

**Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan  
Neede, Bedrijventerreinen 2011**

**26 februari 2013**

**Zienswijzennota**

**Ontwerpbestemmingsplan  
Neede,  
Bedrijventerreinen 2011**

## **Inhoudsopgave**

- 1. Inleiding**
- 2. Toelichting op ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Vervolgprocedure**
- 4. Overzicht indieners inspraakzienswijzen**
- 5. Algemene aspecten**
- 6. Samenvatting en beoordeling inspraak / zienswijzen**
- 7. Ambtshalve wijzigingen**

# 1. Inleiding

## Ontwerpbestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011”

Het ontwerpbestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011” heeft van 30 mei tot en met 10 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend.

De gemeente heeft 25 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Hiervan zijn er 24 binnen de gestelde termijn ontvangen. Die zijn vanuit dat oogpunt ontvankelijk. De 25<sup>ste</sup> is buiten de termijn ingediend en niet ontvankelijk.

Alleen indiener 7 heeft tegen het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. De overige 24 zienswijzen zijn nieuw.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen.

## 2. Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan

Er is een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen van Neede gemaakt. Het gaat om de bedrijventerreinen Wheemergaarden en De Russchemors.

Het nieuwe bestemmingsplan is een behoudend bestemmingsplan. Dit betekent dat vooral de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Dat geldt ook voor de bestaande woningen op de bedrijventerreinen. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen (krimp) zijn de mogelijkheden - voor zover aanwezig - voor het bouwen van nieuwe woningen uitgesloten.

In het nieuwe bestemmingsplan worden alle geldende oude bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van Neede opgenomen. De verschillen die er nu nog zijn tussen de vele bestemmingsplannen worden hiermee zo veel mogelijk geharmoniseerd.

## 3. Vervolgprocedure

Wij stellen de gemeenteraad voor op **26 februari 2013** het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011” gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in eerste aanleg op 11 december 2012 door de gemeenteraad “vastgesteld”. Achteraf ontstond onduidelijkheid of een concreet punt in de besluitvorming was betrokken. Er is nu reden om naar aanleiding van de zogenaamde toelichtende gesprekken (zie ambtshalve wijzigingen) nog enkele andere correcties toe te passen. Het bestemmingsplan wordt dus opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden op 26 februari 2013. Het besluit van 11 december 2012 is niet gepubliceerd en wordt duidelijkheidshalve tegelijk ingetrokken. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ligt daarna zes weken ter inzage met een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State in Den Haag.

## 4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	Plaats
1	ARAG (de heer mr. W.M. Herben), namens de heer J.H. Scholten, Oude Eibergseweg 28, 7161 RN Neede	Postbus 230	3830 AE LEUSDEN
2	De heer/mevrouw E.A.M. en H.G.W. Diepenmaat	p/a Haaksbergseweg 132	7161 BN NEEDE
3	Metaalbedrijf Diepenmaat B.V.	Koopmansweg 12	7161 AC NEEDE
4	Machiefabriek Diepenmaat Neede B.V.	Nijverheidsweg 8	7161 AA NEEDE
5	G. Goorhuis, mede namens meerdere aanwonenden	Eibergseweg 15	7161 AJ NEEDE
6	Hassink Bronbemaling Neede B.V., (mevrouw I. Baak)	Bedrijvenweg 6a	7161 AJ NEEDE
7	De heer/mevrouw J. ter Hogt	Moeshof 40	7161 AT NEEDE
8	HTH Installatiebedrijf ten Hoopen BV, (de heer H.J. ten Hoopen jr.)	Nijverheidsweg 1	7161 AA NEEDE
9	Bouwbedrijf Te Woerd, (de heer P. te Woerd), namens de familie Kroon, Parallelweg 39, 7161 AE Neede	Oude Eibergseweg 26b	7161 RN NEEDE
10	Kuiphuis vastgoed & advies, (R.F.M. Kuiphuis), namens Kamphuis Mengvoerders BV, Industrierweg 16, 7161 BX Neede	Groene Juffer 1	7623 KE BORNE
11	Bouwtechnisch buro Arjan Schutten, namens de heer W.H. Lansink, Oude Eibergseweg 26, 7171 RN Neede	G.L. Rutgersweg 11	7161 PC NOORDIJK
12	De heer J.W.H. Manuel	Parallelweg 19/21	7161 AE NEEDE
13	De heer/mevrouw B. Massop	Industrierweg 2	7161 BX NEEDE
14	NKI Leiding Systemen Neede BV en NKI Kunststofbewerking Neede BV (mevr. A. Kersten).	Postbus 80	7160 AB NEEDE
15	De heer M. Riethorst	Oude Eibergseweg 7	7161 RN NEEDE
16	K. Schippers en mevrouw J. Koerhuis	Oude Eibergseweg 14a	7161 RN NEEDE
17	De heer E.A. Seijger	Oude Eibergseweg 28a	7161 RN NEEDE
18	Snelder Zijlstra Bedrijfsmaaklaars (P. Rotteveel), namens Onroerendgoedmaatschappij. Ten Vregelaar B.V., De Berken 7, 7491 HJ Delden	Postbus 2022	7500 CA ENSCHEDE
19	Trios bv (de heer H. Dijkstra),	Postbus 62	7160 AB NEEDE
20	De heer/mevrouw H.W. Winkeldermaat	Rozenkamp 19	7161 BR NEEDE
21	DS advocaten, (J.C. Dingeldein) namens mevrouw M.W. Winkelhuis-van Schoten, Haaksbergseweg 68, 7161 BM Neede W-Tec B.V. evenals haar aandeelhouders, Handelsweg 2, 7161 BV Neede	Postbus 199	7500 AD ENSCHEDE

	en de heer R.B.G. Winkelhuis, Moeshof 38L, 7161 AT Neede.		
22	Mevrouw J.T.M. Wissink - te Woerd	Kieftendijk 113	7165 BS RIETMOLEN
23	Bouwbedrijf Te Woerd, (de heer R. te Woerd)	Oude Eibergseweg 26b	7161 RN NEEDE
24	De heer R. te Woerd	Oude Eibergseweg 26c	7161 RN NEEDE
25.	Fam. H. Nijhuis	Oude Eibergseweg 5	7161 RN NEEDE

## 5. Enkele algemene aspecten voorafgaande aan de behandeling van de individuele zienswijzen.

Een aantal zienswijzen gaat in op dezelfde aspecten. Het betreft:

### a. Bedrijfswoningen:

De voorgaande bestemmingsplannen uit de voormalige gemeente Neede voor het gebied "Neede, Bedrijventerreinen 2011" kenden doorgaans de mogelijkheid van 1 dienstwoning. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein, wijziging bedrijfswoningen" (vastgesteld 3 september 2002 en goedgekeurd 8 november 2002) werden bedrijfswoningen beperkt tot uitsluitend aan- of in pandige bedrijfswoningen nadat een vrijstellingsprocedure was gevolgd, waarbij in elk geval aan de volgende voorwaarden moest worden voldaan: de bedrijfswoning moest noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en er mocht geen milieuhygiënische belemmering ontstaan voor omliggende bedrijven. Sinds de beleidswijziging van 26 oktober 2010 wordt geen medewerking meer verleend aan bouwplannen, die niet passen in het bestemmingsplan en leiden tot extra woningen.

In het nieuwe bestemmingsplan "Neede, bedrijventerreinen 2011" is de mogelijkheid tot de bouw van bedrijfswoningen definitief uitgesloten. Redenen hiervoor zijn:

#### 1. Beleid demografische ontwikkelingen:

Besluiten tot bestemmingsplanherzieningen mogen alleen worden genomen op grond van planologische redenen en beleid. Bij de actualisering van bestemmingsplannen ligt de aandacht nadrukkelijk op het nieuwe beleid demografische ontwikkelingen. Op grond daarvan gelden nieuwe planologische inzichten en nieuw beleid. Die ontwikkelingen geven voor Berkelland sinds 2009 aan, dat de bevolking in de nabije toekomst afneemt. Daarom is de behoefte aan nieuwe woningen drastisch afgenomen en zijn geen extra nieuwe woningen toegestaan op bedrijventerreinen. Het woonbeleid is daarom in 2010 en 2011 sterk bijgesteld:

Sinds het **raadsbesluit 26 oktober 2010** wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe woningbouwplannen die niet passen in een bestemmingsplan en die leiden tot extra woningen.

Bij **raadsbesluit van 25 januari 2011** heeft Berkelland ingestemd met de regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020. Daarbij zijn regionale afspraken gemaakt over de

binnenregionale woningverdeling over de gemeenten. Resultaat daarvan is, dat het bouwprogramma Berkelland tot 2020 terug moet van 1800 nieuwe woningen naar 635. Dat vereist pijnlijke en impopulaire maatregelen.

Bij **raadsbesluit van 28 juni 2011** zijn in een tussentijdse voortgangsrapportage woningbouwplannen concrete maatregelen genoemd om woningbouwplannen te verminderen. Eén hiervan is het beleidsmatig schrappen van latente plancapaciteit voor woningbouw uit bestemmingsplannen. (Hieronder valt ook de mogelijkheid van bedrijfswoningen). Latente capaciteit is "slapende" capaciteit, die al jarenlang in bestemmingsplannen zit maar nooit is gerealiseerd. Instandhouding hiervan is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Risicoaanvaarding:

Bedrijfswoningen, die ten tijde van het kopen van grond gepland waren, maar nog niet zijn gebouwd of vergund, zijn nu dus niet meer mogelijk ((passieve) risicoaanvaarding). In aansluiting op dit beleid sluit het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" bedrijfswoningen uit net zoals in de bestemmingsplannen Beltrum, Borculo, Eibergen en Ruurlo Bedrijventerreinen.

