

Toelichting

bestemmingsplan “herziening bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' bedrijventerrein Emopad”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2013-03-11

Plan identificatie: NL.IMRO.1771.BPherzBedrEmopad-VP01

Auteur: rebt

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Ligging.....	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3.1 Bestemmingsplan Woongebieden Zuid/West Geldrop	5
1.3.2 Voorbereidingsbesluit Diverse Gebieden 2012.....	7
1.4 Beschrijving van de huidige situatie	8
1.5 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	9
1.6 Opzet van de toelichting	9
1.7 De bij het plan behorende stukken	10
2 Beleid	11
2.1 Algemeen.....	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.4 Regionaal beleid	13
2.5 Water.....	13
3 Planbeschrijving.....	14
3.1 Algemeen en verantwoording.....	14
4 Toelichting op de regels	16
4.1 Opzet en nadere toelichting van de regels.....	16
5 Financiële uitvoerbaarheid.....	18
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	18
5.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan.....	18
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.1 Terinzagelegging en vooroverleg	19
6.1.1 Resultaat terinzagelegging	19

6.1.2 Vooroverleg	20
-------------------------	----

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een herziening op onderdelen van het bestemmingsplan "Woongebieden Zuid-West Geldrop" ten doel. De bestaande planologische regeling voldoet niet namelijk meer aan de wijze waarop wij met bedrijventerreinen willen omgaan. Wij beogen een efficient, zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik van bedrijventerreinen.

De bestaande Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorend bij het bestemmingsplan "Woongebieden Zuid-West Geldrop", staat namelijk enkele vormen van bedrijfsmatige activiteiten toe, die wij echter niet meer op het bedrijventerrein willen toestaan. Het zijn deze activiteiten (hoofdzakelijk maatschappelijke en recreatieve) die wij willen uitsluiten omdat zij niet stroken met de wijze waarop wij met bedrijventerreinen willen omgaan.

De aanleiding voor deze planologische regeling (een herziening op dit onderdeel van het bestemmingsplan) vormen de lokale beschikbaarheid van bedrijventerreinen en ontwikkeld beleid alsmede regionale afspraken.

Het provinciaal beleid en regionale afspraken zijn gericht op zorgvuldig en zuinig gebruik van bedrijventerreinen. Onzuiver of oneigenlijk gebruik moet worden tegengegaan.

De achtergrond hiervan is, dat bedrijventerreinen worden gebruikt voor bedrijvigheid, die niet op andere plaatsen mogelijk is. Onzuiver of oneigenlijk gebruik van deze ruimte beperkt in feite de beschikbare mogelijkheden voor die bedrijvigheid die niet op een andere plaats terecht kan.

Een tweede effect van onzuiver gebruik heeft te maken met mogelijke milieuhygienische beperkingen.

Sommig gebruik van gronden brengt op het gebied van milieu (b.v. geur, geluid) immers beperkingen met zich mee voor omringende bedrijven. Zo is een kliniek mogelijk een geluidgevoelige bestemming, die wel beperkend kan werken voor bedrijven in zijn omgeving.

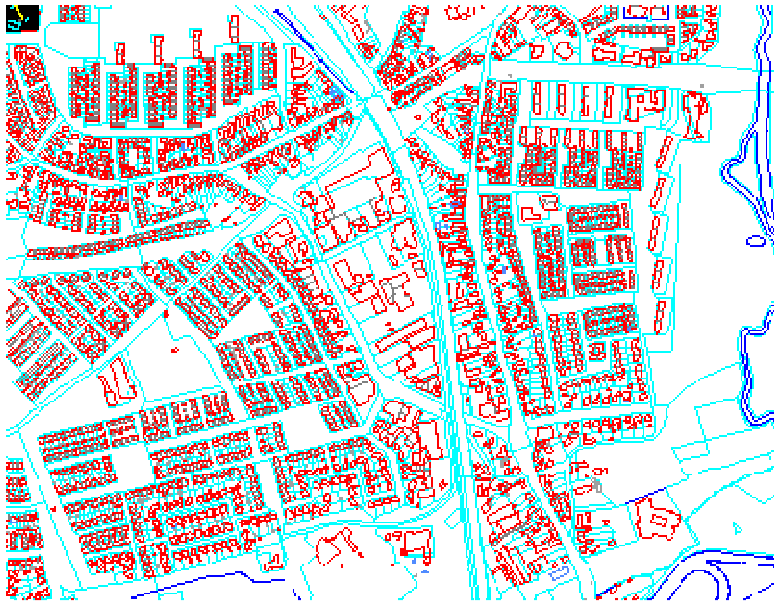
Efficient en zuinig ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen wordt ook door lokale omstandigheden gerechtvaardigd. De gemeente heeft immers geen gronden meer, die zij kan uitgeven als bedrijventerrein.

