Motivering wijzigingsbesluit Omgevingsplan Werklandschap Overasselt, noordelijk deel

Wijziging omgevingsplan | 5 juni 2025 | Gemeente Heumen

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Procedure 5
1.4 Leeswijzer 5
2 Huidige situatie 6
2.1 Beschrijving van het gebied 6
2.2 Geldende regels 6
2.3 Verleende planologische vergunningen 7
3 Doelen – wat willen we regelen 9
3.1 Oorspronkelijke planopzet 9
3.2 Voorbereidingsbesluit 9
3.3 Omgevingsvisie 10
3.4 Rapport Doorakkers 10
3.5 Uitkomsten participatietraject 11
3.6 Nota van uitgangspunten 12
3.7 Aanvulling op de nota van uitgangspunten per amendement 13
4 Planvoornemen 15
4.1 Oogmerken 15
4.2 Bedrijfsmatige activiteiten: types 15
4.3 Bedrijfsmatige activiteiten: milieuruimte 16
4.4 Verkaveling van het terrein 16
4.5 Aantal bedrijven per kavel 16
4.4 Bedrijfsmatig wonen 17
4.5 Zelfstandige bewoning 17
4.6 Persoonsgebonden overgangsrecht 17
4.7 Ontsluiting en parkeren, stallen, laden en lossen 18
4.8 Overige functies 18
4.9 Bouwregels 18
5 Wat moeten we regelen: instructieregels 19
5.1 Besluit kwaliteit leefomgeving 19
5.2 Provinciale omgevingsverordening 21
6 Hoe we het regelen: opbouw en systematiek 22
6.1 Hoofdstuk 1: algemene bepalingen 22
6.2 Hoofdstuk 2: Doelen 22

6.3 Hoofdstuk 4: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving 22
6.4 Hoofdstuk 5: Activiteiten met gebruiksruimte 22
6.5 Hoofdstuk 14: Overgangsrecht 23
7 Milieu- en omgevingsaspecten 24
7.1 Geluid 24
7.2 Luchtkwaliteit 24
7.3 Bodem 24
7.4 Externe Veiligheid 24
7.5 Water 24
7.6 Ecologie 24
7.7 Conclusie 24
8 Participatieproces 25
8.1 Insteek van de participatie 25
8.2 Ondernemersbijeenkomst 1 25
8.3 Ondernemersbijeenkomst 2 26
8.4 Individuele gesprekken 26
8.5 Inzagetermijn 27
9 Zienswijzen 28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad van Heumen een voorbereidingsbesluit genomen voor het Werklandschap Overasselt, noordelijk deel (fase 1). De raad wil tot nieuwe regels te komen voor het gebruik van het terrein voor zowel werken als wonen. Doel was hiermee een aantal ongewenste ontwikkelingen in het gebied te kunnen voorkomen. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, dus worden de nieuwe regels voor het terrein uitgewerkt in de vorm van een wijziging van het (tijdelijk deel) omgevingsplan. Hierin worden de doelstellingen uit het voorbereidingsbesluit gecombineerd met het opnemen van ons eerste deelgebied in het nieuwe omgevingsplan. Voorliggend document is de motivering, oftewel de inhoudelijke onderbouwing, van het hiertoe te nemen besluit.

1.2 Ligging plangebied



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied ten noorden van de kern Overasselt.



Afbeelding 2: Het noordelijk deel van het werklandschap, vanaf 2018 ontwikkeld als deelgebied fase 1.

1.3 Procedure

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan gemeente Heumen. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt deels het geldende tijdelijke omgevingsplan binnen het gebied Werklandschap Overasselt, fase 1, zoals vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De wijziging van het omgevingsplan die wij nu opstellen betreft alleen de gebruiksactiviteiten op het Werklandschap Overasselt, fase 1 en gaat niet over bouwregels.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering is de inhoudelijke onderbouwing van het te nemen besluit om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Hierin wordt aangegeven op welke onderdelen het omgevingsplan wordt gewijzigd en waarom. Ook wordt gemotiveerd om welke redenen het besluit bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dan wel hoe de regels over activiteiten bijdragen aan het bereiken van de doelen van de Omgevingswet. De hoofdstukindeling is als volgt:

- Hoofdstuk 2: Het vertrekpunt oftewel de bestaande planologische situatie.
- Hoofdstuk 3: Doelen: wat willen we gaan regelen en waarom?
- Hoofdstuk 4: Planvoornemen: wat gaan we opnemen in het nieuwe omgevingsplan?
- Hoofdstuk 5: Instructieregels: wat moeten we wettelijk regelen bij de wijziging omgevingsplan?
- Hoofdstuk 6: Opbouw en systematiek: hoe regelen we hetgeen we willen regelen?
- Hoofdstuk 7: Met welke omgevingsaspecten moet rekening worden gehouden?
- Hoofdstuk 8: Participatie: hoe zijn de belanghebbenden betrokken bij het plan?
- Hoofdstuk 9: Zienswijzen: welke zienswijzen leiden tot wijziging van het plan?

2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving van het gebied

Het noordelijk deel van het Werklandschap Overasselt ligt aan de Kasteelsestraat. Het omvat de bedrijfskavels gelegen aan de toegangsweg De Laan. De toegangsweg splitst het terrein in twee delen, het middengebied en de ring.

- Het middengebied is een 'normaal' bedrijventerrein, maar met gemengde invulling. Het grootste bedrijf is VDW Bestratingen b.v. en ligt grotendeels achter de andere bedrijfsgebouwen. Dit kavel is voor een groot deel onbebouwd en wordt gebruikt voor op- en overslag van materialen en voor laden en lossen van vrachtwagens en manoeuvreerruimte. In de bocht is het bedrijf Sanders gevestigd, gekenmerkt door een relatief grootschalig bedrijfs- en kantoorpand wat daardoor opvalt op het terrein. Verder zijn op het middengebied een installatiebedrijf en een sportactiviteit met op de verdieping kantoor/praktijkruimtes gevestigd.
- De ring vormt de mix tussen werken en (bedrijfsmatig) wonen, zoals het oorspronkelijk doel was van het werklandschap. De hier gevestigde bedrijven zijn kleiner en bestaan uit hallen of loodsen met daarachter een bedrijfswoning. Uitzondering hierop is het bedrijfsverzamelgebouw met twee appartementen in de uiterste hoek van het terrein. De invulling van de in de ring gevestigde bedrijven bestaat vooral uit kleinschalige bouw- en bouwgerelateerde activiteiten, met hier en daar ook andere typen bedrijvigheid zoals een taxatiekantoor, ontharingssalon en een fotostudio.

Het Werklandschap Overasselt heeft een relatief groot percentage aan openbare ruimte. Dit is aangelegd voor een uiteenlopende invulling aan activiteiten, terug te zien aan een goede staat van onderhoud, een overzichtelijke verkeerssituatie met trottoirs en de aanwezigheid van parkeerhavens en groen. De openbare ruimte sluit dan ook aan bij het gemengde karakter van het terrein.

Voor het ontstaan van het Werklandschap Overasselt was de gemeente zelf ontwikkelende partij om tot een stedenbouwkundige opzet met kavels te komen. Het oorspronkelijke bestemmingsplan (2009) bevatte ook het zuidelijk deel (fase 2), dit is later aan de opzet als bedrijventerrein onttrokken. Hier is nu onder andere een supermarkt gevestigd en een aantal reguliere rijwoningen. Het noordelijk deel (fase 1) bleef dichter bij de oorspronkelijke opzet. Enkele aanpassingen waren in 2018 het verleggen van de ontsluitingsweg en het wijzigen van de kavelindeling met name voor de kavel van VDW bestratingen. Vanaf 2018 vond ook de gronduitgifte voor fase 1 plaats. Tussen 2018 en 2024 zijn alle kavels uitgegeven. Inmiddels zijn bijna alle kavels ingericht (of er is een inrichting van het terrein vergund).

Kortom is in de huidige situatie sprake van een gemixt werk- woonterrein met een grote diversiteit aan bedrijvigheid in soort en grootte. Kenmerkend is dan ook de uiteenlopende uitstraling van de bedrijfsgebouwen en de wisselende positionering van de panden op de kavel.

2.2 Geldende regels

De geldende regels voor het noordelijk deel van het Werklandschap Overasselt komen uit het bestemmingsplan "Overasselt, Werklandschap 2017 1e fase". Dit bestemmingsplan is met inwerkingtreding van de Omgevingswet deel gaan uitmaken van het omgevingsplan gemeente Heumen. De overwegende bestemming is "Bedrijf", bedoeld voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 die zijn aangegeven in de bij het plan behorende bedrijvenlijst.