*(Van (passieve) risico-aanvaarding is sprake als gedurende de periode dat de eigenaar de desbetreffende bouw- en/of gebruiksmogelijkheden had kunnen verwezenlijken, ontwikkelingen in het ruimtelijke beleid van de overheid dan wel ontwikkelingen in de omgeving, aanleiding gaven om rekening te houden met een wijziging van de planologische inzichten ten aanzien van desbetreffende bouw- en/of gebruiksmogelijkheden. Voldoende is dat er, gezien vanuit de positie van een redelijk denkend en handelend eigenaar, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen).*

Geen noodzaak / geen concreet bouwplan aanwezig:

In geen van de ingediende zienswijzen is sprake van een bijzonder geval op grond waarvan alsnog een bedrijfswoning noodzakelijk is.

Voor alle in onderstaande zienswijzen bedoelde gevallen is in juridische zin nooit een concreet bouwplan tot stand gekomen. Daardoor liepen indieners het risico, dat de gemeente op basis van nieuwe ontwikkelingen, nieuw beleid moest vaststellen. Dat is nu het geval vanwege de demografische ontwikkelingen. Op grond daarvan zijn de beperkte mogelijkheden voor bedrijfswoningen geheel geschrapt. Berkelland voelt zich daarbij gesteund door de uitspraak van de Raad van State van 27 april 2011 (nr. 201001175/1/M3) over het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overberkel Borculo. Wij conformeren ons aan die uitgangspunten. De Raad van State overwoog:

*"De Afdeling overweegt, dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De raad is daarbij in dit geval aangesloten bij de feitelijke situatie. Het college heeft in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen aan het belang geen nieuwe bedrijfswoning ter plaatse toe te staan. Hierbij heeft het college in aanmerking kunnen nemen, dat ..... geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen en ook geen aanvraag om een bouwvergunning heeft ingediend. Aan het voormalige planologische regime kan ..... derhalve geen rechten ontleen".*

De Raad van State spreekt dus uit, dat een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten biedt. Op basis van gewijzigde inzichten kunnen andere bestemmingsplannen worden vastgesteld. In het conserverende plan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" is het geldende beleid demografische ontwikkelingen verwerkt.

## 2.          Milieu

Om milieuredenen zijn nieuwe woningen (bedrijfs- en burgerwoningen) op bedrijventerreinen niet meer toelaatbaar en beleidsmatig al jarenlang ongewenst. Bedrijfswoningen zijn gevoelige objecten en beperken in het kader van milieuwetgeving de mogelijke bedrijfsactiviteiten van derden (niet het eigen bedrijf). Ook voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen moet immers een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen betekent, dat het woon- en leefklimaat van bedrijfswoningen prevaleert boven een goed bedrijfsklimaat. Dit is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening zeer ongewenst. Berkelland heeft daarom de mogelijkheid van bedrijfswoningen geschrapt. Redelijkerwijs kon deze ontwikkeling worden verwacht.

### **b. Beleid intrekking bouwvergunningen:**

Bij de reacties op de individuele zienswijzen is enkele keren opgemerkt dat een bouwvergunning is ingetrokken. Berkelland hanteert sinds 22 februari 2005 als beleid, dat bouwvergunningen, die ouder zijn dan 4 jaar en waarvan nog niet met de uitvoering is gestart, worden ingetrokken. Alle hierna genoemde ingetrokken bouwvergunningen voldeden aan die voorwaarden. Overigens blijft een bouwvergunning / omgevingsvergunning geldig zolang die niet is ingetrokken. Burgemeester en wethouders hebben dit beleid op 18 januari 2011 aangescherpt en vervolgens vervangen door het besluit van 22 november 2011. Vergunningen voor de bouw van woningen worden ingetrokken als niet binnen 12 maanden na vergunningverlening met de bouw is gestart en/of gedurende 26 weken geen reële uitvoering heeft plaatsgehad. Voor vergunningen van voor 18 januari 2011 start dit beleid op 1 januari 2012. Eind 2011 is de termijn voor de start van de bouw veranderd in een jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning.

### **c. Milieuzonering:**

Bij milieuzonering moet onderscheid gemaakt worden tussen twee wettelijke relevante kaders namelijk de ruimtelijke ordening en de milieuwetgeving.

Basis voor milieuzonering is de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009). Die publicatie maakt onderscheid tussen woningen in een "rustige woonwijk" en woningen in "gemengd gebied". Het bestemmingsplangebied is met direct aangrenzende omgeving beschouwd als gemengd gebied. Dit houdt in dat de aan te houden afstanden met betrekking tot de milieuzonering met één stap kunnen worden verlaagd. Een voorbeeld: bij een gevoelig gebied hoort bij milieucategorie 3.1 een richtafstand van 50 meter. Voor een gemengd gebied is dit 30 meter.

Uitgangspunt voor de toegepaste milieuzonering in dit bestemmingsplan is het zo veel mogelijk behouden van bestaande planologische rechten.

#### Ruimtelijke ordening:

Voornoemde VNG-publicatie gaat uit van richtafstanden. Die richtafstanden zijn alleen gebruikt om de milieuzonering in het bestemmingsplan "Nee, Bedrijventerreinen 2011" ten opzichte van burgerwoningen zichtbaar te maken.

In het plan "Nee, Bedrijventerreinen 2011" is de milieuzonering om bedrijfswoningen losgelaten. In de praktijk accepteren bewoners van bedrijfswoningen de (relatieve) milieuhinder als inherent aan het wonen op een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Nee heeft nu geen bedrijfswoningen die ernstige milieuhinder ondervinden. Dat komt vooral omdat op het bedrijventerrein geen industrie in zware milieucategorieën is toegestaan.

Burgerwoningen zijn bepalend geweest voor de in het plan opgenomen milieuzonering. Dit komt tot uiting in de milieucategorieën op de verbeelding. Hoe verder weg van

burgerwoningen, hoe hoger de toegestane milieucategorie. De milieucategorie hangt namelijk direct samen met de aan te houden richtafstanden. Zie verder de toelichting van het plan op dit onderdeel. Bedrijfswoningen zijn niet bepalend geweest voor het toekennen van de milieucategorieën aangezien het hier bestaande situaties betreft.

*Een voorbeeld ter verduidelijking: een bedrijfslocatie ligt op een afstand van 50 meter van een burgerwoning. Uitgangspunt is de ligging van deze woning in gemengd gebied. Vanaf deze 50 meter kan volgens de VNG- publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een milieucategorie 3.2 toegepast worden. Indien een bedrijfswoning op een kortere afstand ligt, bijvoorbeeld op 20 meter, dan blijft milieucategorie 3.2 gelden op dat deel van het bedrijventerrein. De kortere afstand tot een bedrijfswoning doet hier verder niets aan af aangezien de burgerwoning bepalend is in deze.*

De in het bestemmingsplan vastgelegde bedrijfswoningen leveren vanuit planologisch oogpunt dus geen beperking op voor omliggende bedrijven (bestemmingsplantoets). Het maakt niet uit of een bedrijfswoning binnen de bij een milieucategorie behorende richtafstand ligt. Zowel voor de bestaande bedrijfsvoering als voor toekomstige wijzigingen en uitbreidingen geldt dat er planologisch geen bezwaar is zolang het initiatief past binnen de milieucategorie en de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij de totstandkoming van het plan is hier uitdrukkelijk naar gekeken. De richtafstanden zijn een hulpmiddel om de milieuzonering rondom burgerwoningen vorm te geven. Overigens worden in het bestemmingsplan geen hogere milieucategorieën dan 3.2 rondom bedrijfswoningen toegestaan.

#### Milieuwetgeving:

In de milieuwetgeving (Wet milieubeheer) gaat het om algemene regels (veelal het Activiteitenbesluit) of om vergunningplicht (omgevingsvergunning voor de activiteit milieu). Naast de toets aan het bestemmingsplan vindt bij een initiatief een afzonderlijke toets aan de milieuwetgeving plaats. (Deze twee toetsen aan bestemmingsplan en milieu staan los van elkaar).

De milieuwetgeving biedt bij verandering of nieuwvestiging van bedrijven voldoende waarborgen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen bij bedrijfswoningen. Het nieuwe bestemmingsplan sluit nieuwe bedrijfswoningen overigens geheel uit. Bestaande bedrijfswoningen worden gerespecteerd.

In het kader van de milieuwetgeving zijn alle woningen van derden (burgerwoningen en bedrijfswoningen) gevoelige objecten. Alle woningen beperken in principe de milieuruimte van omliggende bedrijven. Voor bedrijfswoningen geldt vanuit de milieuwetgeving een minder strenge beoordeling dan voor burgerwoningen.

Bij de milieutoets is de ligging van omliggende bedrijfswoningen wel relevant. Vanuit de Wet milieubeheer worden namelijk alle typen woningen beschermd tegen milieuhinder van bedrijven. Het doet er overigens niet toe hoe een woning is bestemd. De milieuwetgeving gaat namelijk uit van het feitelijk gebruik van een woning. Als een woning feitelijk in gebruik is als bedrijfswoning dan wordt deze woning ongeacht de bestemming ook als zodanig beoordeeld. Andersom geldt hetzelfde voor een burgerwoning. Voor de milieuwetgeving doen de richtafstanden uit het bestemmingsplan niet ter zake. De richtafstanden zijn uitsluitend een hulpmiddel voor de ruimtelijke ordening.

*In bepaalde situaties gelden wel minimumafstanden (bijvoorbeeld bij de opslag van gevaarlijke stoffen). Meestal moeten bedrijven ook voldoen aan een bepaalde grenswaarde (bijvoorbeeld een geluid- of geurnorm). Daarbij geldt geen standaard minimumafstand. Dit zijn harde normen uit de milieuwetgeving, die geen relatie hebben met de hier genoemde richtafstanden.*

#### Verkoop bedrijfswoningen:



Door verkoop van als bedrijfswoningen bestemde woningen op bedrijventerreinen aan burgers ontstaan illegale situaties. Die verkopen beperken bovendien de mogelijkheden van omliggende bedrijven, omdat bij de milieuwetgeving de feitelijke situatie maatgevend is. Bovendien mogen die burgers hun woning alleen verkopen als bedrijfswoning. Op bedrijventerreinen horen immers geen burgerwoningen. Bedrijfswoningen, die als zodanig zijn vergund/bestemd worden niet bestemd tot burgerwoningen.

Gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet (artikel 26.2.1 Overgangs- en slotregels). Dit strijdig gebruik mag niet worden veranderd in ander strijdig gebruik, tenzij die strijdigheid daardoor wordt verkleind. Als het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, mag het niet worden hervat (artikel 26.2.).

### **Conclusies:**

Het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" duidt de bestaande (bedrijfs-)woningen aan. Bestemmingsplantechnisch worden bestaande situaties/planologische rechten gerespecteerd en zijn er geen nieuwe beperkingen voor de huidige (bedrijfs)woningen en bedrijven. Het bestemmingsplan verandert niets aan eventuele beperkingen die nu al vanuit de milieuwetgeving bestaan voor de vastgelegde bedrijfswoningen. Planologisch ontstaan er door het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" dus geen nieuwe problemen noch voor bestaande noch voor nieuwe ontwikkelingen. Uitbreidingen die passen binnen de in het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" toegelaten milieucategorie en de in het bestemmingsplan genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten worden niet belemmerd vanuit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft namelijk de maximale mogelijkheden.

Vanuit de milieuwetgeving kunnen bedrijfswoningen beperkend zijn voor de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. In de milieuwetgeving is de feitelijke situatie namelijk bepalend. Milieuwetgeving staat los van het bestemmingsplan.

#### **d. Waardevermindering (planschade):**

Voor het aspect waardevermindering (planschade –tegemeetkoming in schade) geldt een aparte procedure, die in de procedure tot totstandkoming van een bestemmingsplan niet relevant is.

#### **e. Verkoopbaarheid:**

Een bestemmingsplan is de juridische regeling van toegestane functies en gebruik van gronden en opstallen. Een verbeelding maakt zichtbaar waar die functies en gebruik zijn toegestaan. De Regels behorende bij een bestemmingsplan beschrijven dat. Eigendomsverhoudingen zijn in dat kader niet relevant.

#### **f. Bebouwing op plankaart niet conform werkelijkheid:**

De op de plankaart (verbeelding) aangegeven bebouwing komt niet altijd overeen met de werkelijke bebouwing. Een bestemmingsplan is echter de juridische regeling van toegestane functies en gebruik van gronden en opstallen. De verbeelding maakt zichtbaar waar die functies en gebruik zijn toegestaan. De Regels behorende bij een bestemmingsplan beschrijven dat. De werkelijke bebouwing is niet relevant. Zie voor bestaand (afwijkend) gebruik ook punt c.

## 6. Samenvatting en beoordeling inspraak / zienswijze per indiener

### Indiener 1:

#### Samenvatting zienswijze:

Indiener dient een zienswijze in namens de eigenaar/bewoner van Oude Eibergseweg 28 in Neede. De om het perceel van indiener liggende gronden zijn in het ontwerpplan bestemd voor bedrijven in categorie 3.2. Dit is een verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarin de gronden zijn bestemd voor categorie 3 bedrijven. Indiener verwacht van deze bestemming aanmerkelijk hinder te ondervinden en acht die verruiming in strijd met het conserverende karakter van het ontwerpplan. Bij de vaststelling van het vigerende plan is uitdrukkelijk gekozen voor de bestemming voor bedrijven uit ten hoogste de derde categorie.

Indiener vindt de mogelijkheid om tot de perceelsgrens te bouwen ongewenst.

Hij verzoekt de mogelijkheid op te nemen op zijn perceel nieuwe woningen te bouwen. Dit is een pro forma zienswijze. Indiener wil de zienswijze nog aanvullen.

#### Beoordeling zienswijze:

*De brief is gedateerd 9 juli 2012 en ingekomen op 12 juli 2012. De termijn verliep op 10 juli 2012. Indiener heeft op 9 juli 2012 ook een fax gestuurd. De zienswijze is wat dat betreft ontvankelijk. Indiener heeft op zijn verzoek bij brief van 11 juli 2012 een aanvullende termijn gekregen om de zienswijze aan te vullen. De aanvulling moest uiterlijk 26 juli 2012 binnen zijn. Er is geen aanvulling ontvangen. Beoordeling van de zienswijze blijft beperkt tot de primaire zienswijze.*

*In het bestemmingsplan Neede, Wheemergaarden 1996-1 zijn de direct omliggende percelen van indiener bestemd als "industriële bebouwing" tot en met milieucategorie 3. De oude categorie 3 bestaat niet meer. Tegenwoordig is sprake van een andere wijze van categoriseren. Vergelijking tussen de oude milieucategorie 3 en de tegenwoordige categorie 3.2 wijst uit, dat de verschillen tussen deze twee vrij gering zijn. De ter plaatse gevestigde bedrijven vallen in categorie 2. Bestemming tot categorie 3.2 blijkt mogelijk zonder extra milieuhinder te veroorzaken ten opzichte van wat al toegestaan was op basis van het bestemmingsplan Neede, Wheemergaarden 1996-1. Dat heeft vooral te maken met het feit dat woningen in de omgeving zijn aan te merken als bedrijfswoningen (inclusief de woning Oude Eibergseweg 28). Uit de milieuwetgeving volgt dat een bepaalde mate van hinder op bedrijfswoningen toelaatbaar is. Het belang van bedrijfsontwikkeling is bij het toekennen van milieucategorieën tot op zekere hoogte groter dan het woonbelang. Tegelijkertijd is het woon- en leefklimaat ter plaatse van bedrijfswoningen wel mede bepalend geweest voor het vaststellen van een bovengrens qua milieucategorie.*

*Voorts geldt voor een groot deel van het huidige plan Wheemergaarden geen maximum milieucategorie. Planologisch gezien is vestiging van een zwaar bedrijf (bijvoorbeeld milieucategorie 4.1) mogelijk. Gelet op de milieuwetgeving zijn dergelijke bedrijven hier niet meer mogelijk. De milieucategorie is in zijn algemeen nu gemaximeerd op categorie 3.2. Vrijwel alle bestaande bedrijven vallen binnen die categorie. Enkele bestaande categorie 4.1 bedrijven in Neede zijn als zodanig bestemd.*

*Nog zwaardere bedrijvigheid behoort op het Regionaal Bedrijventerrein De Laarberg. Het nieuwe bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" steekt daarom in op 3.2 en zo is het plangebied dus tegelijk grotendeels geharmoniseerd op maximaal 3.2. Waar in het oude bestemmingsplan categorie 4.1 mogelijk was, is dit gehandhaafd.*

*Het perceel van indiener is in het plan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" bestemd als "Bedrijventerrein" Artikel 5.2.1 onder a en b bepalen, dat gebouwen binnen een bouwvlak gebouwd moeten worden. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen*

*van het bouwperceel moet minimaal 2,5 meter bedragen. Er mag dus niet tot op de perceelgrens gebouwd worden.*

*Ten aanzien van het verzoek om nieuwe woningen op zijn perceel te mogen bouwen, wordt verwezen naar hoofdstuk 5 onder letter a van de algemene aspecten.*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

## **Indiener 2**

### **Samenvatting zienswijze:**

Indieners voorzien problemen in de toekomst betreffende uitbreiding van hun bedrijfspand aan de Nijverheidsweg 6 in Neede. Dit in verband met de milieuzonering behorende bij categorie 3.2 van 50 meter, geldend voor de bedrijfswoningen aan de Nijverheidsweg 4, 11 en 13 en Bedrijvenweg 4, 5 en 6 rondom hun perceel. Indieners willen graag weten wat de gevolgen zijn voor hun bedrijfspand aan de Nijverheidsweg 6, wanneer dit bestemmingsplan van kracht wordt.

### **Beoordeling zienswijze:**

*Samen met zienswijze 3 gaat het om het metaalbedrijf van indiener. Indiener heeft aangetoond, dat milieucategorie 3.2 op de percelen Nijverheidsweg 6 en Koopmansweg 12 onvoldoende is. Het metaalbedrijf valt in combinatie met de machinefabriek in milieucategorie 4.2 (vanwege de tankbouwactiviteiten). Vanuit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geldt bij categorie 4.2 in gemengd gebied een richtafstand van 150 meter tot burgerwoningen. Aan die richtafstand wordt voldaan.*

De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja; de milieucategorie 3.2 voor Nijverheidsweg 6 en Koopmansweg 12 moet worden gewijzigd in milieucategorie 4.2.

## **Indiener 3**

### **Samenvatting zienswijze:**

Indieners zienswijze voorzien toekomstige problemen betreffende uitbreiding van hun bedrijf aan de Koopmansweg 12 in Neede. Dit in verband met de milieuzonering bij categorie 3.2 van 50 meter, geldend voor de bedrijfswoningen aan de Nijverheidsweg 11 en 13 en Bedrijvenweg 4 en 6 tegenover en grenzend aan hun perceel. Indieners willen weten wat de gevolgen zijn voor hun bedrijfspand aan de Koopmansweg 12, wanneer dit bestemmingsplan van kracht wordt.

Ook merken indieners op dat in het ontwerpbestemmingsplan hun pand niet conform de werkelijkheid is weergegeven. Ze hebben een correcte situatieschets bijgevoegd. Indieners vragen om dit aan te passen.

### **Beoordeling zienswijze:**

*Zie zienswijze 2.*

*Voor de werkelijke bebouwing, die niet overeenkomt met de plankaart wordt verwezen naar punt f van de algemene aspecten.*

De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja; zie reactie zienswijze 2.

#### **Indiener 4**

##### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener voorziet toekomstige problemen betreffende uitbreiding van zijn bedrijf aan de Nijverheidsweg 8 in Neede. Dit in verband met de milieuzonering behorende bij categorie 3.2 van 50 meter, geldend voor de bedrijfswoningen aan de Nijverheidsweg 11, 13 en 15 tegenover hun perceel. Indiener vraagt zich af wat de gevolgen zijn voor zijn bedrijf aan de Nijverheidsweg 8, wanneer dit bestemmingsplan van kracht wordt.