Selectie van activiteiten, die al of juist niet zijn aangewezen op een bedrijventerrein, is hierdoor gerechtvaardigd.

Wij willen dit doel bereiken door recreatieve en maatschappelijke functies op het bedrijventerrein uit te sluiten.

1.2 Ligging

Het bedrijventerrein Emopad is in de jaren '60 en in de jaren '90 ontwikkeld. Het is een afmeting van ongeveer 13,5 hectare, waarvan negen aan de oostzijde (Emopad en Industriepark) en 4,5 hectare aan de westzijde (Amroth). Het terrein is bestemd voor plaatsgebonden industriële en groothandelbedrijven. Er zijn veel auto -en autogelieerde bedrijven gevestigd op dit bedrijventerrein. Ook staan er bedrijfswoningen tussen de bedrijven. Er zijn op het Emopad ongeveer 70 bedrijven gevestigd.



Op de bovenstaande kaart is de ligging van het bedrijventerrein Emopad aangegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het bedrijventerrein Emopad zijn de volgende planologische regelingen van toepassing:

	het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Zuid-West Geldrop";
	het voorbereidingsbesluit "Diverse Gebieden 2012".

1.3.1 Bestemmingsplan Woongebieden Zuid/West Geldrop

Het vigerende bestemmingsplan", het bestemmingsplan "Woongebieden Zuid-West Geldrop" kent aan het plangebied de bestemming: Bedrijfsdoeleinden toe.

In artikel 8 wordt nader omschreven voor welke doeleinden deze gronden bestemd zijn.

Het betreft hier:

- bedrijven die genoemd zijn in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven;
- bestaande bedrijven;

