

Bestemmingsplan

Bedrijfspercelen Hogeweg 15, Hogeweg 21 en Voederheil 8A, Zeeland

Gemeente Landerd



Bestemmingsplan

Bedrijfspercelen Hogeweg 15,
Hogeweg 21 en Voederheil 8A,
Zeeland

Gemeente Landerd

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

September 2014

Vastgesteld:

25 september 2014

Projectgegevens:

TOE01-0253052-01B

REG01-0253052-01B

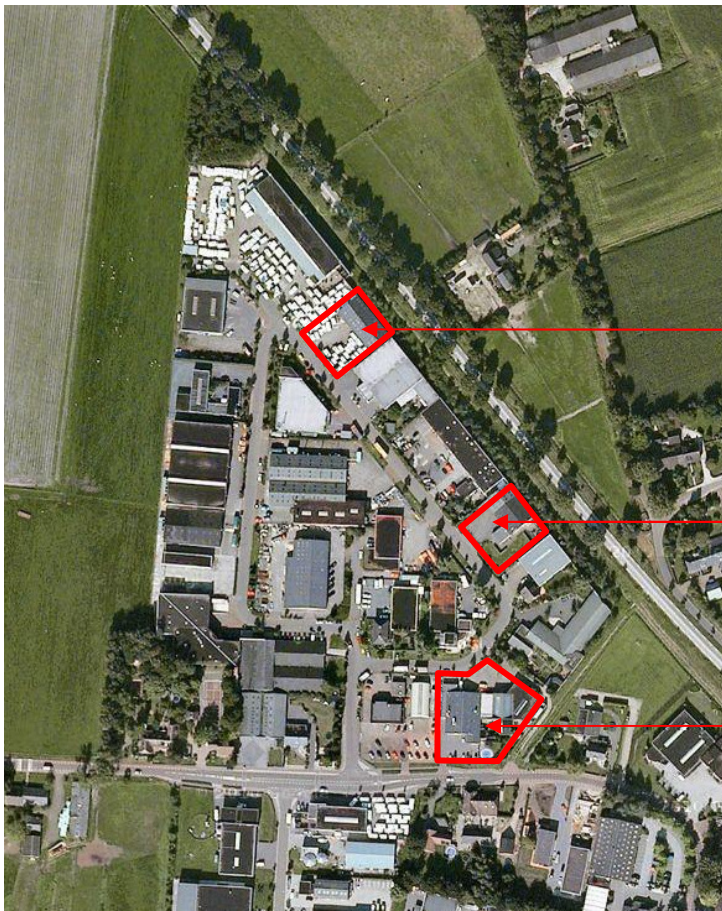
TEK01-0253052-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1685.bpbedrijfspercelen-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing van de plangebieden	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Uitspraak Raad van State	3
3	Nieuwe motivering aanvulling onderbouwing nieuwe bedrijfswoningen	5
4	Milieuhygiënische aspecten en beleidskader	7
5	Juridische planopzet	9
5.1	Plansystematiek	9
5.2	Bestemming	9
6	Haalbaarheid	11
6.1	Financieel	11
6.2	Maatschappelijk	11



Hogeweg 15

Hogeweg 21

Voederheil 8A



Luchtfoto en kadastrale ondergrond percelen Voederheil I (bron: maps.google.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Raad van State heeft op 2 juli jongstleden uitspraak gedaan over zeven beroepschriften van diverse personen op het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' dat de raad heeft vastgesteld bij besluit van 20 juni 2013.

De zeven beroepschriften waren gericht tegen het de vaststelling van diverse plandelen met de bestemming 'Bedrijf -2' voor zover nieuwe bedrijfswoningen waren uitgesloten. Appellanten meenden dat de regeling voor bedrijfswoningen, zoals deze van toepassing was in de bestemmingsplannen voor bedrijventerrein 'De Louwstraat' en bedrijventerrein 'De Roskam, Voederheil' in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' hadden moeten worden opgenomen.

De Afdeling heeft het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (d.d. 20 juni 2013, met kenmerk 2013/3681) van de plandelen met de bestemming 'Bedrijf-2' voor de drie percelen Hogeweg 21, Voederheil 8A en Hogeweg 15 op bedrijventerrein 'De Roskam, Voederheil' vernietigd.

Voor de percelen die betrekking hadden op het bedrijventerrein 'De Louwstraat' en de overige percelen van bedrijventerrein 'De Roskam, Voederheil' heeft de Afdeling het vaststellingsbesluit in stand gelaten en is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen binnen 16 weken na 2 juli 2014. Dit besluit dient bekend te worden gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze, maar hoeft niet middels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (d.w.z. terinzagelegging gedurende 6 weken) te worden voorbereid.