##### **Beoordeling zienswijze:**

*Voor wat betreft de milieuzonering wordt verwezen naar hoofdstuk 5 onder punt c van de algemene aspecten. Het betreft de machinefabriek van indiener. Indiener heeft aangetoond, dat milieucategorie 3.2 op perceel Nijverheidsweg 8 onvoldoende is. De machinefabriek valt in milieucategorie 4.1. Vanuit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geldt bij categorie 4.1 in gemengd gebied een richtafstand van 100 meter tot burgerwoningen. Aan die richtafstand wordt voldaan.*

De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja milieucategorie 3.2 voor Nijverheidsweg 8 moet worden aangepast in milieucategorie 4.1.

#### **Indiener 5:**

##### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener dient zienswijze in namens meerdere aanwonenden. Hij verzoekt de bestemming voor het perceel C6890, Parallelweg in Neede (achter de busremise) te herzien van "bedrijventerrein" naar "agrarisch".

- Sinds de bouwvergunning in 2006 zijn op genoemd perceel geen (bouw-) activiteiten ontwikkeld of gestart en lijkt de bouwvergunning te zijn vervallen.
- De bestemming is strijdig met de visie in het RPB Achterhoek (regionaal Programma bedrijventerreinen Achterhoek). Doelstelling daarvan is het reguleren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Vanaf 1 januari 2010 zouden geen nieuwe plannen meer worden ontwikkeld en zouden zachte plannen worden teruggebracht. Het door indiener bedoelde perceel is een "zacht" plan. Er zijn nog steeds geen gegadigden voor het perceel en de Russchemors is een nieuw terrein, ontwikkeld met goede ontsluiting;
- Als op dit deel wordt gebouwd ontstaat strijdigheid ten aanzien van de milieuzonering ten opzichte van de omliggende woningen. Gelet op de afstanden tot de meeste woningen kunnen alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 worden vergund. Het vinden van gegadigden wordt moeilijker en het plan nog zachter.
- De bestemming is strijdig met de Structuurvisie Berkelland 2025, waarbij wordt ingezet op revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. Op het nieuwe plan Russchemors zijn voor de komende jaren genoeg ontwikkelingsmogelijkheden. Ook onder andere het terrein De Laarberg biedt voldoende ruimte.
- Als op het onderhavige perceel wordt gebouwd ontstaan er problemen met de waterafvoer op het bestaande bedrijventerrein en voor de aanliggende woningen.
- Verzocht wordt om de bestemming "Bedrijventerreinen" voor dit deel van het plangebied te verwijderen en te vervangen door "agrarisch" conform de naastgelegen percelen.

##### **Beoordeling zienswijze:**

*Indiener woont buiten het bestemmingsplangebied. Op geen enkele wijze blijkt, dat andere aanwonenden zijn zienswijze delen omdat adhesiehandtekeningen ontbreken.*

- *Op 31 oktober 2006 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een aantal kleine bedrijfseenheden op perceel kadastraal bekend, gemeente Neede, sectie C 6890, plaatselijk bekend Parallelweg te Neede. Deze bouwvergunning is*

- ingetrokken op 17 juli 2012. Zie ook hoofdstuk 5 onder letter b van de algemene aspecten;
- *Alle in het bestemmingsplanplan "Neeede Bedrijventerreinen 2011" opgenomen gronden (inclusief Russchemors) zijn planologisch als bedrijventerrein / industriële bebouwing geregeld en vormen harde capaciteit. Dat het gedeelte Russchemors nog niet is gerealiseerd doet daaraan niets af. Ook de intrekking van een bouwvergunning doet daaraan niet af, omdat de bestemming intact blijft. Het plan "Neeede, Bedrijventerreinen 2011" is conserverend van opzet en geeft de opgenomen gronden opnieuw een bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan "Neeede, Bedrijventerreinen 2011" blijft harde capaciteit en voorziet niet in uitbreiding van capaciteit. Er is geen ander nieuw bedrijventerrein ontwikkeld in Berkelland. Daarmee is voldaan aan de doelstelling van het RPB.*
  - *Voor wat betreft de milieuzonering wordt verwezen naar hoofdstuk 5 punt c onder de algemene aspecten. Het bestemmingsplan "Neeede, Bedrijventerreinen 2011" verandert niets aan de eventuele beperkingen die de daarin vastgelegde bedrijfswoningen nu al opleveren door de geldende eisen vanuit de milieuwetgeving. De afstand van het bedrijventerrein tot de burgerwoningen aan de Eibergseweg in gemengd gebied is zodanig (minimaal 50 meter), dat milieucategorie 3.2 hier acceptabel is. Verwezen wordt ook naar de uitleg van de plansystematiek in de toelichting van het bestemmingsplan. Vanuit de milieuwetgeving zijn beperkingen denkbaar. Dit systeem geldt al jaren.*
  - *Een structuurvisie is een beleidsstuk waarin de voornemens voor de komende periode staan vermeld. De planologische vertaling hiervan vindt plaats in bestemmingsplannen. Alleen bestemmingsplannen zijn juridisch bindend. De Structuurvisie Berkelland 2025 zet vooral in op verbetering/revitalisering van bestaande bedrijventerreinen in plaats van nieuwe uitgifte. Het aantal bedrijventerreinen blijft daardoor beperkt. Bedrijven worden gestimuleerd om 'op te knappen' in plaats van te verhuizen. Het stimuleren van samenwerking op bestaande bedrijventerreinen en parkmanagement is van belang. Er wordt een toename voorzien in intergemeentelijke samenwerking. Die samenwerking biedt mogelijkheden om verantwoord naar de omvang van bedrijventerreinen te kijken. De opmerking over de Russchemors is niet relevant. Dat gebied is conform het oude bestemmingsplan opnieuw voorzien van een bedrijvenbestemming. De opmerking over De Laarberg is niet relevant. Dit terrein is een Regionaal Bedrijventerrein (RBT) voor zwaardere bedrijvigheid. Het plan "Neeede, Bedrijventerreinen 2011" is van lichtere lokale aard.*
  - *Waterafvoerproblemen bij bebouwing zijn van uitvoeringstechnische aard en moeten worden opgelost in het kader van het bouwplan.*
  - *Er is geen reden de bestemming "bedrijventerrein" aan te passen in "agrarisch".*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

**Indiener 6:**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener heeft een bedrijf voor bronbemaling aan de Bedrijvenweg 6a in Neeede. Hij voorziet toekomstige problemen als de bedrijven grenzend aan hun perceel uitbreiden. Indiener wil niet dat zijn twee bedrijfswoningen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de aangrenzende percelen/bedrijven.

Indiener neemt aan dat de toestemming voor de ouderenwinkel op hun perceel van kracht blijft.

Op de bestemmingsplankaart is niet alle bestaande bebouwing weergegeven.

**Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gestuurd aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.  
Voor wat betreft de milieuzonering wordt verwezen naar hoofdstuk 5 onder punt c van de algemene aspecten.*

*De basisbestemming van het perceel wordt "Bedrijventerrein". Het gebruik van het deel van het pand, waarin de "ouderenwinkel" is gevestigd, mag worden voortgezet. Dit gebruik vindt al plaats vanaf 2008. Dit deel van het pand krijgt aanvullend de functieaanduiding "sdh-odh" (specifieke vorm van detailhandel - ouderenbenodigdheden).*

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja voor opnemings functieaanduiding "sdh-odh".

### **Indiener 7**

#### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener is eigenaar van het perceel Moeshof 40 in Neede. Het bouwvlak is niet geheel volgens verzoek in het kader van het voorontwerpplan aangepast. Het bouwvlak is in de breedte aangepast, maar niet in de diepte. Om zijn bouwplan te kunnen realiseren is een diepte van 16 meter nodig. Dit is conform de bestaande situatie. Indiener wil, dat de diepte van het bouwvlak 16 meter wordt.

#### **Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gestuurd aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.*

*Het gewenste bouwplan kan niet worden gerealiseerd binnen de mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Realisering van het bouwplan vergt over een gering deel een bouwdiepte van 16 meter in afwijking van de standaardmaat van 12 meter. Handhaven van de norm 12 meter betekent een ingrijpende wijziging van het bouwplan. Gezien de bijzondere situering van het pand en de geringe omvang van de uitbreiding is medewerking verantwoord. Het perceel ligt aan een doodlopend stukje weg en er is geen sprake van een doorlopende bouwstrook.*

*Inwilliging van het verzoek betekent een minimale verschuiving van het bouwvlak in de richting van een niet erg milieuhinderlijk bedrijf (distributie van nieuwe en gebruikte big bags). Dit bedrijf valt in milieucategorie 2. In het ontwerpbestemmingsplan geldt hier maximaal milieucategorie 3.1. De richtafstand bij categorie 3.1 is 30 meter tot woningen in gebieden met functiemenging. De richtafstand is hier in tegenstelling tot andere zienswijzen wel relevant. Indiener's perceel is immers een burgerwoning. Het uit te breiden woninggedeelte voldoet niet aan de richtafstand van 30 meter. De richtafstand voor een bestaande bedrijvigheid in categorie 2 is 10 meter tot een woning in een gebied met functiemenging. Daaraan wordt wel voldaan. (Zie ook algemene aspecten onder c).*

*Milieutechnisch is de uitbreiding geen direct probleem. Het naastgelegen bedrijf wordt marginaal beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het bedrijf moet op de gevel van de woning aan de milieunormen voldoen. Die gevel komt (iets) dichterbij.*

Zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja voor aanpassing bouwvlak tot 16 meter.

### **Indiener 8:**

#### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener heeft een installatiebedrijf aan de Nijverheidsweg 1 in Neede. Hij is ongerust over het punt milieuzonering. Hij voelt zich in zijn toekomstmogelijkheden beperkt, omdat

zijn bedrijf wordt omgeven door 6 woningen. Dit zijn niet alleen bedrijfswoningen, maar ook burgerwoningen. Indiener wil niet in zijn plannen worden tegengewerkt door richtafstanden (milieuzonering) ten opzichte van deze woningen.