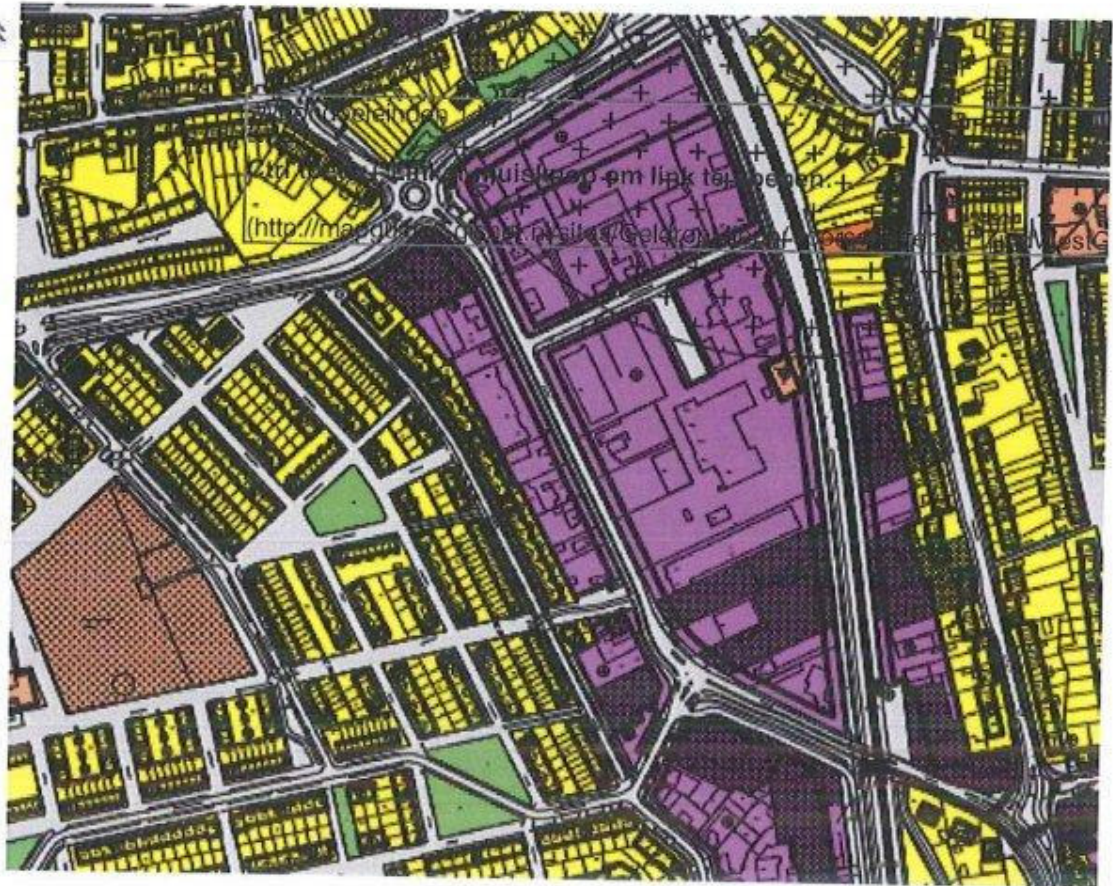
- zelfstandige detailhandel, uitsluitend waar aangeduid;
- productiegebonden detailhandel, (muv voedings- en genotmiddelen)
- garagebedrijf, uitsluitend waar aangeduid;
- dienstwoning, uitsluitend waar toegestaan;
- opslag en stalling;
- behoud, herstel, en/of ontwikkeling van hydrologische waarden, waar 'natte natuurparel beschermingsgebied' is aangeduid;

Evenals daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals verkeer, verblijf, parkeren, groen en waterhuishouding.

Bij het bestemmingsplan is een lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Dit bestemmingsplan blijft van toepassing; de voorliggende herziening geeft een beperking op toegestane gebruik uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Uitsnede plankaart bestemmingsplan Woongebieden Zuid-West Geldrop



1.3.2 Voorbereidingsbesluit Diverse Gebieden 2012

Op 5 maart 2012 heeft de raad van de gemeente Geldrop- Mierlo een voorbereidingsbesluit genomen.

Het voorbereidingsbesluit houdt in dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid voor - onder meer- het gebied dat was aangegeven op de bij dat besluit behorende en gewaarmerkte kaart.

Het relevante gebied waarop het besluit betrekking heeft is hieronder weergegeven.

In de toelichting van het raadsvoorstel is aangegeven, dat het voorbereidingsbesluit met name bedoeld was om te voorkomen dat zich op het bedrijventerrein artspraktijken, klinieken en (kinder) dagverblijven kunnen vestigen. De daaraan ten grondslag liggende motivering was, dat vestiging van deze activiteiten zich niet verdraagt met het karakter van het bedrijventerrein zoals wij dat voor ogen hebben. Vooruitlopend op de beschermende werking van de terinzagelegging van dit ontwerp bestemmingsplan is het voorbereidingsbesluit genomen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingplan bleken meer activiteiten, dan die die in het voorbereidingsbesluit worden genoemd, niet gewenst op het bedrijventerrein. De grondslag daarvoor wordt nader uiteen gezet onder het hoofdstuk "Beleid". Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 22 maart 2012.

