1] Waarom heeft er geen omgevingsdialoog plaatsgevonden? We hebben afgesproken dat dit in alle gevallen zou moeten gebeuren? Is initiatiefnemer hier actief op gewezen door de organisatie?

Het planproces (het principeverzoek) voor dit bestemmingsplan is vanaf 2017 in gang gezet. Destijds was een omgevingsdialoog nog geen verplicht onderdeel van de procedure. Wel geeft initiatiefnemer aan de plannen met zijn omwonenden te hebben besproken en schetsen getoond te hebben. Hier zijn geen gesprek verlagen van. Hoewel er dus wel met de buren gesproken is, is er geen formele omgevingsdialoog geweest.

2] Er wordt in het raadsvoorstel gesproken over "een bedrijfsverzamelbedrijf voor opslag", maar er wordt de formele bestemmingsplantitel "bedrijf" gebruikt zónder aanhouding "t.b.v. opslag". De term "bedrijf" heeft volgens bijlage 2b de betekenis: *"een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen*". Dat betekent, in combinatie met milieucategorie 1 en 2 dus óók dat bedrijven zoals "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven", "Groothandel in hout en bouwmaterialen" en "Post- en koeriersdiensten" en "Personenautoverhuurbedrijven" zich hier mogen vestigen. Hoe wordt geborgd dat de bestemming wordt beperkt door opslag? Is de formulering in Artikel 4.1 van de "regels ontwerp bp" hiervoor voldoende sterk cq bindend? ZO ja, hoe verhoudt zich dit dan tot 4.3.2 van de "regels ontwerp bp"?

In Artikel 4.1 staat dat:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijvigheid in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van de opslag van goederen behorende tot maximaal 8 bedrijven;

   (…)

Hiermee is op deze locatie een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van opslag geregeld. De bedrijfsgebouwen mogen niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Er is hier niet met een specifieke aanduiding gewerkt, omdat deze aanduiding het gehele bedrijf zou bevatten. Dit is om die reden overbodig.

In arikel 4.3.2 zijn de regels voor een bedrijf aan huis opgenomen:

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 45 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
d. aan huis gebonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, in de milieucategorie 1 en 2;
e. detailhandel is niet toegestaan.
f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Het gaat daarbij op ondergeschikt aan de woonfunctie (= de bedrijfswoning). Niet meer dan 30% van de bebouwing met een maximum van 45m^2 mag hiervoor gebruikt worden. De bedrijven die een van de units in het bedrijfsverzamelgebouw gevestigd zijn, vallen daardoor niet onder die regeling.

Samengevat mag in de bedrijfsbebouwing maximaal 8 kleine bedrijven vestigen en mag in de woning een bedrijf aan huis worden gevestigd.

3] Is bij de voorgestelde BP ondergeschikte detailhandel mogelijk? Zo ja, tot in welke mate? En, met welke aanvullende formulering kunnen we dat tegenaan? Zo nee, hoe is dat geborgd?

In het bestemmingsplan is geen ondergeschikte detailhandel mogelijk. De bestemmingsregels (artikel 4.1) geven aan dat het bedrijfsverzamelgebouw uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van opslag.

4] In het besluit staat "Planologische medewerking te verlenen voor het wijzigen van de bestemming "Bedrijf - Agrarisch" naar de bestemming 'bedrijf' ". Als we dit willen versmallen tot opslag indien 4.1 e.v. van de regels hiervoor onvoldoende is, wat moet dan de besluitregel worden?

Dat moet gewijzigd worden naar: (….) "bedrijf - Agrarisch" naar de bestemming 'bedrijf', met dien verstande dat er uitsluitend een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van opslag toegestaan is'. Daarnaast moet punt 3 gewijzigd worden, zodat het bestemmingsplan "gewijzigd" vastgesteld wordt.

Overigens moet daarbij ook een nota van ambtshalve wijzigingen opgesteld worden, waarin de concrete wijzigingen in het bestemmingsplan benoemd worden.