**Beoordeling zienswijze:**

*Voor wat betreft de milieuzonering wordt verwezen naar de algemene aspecten onder punt c. Die aspecten zijn onverkort van toepassing. Rondom het genoemde adres is uitsluitend sprake van bedrijfswoningen.*

Zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

**Indiener 9:**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener dient een zienswijze in namens de eigenaar van het perceel sectie I nr. 193 in Neede. De mogelijkheid om hier een bedrijfswoning te bouwen is vervallen. De grond is door eigenaar aangekocht om hier een bedrijfswoning te bouwen; de plannen hiervoor zijn in 2010 al uitgewerkt.

**Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gericht aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.*

*Met betrekking tot het aspect "bedrijfswoningen" wordt verwezen wij naar hoofdstuk 5 onder punt a van de algemene aspecten.*

*Het door indiener bedoelde perceel is in 2006 gekocht van een derde. Die overeenkomst bindt partijen met betrekking tot de gemaakte afspraken. De gemeente was geen partij en was dus niet gebonden.*

*Het geldende bestemmingsplan "Dorp Neede" uit de jaren 1980 bestemt dit perceel als "Industriële bebouwing I". Hierop waren gebouwen van industriële bedrijven voor verwerking en opslag van industriële producten toegestaan inclusief 1 dienstwoning. De partiële herziening hiervan "Bedrijventerreinen, wijziging bedrijfswoningen" beperkt bedrijfswoningen tot aan- of inpandige bedrijfswoningen nadat een vrijstellingsprocedure is gevolgd.*

*De beleidswijziging van de raad van 26 oktober 2010 sluit extra woningen op bedrijventerreinen geheel uit. Het plan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" sluit hierop aan. Het perceel is bestemd tot Wonen (b) met lichte bedrijvigheid toegestaan zonder bouwvlak voor een woning.*

*Indiener heeft in 2010 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een vrijstaande bedrijfswoning. Gelet op het raadsbesluit van 26 oktober 2010 was dat onmogelijk en het verzoek om een omgevingsvergunning is in november 2011 ingetrokken.*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan nee:

**Indiener 10:**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener dient een zienswijze in namens een mengvoederbedrijf aan de Industrieweg 16 in Neede.

- De bouwhoogte wordt beperkt tot 6 meter. Het geldende plan kent een hoogte van 25 meter met een afwijkingsmogelijkheid van 10%. Het bedrijf heeft de maximale hoogte van 25 meter al bereikt. Bedrijven zoals dat van indiener

hebben een ruime bouwhoogte nodig. Beperking van bouwhoogte maakt uitbreiding onmogelijk. Hierdoor ontstaat planschade. Indien er wil de bestaande toegestane bouwhoogte (met vrijstellingsmogelijkheden) minimaal handhaven.

- Er is geen maximumgoothoogte aangegeven; indien er gaat ervan uit, dat die gelijk is aan de maximale bouwhoogte.
- Indien er is het niet eens met het maximumbouwpercentage van 65%. Dat is al bereikt. Voor een duurzame ontwikkeling van het bedrijf moet het bebouwingspercentage worden verhoogd naar 80%.

#### **Beoordeling zienswijze:**

- *In tegenstelling tot wat indiener meent bedraagt de maximumbouwhoogte in het oude bestemmingsplan "1<sup>e</sup> wijziging - Wheemergaarden 2" 10 meter bij recht. Die hoogte kan met vrijstelling worden verhoogd tot 25 meter als sprake is van een mengvoederfabriek. In de voormalige gemeente Neede is deze vrijstelling voor het bedrijf van indiener toegepast en kon indiener tot 25 meter hoogte bouwen. Voornoemd bestemmingsplan kent voorts een algemene vrijstellingsmogelijkheid van 10%. Vrijstellingen zijn echter niet bedoeld om ten aanzien van eerder verleende vrijstellingen toe te passen (stapelning van vrijstellingen). De bestaande maatvoering van maximaal 10 meter hoogte wordt gehandhaafd. De vrijstellingsmogelijkheid tot 25 meter voor mengvoederbedrijven wordt opgenomen.*

*Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" bevat ook een mogelijkheid om met een omgevingsvergunning 10% af te wijken van hoogten en afstanden. Deze mogelijkheid is echter niet meer toepasbaar voor het bedrijf van indiener voor de al eerder verleende vrijstelling.*

- *Het perceel is bestemd als bedrijventerreinen met een maximumbouwhoogte van 10 meter. Artikel 2 omschrijft de maximumbouwhoogte als: vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, waarbij ondergeschikte bouwonderdelen niet meetellen. Onder goothoogte wordt verstaan: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Goothoogte en bouwhoogte zijn dus niet altijd exact gelijk. Beoordeling vindt plaats aan de hand van het bouwplan.*
- *Het bestemmingsplan is conserverend van opzet. Het bebouwingspercentage is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Er is geen reden tot verhoging. Voor wat betreft het aspect planschade zie hoofdstuk 5 onder punt d onder de "algemene aspecten".*

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja voor opnemning van de vrijstelling tot 25 meter bouwhoogte voor mengvoederbedrijven.

#### **Indiener 11**

##### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener dient een zienswijze in namens de eigenaar van het bedrijf aan de Oude Eibergseweg 26 in Neede. Eigenaar voorziet toekomstige problemen betreffende uitbreiding van zijn bedrijf in verband met de milieuzonering behorende bij categorie 3.2 van 50 meter, geldend voor de bedrijfswoning aan de Oude Eibergseweg 26a, grenzend aan zijn perceel. Indien er wil graag weten wat de gevolgen zijn voor zijn bedrijf aan de Oude Eibergseweg 26, wanneer dit bestemmingsplan van kracht wordt.

##### **Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gericht aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.*



*Voor wat betreft de milieuzonering wordt verwezen naar hoofdstuk 5 onder punt c van de algemene aspecten.*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

## **Indiener 12**

### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener is eigenaar van het perceel aan de Parallelweg 21 in Neede, kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C nr. 8747 bij de woningen aan De Velper. Eigenaar merkt op, dat dit perceel geen industriebestemming heeft. Hij wil hiervoor een industriebestemming,

### **Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gericht aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.*

*In het geldende bestemmingsplan "Dorp Neede" heeft het perceel een industriële bestemming zonder milieucategorie. In het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Bedrijventerrein 2011" is het perceel bestemd als "Wonen". Het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" is conserverend van opzet. Het perceel krijgt de bestemming "Bedrijventerrein" tot milieucategorie 3.1.*

De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja voor wijziging van perceel 8747 in "Bedrijventerrein" milieucategorie 3.1

## **Indiener 13**

### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener is eigenaar van het perceel industrieterrein aan de Oude Eibergseweg 28b in Neede. Eigenaar heeft het perceel gekocht van de gemeente met vergunning voor een bedrijfshal en een woning. Eigenaar heeft op het terrein al een bedrijfshal gebouwd. De hal is achter op het perceel gebouwd. Door die situering is uitbreiding van het bedrijf echter uitgesloten. Die situering is echter zo gekozen omdat indiener hier een bedrijfswoning vóór wilde bouwen. Daarvoor zou een toezegging zijn gedaan als eerst een hal zou worden gebouwd Deze toezegging wordt nu ingetrokken. Indiener woont momenteel aan de Industrieweg 2 in Neede. Dit pand staat al geruime tijd te koop met het oog op de bouw van een woning op het perceel Oude Eibergseweg 28b. In het nieuwe bestemmingsplan vervalt de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen. Indiener wil zijn bezwaren mondeling toelichten.

### **Beoordeling zienswijze:**

*Indiener heeft bij brief van 27 februari 1998 verzocht om aankoop van industrieterrein. De brief rept niet over een bedrijfswoning. Op naam van Cleaning Service Neede is op 26 april 1999 een koopovereenkomst gesloten met de toenmalige gemeente Neede. Die overeenkomst maakt geen melding van een bedrijfswoning net zo min als de notariële akte van 14 juni 1999.*

*Op 11 december 2000 is aan indiener een bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslagloods op het perceel Oude Eibergseweg 28b te Neede, kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C, nr.9085. Van toezeggingen is niets bekend. Indiener heeft die ook niet aangetoond.*

*Voor de door indiener gewenste bedrijfswoning is nooit een concreet bouwplan dan wel bouwvergunning / omgevingsvergunning tot stand gekomen.*

*Indiener liep hierdoor het risico, dat de gemeente op basis van nieuwe ontwikkelingen nieuw beleid moest vaststellen. Dat is hier het geval vanwege het beleid demografische ontwikkelingen. De beperkte mogelijkheden voor bedrijfswoningen zijn geheel geschrapt.*

*Indiener heeft zijn zienswijze telefonisch toegelicht op 20 augustus 2012. Hij heeft het perceel gekocht in de verwachting hier een bedrijfswoning te bouwen waartoe het bestemmingsplan toen nog een mogelijkheid bood. Gelet daarop heeft hij zijn hal achter op het perceel gebouwd. Nu de mogelijkheid van bedrijfswoningen vervalt kan hij zijn bedrijf ook niet meer uitbreiden en is de verkoopbaarheid van het perceel minimaal.*

*Zie voorts hoofdstuk 5 onder de letters a, d en e van de algemene aspecten voor wat betreft bedrijfswoningen, waardevermindering en verkoopbaarheid.*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee.

#### **Indiener 14**

##### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener heeft een bedrijf in leidingsystemen aan de Parallelweg 80 in Neede en dient een zienswijze in mede namens NKL kunststofbewerking (zelfde adres).

Indiener noemt de volgende argumenten:

1. indieners willen de mogelijkheid blijven behouden een bedrijfswoning te bouwen
2. bij eventuele uitbreiding op eigen terrein, willen ze de mogelijkheid behouden een nieuwe hal te bouwen
3. bij eventuele verkoop van (een deel van) het bedrijfsterrein wil hij niet belemmerd worden door een nieuw bestemmingsplan voor industriegebied Wheemergaarden

Indieners willen van de procedure op de hoogte worden gehouden.