Binnen het plan kan worden afgeweken voor andere soorten bedrijven van ten hoogste één hogere milieucategorie als deze qua aard en impact passend worden geacht op het terrein. Voor de hogere categorie geldt dat deze dan in impact gelijk moet kunnen worden gesteld aan de maximaal toegestane categorie 2. Voor het bedrijfsmatig wonen staan in de plankaart aanduidingen, maar alleen aan de achterzijde van de bedrijfspanden in de buitenste ring. Daarbij geldt dat op de achterste strook van deze percelen geen bedrijfsgebouwen (anders dan de bedrijfswoning) mogen worden gerealiseerd. Verder is openbaar toegankelijke ruimte aangeduid met de bestemmingen Groen of Verkeer.



Afbeelding 3: Uitsnede van het bestemmingsplan "Overasselt, Werklandschap 2017 1e fase".

2.3 Verleende planologische vergunningen

Voor alle kavels is tussen 2018 en 2025 minimaal een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen. Veelal was hierbij sprake van het afwijken van de bouwregels. Voor vrijwel ieder kavel is bijvoorbeeld afgeweken van de planregels als het gaat om bouwen tot aan de erfgrens. Dit zijn in de regel kleine afwijkingen, vergund op grond van binnenplanse of verkorte procedures. Er heeft één uitgebreide procedure gespeeld, voor VDW bestratingen. Hierbij ging het ook om afwijken van de bouwregels voor het plaatsen van betonblokken als terreinafscheiding en voor opslagvakken van materialen.

Relatief weinig omgevingsvergunningen zijn verleend voor afwijkend planologisch gebruik ten aanzien van het type of de categorie bedrijf. Dit valt vooral op gezien het aantal bestaande functies in afwijking van het bestemmingsplan. Voor een aantal van deze bedrijven zijn de (afwijkende) invullingen wel in de bouwaanvraag genoemd, maar niet op planologische aspecten beoordeeld bij het verlenen van de vergunning. We spreken hierdoor van een impliciete vergunning. Wel specifiek vergund zijn:

- Ontharingssalon (De Laan 10);
- Aanleg van kunstgras en opslag van hiervoor bedoelde materialen (De Laan 12);
- Bedrijfsverzamelgebouw met de functies lichte industrie, kantoor, bijeenkomst en wonen (De Laan 18-20);
- Sportactiviteit met kantoorfuncties (De Laan 3-5);
- Bestratingsbedrijf met categorie 3.1 (De Laan 7).

Bij de afwijkingen is gebruik gemaakt van de binnenplanse bevoegdheid in artikel 3.5.1. Beoordeeld is dat de aard en invloed van deze activiteiten geacht kon worden te behoren tot de categorieën 1 en 2.

3 Doelen – wat willen we regelen

3.1 Oorspronkelijke planopzet

Het eerste bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Werklandschap Overasselt is in 2009 vastgesteld. Dit zou inspelen op de ruimtevraag naar kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden voor lokale bedrijven, die op de andere (zwaardere en grootschaligere) terreinen geen goede plek konden vinden. Ook was het kunnen wonen bij het eigen bedrijf een doel.

Vanwege onvoldoende belangstelling voor bedrijfskavels op dat moment werd het bedrijvengedeelte in een volgende fase pas verder uitgewerkt. Dit werd het bestemmingsplan Werklandschap Overasselt, fase 1, vastgesteld in 2018. Algemeen doel was de ontwikkeling van een lokaal werkterrein om:

- In de kern locaties vrij te spelen als inbreidingslocatie voor woningbouw, door ruimte te bieden aan bedrijven uit de kern;
- In het buitengebied tot kwaliteitswinst te leiden, door bedrijven die hier eigenlijk niet thuishoren een plek te bieden op het terrein;
- In de plaatselijke behoefte te voorzien, als vestigingsplek voor bedrijven uit de kern.

Ten opzichte van het vorige plan werd geprobeerd om kaveluitgifte te versnellen. Dit door te komen tot een gewijzigde verkaveling, bedoeld om meer flexibiliteit te bieden voor de wensen en behoeften van ondernemers. De specifieke doelen voor het bedrijventerrein waren:

- Behoud van de eigenheid, herkenbaarheid en kleinschaligheid van het dorp, passend bij de aard en schaal van de kern Overasselt;
- Ruimtelijke aansluiting bij de kern door te voorzien in een ruime en levendige opzet;
- Te zorgen voor lichte bedrijvigheid die past bij de aard en schaal van het dorp door het handhaven van een maximale categorie 2 (af te wijken tot 3.1 voor een concreet geval);
- Het vergroten van de uitstraling, levendigheid en sociale controle en het inspelen op de behoefte van gebruikers door per bedrijf één bedrijfswoning toe te staan;
- Het streven naar landschappelijke kwaliteit (m.n. door een groene toegangsweg en robuuste overgang naar het buitengebied) en hoge beeldkwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen;
- Het enkel toestaan van detailhandel als ondergeschikte en/of productiegebonden activiteit, in oppervlakte en intensiteit;
- Parkeren voor zowel de bedrijven en bedrijfswoningen te laten plaatsvinden op eigen terrein;
- Het voorkomen van verrommeling, verloedering en onveiligheidsgevoelens door buitenopslag alleen aan de achterzijde van bedrijfsgebouwen toe te staan;
- Het bieden van ruime bouwmogelijkheden aan de zich vestigende bedrijven.

Het grootste deel van de kavels is op dit moment ingericht (of de inrichting is vergund). Daarbij is veelvuldig afgeweken van het geldende plan, meestal voor bouwregels maar ook voor types/categorieën bedrijf. Concrete vergunningen en precedentwerking maken het lastig nog goed te sturen op de bedoelingen en bedoelde kwaliteiten van het plan.

3.2 Voorbereidingsbesluit

In 2023 kwamen diverse tekortkomingen in het bestemmingsplan aan het licht. Dit werd geacht direct en in de toekomst ongewenste ontwikkelingen in de hand te spelen, met als grootste voorbeeld het ontwikkelen van meerdere bedrijfsunits met bedrijfswoningen op één perceel. Dit was voor de gemeente reden om alle ontwikkelingen tijdelijk te blokkeren met een voorbereidingsbesluit, ingegaan op 14 december 2023. Bedoeld is toen om in het hierna op te stellen omgevingsplan:

- De bedrijvenlijst (en toegestane bedrijfscategorieën) aan te passen;

- Het begrip en de regels over bedrijfswoningen aan te passen;
- De begrenzing van de uitgegeven kavels concreet te verwerken in het omgevingsplan;
- Geen bedrijfsverzamelgebouwen meer toe te staan.

3.3 Omgevingsvisie

De huidige Omgevingsvisie Heumen, vastgesteld 26 oktober 2023, noemt de volgende doelen voor de bedrijvigheid in de gemeente:

- Het stimuleren van ondernemerschap en het omarmen van regionale dynamiek met name ten aanzien van het MKB, daartoe het faciliteren van verduurzaming, ruimte voor innovaties en behoeften vanuit ondernemers;
- Geen ruimte reserveren voor de uitbreiding van bedrijventerreinen, in plaats daarvan inzetten op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande bedrijventerreinen;
- Op de bedrijventerreinen zien we geen ruimte voor nieuwe dienstverlenende bedrijven met een verblijfsfunctie;
- Overasselt kent (net als Malden) een passend voorzieningenniveau, een goed ondernemersklimaat en een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

In de omgevingsvisie worden geen bijzondere doelen of ambities gesteld voor de economische ontwikkeling van de bedrijventerreinen, waaronder het Werklandschap op zichzelf.