Plankaart Voorbereidingsbesluit Diverse Gebieden 2012, deelgebied rondom het Emopad



1.4 Beschrijving van de huidige situatie

Het bedrijven terrein Emopad ligt tussen het spoor en het woongebied van Gijzenrooi. Dit terrein wordt vrijwel volledig in beslag genomen door grootschalige bedrijven. Op dit terrein zijn ook de Milieustraat en de gemeentewerf te vinden. Op dit bedrijventerrein zijn naast grootschalige bedrijven ook aanwezig:

- enkele woningen
- clubgebouw van de postduivenvereniging;
- enkele detailhandelsvoorzieningen; nl. autobedrijven, bouwmarkten, kringloopwinkel;

- een aantal kantoren;
- een kinderdagverblijf;
- enkele praktijken;
- een uitvaartcentrum.

1.5 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Raadpleegbaarheid

Het onderhavige plan is raadpleegbaar via de gemeentelijke website en op de landelijke website. Het plan hoeft echter niet elektronisch te worden vastgelegd en vastgesteld (volgens art. Bro 1.2.3) omdat dit facetbestemmingsplan onder de uitzondering valt.

Artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) verklaart immers de digitale verplichtingen niet van toepassing op een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan, indien dat als ontwerp ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010.

Hiervan is sprake bij het bestemmingsplan Woongebieden Zuid West Geldrop, dat is vastgesteld op 12 juni 2006 en dus voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd.

Het facetbestemmingsplan voldoet ook aan de eis, dat het een herziening betreft die geen betrekking heeft op vervanging van de bestemming.

Standaarden

Het bestemmingsplan voldoet wel aan de zg. standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels en verbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

1.6 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgezet:

1. Inleiding
2. Beleid
3. Planbeschrijving

4. Toelichting op de regels
5. Financiële uitvoerbaarheid
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderzoeken zijn achterwege gebleven, nu de wijziging een verwijdering betreft en er geen ruimtelijk relevante toevoegingen van gebruik van gronden of nieuwe bouwmogelijkheden onderdeel uitmaken van dit plan.

1.7 De bij het plan behorende stukken

De bij dit bestemmingsplan behorende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort bij dit plan.

2 Beleid

2.1 Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan beogen wij enkele toegelaten bedrijfsmatige bestemmingen op het bedrijventerrein Emopad uit te sluiten. De aanleiding hiervoor is, dat de bestaande Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Woongebieden Geldrop Zuid-west", activiteiten noemt, die wij niet meer op het bedrijventerrein willen toestaan.

De uitsluiting van met name genoemde activiteiten vindt zijn grondslag in het provinciaal beleid, regionale afspraken en de lokale beschikbaarheid van bedrijven terreinen.

Het provinciaal en regionaal beleid is gericht op zorgvuldig en zuinig gebruik van bedrijventerreinen. Onzuiver of oneigenlijk gebruik moet worden tegengegaan. De achtergrond hiervan is, dat bedrijventerreinen worden gebruikt voor bedrijvigheid, die niet op andere plaatsen mogelijk is. Onzuiver of oneigenlijk gebruik van deze ruimte beperkt in feite de beschikbare mogelijkheden voor die bedrijvigheid die niet op een andere plaats terecht kan. Onder onzuiver of oneigenlijk gebruik verstaan wij: detailhandel, woningen, kantoorachtige activiteiten, praktijken etc. De provincie heeft dit beleid neergelegd in de Verordening Ruimte; daarnaast zijn in regionaal verband afspraken gemaakt.

Een tweede effect van onzuiver gebruik heeft te maken met mogelijke milieuhygienische beperkingen.

Sommig gebruik van gronden brengt op het gebied van milieu (geur, geluid,.....) immers beperkingen met zich mee voor omringende bedrijven. Zo is een kliniek mogelijk een geluidgevoelige bestemming, die wel beperkend kan werken voor bedrijven in zijn omgeving.

Efficient en zuinig ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen wordt ook door lokale omstandigheden gerechtvaardigd. De gemeente heeft immers geen gronden meer, die zij kan uitgeven als bedrijventerrein.