##### **Beoordeling zienswijze:**

*Ad 1. Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt verwezen naar hoofdstuk 5 onder letter a van de algemene aspecten;*

*Ad 2. Een nieuwe hal kan worden opgericht binnen de Regels van het bestemmingsplan, de toegestane milieucategorie en de Staat van Bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan. Eventuele beperkingen treden op in het kader van de milieuwetgeving. Dat is al jarenlang zo. Milieuwetgeving staat los van het bestemmingsplan;*

*Ad 3. Voor het punt "verkoopbaarheid" wordt verwezen wij naar hoofdstuk 5 onder letter e van de algemene aspecten..*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee.

#### **Indiener 15:**

##### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming van Oude Eibergseweg 7 in Neede. Hij zegt al jaren met deze bestemmingsplannen in de weer te zijn en sinds september 2011 weer hierover met de gemeente in gesprek te zijn. Indiener spreekt over toezeggingen en afspraken die niet worden nagekomen. Hij spreekt van gemeentelijke tekeningen, die niet kloppen qua bebouwing. Hij stuurt de schriftelijke zienswijzen zo spoedig mogelijk toe

Aanvulling zienswijze d.d. 23 juli 2012, ingekomen op 25 juli 2012:

1. perceel Oude Eibergseweg 7 heeft een woonbestemming. Een deel van de bestaande bebouwing staat niet op de ontwerpbestemmingsplankaart, maar

- wel in het geldende bestemmingsplan Russchemors. Indiener maakt hiertegen bezwaar;
2. indiener wil zoals vaak is besproken met de gemeente op zijn perceel zijn bedrijf kunnen uitoefenen. Het bedrijf past niet binnen de mogelijkheden van de bestemming Wonen. Indiener heeft hiertegen bezwaar;
  3. het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het vestigen van een bedrijf op genoemd perceel door toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid kan nu worden toegepast. Indiener vraagt om het leggen van een bedrijfsbestemming op zijn perceel;
  4. de bestaande woning moet ingepast worden. Deze staat op 5 meter en doorbreekt de hier gebruikelijke afstand van 10 meter. Indiener heeft toegevoegd een beschrijving van zijn bedrijf en een ontwerp voor de gewenste verbeelding;
  5. op het ten zuiden van zijn perceel gelegen perceel is toestemming verleend voor het vestigen van een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Vestiging van een dergelijk verkooppunt vlak naast het perceel van indiener acht hij ongewenst; Bovendien vraagt hij zich af of hieraan behoefte is. Indiener maakt bezwaar tegen deze aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen" vanwege de onverenigbaarheid met het aangrenzende perceel.

**Beoordeling zienswijze:**

*Naar aanleiding van zijn primaire zienswijze heeft indiener bij brief van 10 juli 2012 een extra termijn gekregen zijn zienswijze aan te vullen. De aanvulling moest uiterlijk op 25 juli 2012 binnen zijn. Indiener heeft op 23 juli 2012 zijn zienswijzen mondeling toegelicht en toegezegd die op schrift te stellen. De schriftelijke aanvulling is op 25 juli 2012 binnen de gestelde extra termijn binnengekomen.*

*De punten genoemd in zijn primaire zienswijze hebben betrekking op bouwaanvragen uit het verleden en een nog niet afgerond schetsplan voor de uitbreiding van de woning Oude Eibergseweg 7. In het kader van het bestemmingsplan wordt hierop niet ingegaan.*

*Ad 1. Het perceel "Oude Eibergseweg 7" is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot "Wonen". Het perceel maakt deel uit van de "wro-zone-wijzigingsgebied 1". In die zone kunnen de bestemmingen "Agrarisch", "Tuin" en "Wonen" worden gewijzigd in "Bedrijventerrein", mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- a. *de behoefte aan bedrijventerrein moet voldoende zijn aangetoond;*
- b. *voorrang wordt gegeven aan de direct tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden in het plangebied;*
- c. *bodemonderzoek moet aantonen, dat de gronden geschikt zijn voor de betreffende bestemming;*
- d. *maximaal categorie 3.1 is van toepassing;*
- e. *het bouwvlak komt op 10 meter van de naar de weg gekeerde perceelsgrens;*
- f. *er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd;*
- g. *de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter.*

*Ad a en b: Indiener stelt, dat hij in Eibergen onvoldoende ruimte heeft voor de voortzetting van zijn bedrijf (steenatelier-natuursteen). Het perceel aan de Oude Eibergseweg is zijn eigendom. Daarom wil hij hierheen verplaatsen. Dit is onvoldoende motivering voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Uit onderzoek blijkt, dat op het eigen perceel van indiener momenteel geen bedrijvigheid plaatsvindt. Bovendien is de aangrenzende grond van het gebied Russchemors direct bestemd als "Bedrijventerrein" en prevaleert dus boven het perceel van indiener. Ook het terrein Russchemors ligt nog braak. Aan de voorwaarden a en b wordt niet voldaan. Er is geen reden nu de wijzigingsbevoegdheid toe te passen;*

*Ad c. nu niet relevant;*

*Ad d. categorie 3.1 is voor een te vestigen steenatelier tot 2000 m2 voldoende en met een richtafstand van 30 meter uit oogpunt van milieu in te passen;;*

- Ad e. plannen moeten hieraan voldoen. De bestaande woning moet dan worden ingepast;
- Ad f. zie algemene aspecten onder punt a;
- Ad g. bouwplannen moeten aan deze maat voldoen.

Voor de opmerking, dat bebouwing op de plankaart niet conform de werkelijkheid is, zij verwezen naar hoofdstuk 5 onder letter f van de algemene aspecten.

- Ad 2 t/m 4: *Inwilliging van het verzoek betekent een (geringe) juridisch-planologische uitbreiding van het bedrijventerrein ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dat is in strijd met de conserverende opzet van het bestemmingsplan. Uitbreiding van bedrijventerreinen is in strijd met de uitgangspunten van het Regionale Programma Bedrijventerreinen Achterhoek (zie zienswijze 5).*
- Ad 5. *Het verkooppunt motorbrandstoffen valt in milieucategorie 2 (LPG en LNG zijn niet toegestaan). Er gelden geen contouren in het kader van het Bevi (Besluit veiligheid externe veiligheid inrichtingen. Voor het gewenste onbemande tankstation geldt een richtafstand van 10 meter tot een woning in gemengd gebied. Ten opzichte van omliggende woningen (waarbij Oude Eibergseweg 7 de meest nabij gelegen woning is) wordt voldaan aan die afstand. Vanuit de milieuwetgeving geldt bij een onbemand tankstation een minimale afstand van 20 meter vanaf de afleverzuil. Aan deze voorwaarde kan hier bij de inrichting van het tankstation worden voldaan.. Het is aan de eigenaar om te bepalen of hij voldoende markt ziet in een tankstation op deze locatie. De gemeente toetst of vestiging van het verkooppunt op ruimtelijke of milieuproblemen stuit. Dat is niet het geval.*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

## **Indiener 16**

### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener is ondernemer en bewoner van de Oude Eibergseweg 14a in Neede. Hij wil de toekomst voor zowel wonen als werken op deze locatie waarborgen. Daartoe wil hij de mogelijkheid om een hal van 200 m<sup>2</sup> te bouwen met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het ontwerpbestemmingsplan beperkt de bouwhoogte tot 3 meter. Indiener wil een maximale bouwhoogte van 6 meter. De classificatie in milieucategorie 3.1 is akkoord.

### **Beoordeling zienswijze:**

*Het perceel Oude Eibergseweg 14a is een relatief lang, smal perceel, dat op de hoek van twee wegen ligt. Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" bestemt dit perceel als "Bedrijventerreinen" tot maximaal milieucategorie 3.1 zonder bouwvlak. Hier is geen bedrijfsbebouwing mogelijk. Een hal van 200 m<sup>2</sup> kan niet op grond van het ontwerpbestemmingsplan.*

*Het geldende bestemmingsplan "Dorp Neede, 5<sup>e</sup> wijziging" bestemt dit perceel over een diepte van 45 meter als: "woningbouw EO met bedrijven toegestaan" zonder beperking van milieucategorie. Achter de bouwstrook is een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> toegestaan met een maximale goothoogte van 3,5 meter.*

*Het plan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" is conserverend van opzet. De geldende bestemming wordt gehandhaafd. De bestemming "bedrijventerrein" van indiener's perceel is overwegend niet correct en wordt conform het geldende bestemmingsplan gewijzigd in "Wonen", waar bedrijven zijn toegestaan. Die bestemming staat maximaal*

*milieucategorie 2 toe. Dat is onvoldoende voor indiener, die categorie 3.1 nodig heeft. De maximumgoothoogte blijft 3,5 meter.  
Een klein gedeelte van het perceel houdt de bestemming "bedrijventerreinen categorie 3.1" (zie ook ambtshalve wijzigingen).*

*De bestaande rechten moeten echter worden gewaarborgd. Aan de bestemming "Wonen" waar bedrijven zijn toegestaan wordt daarom voor het perceelsgedeelte van indiener een specifieke vorm van bedrijventerrein voor een slijpservice" (sbt-19) toegevoegd. Ook moet het bestemmingsvlak worden voorzien van een bouwvlakgrens (rooilijn) conform het geldende bestemmingsplan op 5 meter.  
Het bedrijf is hier vanuit een woonwijk gevestigd op aandrang van de gemeente Berkelland. Indiener had nog verzuimd een melding te doen, maar dat is gebeurd op 16 augustus 2012.*

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja de bestemming Bedrijventerrein wordt grotendeels gewijzigd in "Wonen met functieaanduiding (b) voor een slijpservice. Voorts moet de bouwvlakgrens op 5 meter uit de weg worden aangegeven. Een klein deel van het perceel wordt bestemd als "Bedrijventerreinen categorie 3.1".