3.4 Rapport Doorakkers

Medio 2024 vonden wij het wenselijk om voor de Heumense bedrijventerreinen een ontwikkelrichting aan te geven, om hiermee de omgevingsvisie aan te vullen. Het adviesbureau Doorakkers werd gevraagd een opname te maken van de bedrijventerreinen in termen van vraag, aanbod en optimalisatie. De hieruit volgende rapportage (d.d. 18 september 2024) stelde onder meer het volgende vast:

- Regionaal is sprake van krapte in het beschikbare bedrijfsareaal. Enerzijds door een hoge vraag die verder blijft toenemen. Anderzijds door een beperkt aanbod, vooral voor bedrijven die door hun impact op de omgeving milieuruimte innemen, zoals in de sectoren bouw en industrie. Zij kunnen zich alleen vestigen op hiervoor aangewezen terrein (lees: bedrijventerrein).
- Heumen kent op dit moment geen uitbreidingsopties voor de bedrijventerreinen. Dit leidt tot het uitgangspunt dat we moeten kijken hoe we bestaande terreinen gezond kunnen houden en hoe we deze beter en efficiënter kunnen inrichten en benutten. O.a. het zuinig zijn op milieuruimte, en dit te reserveren voor de bedrijven die het echt nodig hebben is een noodzaak.
- De bestaande bedrijventerreinen verkeren over het algemeen in goede staat, maar zowel de panden als de openbare ruimte vragen wel om een kwaliteitsslag die meer inspeelt op de veranderde wensen en behoeften van de bedrijven.
- Er is veel vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte waaronder bedrijfsunits, maar het schakelen en splitsen van bedrijfskavels en -panden (bedrijfsverzamelgebouwen) kan leiden tot verdringing en moet kritisch worden benaderd.
- Veel van het bedrijventerreinareaal wordt ingenomen door zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies. Zeker ook gezien het tekort aan bedrijfskavels en -ruimten is dit een onwenselijke situatie die de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid ondergraaft. Op alle terreinen moet het vestigen van zogenaamde bedrijventerreinvreemde functies dus worden voorkomen of beperkt. In het omgevingsplan moet worden uitgewerkt

hoe dit plaatsvindt. Relevant is dat veel van deze functies in het verleden gevestigd zijn middels afwijking van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Juist het afwijken van de bedoeling en invullingsmogelijkheden van een terrein moet daarom ook worden beperkt.
- Handhaving op het gebruik van de openbare ruimte is van groot belang voor alle bedrijventerreinen. De parkeeroverlast neemt verder toe waardoor in- en uitritten worden geblokkeerd, laden en lossen op de weg plaatsvindt en doorgaand verkeer (m.n. vrachtwagens) wordt gehinderd. Doordat op verschillende plekken grootschaligere bedrijfspanden een andere bestemming hebben gekregen is vaak onduidelijk of en zo ja wat voor soort bedrijfsactiviteiten er plaatsvinden. Het splitsen van deze panden vergroot dit probleem.
- Het toestaan van nieuwe bewoning op de bedrijventerreinen moet worden tegengegaan.

Kortom is het meer vasthouden aan de planologische kaders voor alle terreinen gewenst. Dit vraagt eerst ook om heldere regels die op de juiste doelen en ontwikkelrichting zijn gebaseerd. Specifiek voor het Werklandschap Overasselt wordt in de rapportage gesteld:

- Ten aanzien van de sectoren die zich op het terrein mogen vestigen moet meer duidelijkheid worden verschaft in het omgevingsplan. De nadruk moet liggen op de sectoren industrie en bouwnijverheid, werkplaatsen, kleine maakbedrijven en groothandels. De vestiging van bedrijven in sectoren als zorg en welzijn, dienstverlening, detailhandel, leisure en autoreparatiebedrijven dient te worden tegengegaan.
- Het is zaak dat meer rekening wordt gehouden met de passende omvang van de bedrijven en de juiste sectoren. De oorspronkelijke meer kleinschalige verkaveling moet worden aangehouden en het verder samenvoegen van kavels moet worden voorkomen. De gemeente moet strakker (blijven) handhaven op de omvang van de kavels zodat de kleinschalige kavels ook daadwerkelijk beschikbaar zijn voor kleinschalige bedrijven en bedrijven niet meerdere kavels bezetten. Grootschalige(re) bedrijven passen niet op het werklandschap en zouden verleid moeten worden zich te vestigen op een van de regionale bedrijventerreinen. De hierdoor vrijkomende kavels kunnen dan aan meerdere kleinschalige bedrijven worden uitgegeven.
- Er is destijds bewust gekozen voor de opzet van een combinatie van woon-werk combinaties aan de buitenzijde en alleen bedrijfsfuncties op het ‘binnenterrein’. Niet vergeten mag worden dat het hier bedrijfswoningen betreft en dat de functie wonen de functie werken ondersteunt.
- De handhaving van het daadwerkelijke gebruik van de bedrijfspanden als bedrijfspanden die gebruik maken van een milieucategorie is van groot belang voor het toekomstig functioneren van het werklandschap. Omdat het een bedrijventerrein betreft gaat het om de sectoren industrie, bouwnijverheid en groothandel. Gezien de kleinschaligheid vallen deze bedrijven in de lagere milieucategorieën. Echter bestaat ook hier een behoefte van bedrijven die niet elders, zoals op een centrumbestemming of in gemengd gebied, kunnen vestigen. De vestiging van perifere detailhandel, dienstverlenende bedrijven en autoreparatie bedrijven moet daarom vanuit een economisch perspectief worden uitgesloten. Dit geldt tevens voor alle andere typen van zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies, zoals fitnesscentra, kringloopwinkels, kinderdagverblijven enzovoorts.

3.5 Uitkomsten participatietraject

Op basis van de bekende planologische omissies en de adviezen van Doorakkers zijn wij in gesprek gegaan met de gebruikers c.q. ondernemers van het terrein (gebied fase 1). De volgende uitkomsten hebben wij als belangrijk ervaren en als sturend voor het proces:

- De probleemstelling, oftewel de aanleiding voor het voorbereidingsbesluit en problemen die hieruit voortkomen worden maar beperkt herkend door de ondernemers op het terrein.

Natuurlijk hebben velen van hen omgevingsvergunningen gekregen voor (zeer) uiteenlopend gebruik. Dit benadrukt de behoefte aan allereerst duidelijke communicatie, een goede motivatie en toelichting op de regels van het nieuwe plan. Daarnaast de behoefte aan duidelijke kaders die gekend en begrepen worden door de zittende ondernemers en die ook voor iedereen gelijk gelden. Dit in tegenstelling tot de huidige planregels voor afwijken die per geval worden toegepast en daarmee niet transparant zijn en tot onzekerheid en onbedoeld gebruik leiden.

- Door de zittende ondernemers wordt ervaren dat de doelen die we stellen zorgen dat rechten worden afgenomen en dat op eerdere afspraken wordt teruggekomen. Hierdoor is het uitgangspunt extra benadrukt om aan de bestaande rechten tegemoet te komen. Daarom zijn de planologische rechten per individueel kavel grondig onderzocht en in beeld gebracht. Voor een aantal kavels heeft dit geleid tot de wens om zaken objectgericht te regelen in plaats van met een overgangsrecht.
- Aanvankelijk was bedoeld alle vormen van dienstverlenende bedrijven uit te sluiten. Mede naar aanleiding van de reacties van de ondernemers (alsmede inspraakreacties en het bij de besluitvorming over de nota aangenomen amendement) is de wenselijkheid gebleken om opnieuw naar de dienstverlening te kijken en hier een nuancering in aan te brengen. Wij erkennen dat er lokaal behoefte is aan een breder aanbod van bedrijfsactiviteiten en bedrijfsmatige voorzieningen dan alleen de sectoren bouw en lichte industrie te vestigen op dit terrein.
- Gebleken is dat er in bepaalde privaatrechtelijke overeenkomsten (verbonden aan de kaveluitgifte) wordt gezinspeeld op het gebruiken van bedrijfswoningen als reguliere woonfunctie, dus los van het bedrijf. Bijvoorbeeld om bedrijfsgebouwen los te kunnen verhuren van de woning. Dit recht is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan, waarin zelfs sprake is van beroepsmatige noodzakelijkheid voor het kunnen wonen bij het bedrijf. Het is geen doel om in het omgevingsplan de verplichte functionele binding los te laten, al zal dit door het schrappen van het noodzakelijkheidscriterium wel worden genuanceerd. Het spreekt voor zich dat privaatrechtelijke afspraken los staan van hetgeen -bestuursrechtelijk- in een omgevingsplan is vastgelegd.
- Gebleken is de wens om de verkaveling van VDW bestratingen aan te passen. Deze beslaat nu één groot perceel maar de toekomstige gebruiksmogelijkheid wordt beter ingeschat als deze verdeeld kan worden in vijf kleinere kavels. Dit is in lijn met het advies van Doorakkers om op het terrein ruimte terug te winnen voor kleinere bedrijven qua omvang en categorie. Dit willen we dan ook opnemen in het omgevingsplan.
- We zijn bereid met eenieder in gesprek te gaan over de persoonlijke situatie, onbegrip en onzekerheden over de wijziging van het plan. Voor de ondernemers die alsnog denken benadeeld te worden staat het inspreekrecht, het indienen van een zienswijze en eventueel een verzoek op nadeelcompensatie open.

Hoe het proces van participatie is georganiseerd is te lezen in hoofdstuk 8.