5] In 4.4 lid b van de "regels ontwerp bp" wordt gerefereerd aan de "oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort". Wordt daarmee bedoelt enkel opslag, zoals opgenomen in 4.1? Waarom staat dat er dan niet? En gelden daarvoor uberhaupt onafhankelijke normen mbt verkeersbewegingen die dan als uitgangspunt voor het bepaalde in 4.4. lid d dienen? In de bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten waaraan wordt gerefereerd staan bedrijfssoorten die een grotere verkeer aantrekkende werking hebben. Deze dient dan uitgedund te worden cq vereist nadrukkelijkere documentatie op dit punt.

De regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied 2009, inclusief de herziening fase 1a. Bij het maken van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij die regelingen, om te voorkomen dat er rechtsongelijkheid ontstaat. Om die reden wordt verwezen naar 'de oorspronkelijke bedrijfssoort', in plaats van naar de concrete bedrijfsvoering die hier toegestaan wordt.

De lijst met bedrijfssoorten is hetzelfde als die in het bestemmingsplan buitengebied. De normen mbt verkeersbewegingen, parkeren en milieu kunnen wijzigen. De CROW maakt de normen voor parkeren en verkeersbewegingen die de gemeente ook in haar beleid verwerkt heeft. Deze normen worden, indien daar aanleiding voor is, aangepast, zodat de normen aan blijven sluiten bij de praktijk.

Het is niet wenselijk de bedrijfslijst uit te dunnen, omdat dan enkel gekeken wordt naar de huidige normen. Het college vind het wenselijker om naar de normen te kijken die gelden op het moment dat een wijziging in bedrijfsvoering daadwerkelijk plaatsvind, in plaats van de normen die gelden op het moment van vaststelling van een bestemmingsplan. Zo kunnen we voorkomen dat een eventuele wijziging negatief uitvalt voor de eigenaar van het bedrijf of voor de omwonenden.

6] Betekent 4.3.3. van de "regels ontwerp bp" dat Initiatiefnemer de blijvende bedrijfsruimte NIET in gebruik mag nemen zoals bestemd zolang de overtollige bebouwing niet gesloopt is?

Strikt genomen mag de blijvende bedrijfsruimte in gebruik genomen worden voordat de te slopen bebouwing is gesloopt. Wel mag deze vanaf 1 januari 2024 niet meer gebruikt worden, als de bebouwing niet gesloopt is. Op deze manier is een overgangsperiode tussen de oude bedrijfsvoering en de nieuwe

bedrijfsvoering verzekerd. Het bedrijf is aan het leegdraaien. Dat betekend dat voor de dieren die weg gaan, geen nieuwe dieren teruggeplaatst worden. Zo wordt de hoeveelheid dieren steeds minder, zonder dat er grote economische schade wordt toegebracht aan de initiatiefnemer.

Het leegdraaien en het slopen moet op 1 januari 2024 afgerond zijn. Mocht dat niet het geval zijn, dan is het mogelijk om handhavend op te treden.

7] Waarom is in 4.3.3. van de "regels ontwerp bp" gekozen voor een ruimte van 3 plantseizoenen? Ik snap dat je aanplant pas kan doen ná sloop, daarmee is toch logisch een relatie te leggen met de feitelijke sloop? Dus, als in 2021 wordt gesloopt, dan in het navolgende plantseizoen cq in 2022 aanplant realiseren?

De reden daarvoor is dat het plantseizoen niet het gehele jaar door loopt. Daarnaast is sloop, vanwege de wet natuurbescherming ook niet het gehele jaar mogelijk. Omdat de initiatiefnemer een aantal jaren nodig heeft om zijn bedrijf leeg te draaien, is een termijn tot 2024 gegeven. Mocht daaropvolgend een termijn van 1 of 2 plantseizoenen gegeven worden, zou deze pas aangelegd zijn in 2025 of 2026 aangelegd worden. Tegelijk staat het leegdraaien van de bedrijvigheid de aanleg van een landschappelijke inpassing in de weg. Die termijn vonden we te lang.