Nota van zienswijzen behorend bij wijzigingsbesluit Omgevingsplan Werklandschap Overasselt (deelgebied fase 1)

Voor de locatie Werklandschap Overasselt, deelgebied fase 1, is een ontwerp wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan ter inzage gelegd. De wijziging ziet o.a. toe op een actualisatie van de gebruiksregels en begrippen ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten met milieuruimte, alsook het bedrijfsmatig wonen.

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft ter inzage gelegen vanaf 6 februari 2025 tot en met 20 maart 2025. Gedurende deze periode kon door iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze worden ingediend. Van deze mogelijkheid is door 4 personen gebruik gemaakt. Hieronder worden hun zienswijzen kort samengevat weergegeven en van de gemeentelijke reactie voorzien.

	Zienswijze	*Reactie*
1.1	De relevante informatie is slecht vindbaar. Zo is op de kaart niet zichtbaar welke functies op de percelen worden toegelaten en is de toelichting op de artikelen ontbreekt. Hierdoor is het ontwerpplan niet te beoordelen. Aangehaald wordt dat het van groot belang is dat bij raadpleging van “regels op de kaart” het ontwerp gemakkelijk te vinden en raadpleegbaar is. Op “regels op de kaart” wordt de algemene toelichting, met daarin de uitleg van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gemist. Het is onduidelijk of dit wordt veroorzaakt door landelijke of gemeentelijke keuzes. In elk geval wordt gevraagd hier verbeteringen in aan te brengen. Op officielebekendmakingen.nl is een en ander ook lastig te vinden. Hierin worden rapporten die mede dienen ter onderbouwing van het ontwerp gemist. Voorts mist men een handzaam raadpleegbaar document, zoals een pdf, en een duidelijke instructie waar het ontwerpplan is te raadplegen.	Wij herkennen en onderschrijven een groot aantal punten. Het betreft een landelijke systematiek waar wij ons naar hebben te voegen. Wij zullen de ervaringen, voor zover dat in onze macht ligt, op het juiste niveau bekendmaken. Als gemeente zijn wij uiteraard beschikbaar om onze inwoners met dit soort vraagstukken te helpen. De rapporten waaraan wordt gerefereerd zijn voor dit plan niet voorhanden. Het betreft immers geen wijziging ten opzichte van de bestaande situatie waarvoor nadere onderzoeken benodigd zijn. Dit is toegelicht in de motivatie. Overigens wordt opgemerkt dat het op officielebekendmakingen.nl mogelijk is om een en ander te downloaden als pdf. Medio februari is deze pdf door de gemeente samen met een schermafbeelding van de kaart met de indiener van de zienswijze gedeeld. Daarnaast zijn in de kennisgeving directe snelkoppelingen opgenomen. Hiermee kan eenvoudig naar de relevante stukken worden genavigeerd.
1.2	Niet duidelijk is welke functionele aanduidingen op het perceel rusten en wat in het gebiedstype mag. Niet duidelijk is dat een bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.	Toegestaan zijn in beginsel bedrijfsmatige activiteiten gerelateerd aan de sector bouw, productie, lichte industrie, aannemers, installateurs, groothandels of andere aan nijverheid gerelateerde bedrijven, met ondergeschikte detailhandel en/of ondergeschikt kantoor. Dit staat specifiek genoemd in de afdelingen 5.4, 5.5, 5.9 en 5.13 van het omgevingsplan. Laatstgenoemde gaat over

	Zienswijze	*Reactie*
		woonactiviteiten, te weten het bedrijfsmatig wonen. Per vlak (kavel) in de buitenring was al 1 bedrijfswoning toegestaan en dit is nog steeds het geval. De aanduiding op de plankaart waar deze mag worden gesitueerd is ongewijzigd overgenomen (m.u.v. het schrappen van deze aanduiding bij De Laan 18-20).
1.3	Het ontwerp wijzigingsbesluit leidt tot beperking van de geluidruimte die bedrijven hebben. In het bijzonder is de toelichting van artikel 5.10 in tegenspraak met de tekst van het artikellid.	Zoals in artikel 5.10 lid 2 staat, geldt de geluidwaarde op een afstand van 50 meter, of op de grens van een woongebied, wanneer dit woongebied binnen de 50 meter ligt. Dus in het geval er een woongebied direct grenst aan het werklandschap, gelden die (hogere) geluidwaarden niet buiten de grenzen van het bedrijventerrein. Dit is juist toegelicht. Ook dit levert geen nieuwe beperking op voor de bedrijven op het werklandschap, omdat al op dezelfde wijze rekening moest worden gehouden met gevoelige functies in omliggend woongebied.
1.4	In de toelichting staat niet waarom gekozen is om geluidwaarden te laten gelden op 50 meter vanaf de inrichting.	In de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering wordt een voorstel gedaan om ruimte te bieden voor milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Deze systematiek is gehanteerd bij het opstellen van dit Omgevingsplan. Met milieuzonering in het Omgevingsplan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
1.5	Motivering ontbreekt waarom de gestelde geluidruimte in het ontwerp een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betreft.	Het omgevingsplan moet op grond van artikel 2.1, eerste lid Ow worden vastgesteld met het oog op de maatschappelijke doelen van de wet in artikel 1.3. Het omgevingsplan dient in ieder geval te worden opgesteld met het oog op ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (artikel 4.2 Ow). Dit is verder uitgewerkt in de oogmerken zoals opgenomen in de regels van het Omgevingsplan.
1.6	Er moet meer geluidruimte worden toegekend aan het perceel dan nu wordt toegekend. In de verleende omgevingsvergunning is een categorie 3.1 bedrijf mogelijk gemaakt.	Het bestemmingsplan bood ruimte aan inrichtingen van categorie 1 en 2. Wel bestond er de mogelijkheid inrichtingen van één hogere categorie mogelijk te maken, in dit geval categorie 3.1, mits de inrichting qua aard en omvang gelijk is aan een categorie 1 of 2 inrichting. Er is bij vergunning hiervan dus niet automatisch sprake van een categorie 3.1 bedrijf in de zin van de toegestane invloed op de omgeving. De regels zoals die nu zijn opgenomen in het Omgevingsplan bieden dezelfde ruimte als die

