatie

Deze aanvulling/ rectificatie moet aldus worden gelezen als correctie van de voornoemde cursief gedrukte zinnen en maakt onderdeel uit van de besluitvorming door de gemeenteraad inzake het bestemmingsplan Bedrijventerrein Bocholtzerweg Actualisatie 2014. De voornoemde cursief gedrukte zinnen dienen te worden vervangen door:

Beantwoording zienswijze onder a:

“Op het moment echter dat een nieuwe invulling van het bedrijfsperceel actueel is kan het beleid worden toegepast en zal een ander categorie 4 bedrijf niet meer mogelijk zijn. De bestaande betonwarenfabriek mag op de bestaande locatie gevestigd blijven en het gebruik mag door een opvolgende rechthebbende worden voortgezet c.q. veranderd worden in een Maatschap. Het bedrijf mag ook verkocht worden. Het betreft namelijk een zogenaamde zaaksgebonden constructie, wat betekent dat zolang het gebruik wordt voortgezet het gebruik is toegestaan, met dien verstande dat zich uitsluitend een betonwarenbedrijf mag vestigen en geen ander categorie 4 bedrijf. Uitzondering hierop is als het gebruik voor langere tijd beëindigd c.q. gestaakt wordt. Dan is het gebruik niet meer toegestaan. Over de periode dat het gebruik gestaakt moet zijn alvorens het gebruik niet meer toegestaan wordt is jurisprudentie.

Beantwoording zienswijze onder b:

“Het na bedrijfsbeëindiging van de betonwarenfabriek mogelijk maken van een ander categorie 4 bedrijf verdraagt zich niet met het gemeentelijk beleid.(...). Bij bedrijfsbeëindiging zal op het betrokken perceel geen ander categorie 4 bedrijf mogelijk worden gemaakt.”

Bestemmingsplanregels/toelichting

De aanvulling/ rectificatie van de Nota Zienswijzen heeft geen consequenties voor de regels/ verbeelding/ toelichting op het bestemmingsplan.