Selectie van activiteiten, die al of juist niet zijn aangewezen op een bedrijventerrein, is hierdoor gerechtvaardigd.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie beoogt stedelijke ontwikkeling te bundelen. Zij heeft daarom in de Verordening Ruimte beginselen neergelegd. Ook hier staat het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik centraal.

Om aan de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen te voorzien ziet de provincie de volgende mogelijkheden:

- herstructurering van bestaande verouderde bedrijventerreinen en kantoorlocaties;
- intensivering en meervoudig ruimtegebruik van ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen terreinen.

Prognoses, opgesteld door de Provincie, met betrekking tot de ruimtebehoefte worden in regionaal ruimtelijk overleg omgezet in afspraken als voorbereiding van gemeentelijke planologische besluitvorming.

Als uitvloeisels van het zorgvuldige ruimtegebruik hanteert de provincie het uitgangspunt van duurzaamheid voor bedrijventerreinen. Dit betekent voor bedrijventerreinen:

- zuinig met de ruimte omgaan;
- inrichting moet bijdragen aan milieudoelstellingen;-
- aandacht voor beeldkwaliteit;
- economische kwaliteit optimaal.

Het zuinige ruimtegebruik brengt met zich mee, dat gestreefd moet worden naar betere benutting van de ruimte, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Ook het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de beschikbare bedrijventerreinen maakt daar onderdeel van uit.

Oneigenlijk gebruik immers beperkt de aanwezigheid van gronden, die beschikbaar zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun omvang en/of hun verkeer aantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving of op een woon- werklocatie passen.

De provincie heeft bovenstaand beleid neergelegd in de artikelen 3.6 en 3.7 van de Verordening; alsmede in de daarbij behorende toelichtingen; namelijk de algemene toelichting op hoofdstuk 3 en de artikelsgewijze toelichtingen op artikel 3.6 en 3.7.

2.3 Gemeentelijk beleid

In het economisch beleidsplan van 2007 is vastgesteld, dat het Emopad in Geldrop het enige bedrijventerrein is dat ook showrooms, Doe-het -zelfzaken etc. ruimte mag bieden. Het gaat dan specifiek om de panden aan de weg gelegen.

Het terrein is echter in de eerste plaats bedoeld als bedrijven terrein. Elke belemmering voor het normaal functioneren van de toegestane bedrijvigheid is onwenselijk.

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn een aantal bedrijventerreinen aanwezig.

In de kern Geldrop liggen het Emopad, Spaarpot, De Hooge Akker, De BArrier, Bleekvelden, HUIst/Vlier, Tweka;

en binnen de kern Mierlo: Oudven, De Smaale, De Bijenkorf.

De gemeente heeft geen andere gronden meer, waar zij bedrijven kan vestigen.

Dit brengt met zich mee dat zij met de aanwezige bedrijven terreinen zuinig wil omgaan en de activiteiten hierop wil beperken tot activiteiten die daadwerkelijk thuis horen op een bedrijventerrein.

2.4 Regionaal beleid

In SRE-verband hebben de gemeenten eveneens afspraken gemaakt.

Deze afspraken hebben geleid tot de RAB, de Regionale Agenda Bedrijventerreinen.

Hierbij zijn als uitgangspunten genomen: de duurzaamheid van bedrijventerreinen en de samenhang tussen bestaande en nieuwe terreinen. De doelstelling van de RAB is: evenwicht in vraag en aanbod, samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen en zorgvuldig ruimtegebruik

Inherent hieraan zijn afspraken binnen de regio over herstructurering van bedrijventerreinen, zorgvuldig ruimtegebruik en doorverwijzing. Op dit moment wordt gewerkt aan afstemming van vraag en aanbod in de regio. De provincie toetst al aan de RAB, vooruitlopend op de definitieve visie: Regionale visie werklocaties Zuid-oost Brabant.