#### **Indiener 17:**

##### **Samenvatting zienswijze:**

*Indiener is eigenaar/bewoner van Oude Eibergseweg 28a in Neede. Op de verbeelding ontbreken twee groenstroken, namelijk naast het perceel Oude Eibergseweg 28a en achter de wadi aan de achterzijde van de percelen Oude Eibergseweg perceel 11 tot en met 17h. De laatste staat nu aangemerkt als bedrijventerrein b<sub>≤</sub>3.1.) (bedoeld is bs 3.1).*

##### **Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gericht aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouder hebben de zienswijze doorgestuurd.*

*Indiener is geen eigenaar van de door hem bedoelde percelen. (De eigenaren van de percelen hebben geen zienswijze ingediend).*

*De bedoelde strook nabij Oude Eibergseweg 28a is in het bestemmingsplan "Wheemergaarden 2 Neede" bestemd als "industriële bebouwing". De eigenaar heeft het perceel bij zijn tuin getrokken. Dit doet niets af aan de bestemming als zodanig.*

*De bedoelde strook achter Oude Eibergseweg 11 t/m 17h is in het bestemmingsplan Russchemors bestemd als "Bedrijfsdoeleinden (BII)". Binnen die bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan.*

*Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, bedrijventerreinen 2011" is conserverend van opzet. De bedoelde groenstroken zijn bestemd als "Bedrijventerrein" (milieucategorie 3.1). Daarop zijn groenvoorzieningen toegestaan.*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

#### **Indiener 18**

##### **Samenvatting zienswijze:**

*Indiener brengt een zienswijze in namens de eigenaar van een perceel grond aan de Handelsweg in Neede, kadastraal bekend gemeente Neede sectie I, nummer 1318. De eigenaar heeft dit perceel verworven met als doel hier bedrijfsruimten met woningen te*

realiseren. Hiervoor is ook een bouwvergunning verleend. Op basis van de geldende bestemming is een bouwproductie en rendement voorzien dat fors wordt verminderd als het bestemmingsplan geen (bedrijfs-)woningen meer toelaat. Hierdoor leidt eigenaar forse schade. Indiener verzoekt om de bestemming van het ontwerp dusdanig aan te passen dat ook (bedrijfs-)woningen zijn toegestaan.

**Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze heeft betrekking op het plan Handelsweg 6-14. Op 9 januari 2001 is aan indiener een bouwvergunning verleend voor de bouw van 5 bedrijfsruimten met bedrijfswoningen op het voornoemde perceel (toen nummer 1157). Die bouwvergunning is op 28 juni 2007 ingetrokken. Er is dus geen concreet bouwplan voorhanden.*

*Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, Bedrijventerrein 2011" sluit nieuwe bedrijfswoningen uit. Dit is een voortvloeisel uit het beleid demografische ontwikkelingen. Daarvoor zij verwezen naar hoofdstuk 5 onder letter a van de "algemene aspecten".*

*Voor het aspect planschade zie hoofdstuk 5 onder letter d bij de "algemene aspecten".*

De zienswijze is ongegrond

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

**Indiener 19**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener is eigenaar van het bedrijfspand aan de Nijverheidsweg 19 in Neede. Volgens het voorgenomen bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen niet meer mogelijk, terwijl dit in het huidige bestemmingsplan wel mogelijk is. Bij de bouw van het bedrijfspand is er destijds rekening mee gehouden dat een deel van het kantoorgedeelte omgebouwd zou kunnen worden naar woning. Hiervoor is geen nieuwe bebouwing nodig. Indiener wil een schriftelijke bevestiging dat dit in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk blijft. Als dat niet kan gemeente moet deze zienswijze worden beschouwd als een bezwaar tegen het voorgenomen bestemmingsplan.

**Beoordeling zienswijze:**

*Op 17 mei 2011 is aan Dijkstra Holding/Trios BV een bouwvergunning verleend voor de bouw van een kantoorpand met werkplaats op het perceel Nijverheidsweg 19-23 te Neede. De vergunning rept niet over (voornemens tot) eventuele verbouw tot bedrijfswoning. Dat vergunninghouder toen wellicht die plannen had is niet relevant. Een bouwplan voor een bedrijfswoning wordt aan het geldende bestemmingsplan getoetst. Tot de inwerkingtreding van "Neede, bedrijventerreinen 2011" geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen wijziging bedrijfswoningen. Op grond hiervan waren vrijstaande bedrijfswoningen al eerder uitgesloten. Het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" sluit bedrijfswoningen geheel uit. Voor het aspect "bedrijfswoningen" zij verwezen naar hoofdstuk 5 onder punt a van de algemene aspecten.*

Zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

**Indiener 20:**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener maakt bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan industriegebied Wheemergaarden in Neede. Indiener is eigenaar van de bouwkaavel Oude Eibergseweg 12b tussen de bestaande lintbebouwing. Die bouwkaavel grenst aan de bedrijfskaavel van

het voormalige bedrijf van indiener aan de Wheemergaarden 11. Indiener heeft de bouwkaavel verhuurd aan de nieuwe eigenaar van het bedrijfspand Wheemergaarden 11. Oude en nieuwe eigenaar zijn overeengekomen dat de kavel na vijf jaar in eigendom wordt overgedragen, eventueel t.b.v. een bedrijfswoning of bedrijfsterrein. De mogelijkheid van bebouwing op de betreffende kavel vervalt in het nieuwe bestemmingsplan. Dit strookt niet met de overeenkomst en betekent een aanzienlijke schadepost.

#### **Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet aan de gemeenteraad gericht. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.*

*De door indiener bedoelde kavel is in het ontwerpbestemmingsplan "Nee, Bedrijventerreinen 2011" bestemd als "Bedrijventerreinen "tot en met milieucategorie 3.2".*

*De door indiener bedoelde kavel is in het bestaande bestemmingsplan "Nee, Dorp 5<sup>e</sup> wijziging bestemd als "Woningbouw EO met bedrijven toegestaan". Voor deze kavel is nooit een concreet bouwplan ontwikkeld. Het beleid demografische ontwikkelingen staat medewerking aan de bouw van een woning nu niet meer toe.*

*De door indiener genoemde overeenkomst geldt tussen partijen (eigenaar en huurder). De gemeente was geen partij en is dus niet aan deze overeenkomst gebonden. De juridische gevolgen van die overeenkomst zijn beperkt tot partijen voor de privaatrechtelijke aspecten. Als partijen daarbij afspraken maken over de mogelijke toekomstige bouw van een (bedrijfs)woning is dat dus hun risico, omdat het bestemmingsplan dat geldt ten tijde van de aanvraag beslissend is. Indiener heeft nooit een concreet bouwplan voor een (bedrijfs)woning ontwikkeld. Hij liep daarmee het risico, dat de gemeente nieuw beleid ontwikkelde zoals in Berkelland in het kader van demografische ontwikkelingen is gebeurd. Zie voorts hoofdstuk 5 van de algemene aspecten onder punt a.*

*Overigens vervalt de mogelijkheid van bebouwing alleen voor woningen. Bebouwing die voldoet aan het bestemmingsplan blijft geoorloofd.*

*Voor het aspect planschade zie hoofdstuk 5 onder letter d bij de "algemene aspecten".*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

#### **Indiener 21**

##### **Samenvatting zienswijze:**

Indiener dient een zienswijze in namens drie cliënten betreffende de Moeshof en de Handelsweg in Nee. Cliënten zijn resp. eigenaresse en huurder van de panden aan de Handelsweg 2 in Nee. Eén cliënt is eigenaar van het pand aan de Moeshof 38L en van het bedrijfspand Handelsweg 6 in Nee. Indiener heeft gezien, dat het voornemen bestaat de industriële bestemming van Moeshof 40 en 42 te wijzigen in een woonbestemming. Moeshof 40 en 42 grenzen aan de percelen Handelsweg 2, 4 en 6. Deze wijziging betekent, dat activiteiten die al jarenlang worden uitgevoerd niet kunnen worden gehandhaafd gezien de afstanden tussen de gevels van de beide woningen en de kavelgrenzen van de bedrijfspercelen. Dit heeft (zeer) nadelige gevolgen voor de bedrijfsactiviteiten in de panden en op de terreinen van indiener. Indiener heeft de afgelopen jaren aanzienlijk geïnvesteerd in zakelijke activiteiten. De milieuvergunning dateert van 2007.

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de bestemming Handelsweg 2 wordt gewijzigd in een specifieke bestemming. De huidige eigenaar moet zich bij verhuur en/of verkoop

conformereren aan de nieuwe bestemming. De toegestane milieucategorie 5 wordt terug gebracht naar 3. Dit brengt voor de huidige eigenaar aanzienlijk beperkingen mee evenals een waardevermindering van het pand. Gedane specifieke aanpassingen en investeringen zijn overbodig en zinloos geworden. De mogelijkheid tot verkoop van de onderneming aan de Handelsweg 2 wordt door deze wijziging beperkt. Door de voorgestelde bestemmingsplanwijziging wordt indiener in zijn mogelijkheden beperkt. Waardevermindering van eigendommen is onvermijdelijk het gevolg. Bovendien levert een woonbestemming naast een categorie 5 bedrijf ongetwijfeld problemen op.