3.6 Nota van uitgangspunten

De nota van uitgangspunten is 12 december 2024 vastgesteld (aangevuld per amendement, zie hiervoor de volgende paragraaf) door de gemeenteraad. De nota geeft de uitgangspunten weer voor het omgevingsplan voor het terrein. Hier komen alle doelen in samen. Deze zijn:

- Komen tot een verbeterd sturingskader voor bedrijfsactiviteiten, leidend tot meer uniformiteit in uitstraling en duidelijkheid in welk gebruik is toegestaan. We willen meer focus aanbrengen in de toegestane categorieën oftewel de bandbreedte van mogelijke functies verkleinen, en te vestigen functies ook kunnen beoordelen aan de hand van een doelmatig afwegingskader.

- Functies of activiteiten insluiten die passend zijn. Oftewel: aangeven welke types bedrijven qua sectoren en impact zich kunnen vestigen dan wel vergund kunnen worden op het terrein. Dit zijn activiteiten die versterkend zijn voor het terrein. De nadruk van het terrein ligt op bedrijven in de sectoren bouw en nijverheid, groothandel en lichte industrie.
- Activiteiten uitsluiten die niet gewenst, passend of versterkend zijn voor de uitstraling, levendigheid en werkgelegenheid en economie. Hieronder de vestiging van nieuwe perifere detailhandel, autoreparatiebedrijven, en andere types zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies zoals nieuwe fitnesscentra, kringloopwinkels en kinderdagverblijven.
- Verwerken van de actuele VNG-richtlijn voor activiteiten en milieuzonering. Hierbij wordt niet meer gewerkt met een bedrijvenlijst, maar met direct werkende regels over milieu-emissies zoals voor geluid. Verder het overnemen van de (van toepassing zijnde) instructieregels uit het Bkl voor activiteiten die emissies veroorzaken zoals de productie van geluid. Het doel is hierbij alleen technische veranderingen door te voeren, en vast te houden aan de maximale emissie zoals nu ook is geregeld.
- Het vastleggen van de bedrijfskavels volgens de definitieve eigendomssituatie c.q. kaveluitgifte. Dit om grip te krijgen op de grootte van het bedrijven, welk terrein zij beslaan en gebruiken en om het bestaande aantal bedrijfswoningen te handhaven.
- Het vastleggen van maximaal één bedrijfswoning per bedrijfskavel (geldend voor de buitenste ring waar al woongebied voor bedrijfswoningen is aangewezen in het huidige plan).
- Het herzien van het noodzakelijkheidscriterium, dat wil zeggen de definitie van bedrijfswoningen waarin is opgenomen dat iemand die in de bedrijfswoning woont daar ook noodzakelijk aanwezig moet zijn voor het functioneren van het bedrijf.
- Het verbeteren van het kader voor afwijkingen.
- Het opnemen (dan wel handhaven) van de verplichtingen voor parkeren, laden en lossen en het opslaan van materiaal/materieel op eigen terrein (waarbij de aanwezige parkeerhavens in de openbare ruimte als restcapaciteit kunnen worden benut).
- Het beeldkwaliteitsplan koppelen aan de planregels voor bouwen.
- Voor de bouwregels en overige bestemmingen Groen en Verkeer blijven op dit moment de regels gelden zoals opgenomen in het bestemminsplan Werklandschap Overasselt, fase 1. Wij wijzigen deze artikelen dus op dit moment niet.

3.7 Aanvulling op de nota van uitgangspunten per amendement

Bij de besluitvorming over de nota van uitgangspunten voor het omgevingsplan Werklandschap Overasselt, 12 december 2024, bleek het gewenst om dienstverlenende bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen niet op voorhand uit te sluiten. Dit vanwege de bijdrage van een (beperkte) mate van dienstverlenende en zakelijke functies aan het lokale voorzieningenniveau en de lokale economie. Het betekent dat de gemeente het plangebied niet in hoofdzaak vanuit de (regionale) economische ontwikkeling en werkgelegenheid wil bekijken, maar ook vanuit de betekenis van het terrein voor de lokale behoeftes en voorzieningenstructuur. In die zin is het Werklandschap als lokaal en kleinschalig terrein afwijkend ten aanzien van de andere terreinen. Wij hebben daarom deze aanvullende doelen gesteld:

- Juist verzamelgebouwen met meerdere kleinschaligere kantoorruimtes, bijvoorbeeld op de verdieping van de sportfunctie, zijn een belangrijke voorziening voor de werkgelegenheid en levendigheid voor de lokale omgeving. We willen het uitsluiten hiervan loslaten op het terrein, maar wel op een andere wijze sturen op een goede invulling.
- Immers kunnen bedrijfsverzamelgebouwen ook gemakkelijk gebruikt worden op een wijze dat een negatieve invloed ontstaat op de levendigheid van het terrein. Bijvoorbeeld als hierin enkel opslag van materialen plaatsvindt, waarbij niet of maar beperkt ter plekke wordt verbleven oftewel gewerkt. Zeker als door verschuivingen in het eigenaarschap, de onderhoudssituatie en/of de economische vraag het gebruik in bijdrage aan de economie

afneemt. Met name wanneer (dreigende) leegstand plaatsvindt, bestaat voor gesplitste panden en bedrijfsunits een risico op transparant of oneigenlijk gebruik. Wij willen de kans hierop dan ook beperken door ook binnen de kleinschalige ruimtes te sturen op welke activiteiten zich mogen vestigen.

- Voor dienstverlenende bedrijven is gewenst om onderscheid te maken tussen zakelijke en persoonlijke dienstverlening. Onder zakelijke dienstverlening verstaan wij kantoren en aan kantoor gerelateerde bedrijfsactiviteiten die geen milieuruimte innemen maar wel een bijdrage leveren aan de lokale werkgelegenheid en de vraag naar kleinschalige kantoorruimte en/of het lokale voorzieningenniveau. In het nieuwe plan noemen we dit dus kantooractiviteiten. Dit zijn bijvoorbeeld administratieve bedrijven zoals in de financiële dienstverlening, waarbij het ontvangen van contacten op locatie een beperkt onderdeel is van het bedrijf. We willen namelijk verkeersstromen beperken die van een andere aard zijn dan op een bedrijventerrein met milieuruimte worden verwacht. Dit in overeenstemming met de rapportage Doorakkers.
- Onder persoonlijke dienstverlening vallen functies in de verzorgende tak, zoals schoonheidssalons of kapperszaken, maar ook op het gebied van medische of mentale gezondheid. Functies op dit gebied horen op een gemengde- of centrumlocatie of zelfs in een woonwijk thuis, en vinden wij niet evenwichtig ten aanzien van de bedrijvigheid die op het werklandschap plaatsvindt en waarop ook de nadruk ligt van het terrein. Dit vanuit de aard van verkeer en vervoersstromen, maar ook vanuit de blijvende noodzaak om beperkte milieuruimte te reserveren voor bedrijven die deze ruimte ook echt nodig hebben en gebruiken. Het doel is dan ook deze functies uit te sluiten van het terrein.
- Het uitsluiten van persoonlijke dienstverlening geldt niet als een activiteit ondergeschikt is aan de woonfunctie, oftewel als deze past in de regeling beroep of bedrijf aan huis. Deze regeling willen we opnemen maar geldt enkel voor de buitenste ring, waar ook daadwerkelijk sprake is van woonfuncties. Het doel is deze activiteiten in het woongedeelte wel een plek te bieden, omdat deze naar aard en impact in de woonfunctie liggen besloten.
- De sportfunctie zoals aanwezig c.q. vergund in het bedrijvencentrum De Laan 3 wordt vanwege het lokaal belang gezien als een uitzondering op de toegestane bedrijfsmatige activiteiten op het terrein. Dit omdat de sportfunctie een belangrijke toevoeging vormt op het voorzieningenniveau voor de kern Overasselt. In het verlengde van de sportfunctie zijn dan op dit perceel ook bepaalde soorten van dienstverlening ondersteunend en passend. Daarnaast kan op de verdieping zakelijke dienstverlening plaatsvinden zoals bij de andere bedrijven het geval is. Wij houden hierbij de vergunning met voorwaarden aan zoals voor de sportfunctie is verleend.

4 Planvoornemen

4.1 Oogmerken

In het algemeen zien we het Werklandschap Overasselt als een gemengd, kleinschalig bedrijventerrein die vooral in de lokale behoefte aan bedrijvigheid en een (beperkt) aantal dienstverlenende functies voorziet. Ook hier willen we zuinig zijn op milieuruimte en de nadruk leggen op het vestigen bouw- en bouwgerelateerde activiteiten. De regels in het omgevingsplan zien voor dit terrein toe op:

- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het versterken en in stand houden van een dynamisch, levendig werklandschap waar op locatie bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd, oftewel waar wordt gewerkt;
- Het versterken en in stand houden van de lokale economie en het aanbod van bedrijfsmatige voorzieningen in en om de kern Overasselt;
- Het gebruiken van gegeven milieuruimte door het realiseren en in stand houden van een overwicht aan bedrijven gerelateerd aan de categorieën bouw en nijverheid, groothandel en lichte industrie;
- Het beperken van activiteiten met een publieksaantrekkende werking m.u.v. aan de entree van het terrein en geschikte infrastructuur aanwezig is;
- Aan de buitenste ring: het bedrijfsmatig wonen ondergeschikt aan de bedrijvigheid en ook direct gerelateerd aan het eigen bedrijf;
- Aan de buitenste ring en in de omgeving: het voorzien in een acceptabel woon- een leefmilieu voor de bestaande (bedrijfs-)woningen;
- Het bevorderen van een goede toegankelijkheid van de openbare ruimte, het beperken van hinder door parkeren en laden en lossen.