2.5 Water

Het bestemmingsplan heeft geen ruimtelijke relevante wijzigingen voor de waterhuishouding.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen en verantwoording

De doelstelling is in de voorschriften als volgt uitgewerkt met een herziening van lid 1 van artikel 8 van het bestemmingsplan "Woongebieden Zuid-West Geldrop" alsmede met een toevoeging van een gebruiksverbod.

Daarnaast behoort tot de stukken van dit bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten die nader is aangepast.

De herziening van het eerste lid houdt een verwijzing in naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij dit bestemmingsplan behoort. Bestaande bedrijven zijn voor wat betreft bebouwing en gebruik opgenomen in de de doeleindenomschrijving en de bij dit plan behorende begripsbepaling omtrent bestaande bedrijven.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is nader aangepast op de door ons voorgenomen wijze.

In hoofdlijnen zijn de volgende activiteiten uit de vigerende Staat verwijderd:

85 GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG

artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven

consultatiebureaus

91 DIVERSE ORGANISATIES

bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)

kerkgebouwen e.d.

92 CULTUUR, SPORT EN RECREATIE

studio's

bioscopen

theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen

muziek- en balletscholen

dansscholen

bibliotheken, musea, ateliers etc,

bowlingcentra

schietinrichtingen

binnenbanen, boogbanen;

sportscholen, gymnastiekzalen

9302 KAPPERSBEDRIJVEN EN SCHOONHEIDSINSTITUTEN

9303 uitvaartcentra

9304 BADHUIZEN EN SAUNABADEN

9305 PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING N.E.G.

Deze verwijdering betreft activiteiten die van ondergeschikt belang zijn in het kader van de gebruiksmogelijkheden van de gronden.

In het kader van de belangenafweging is deze beperking gerechtvaardigd.

De beperking betreft activiteiten, die het gebruik in geringe mate beperken. Daartegenover staat, dat hiermee uitvoering wordt gegeven aan provinciaal, regionaal en stedelijk beleid. Tenslotte beoogt de regeling het tegengaan van onzuiver gebruik van het bedrijventerrein. Onzuiver of oneigenlijk gebruik van deze ruimte beperkt in feite de beschikbare mogelijkheden voor die bedrijvigheid die niet op een andere plaats terecht kan. Ook worden bestaande situaties gerespecteerd.

Een tweede effect van onzuiver gebruik heeft te maken met mogelijke milieuhygienische beperkingen.

Sommig gebruik van gronden brengt op het gebied van milieu (b.v. geur, geluid) immers beperkingen met zich mee voor omliggende bedrijven. Zo is een kliniek mogelijk een geluidgevoelige bestemming, die wel beperkend kan werken voor bedrijven in zijn omgeving.

4 Toelichting op de regels

4.1 Opzet en nadere toelichting van de regels

De wijziging is als volgt juridisch vorm gegeven:

Dit bestemmingsplan kent een hoofdregel, die de herziening regelt.

Artikel 8 lid 1 onder a van het bestemmingsplan "Woongebieden Zuid west Geldrop" wordt vervangen door een nieuw artikel 8 lid 1 onder a, dat verwijst naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die behoort bij dit (het onderhavige) bestemmingsplan.

Als gevolg van de ontvangen zienswijzen tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is ook artikel 8 lid 1 b herzien en vervangen door een nieuw lid b terwijl aan de begripsbepalingen een omschrijving is toegevoegd, die betrekking heeft op bestaand gebruik. Hiermee blijven activiteiten,

die op basis van (de Staat van Bedrijfsactiviteiten van) het voorheen geldende bestemmingsplan waren toegestaan, ook voor de toekomst gewaarborgd. Hiermee is voor deze bedrijven het overgangsrecht niet van toepassing. De specifieke gebruiksbepaling - die nog in het ontwerp voorkwam - is verwijderd.