	Zienswijze	*Reactie*
		eerder werd geboden in het bestemmingsplan in combinatie met het Activiteitenbesluit milieubeheer.
1.7	Het gewijzigde deel omgevingsplan is in strijd met evenredigheidsbeginsel en voorziet niet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat de 50 dB(A) op 50 meer afstand aan de noordzijde in agrarisch gebied ligt.	Door het opnemen van milieuwaarden in het omgevingsplan (in plaats van richtafstanden) wordt veel doelmatiger met de beschikbare ruimte omgegaan. Er geldt een concrete waarde per aan een locatie toegedeelde milieuhinderlijke activiteit, met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt onnodige milieuruimte beperkt, zodat ruimte doelmatig gebruikt kan worden. Dit is gelet op de veelheid van ruimteclaims en de beperkte beschikbare ruimte van groot belang. De milieuhinderlijke activiteiten op grotere afstand van de woonomgeving krijgen niet zonder meer gebruiksruimte tot aan de woonomgeving. Dit voorkomt onnodig grote milieugebruiksruimte en vermindert het risico op ongewenste cumulatie van geluid en geur op woongebieden Dit maakt dat juist de milieuzonering zoals die is opgenomen in het Omgevingsplan zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
1.8	De opgenomen grenswaarden gelden ook voor toekomstige woongebieden buiten dit plangebied, en beperken mogelijk de geluidruimte van het aanwezige bedrijf.	Het is zo dat in de toekomst andere functies kunnen worden toegekend aan gebieden die grenzen aan dit werklandschap. Deze mogelijk nieuwe ontwikkelingen moeten rekening houden met de bestaande situatie, zoals gebeurt met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het is niet zo dat dit dan beperkingen voor activiteiten die reeds in het Omgevingsplan zijn vastgelegd met zich meebrengt.
2.1	Niet begrepen wordt dat de schoonheidssalon De Laan 10 wegbestemd wordt hoewel deze wel in privaatrechtelijke afspraken, zonder bezwaren of belemmerende overwegingen voor tenminste 10 jaar is toegestaan en tevens per omgevingsvergunning is vergund. Er wordt hiermee afbreuk gedaan aan gewekt vertrouwen in de vorm van harde toezeggingen.	Wij dienen met de wijziging omgevingsplan een aantal doelen die voor het gebiedstype bedrijventerrein onder andere betrekking hebben op het stimuleren van economische ontwikkeling en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bepaalde klassen bedrijven. Dit betekent, zoals aangegeven in onze motivering, onder meer het reserveren van milieugebruiksruimte voor bedrijven die dit echt nodig hebben en die qua aard en invloed op de omgeving aan elkaar gerelateerd zijn. Voor het werklandschap Overasselt hebben wij deze doelen vertaald in regels die bepaalde activiteiten insluiten en andere uitsluiten. Schoonheidssalon valt onder (persoonlijke) dienstverlening en zien wij om diverse, in de motivering genoemde redenen niet als