4.2 Bedrijfsmatige activiteiten: types

Op het Werklandschap Overasselt maken we bedrijfsmatige activiteiten mogelijk die het terrein versterken. We verstaan hiertoe de volgende type bedrijven:

- Bedrijven gerelateerd aan de categorieën bouw- en nijverheid. Hieronder te verstaan gelieerde lichte industrie en maakbedrijven, groothandels, aannemersbedrijven en andere bedrijven waarbij ter plaatse wordt gewerkt. Dit aandeel van de bedrijven vormt de overhand en neemt minimaal twee derde in van het bedrijfsareaal, of de kavels zoals aangegeven in de verbeelding van het plan;
- Beperkt tot maximaal een derde deel van het terrein: zakelijke dienstverlening. Mits sprake is van beperkt contact met publiek. Hierbij valt te denken aan taxatiekantoren, financiële dienstverlening, administratieve kantoren, startups en nieuwe bedrijfsinitiatieven;
- Enkel ter plaatse van het bedrijfscentrum aan De Laan 3: naast zakelijke dienstverlening; sportactiviteiten met op de verdieping ook dienstverlening waaronder maatschappelijke of verzorgende activiteiten of praktijkruimtes voor zover gerelateerd aan de functie sport;

Niet versterkend voor een evenwichtig en dynamisch werklandschap, en dus niet toegestaan zijn:

- Activiteiten waarbij opslag de hoofdfunctie is;
- Activiteiten waarbij sport, maatschappelijke of persoonlijke dienstverlening de hoofdfunctie is, met uitzondering van De Laan 3;
- Activiteiten waarbij detailhandel de hoofdfunctie vormt;
- Anderszins activiteiten waarbij het aantrekken van publiek ligt besloten in de hoofdfunctie van het bedrijf.

Ondergeschikt aan een hoofdactiviteit staan wij deze activiteiten wel – beperkt – toe. Dit geldt in de buitenste ring (het woongedeelte) ook voor activiteiten die passen in de standaard regeling beroep of bedrijf aan huis. Laatstgenoemde vinden wij per definitie ook passend, en niet uit te sluiten in een gebied waar wordt gewoond. Overigens zijn de gewenste types bedrijven ook leidend voor de mogelijke invulling van (kantoor)ruimtes in een bedrijfsverzamelgebouw. De kavel telt als geheel als locatie waar kantooractiviteiten zijn toegestaan.

Voor niet toegestane activiteiten die reeds aanwezig en vergund zijn geldt een overgangsregeling, toegelicht in paragraaf 4.6.

4.3 Bedrijfsmatige activiteiten: milieuruimte

De milieuregels worden iets anders gesteld dan voorheen. We gebruiken de nieuwe stijl milieuzonering (VNG 2024), maar sluiten aan bij de voorheen maximale categorie 2 (grootste richtafstand 50 meter). Het betekent dat bedrijven met een hogere impact niet worden toegestaan op het terrein. Dit om het gemengde karakter van het terrein en gevoelige functies in de directe omgeving te respecteren. Op het terrein zelf is dit bedoeld om voor de aanwezige bedrijfswoningen in een acceptabel woonklimaat te voorzien. De milieuvoorwaarden waar de functies aan moeten voldoen, bijvoorbeeld geluid, worden geregeld in de activiteitoverstijgende regels. N.B. bewoners van bedrijfswoningen zijn en blijven niet beschermd tegen hinder van het op hun eigen kavel gevestigde (eigen) bedrijf.

4.4 Verkaveling van het terrein

In de kaart van het omgevingsplan geven we de bedrijfskavels aan conform de uiteindelijke kaveluitgifte, overeenkomend met de eigendomssituatie op dit moment. Deze verkaveling laat beter sturen op het aantal separate bedrijven en de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden per kavel, zoals anders zouden kunnen ontstaan wanneer één bedrijf meerdere kavels zou innemen. Hierbij geldt het volgende:

- Aan de verkaveling verbinden we de regel dat bedrijven zich niet op meerdere kavels mogen vestigen (voor zover de te verrichten activiteiten en bebouwing hierbij een geheel vormen, het in eigendom van hebben van meerdere kavels mag wel).
- We koppelen het maximum aantal plekken waarop een kantoorfunctie plaats mag vinden aan de kavels, om te zorgen dat het overgrote deel een bedrijf blijft wat zich richt op bouw en/of lichte industrie.
- Aan de verkaveling koppelen we ook specifieke aanduidingen voor locaties waaronder voor de sportactiviteit (De Laan 3-5) en de reguliere woningen (De Laan 18 en 20)
- Voor de buitenste ring is het maximaal aantal bedrijfswoningen gekoppeld aan de kavel.
- Ter plekke van de kavel van VDW bestratingen b.v. (De Laan 7 e.o.) worden in de nieuwe situatie 5 kavels mogelijk gemaakt in plaats van één grote kavel.
- Gezien de mogelijkheid voor bedrijfsverzamelgebouwen of anderszins meerdere bedrijven per kavel, moet in de benodigde parkeerbehoefte ook per kavel worden voorzien.

N.B. wijzigt de verkaveling niets in de eigendomssituatie die kadastraal geldt. Andersom ook: een wijziging in het eigendom zorgt niet voor een ander planologisch kavel dan wij nu hebben opgenomen.

4.5 Aantal bedrijven per kavel

We stellen geen maximum aan het aantal bedrijven per kavel. Wel moeten de activiteiten die in verzamelgebouwen of op de verdieping plaatsvinden passend zijn in het plan en de doelstellingen voor een levendig gebied. Ook moet voor ieder bedrijf wat in een pand gevestigd zit (netto) aan de parkeereisen voldoen: parkeren op eigen terrein. Er moet dus voor ieder toe te voegen gebruik in een pand ook parkeerruimte aanwezig zijn op het perceel.

4.4 Bedrijfsmatig wonen

Per kavel op de buitenste ring wordt één bedrijf toegestaan. Dit is niet hetzelfde als het toestaan van één bedrijfswoning per bedrijf, wat in het huidige plan geldt en betekent dat bij het opdelen van een kavel in meerdere bedrijven ook meerdere bedrijfswoningen kunnen worden gebouwd. Het opnemen van maximaal 1 bedrijfswoning per kavel sluit het bouwen van meerdere bedrijfswoningen op die manier uit. Verder geldt het volgende:

- We behouden de vereiste dat een functionele binding moet bestaan tussen bedrijfswoning en het bijbehorende bedrijf. Dit ligt besloten in het begrip “bedrijfswoning” zoals opgenomen in het plan.
- Wel passen we het huidige begrip hiervan aan zodat niet langer sprake is van een noodzakelijk verblijf bij het (eigen) bedrijf. In de huidige regels is dit wel zo, terwijl gezien de staat van technologie en controlemiddelen op afstand bijna niet meer te onderbouwen is dat enig verblijf bij het bedrijf noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf.
- De functionele binding blijft vereist en nemen we op door een bedrijfswoning te definiëren als zijnde bewoond door het huishouden van de eigenaar of een werknemer van het bedrijf.
- Het gevolg hiervan is dat het geheel van bedrijf en bedrijfswoning dus aan een werknemer kan worden verhuurd. Voor een evenwichtige toedeling van functies en de invloed op de leefomgeving zien wij geen verschil tussen het bewonen van een huishouden door de eigenaar of door een werknemer van het bedrijf.
- Wel houden we vast aan het begrip ‘huishouden’, niet bedoeld is hiermee dat een bedrijfswoning aan een groep werknemers wordt verhuurd (tenzij zij uitdrukkelijk een huishouden vormen en ook als zodanig functioneren).
- Ook worden regels met betrekking tot beroep en bedrijf aan huis toegevoegd. Dit betekent een verruiming ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden. Het betekent dat persoonlijke dienstverlening zoals een kapper toegestaan is zo lang het ondergeschikt is aan de woonfunctie. De regeling is gelijk voor alle bedrijfswoningen op de andere bedrijventerreinen. Geen deel hiervan is de mogelijkheid voor verhuur van verblijfsruimte zoals bed & breakfast en kamerverhuur.