Bij dit bestemmingsplan behoort eveneens een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is de herziene versie van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die van het bestemmingsplan Woongebieden Zuid west Geldrop deel uitmaakt. De herziening bestaat uit de doorhaling van enkele specifieke gebruiksactiviteiten. Het betreft de onder 3.1 van deze toelichting genoemde activiteiten. Uitdrukkelijk is er niet voor gekozen om de geactualiseerde handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG als uitgangspunt te nemen, omdat het doel van dit bestemmingsplan slechts is om de vigerende lijst te beperken en geen actualisering van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bij een actualisering van het bestemmingsplan "Woongebieden Zuid-West Geldrop" kan die aan de orde komen.

Overgangsrecht

Voor bestaand gebruik, dat niet in overeenstemming is met de onderhavige regeling en ook niet valt onder de definitie van bestaande situatie, is een overgangsregeling opgenomen. Zoals hierboven aangegeven vallen bestaande activiteiten, die op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan (inclusief Staat van Bedrijfsactiviteiten) voorkwamen en feitelijk zijn aangevangen, niet meer onder het overgangsrecht.

Er is geen flexibiliteits- en afwijkingsregeling van toepassing, anders dan die in het oorspronkelijke bestemmingsplan.

Ook de overige bepalingen uit het bestemmingsplan woongebieden Zuid west Geldrop blijven van toepassing; deze partiele herziening van het bestemmingsplan is hierop slechts een gedeeltelijke aanvulling.

5 Financiële uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe mogelijkheden geschapen. De financiële haalbaarheid hoeft niet te worden aangetoond.

De uitsluiting van enkele activiteiten op het bedrijventerrein is van een ondergeschikte betekenis ten opzichte van de in stand gehouden mogelijke bedrijfsactiviteiten.

5.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Een exploitatieplan is niet aan de orde. De voorliggende regeling behelst namelijk geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro en artikel 6.2.1 Bro.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Terinzagelegging en vooroverleg

Het bestemmingsplan herziening bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' bedrijventerrein Emopad heeft als ontwerp ter inzage gelegen; ook is de provincie in kennis gesteld van het ontwerp.

6.1.1 Resultaat terinzagelegging

Tijdens de ter inzagelegging zijn 10 zienswijzen ontvangen.

Gergrond

Vier zienswijzen hebben betrekking op de situatie dat het ontwerp bestemmingsplan er uiteindelijk toe zal leiden dat bestaande bedrijven, die in een categorie hoger dan 1 en 2 vallen, eveneens worden uitgesloten, terwijl dit niet de bedoeling kan zijn.

Twee zienswijzen betogen dat het ontwerp bestemmingsplan uiteindelijk ook de voortzetting van eerder wel toegestane maatschappelijke en recreatieve functies onder de overgangsregeling brengen.

Eén zienswijze houdt in dat de hierboven in het ontwerp neergelegde regeling de continuïteit van het bedrijf in gevaar brengt en het object moeilijker verhuurbaar maakt. Dit zal tot waardedaling leiden.

Deze zienswijzen zijn gegrond en hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onder de doeleindenomschrijving is ook artikel 8 b is toegevoegd en onder de begripsbepalingen is bestaand bedrijf uitgelegd als:

bebouwing en gebruik, zoals naar aard en omvang aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, welke legaal of conform onherroepelijke omgevingsvergunning tot stand is gekomen;.

Ook is de bepaling omtrent strijdig gebruik (artikel 8.6) uit het ontwerp verwijderd.

Ongegrond

Twee zienswijzen en een onderdeel van een hierboven genoemde zienswijze hebben betrekking op het verzoek om wijzigingen op perceelsniveau mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Een zienswijze betoogt dat alle uitzonderingen die in het verleden zijn toegestaan ook in de toekomst mogelijk moeten blijven.

Deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard om redenen zoals in de Nota van Zienswijzen aangegeven.

6.1.2 Vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan is tijdig aangemeld bij Gedeputeerde staten van de provincie Noord- Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg. Gedeputeerde staten hebben geen zienswijze ingediend.