1.2 Begrenzing van de plangebieden

De plangebieden van voorliggend bestemmingsplan betreffen 3 percelen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Het betreffen de percelen Hogeweg 15, Hogeweg 21 en Voederheil 8A te Zeeland.

In de afbeelding op de vorige pagina zijn de plangebiedjes van voorliggend bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Door de vernietiging van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' voor de percelen Hogeweg 15, Hogeweg 21 en Voederheil 8A vigeert voor deze plangebieden het bestemmingsplan 'De Roskam, Voederheil'. Dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juni 1993. Alledrie de plangebieden hebben in dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming, 'Bedrijf I' of 'Bedrijf II'. Binnen deze bestemmingen is met vrijstelling, onder voorwaarden, het oprichten van woningen toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de Uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' beschreven. De gevraagde nieuwe onderbouwing ten aanzien van nieuwe bedrijfswoningen en de gevolgen voor de percelen is opgenomen in hoofdstuk 3. De milieuhygiënische aspecten en het beleidskader zijn gemotiveerd in hoofdstuk 4. De juridische planopzet van het initiatief en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde.

2 Uitspraak Raad van State

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (vastgesteld 20 juni 2013) zijn geen mogelijkheden opgenomen om *nieuwe* bedrijfswoningen op te richten op de bedrijfspercelen.

Bij de motivering hiervoor is met name verwezen naar het provinciale beleid. In de provinciale Verordening 2012 is gesteld dat in principe wordt gehandeld in strijd met het provinciale beleid indien nieuwe mogelijkheden om bedrijfswoningen op middelzware en zware bedrijventerreinen op te richten worden opgenomen in een bestemmingsplan zonder dat daarvoor een goede verantwoording wordt gegeven. Nieuwe bedrijfswoningen worden door de provincie in principe aangemerkt als oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen.

De Afdeling kon de in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' opgenomen motivering voor wat betreft bedrijventerrein 'De Louwstraat' volgen, maar concludeerde dat het bestemmingsplan ter plaatse van bedrijventerrein 'De Roskam, Voederheil' de vestiging van zware industriële bedrijven uitsluit (aangezien de rechtstreekse vestiging van bedrijven in de milieucategorie 4 wordt uitgesloten) en dus dat het terrein niet kan worden aangemerkt als 'middelzwaar en zwaar bedrijventerrein' als bedoeld in de provinciale Verordening 2012.

De Afdeling stelt dat de raad er bij de motivering voor de gemaakte keuze om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan ten onrechte vanuit is gegaan dat de bedrijventerrein 'De Roskam, Voederheil' als 'middelzwaar en zwaar bedrijventerrein' dient te worden aangemerkt en dat verder niet inzichtelijk is geworden of de raad het desondanks onwenselijk acht om te voorzien in nieuwe bedrijfswoningen op het terrein.

Kortom: de Afdeling acht de geleverde onderbouwing/motivering voor het niet meer opnemen van bouw- en gebruiksmogelijkheden van nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein 'De Roskam, Voederheil' voor de genoemde drie percelen niet toereikend. De raad kan zich op dit punt niet (uitsluitend en zonder meer) beroepen op het beleid van de provincie. De Afdeling geeft daarbij aan dat de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid heeft om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die zij uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig achten en dus dat de motivering gezocht kan worden in het gemeentelijke beleid.

3 Nieuwe motivering

Het bedrijventerrein 'De Roskam, Voederheil' is in bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' bestemd voor bedrijven van de milieucategorie 2 tot en met 3.2. Het betreft bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaan-trekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen.

In het voor de drie percelen Hogeweg 15, Hogeweg 21 en Voederheil 8A vigerende be-stemmingsplan 'De Roskam, Voederheil' is met vrijstelling, onder voorwaarden, het op-richten van woningen toegestaan. Bestaande rechten uit het voorgaande bestem-mingsplan 'De Roskam, Voederheil' noodzaken de gemeente niet tot het opnieuw op-nemen van een regeling waarbij nieuwe bedrijfswoningen zouden kunnen ontstaan. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een bestuursorgaan te allen tijde bevoegd is het tot dan toe gelden beleid te wijzigen of aan te vullen. De gemeente heeft dit gedaan met het opstellen van de gemeentelijke Structuurvisie.