4.5 Zelfstandige bewoning

Zelfstandige bewoning van de bedrijfswoningen (dus zonder functionele binding met het ter plekke gevestigde bedrijf) blijft onverminderd uitgesloten. Echter is op één locatie binnen het bedrijfsmatige woongebied, De Laan 18-20, een vergunning gegeven om twee reguliere woningen toe te staan in plaats van woningen horend bij een specifiek bedrijf. Dit passende bij de aard van het hier specifiek vergunde bedrijfsverzamelgebouw waarbij op de verdieping wordt gewoond. Deze worden objectgericht opgenomen in de verbeelding van het plan, exact zoals vergund. Deze kavel wordt hiermee ook uitgesloten van het bouwen van (aanvullende) woningen of bedrijfswoningen. Dit door aanpassing van de in de plankaart opgenomen aanduiding ‘bedrijfswoningen’.

4.6 Persoonsgebonden overgangsrecht

Op basis van de nieuwe planregels voor het gewenste type bedrijf worden in totaal drie eerder vergunde activiteiten niet langer wenselijk geacht op het terrein. Het gaat om de ontharingssalon aan De Laan 10, de opslagfunctie aan De Laan 18a en de schoonheidssalon aan De Laan 18b (de twee laatstgenoemde onderdeel van het bedrijfsverzamelgebouw De Laan 18-20). Omdat de activiteiten van deze bedrijven wel zijn vergund, wordt gerespecteerd dat zij op het terrein kunnen blijven zitten zo lang het gebruik voortduurt. Dit geldt voor het bestaande bedrijf, onder het huidige eigendom en krijgt de vorm van een persoonsgebonden overgangsrecht. Hierdoor zorgen we dat de locatie of de kavel na het stoppen, overdragen of verkopen van de huidige activiteit moet worden ingevuld met een

voor het terrein wenselijk gebruik. N.B. geldt overgangsrecht alleen voor vergunde activiteiten, dus niet voor activiteiten die nu ook niet zijn toegestaan op basis van de geldende planregels voor het terrein.

4.7 Ontsluiting en parkeren, stallen, laden en lossen

Hier nemen wij het volgende over op in de planregels:

- In de parkeerbehoefte wordt per kavel op eigen terrein voorzien. Dit was al een beoordelingsregel bij nieuwe planologische vergunningsaanvragen (en blijft dit ook) maar wordt nu ook opgenomen als een regel die voor zittende bedrijven geldt. Het betekent dat ondernemers ook bij wijzigingen van de invulling van bedrijfsloodsen die in het omgevingsplan zijn toegestaan, verantwoordelijk zijn om geen gebruik toe te voegen indien hiervoor binnen de eigen kavel niet voldoende parkeerruimte kan worden toegewezen of gerealiseerd. Het uitwijken naar de openbare ruimte voor de basale parkeerbehoeftes van nieuwe invullingen willen wij hiermee uitsluiten. Anders lopen zij risico op handhaving. Dit geldt ook voor het invullen van kantoorruimtes die binnen het pand worden verhuurd.
- Of er sprake is van voldoende parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van de meest actuele kencijfers van het CROW (of opvolger). Voor bedrijven is dit vaak gekoppeld aan het bedrijfsvloeroppervlak. Hierdoor is het toevoegen van functies op een kavel of binnen een pand ook direct gelimiteerd aan de mogelijkheden die de eigen kavel biedt voor parkeerruimte. Overigens hanteren wij, per gebruiksactiviteit, de minimale norm voor het betreffende type gebied. Deze norm wordt concreet overgenomen in de planregels.
- Bedrijfsmatig laden en lossen, evenals het stallen van bedrijfswagens of vrachtwagens, is deel van de bedrijfsvoering en moet op eigen terrein worden uitgevoerd. Dit om de openbare ruimte te ontlasten en niet voor rommelige en onveilige situaties te zorgen. Ook dit was al opgenomen in de planregels en nemen wij over in het nieuwe plan.

4.8 Overige functies

In het plangebied zijn naast de bedrijfsbestemming ook gronden aangewezen voor de bestemmingen groen, verkeer en archeologie (waarde 1). Deze blijven in het opgestelde deel van het omgevingsplan ongewijzigd gelden en worden pas meegenomen in een volgende fase van omzetting naar het definitieve omgevingsplan. De enige uitzondering hierop is een aanpassing in de plankaart voor de bestemming verkeer. De grenzen van deze bestemming worden op dit moment namelijk niet overal goed op de kaart weergeven. Zo is een deel van de weg niet aangewezen als verkeer, en is een deel van de aanduiding ontsluiting niet ingevuld als weg. Dit wordt in de plankaart gecorrigeerd zonder inhoudelijke wijziging van de regels binnen deze bestemming.

4.9 Bouwregels

Het omgevingsplan wat is opgesteld ziet alleen toe op het wijzigen van het functioneel gebruik: welke activiteiten kunnen waar plaatsvinden. De bouwregels uit het oude plan, die toezien op de bouwwerken die mogen worden opgericht, blijven gelden tot het moment dat we met de overige terreinen aan de slag gaan. Bouwaanduidingen blijven vooralsnog gehandhaafd. Het opnemen van de juridische koppeling met het beeldkwaliteitsplan in de bouwregels volgt daarbij ook.

5 Wat moeten we regelen: instructieregels

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de instructieregels die Rijk en Provincie hebben gesteld voor het omgevingsplan en wordt aangegeven welke van die instructieregels relevant zijn en hoe die zijn verwerkt.

5.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor deze omgevingsplanwijziging zijn de volgende instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van belang:

Bkl, Afdeling 5.1, paragrafen:	*Relevant voor de planwijziging: Ja of Nee*
§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a. (dienstenrichtlijn)	Nee
§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Nee
§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Nee
§ 5.1.4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu	
§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Nee
§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja
§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja
§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee
§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee
§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee
§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Nee
§ 5.1.4.6. Geur	Ja
§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	
§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee
§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Nee
§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Nee
§ 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee
§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee
§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Nee

Tabel 1: Instructieregels uit het Bkl met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Afdeling 5.2, artikelen	*Relevant voor de planwijziging: Ja of Nee*
Artikel 5.163 voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	Nee
Artikel 5.164 lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	Nee
Artikel 5.165 lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	Nee
Artikel 5.165a bebouwingscontour jacht	Nee
Artikel 5.165b bebouwingscontour houtkap	Nee

Tabel 2: Instructieregels uit het Bkl over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving.

Omdat deze planwijziging geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn niet veel instructieregels relevant. De verwerking van de instructieregels die wel relevant zijn, zal hieronder kort worden toegelicht.

5.1.1 Geluid door activiteiten

Omdat in het Werklandschap Overasselt bedrijfsmatige activiteiten worden verricht, zijn de instructieregels over geluid door activiteiten relevant.

Bij de implementatie van de instructieregels is uitgegaan van de standaardwaarden die artikel 5.65, eerste lid, Bkl geeft, vermeerderd met 5 dB. Deze vermeerdering is ingegeven door het karakter van het Werklandschap. Daarbij moet wel, zoals het Bkl in artikel 5.66 ook voorschrift, ten alle tijden voldaan worden aan de maximale waarden die gelden binnen geluidgevoelige ruimten. Verder geldt ten opzichte van geluidgevoelige gebouwen die buiten het Werklandschap zijn gelegen de standaardwaarde van 50 dB. Deze regels vormen een beleidsneutrale vertaling van artikel 22.63 van de bruidsschat.

Bij het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen geldt een meldingsplicht waarbij moet worden aangetoond dat aan de in het plan opgenomen waarden wordt voldaan.

5.1.2 Milieuzonering

Naast de bovenstaande regels over geluid door activiteiten bevat het omgevingsplan ook regels die betrekking hebben op milieuzonering. Deze regels bevatten waarden voor geluid die gelden op een vaste afstand vanaf de begrenzing van het perceel waarop een bedrijf gevestigd is. Het doel van deze regels is om woongebieden te beschermen tegen het (gecumuleerde) geluid van bedrijventerreinen. Bij het vormgeven van deze regels is, evenals bij de hierboven omschreven regels, uitgegaan van een maximale waarde van 55 dB. Deze waarde sluit aan bij de waarde die op grond van de oude handreiking Bedrijven en Milieuzonering werd gehanteerd bij het bepalen van de richtafstanden voor bedrijven ten opzichte van gemengde woongebieden. Zowel het onderhavige gebied (voorheen geregeld in het bestemmingsplan 'Overasselt, Werklandschap 1e fase') als het gebied dat in het bestemmingsplan 'Overasselt, Werklandschap 2e fase' is opgenomen, is in de ruimtelijke besluitvorming al eerder gekwalificeerd als 'gemengd gebied'. Zie hiervoor de toelichtingen bij de genoemde bestemmingsplannen. De regels over milieuzonering zijn dus een beleidsneutrale vertaling van de eerdere regelgeving.