**Beoordeling zienswijze:**

*De percelen Moeshof 40 en 42 zijn bestemd als "industriële bebouwing" in het bestemmingsplan Dorp Neede, 5<sup>e</sup> wijziging. De woningen zelf zijn daarin niet positief bestemd. Er is hier geen sprake meer van bedrijvigheid. Het werkelijk gebruik van de woningen (burgerwoningen) is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.*

*Het ontwerpbestemmingsplan "Neede, bedrijventerreinen 2011" is conserverend van opzet. Waar mogelijk worden de geldende bestemmingen overgenomen. Als dat niet mogelijk is, is het feitelijk gebruik maatgevend. De woningen zijn daarom bestemd als "Wonen" (burgerwoningen).*

*Deze wijziging heeft geen invloed op de mogelijkheden van de huidige activiteiten van indieners. Al het bestaande gebruik mag worden voortgezet. Voor de milieuzonering wordt verwezen naar hoofdstuk 5 onder letter c van de algemene aspecten.*

*Specifieke aanduiding:*

*Basisbestemming in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse is "Bedrijventerreinen" tot en met maximaal milieucategorie 3.2. De plansystematiek kent daarnaast specifieke aanduidingen voor bestaande bedrijven die niet passen in de algemeen toelaatbare milieucategorie (een bedrijf valt bij voorbeeld in een hogere categorie dan de basisbestemming toestaat). Op grond van een specifieke aanduiding worden de rechten van die bestaande bedrijven gerespecteerd, zodat die kunnen worden voortgezet. Bij verkoop moet het nieuwe bedrijf voldoen aan het bestemmingsplan en passen in milieucategorie 3.2 en in de in het plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten tenzij het perceel verkocht wordt aan hetzelfde type bedrijf. De specifieke aanduiding is dus een extra bovenop de basisbestemming.*

*Voor een groot deel van het huidige bestemmingsplan Wheemergaarden geldt geen maximum milieucategorie. Planologisch is vestiging van een categorie 5-bedrijf mogelijk. Gelet op de milieuwetgeving is echter duidelijk, dat dergelijke bedrijven hier niet meer mogelijk zijn. De milieucategorie is in zijn algemeen nu gemaximeerd op categorie 3.2. Vrijwel alle bestaande bedrijven vallen daar onder, dan wel onder een lagere milieucategorie. Enkele categorie 4.1/4.2 bedrijven in Neede zijn als zodanig bestemd. Nog zwaardere bedrijvigheid behoort op het Regionaal Bedrijventerrein De Laarberg.*

*In het kader van de toelichtende gesprekken (zie ambtshalve wijzigingen) heeft indiener terecht aangegeven, dat de omschrijving voor de specifieke vorm van bedrijventerrein – metaalbewerking moet worden aangevuld met "kunststofverwerking".*

*Voor wat betreft het aspect waardevermindering zie punt d bij de "algemene aspecten".*

Zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja. De specifieke vorm van bedrijventerrein – metaalbewerking moet worden aangevuld met "kunststofverwerking" in artikel 5.



**Indiener 22:**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener is eigenaar van grond aan de Nijverheidsweg 7-9 in Neede. De mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning vervalt. In 1991 is de grond gekocht met de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning en tegen een hogere prijs dan de standaard industriegrond. Indiener voorziet nu een waardevermindering van het perceel. Indiener wil de bouw van een bedrijfswoning handhaven, eventueel door middel van een uitzondering of vrijstelling.

**Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gericht aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.*

*Indiener heeft op 13 november 1991 een koopovereenkomst gesloten voor genoemd perceel met de toenmalige gemeente Neede. De notariële akte van 3 januari 1992 geeft aan, dat een perceel industrieterrein is verkocht, door de koper te gebruiken als "industrieterrein". Noch uit overeenkomst, noch uit akte blijkt iets over (een meerprijs voor) een bedrijfswoning.*

*Voor het punt bedrijfswoningen zie hoofdstuk 5 onder letter a van de algemene aspecten.*

De zienswijze is ongegrond

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

**Indiener 23:**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener heeft een bouwbedrijf aan de Oude Eibergseweg 26b in Neede. In het ontwerpbestemmingsplan is de groenstrook op perceel Oude Eibergseweg 28 vervallen en benoemd als industrie. Het perceel van indiener grenst hieraan. Indiener wil de strook weer bestemd zien als groenstrook.

**Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gericht aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.*

*Verwezen zij naar de reactie bij zienswijze 17.*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

**Indiener 24:**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener woont aan de Oude Eibergseweg 26c in Neede. In het ontwerpbestemmingsplan is de groenstrook op perceel Oude Eibergseweg 28 vervallen en benoemd als industrie. Het perceel van indiener grenst hieraan. Indiener wil de strook weer bestemd zien als groenstrook.

**Beoordeling zienswijze:**

*De zienswijze is niet gericht aan de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben de zienswijze doorgestuurd.*

*Verwezen zij naar de reactie bij zienswijze 17.*

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

**Indiener 25:**

**Samenvatting zienswijze:**

Indiener wil de bestemming "Wonen" gewijzigd zien in "werken/wonen". Indiener is tegen de voorgenomen wijziging van het plan Russchemors waaronder wijziging van de noordelijke kavel van de toegangsweg voor de vestiging van een onbemand tankstation. Indiener is tegen het vergroten van het bebouwingspercentage achter zijn kavel. Indiener mist de groenstrook van 15 meter uit het plan Russchemors.

**Beoordeling zienswijze:**

*De termijn van 6 weken voor het indienen van zienswijzen eindigde op 10 juli 2012. Deze zienswijze is gedateerd op 20 juli 2012, ingekomen op 23 juli 2012. Artikel 3:16 Awb (Algemene wet bestuursrecht) bepaalt de termijn voor het indienen van zienswijzen op 6 weken tenzij bij wettelijk voorschrift een langere termijn is bepaald. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verklaart ten aanzien van zienswijzen de Awb van toepassing. De Wro kent niet de mogelijkheid van het stellen van langere termijnen. De zienswijze is te laat gedateerd en ingekomen en uit dien hoofde niet ontvankelijk. De zienswijze wordt inhoudelijk niet beoordeeld.*

*Ten overvoede zij opgemerkt, dat zienswijze 25 grotendeels correspondeert met zienswijze 15. Zie daar. Zie voor de groenstroken zienswijze 17. Overigens is het maximum bebouwingspercentage niet gewijzigd.*

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee.

## **7. Ambtshalve wijzigingen**

Er zijn in totaal tien ambtshalve wijzigingen:

1. datering ontwerpplan op verbeeldingen vermelden;
2. opsomming aanduidingen "maximummaatvoeringen" in regels en verbeelding moet corresponderen;
3. aanpassing Toelichting paragraaf 3.4.2 Welstand. **Tekstvoorstel:**  
"Op 22 mei 2012 heeft de gemeenteraad de nieuwe Welstandsnota voor Berkelland vastgesteld.  
Op bladzijde 14 van de nota staat welke welstandsvrije gebieden zijn aangewezen. Dat is niet van toepassing voor het bedrijventerrein Neede. Voor het bedrijventerrein Neede geldt het zogenoemde soepele niveau. Alleen daar waar een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, geldt het beeldkwaliteitplan, ongeacht het welstandsniveau van het gebied. Voor het bedrijventerreinen Neede is geen beeldkwaliteitplan vastgesteld".  
  
In zijn algemeenheid geldt voor alle kernen:
  - Bijzonder niveau: Centrum
  - Regulier niveau: Historisch gebied en linten
  - Soepel niveau: Woongebieden
  - Soepel niveau: Bedrijventerreinen
4. aanpassing milieuzonering Diepenmaat (zie zienswijzen 2, 3 en 4);
5. aanvulling met "kunststofverwerking" bij de omschrijving "specifieke vorm van bedrijventerrein – metaalbewerking" in artikel 5 van de Regels;

## Lijst van aanpassingen voor Neede Bedrijventerreinen van ontwerp naar vastgesteld.

### Ambtshalve wijzigingen

Er zijn in totaal tien ambtshalve wijzigingen:

1. datering ontwerpplan op verbeeldingen vermelden;
2. opsomming aanduidingen maximummaatvoeringen in regels en verbeelding moet corresponderen;
3. aanpassing Toelichting paragraaf 3.4.2 Welstand. **Tekstvoorstel:**  
"Op 22 mei 2012 heeft de gemeenteraad de nieuwe Welstandsnota voor Berkelland vastgesteld.  
Op bladzijde 14 van de nota staat welke welstandsvrije gebieden zijn aangewezen. Dat is niet van toepassing voor het bedrijventerrein Neede. Voor het bedrijventerrein Neede geldt het zogenoemde soepele niveau. Alleen daar waar een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, geldt het beeldkwaliteitplan, ongeacht het welstandsniveau van het gebied. Voor het bedrijventerreinen Neede is geen beeldkwaliteitplan vastgesteld".  
  
In zijn algemeenheid geldt voor alle kernen:
  - Bijzonder niveau: Centrum
  - Regulier niveau: Historisch gebied en linten
  - Soepel niveau: Woongebieden
  - Soepel niveau: Bedrijventerreinen.
4. **Oude Eibergseweg 2:** bestemmen als bedrijfswoning;
5. **Koopmansweg 12 en Nijverheidsweg 6:** milieuzone 3.2 wordt 4.2 en **Nijverheidsweg 8:** milieucategorie 3.2 wordt 4.1;
6. **Strook achter woningen Oude Eibergseweg 16 t/m 18b:** bestemming "Wonen met bedrijven toegestaan" terugbrengen van breedte van 70 naar 45 meter conform geldende bestemmingsplan. Vrijkomende strook wordt "Bedrijventerreinen 3.1. Dat geldt ook voor een deel van het perceel Kroon (zienswijze 9);
7. **Artikel 5 regels:** aan omschrijving specifieke vorm van bedrijventerreinen - metaalbewerking toevoegen: kunststofverwerking;
8. Ten aanzien van zienswijze 9 (Kroon): enkele tekstuele aanpassingen in zienswijzennota van geringe aard mede tengevolge van punt 6;
9. Ten aanzien van zienswijze 16 (Schipppers): enkele tekstuele wijzigingen in zienswijzennota van geringe aard mede tengevolge van punt 6;
10. Ten aanzien van zienswijze 20 (Winkeldermaat): enkele tekstuele aanpassingen in zienswijzennota.

### Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen:

- Bedrijvenweg 6a:** opnemen functieaanduiding "sdh-odh".(specifieke vorm van detailhandel - ouderenbenodigdheden);
- Moeshof 40:** aanpassing diepte bouwvlak tot 16 meter;
- Industrieweg 16:** opnemen vrijstelling tot 25 meter bouwhoogte voor mengvoederbedrijven;
- Bij Parallelweg 21:** wijzigen bestemming Wonen naar Bedrijventerreinen categorie 3.1;
- Oude Eibergseweg 14a:** grotendeels wijzigen bestemming Bedrijventerrein in Wonen met bedrijven toegestaan (b) met specifieke vorm van bedrijventerrein voor een slijpservice. Klein gedeelte van het perceel blijft "bedrijventerreinen categorie 3.1 vanwege punt 7.

**Voorts:**

Het bestemmingsplan aanleveren als dxf.bestand ten behoeve van Raad van State.

Jan Lammers  
10 januari 2013