In de gemeentelijke Structuurvisie (vastgesteld in januari 2014) is opgenomen dat de bedrijventerreinen van de gemeente Landerd primair zijn bedoeld voor het faciliteren van de bedrijvigheid en dat in principe geen nieuwe (bedrijfs)woningen op bedrijventer-reinen worden toegestaan. De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen moet in princi-pe beschikbaar zijn en blijven voor bedrijfsactiviteiten, mede uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Bedrijfswoningen behoren daar niet toe en bedrijfswoningen zijn in deze tijd voor de (bescherming van) het bedrijf en/of de bedrijfsvoering niet meer noodzake-lijk. De bewaking van het bedrijf kan plaatsvinden via andere middelen (camera's e.d.)

Uitgangspunt voor bestemmingsplannen is daarom ten aanzien van de bedrijfswonin-gen is dat geen nieuwe bedrijfswoningen meer mogelijk worden gemaakt, noch recht-streeks, noch via een afwijkingsmogelijkheid. De bestaande, vergunde bedrijfswonin-gen worden wel in een nieuw bestemmingsplan vastgelegd. Deze bedrijfswoningen worden conform de in het verleden verleende vergunning op hun huidige locatie vast-gelegd. Daartoe wordt op de verbeelding een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen ter plekke van de huidige bedrijfswoning.

Dat er reeds diverse bedrijfswoningen op het terrein aanwezig zijn, is ook geen reden om een regeling op te nemen voor het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen. Zoals hiervoor aangegeven wil de gemeente voorrang geven aan bedrijfsactiviteiten. Toe te voegen nieuwe bedrijfswoningen brengen daarnaast mogelijk beperkingen voor de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten bij de bedrijven met zich mee en zijn gelet daarop niet gewenst op het bedrijventerrein.

Voor de drie percelen Hogeweg 15, Hogeweg 21 en Voederheil 8A geldt tevens dat deze al langere tijd in bezit zijn en waren bij de appellanten en dat gedurende een tiental jaren deze eigenaren geen verzoek om vrijstelling (afwijking) hebben ingediend voor de bouw en/of verplaatsing van een bedrijfswoning. Er waren dus ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan geen concrete plannen voor de bouw van nieuwe bedrijfswoningen op de betreffende bedrijfskavels waarmee de gemeenteraad redelijkerwijs rekening had moeten houden.

Met voorgaande motivering geeft de gemeente aan dat de toegekende bestemming 'Bedrijf-2' in het, voor de percelen Hogeweg 15, Hogeweg 21 en Voederheil 8A vernietigde, bestemmingsplan 'Bedrijventerrein', met de aanduiding 'bedrijfswoning', voor de bestaande bedrijfswoning een correcte toekenning betreft.

4 Milieuhygiënische aspecten en beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang ook verschillende milieuhygiënisch, planologische en beleidsaspecten te behandelen. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zijn alle ruimtelijke keuzes ten aanzien van de bedrijventerreinen in de gemeente Landerd verantwoord.

Omdat de aangepaste motivering met betrekking tot de bedrijfswoningen niet leidt tot andere keuzes wordt voor de verantwoording van de milieuhygiënische aspecten en het beleidskader verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Deze toelichting is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Inhoudelijk zijn de regels overgenomen uit het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen'.

5.2 Bestemming

Bedrijf- -2

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven en groothandelsbedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in categorie 2 tot en met 3.2. Daarnaast worden de bestaande bedrijven uit milieucategorie 1 rechtstreeks toegelaten. Ook zijn hier de bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

Via een omgevingsvergunning kan een bedrijf dat niet voorkomt in de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt worden, met dien verstande dat de bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.

De maximale omvang van de bedrijfspercelen is voor bedrijventerrein De Roskam, Voederheil vastgelegd op 5.000 m². Alleen bestaande grotere bedrijfspercelen mogen in hun bestaande omvang gehandhaafd blijven.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Op de gronden zijn geen ontwikkelingen toegestaan. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid van dit plan geborgd.

6.2 Maatschappelijk

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld na uitspraak van de Raad van State op 2 juli 2014. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen binnen 16 weken na 2 juli 2014.

Het besluit dient bekend te worden gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze, maar hoeft niet middels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (d.w.z. terinzagelegging gedurende 6 weken) te worden voorbereid.

Zoals opgedragen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de drie percelen Hogeweg 15, Hogeweg 21 en Voederheil 8A te Zeeland.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Bedrijfspercelen Hogeweg 15, Hogeweg 21 en Voederheil 8A, Zeeland' in haar vergadering van 25 september 2014 vastgesteld.