5.1.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Omdat het Werklandschap Overasselt deels gelegen is binnen het geluidaandachtsgebied van een weg, zijn de instructieregels over geluid door wegen relevant. De instructieregels met betrekking tot het geluid van spoorwegen en industrieterreinen zijn niet relevant.

Voor het geluid door wegen is een regeling opgenomen met betrekking tot het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen. Deze regeling gaat ervan uit dat het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen zonder vergunning is toegestaan zonder vergunning zo lang aan de standaardwaarde wordt voldaan. Deze standaardwaarde sluit aan bij de standaardwaarde uit het Bkl. Om te kunnen beoordelen of daadwerkelijk aan de standaardwaarde wordt voldaan, is een meldingsplicht geïntroduceerd waarbij een akoestisch onderzoek moet worden overgelegd.

Afwijken van de standaardwaarde is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Bij de vergunningverlening wordt de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld.

5.1.4 Geur

Op het Werklandschap Overasselt worden geen activiteiten verricht die geurhinder veroorzaken. Omdat in de planregels is vastgelegd dat, wat de bedrijfsactiviteiten betreft, alleen activiteiten mogen worden verricht die gerelateerd zijn aan bouw en nijverheid, is de komst van bedrijven die geurhinder veroorzaken uitgesloten. Daarom zijn er geen specifieke regels opgenomen om aan de instructieregels van het Bkl te voldoen, maar wordt toch aan die instructieregels voldaan.

5.2 Provinciale omgevingsverordening

Omdat deze omgevingsplanwijziging geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn de instructieregels van de provincie Gelderland hiervoor niet relevant.

6 Hoe we het regelen: opbouw en systematiek

De gemeente heeft gekozen voor een thematisch en gebiedsgerichte opbouw van het omgevingsplan. Dit wijzigingsbesluit ziet op het gebiedsgerichte deel van het omgevingsplan voor het Werklandschap Overasselt. Hieronder wordt uitgelegd welke systematiek is toegepast aan de hand van de opgenomen hoofdstukken in dit wijzigingsbesluit.

6.1 Hoofdstuk 1: algemene bepalingen

Hoofdstuk 1 van het omgevingsplan is met name bedoeld voor de begripsbepalingen, de meet- en rekenbepalingen en het aangeven van de geometrische begrenzingen van dit omgevingsplan.

6.2 Hoofdstuk 2: Doelen

In hoofdstuk 2 worden de doelen opgenomen met het oog waarop de regels in het omgevingsplan zijn gesteld. Deze doelen worden in de hoofdstukken 3 en 4 gekoppeld aan de regels over activiteiten die in hoofdstuk 5 worden gesteld.

6.3 Hoofdstuk 4: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Hoofdstuk 4 bepaalt welke regels uit hoofdstuk 5 gelden voor een activiteit. Het hoofdstuk functioneert zo als een richtingaanwijzer. In afdeling 4.1 zijn de algemene bepalingen opgenomen die gelden bij het uitvoeren van activiteiten geregeld in hoofdstuk 4 en 5.

In afdeling 4.3 wordt bepaald welke activiteiten met gebruiksruimte mogen worden verricht binnen het gebiedstype ‘bedrijventerrein’ en welke regels daarvoor gelden. Activiteiten met gebruiksruimte zijn voortdurende activiteiten die planologische- en milieugebruiksruimte nodig hebben. De activiteiten met gebruiksruimte zijn opgesomd in artikel 4.9:

a. agrarische activiteiten;
b. bedrijfsactiviteiten;
c. detailhandelsactiviteiten;
d. dienstverleningsactiviteiten;
e. horeca-activiteiten;
f. infrastructuuractiviteiten;
g. kantooractiviteiten;
h. maatschappelijke activiteiten;
i. recreatie-activiteiten;
j. sportactiviteiten; en
k. woonactiviteiten.

Deze activiteiten zijn gedefinieerd in de begripsbepalingen en zijn dan ook limitatief. In afdeling 4.3 maakt de gemeente de afweging welke activiteiten met gebruiksruimte mogen worden verricht binnen het gebiedstype bedrijventerrein. Dit met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De activiteiten met gebruiksruimte die niet zijn ingesloten binnen het gebiedstype bedrijventerrein zijn uitgesloten en mogen niet worden verricht op het bedrijventerrein. In afdeling 4.3 wordt bepaalt per activiteit met gebruiksruimte aan welke regels uit hoofdstuk 5 moet worden voldaan.

6.4 Hoofdstuk 5: Activiteiten met gebruiksruimte

Hoofdstuk 5 van het omgevingsplan bevat de inhoudelijk regels die gelden voor activiteiten met gebruiksruimte, onderverdeeld in verschillende afdelingen per activiteit met gebruiksruimte.

Daarnaast zijn in afdeling 5.2 bepalingen opgenomen die activiteit overstijgend werken. Dit zijn regels die voor verschillende activiteiten met gebruiksruimte hetzelfde zijn.

De verschillende paragrafen over activiteiten die in deze afdelingen zijn opgenomen, hebben een vergelijkbare indeling. Iedere paragraaf begint met een artikel waarin het toepassingsbereik wordt bepaald. Dat artikel zegt over welke activiteit(en) de betreffende paragraaf gaat. Waar mogelijk bevatten de paragrafen vervolgens een artikel waarin de oogmerken worden benoemd met het oog waarop de regels in die paragraaf zijn gesteld. Daarna wordt, waar nodig, de locatie waarbinnen de activiteiten zijn toegestaan beperkt (dit speelt met name bij activiteiten met gebruiksruimte). Verder bevatten deze paragrafen waar relevant een vergunningplicht, meldingsplicht, informatieplicht en/of algemene regels.

6.5 Hoofdstuk 14: Overgangsrecht

In hoofdstuk 14 is algemeen en specifiek overgangsrecht opgenomen. Het algemene overgangsrecht uit afdeling 14.1 geldt voor elke omgevingsplanwijziging. In afdeling 14.2 is het overgangsrecht opgenomen dat specifiek voor het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor het gebied Werklandschap-Overasselt nodig is. Tot slot is in afdeling 14.3 een afbakening opgenomen met betrekking tot hoofdstuk 22 van het omgevingsplan en het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

7 Milieu- en omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk behandelt de milieuaspecten die relevant zijn voor het conserverende omgevingsplan "Werklandschap, noordelijk deel, Overasselt". Aangezien het een conserverend plan betreft, worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en zijn er geen aanvullende onderzoeken uitgevoerd, zoals akoestisch onderzoek. De bestaande milieusituatie blijft gehandhaafd.

7.1 Geluid

Er zijn geen nieuwe geluidsbronnen geïntroduceerd binnen het plangebied. De huidige geluidsbelasting, voornamelijk afkomstig van bestaande bedrijfsactiviteiten en wegverkeer, blijft onveranderd. Er zijn geen knelpunten geïdentificeerd die aanleiding geven tot aanvullende maatregelen.

7.2 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit binnen het plangebied voldoet aan de geldende normen. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, wordt verwacht dat de luchtkwaliteit stabiel blijft. Er zijn geen significante bronnen van luchtverontreiniging binnen het plangebied die een negatieve impact hebben op de omgeving.

7.3 Bodem

Er zijn geen nieuwe bodemingrepen gepland binnen het plangebied. De bestaande bodemkwaliteit is voldoende en er zijn geen verontreinigingen bekend die een risico vormen voor de gezondheid of het milieu. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen rekening houden met de huidige bodemgesteldheid.

7.4 Externe Veiligheid

Er worden geen nieuwe risicobronnen toegestaan binnen het plangebied. De bestaande situatie met betrekking tot externe veiligheid blijft onveranderd. Er zijn geen knelpunten geïdentificeerd die aanleiding geven tot aanvullende maatregelen.

7.5 Water

Het conserverende karakter van het plan betekent dat er geen veranderingen plaatsvinden in de waterhuishouding. De bestaande waterkwaliteit en -kwantiteit blijven gehandhaafd. Er zijn geen nieuwe waterafvoeren of -inlaten gepland die de huidige situatie zouden kunnen beïnvloeden.

7.6 Ecologie

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ecologische verstoringen te verwachten. De bestaande flora en fauna blijven behouden. Er zijn geen beschermde soorten of habitats die door het conserverende plan worden aangetast.

7.7 Conclusie

Het conserverende omgevingsplan "Werklandschap, noordelijk deel, Overasselt " heeft geen negatieve impact op de milieuaspecten binnen het plangebied, of in de omgeving van het plangebied. De bestaande milieusituatie blijft gehandhaafd en voldoet aan de geldende normen en regelgeving.

8 Participatieproces

8.1 Insteek van de participatie

In het proces van participatie hebben wij ons gericht op het betrekken en informeren van de ondernemers c.q. bewoners van het terrein. Deze groep bezit en exploiteert de kavels gelegen aan De Laan, Overasselt. Omdat de wijziging geen directe invloed heeft op locaties buiten het plangebied, zijn geen andere inwoners of partijen benaderd.

Voor het opstellen van het wijzigingsbesluit is door de raad gekozen om eerst een nota van uitgangspunten vast te stellen. Dit als informele tussenstap tussen voorbereidingsbesluit en de wijziging omgevingsplan, waarin de doelen en wensen voor het omgevingsplan eerst uitgebreid konden worden besproken en getoetst. De aanleiding om op dit voortraject in te zetten was deels ook het omschakelen van het oude bestemmingsplan naar de nieuwe formele vereisten onder de Omgevingswet.

Voor het maken van de nota van uitgangspunten hebben wij twee bijeenkomsten georganiseerd waarbij alle gebruikers van het terrein zijn uitgenodigd. Dit gebeurde per brief aan alle adressen op het noordelijk deel van het werklandschap. De bijeenkomsten vonden ‘s avonds plaats in het verenigingsgebouw Overasselt op 5 november en 10 december 2024. Om de vertaling van de uitgangspunten naar de uiteindelijke planregels uit te leggen, organiseren we nog een derde bijeenkomst aan de start van de inzagetermijn.

8.2 Ondernemersbijeenkomst 1

Het volgende is een procesmatig verslag van de bijeenkomst van 5 november 2024 (voor hoe de inhoudelijke uitkomsten zijn meegenomen zie paragraaf 3.5).

- Aanwezig waren ca. 15 ondernemers, de wethouder en het ambtelijk team (projectleider, ondersteunende ambtenaren RO en juridisch specialist). De wethouder opende de bijeenkomst.
- Doel van de bijeenkomst was het informeren over het proces wijziging omgevingsplan en het ophalen van de reacties op het eerste concept van de nota van uitgangspunten voor het plan, wat tot dan toe nog enkel ambtelijk was uitgewerkt.
- In een presentatie hebben wij toegelicht de planologische omissies op het terrein te willen repareren, in navolging van het voorbereidingsbesluit door de raad. Hierbij toegelicht zijn doelen en uitgangspunten zoals geadviseerd in het rapport Doorakkers. Ook toegelicht zijn een stukje technische regelgeving met betrekking tot het landen van de nieuwe planologische situatie onder het omgevingsplan.
- Ter tafel kwamen veel reacties van de ondernemers. Het heersende gevoel was onbegrip over o.a. de probleemstelling, doelen en methoden van de planwijziging. De voorgestelde wijzigingen zouden leiden tot het (toekomstig, met behulp van een overgangsrecht) uitsluiten van m.n. dienstverlenende activiteiten waaronder kantoorfuncties, waardoor ondernemers in onzekerheid zouden gaan verkeren en financieel schade zouden leiden.
- Uitgelegd aan de ondernemers is dat de (concept) nota van uitgangspunten eerst door de gemeenteraad zou worden vastgesteld, waarbij nog aanpassingen konden plaatsvinden. Gewezen is o.a. op het inspreekrecht.
- Het onbegrip was reden om een tweede ondernemersbijeenkomst te plannen tussen het instemmen met de (concept) nota door de raadscommissie Ruimte en het vaststellen door de raad (12 december 2024). Dit is op de avond zelf besloten in overleg met de ondernemers.
- Wij hebben de ondernemers uitgenodigd voor individuele gesprekken, ta plannen op verzoek van de ondernemer.

8.3 Ondernemersbijeenkomst 2

Hier volgt een procesmatig verslag van de bijeenkomst van 10 december 2024. Qua opzet, verloop, locatie en wijze van uitnodigen was het een herhaling van bijeenkomst 1 (voor hoe de inhoudelijke uitkomsten zijn meegenomen zie paragraaf 3.5).

- Op 10 december was het aantal deelnemende ondernemers aanzienlijk groter.
- Opnieuw is door ons stilgestaan bij de doelen van de planwijziging en het te doorlopen proces, maar deze keer in het licht van wat was opgehaald bij de vorige bijeenkomst en bij (voor-) bespreking door de raad.
- Eerst hebben wij een terugkoppeling gegeven uit de raadscommissie ruimte. De lijn van het zuinig zijn op milieuruimte c.q. bedrijventerrein en het toestaan van de juiste bedrijven werd gedeeld. Onder meer werd hierbij aandacht gevraagd voor voldoende flexibiliteit voor de ondernemers, de zekerheden van ondernemers en het respecteren van rechten van zittende ondernemers. Met name zijn kanttekeningen gesteld ten aanzien van het geheel uitsluiten van alle vormen van dienstverlening.
- Belangrijk om te kunnen zeggen of (planologische) rechten ten nadele veranderen, is om duidelijk te stellen welke rechten de ondernemers nu bezitten. Om deze reden hebben wij het huidige bestemmingsplan toegelicht: welke type bedrijven en diensten zijn toegestaan, aan welke sectoren en eigenschappen moet worden voldaan en wat houdt een bedrijfswoning in. Er viel ons op dat er niet bij alle aanwezigen kennis was van het huidige plan (en recht). Zo werd op de regeling bedrijfsmatig wonen (functionele binding) met onbegrip gereageerd. Dit speelde een gevoel in de hand dat wij rechten zouden afnemen met de wijziging van het plan.
- Nadrukkelijker kwamen ook privaatrechtelijke afspraken aan de orde die bij kaveluitgifte, voorafgaand aan enige planologische procedure met de individuele partijen zijn gemaakt. Wij hebben aangegeven dat de wijzigingen die wij nu opstellen van planologische/bestuursrechtelijke en niet van privaatrechtelijke aard zijn, dus moeten worden bekeken ten aanzien van de geldende rechten in het bestemmingsplan.
- Wij hebben aangegeven dat deze afspraken, voor zover deze afwijken ten aanzien van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan, individueel verder kunnen worden besproken. Dit omdat ze op de persoonlijke situaties zijn geënt.
- Opnieuw bleek onvrede onder de aanwezigen. Wij hebben daarom de volgende uitleg gegeven over rechtsbescherming en compensatie. Voor zaken die niet planologisch zijn vergund kennen wij geen overgangsrecht en dus geen nadeelcompensatie. Voor de activiteiten die wel zijn vergund zal een persoonlijke overgangsregeling worden getroffen, een zogenoemd persoonsgebonden overgangsrecht. Daarnaast staat het indienen van een verzoek voor nadeelcompensatie open.
- In verder antwoord op de onvrede hebben wij aangegeven, in afwachting van het raadsbesluit over de nota van uitgangspunten, opnieuw te gaan kijken naar het uitgangspunt om alle dienstverlenende bedrijven uit te sluiten.
- Opnieuw is gewezen op het inspreekrecht bij de raad en de planning en inspraakmogelijkheden bij de verdere vaststelling van het plan. Twee ondernemers hebben zich vervolgens ook bij de raadsvergadering als inspreker aangemeld.

8.4 Individuele gesprekken

In aanvulling hebben wij op beide bijeenkomsten nadrukkelijk aan de aanwezigen aangeboden om in gesprek met ons te gaan over wijzigingen voor de persoonlijke situatie (of onbegrip of onzekerheden hieromtrent). Dit om uitleg te geven en beter in te kunnen spelen op de specifieke situatie bij uitwerking van het plan. Vier gebruikers van het werklandschap hebben zich hiervoor gemeld. De gesprekken hebben plaatsgevonden voor de terinzagelegging van het plan.

8.5 Inzagetermijn

Op 6 februari 2025 is de inzagetermijn gestart voor het ontwerp wijzigingsplan. Op 5 februari 2025 hebben wij ook een derde bijeenkomst gepland om uitleg te geven over de uiteindelijke planregels, hoe de stukken die ter inzage liggen kunnen worden bekeken en hoe gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan.

9 Zienswijzen

Tegen het ontwerp wijzigingsbesluit zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen behorend bij wijzigingsbesluit Omgevingsplan Werklandschap Overasselt (deelgebied fase 1), bij het wijzigingsbesluit behorend als separate bijlage.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen of aanvullingen in het ontwerp wijzigingsbesluit.