	Zienswijze	*Reactie*
		versterkend voor de toekomstige ontwikkeling en hoogwaardige invulling van het werkterrein. Ons beleid en de wijze van sturing in dezen is een nieuwe ontwikkeling in reactie op actuele trends, en betekent dat wij anders kijken dan tijdens de ontwikkeling van het werklandschap en bijbehorende kavelverkoop in de jaren 2018-2020. Op dat moment was er inderdaad geen bezwaar tegen de ontwikkeling van een schoonheidssalon. Voortschrijdend inzicht kan een gemeente echter doen besluiten om nieuw beleid vast te stellen en een andere afweging te maken voor bestaande locaties. Waarom we dat in dit geval doen hebben we uitgelegd in de motivering bij het besluit. Deze bevoegdheid heeft een gemeente als democratisch gelegitimeerd bestuursorgaan, een contract dan wel vergunning geeft om die reden geen eeuwigdurend recht. We zijn ons bewust dat onze belangenafweging in het voordeel van de toekomstige ontwikkeling het terrein, in het nadeel kan uitvallen van het individu. Om dit nadeel te beperken is er overgangsrecht opgenomen: alles wat nu legitiem plaatsvindt, mag onder het huidige eigendom voortbestaan. Het vergunde gebruik op de locatie kan daardoor nog voor onbepaalde tijd worden uitgevoerd.
2.2	Het persoonsgebonden overgangsrecht houdt onvoldoende rekening met het belang dat bestaat bij behoud van het planologisch recht op een schoonheidssalon. Dit hangt samen met het bouwen van de inrichting om specifiek als zodanig te functioneren. Deze is niet geschikt voor een andere functie en kan niet op goede wijze worden verbouwd tot een bouwbedrijf. Het persoonsgebonden overgangsrecht zorgt bovendien dat erfgenamen het bedrijf op de locatie niet langer kunnen overnemen of dat de opstallen niet met de huidige invulling kunnen worden doorverkocht. Dit betekent dat het eigendomsrecht wordt geschaad. Ook ontstaat schade voor een gezonde bedrijfsvoering, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van inventaris en ontwikkelmogelijkheden voor het bedrijf. Hierin te investeren is alleen haalbaar als dit ook kan worden overgedragen aan een volgende gebruiker. Omdat overdragen op de locatie niet meer kan worden de ontwikkelmogelijkheden ernstig beperkt.	Dat de wijziging ten nadele is van het persoonlijk belang betekent niet dat er geen rekening mee is gehouden in de totale afweging. Ook hebben wij bewust gekozen voor het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht zodat de schoonheidssalon op naam van de huidige vergunninghouder c.q. bedrijfseigenaar voor onbepaalde tijd toch nog kan worden voortgezet. Dat het bedrijf niet kan worden overgedragen aan derden is in het belang dat de gemeentelijke doelen voor het terrein, waar (persoonlijke) dienstverlening geen plek heeft, op de kortst mogelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Er wordt geen eigendomsrecht geschaad, omdat wij niet sturen op het eigenaarschap maar op de planologische gebruiksmogelijkheden van het terrein (zoals waar onze bevoegdheid toe strekt). Wij merken verder op dat de uiteindelijke schade waar het in de zienswijze over gaat op dit moment niet goed en zeker kan worden geclassificeerd. Niet met zekerheid is te zeggen dat, vooral bij het voortduren van de nu geconstateerde trend van krapte in de beschikbare bedrijfskavels, de kavel niet evenwel

	Zienswijze	*Reactie*
		tegen gunstige omstandigheden kan worden overgedragen aan een nieuw, wel binnen de kaders passend bedrijf. Verder sluiten wij niet uit dat voor de termijn dat het bedrijf op de locatie voortduurt investeringen kunnen worden gedaan in de inventaris of ontwikkeling van het bedrijf. Dit hoeft niet te zijn gebonden aan de locatie, het bedrijf kan potentieel op een andere geschikte locatie worden voortgezet en een toekomstige overdracht van de inventaris aan een andere gebruiker kan ook plaatsvinden naar een locatie elders. Voor het bedrijfsgebouw zelf verder gelden dezelfde ontwikkelmogelijkheden (lees: invullingsmogelijkheden) als voor de andere bedrijven op het Werklandschap. Wanneer verkoop en/of overdracht van het bedrijf aan de orde is en er alsnog schade kan worden vastgesteld, kan tenslotte aanspraak worden gemaakt op nadeelcompensatie.
2.3	Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen en het opnemen van het persoonsgebonden overgangsrecht is onevenredig en ongemotiveerd. In de motivering van het besluit wordt inhoudelijk niets hierover gesteld. Hiermee is geen sprake van een deugdelijke motivering waarom de schoonheidssalon niet meer wenselijk is en waarom is gekozen voor een persoonsgebonden overgangsrecht in plaats van een algemeen overgangsrecht of uitsterfbeleid.	Er wordt in deze zienswijze verwezen naar de tekst van het ontwerpbesluit, maar niet naar de “Motivering wijzigingsbesluit Omgevingsplan Werklandschap Overasselt, noordelijk deel (ontwerp)” die als toelichtend document is bijgevoegd bij het besluit. In dit document was en is onze motivering kenbaar gemaakt en is verklaard waarom wij de stappen zetten die wij noodzakelijk achten voor een goed functionerend toekomstig terrein. In hoofdstuk 3, doelen is toegelicht wat we willen regelen en waarom. Dat gekozen is voor persoonsgebonden overgangsrecht ligt in het verlengde van het doel om ten behoeve van het versterken en beter invullen van het terrein als werklandschap met milieugebruiksruimte persoonlijke verzorging/dienstverlening als activiteit te willen weren. Het opnemen van een algemeen overgangsrecht (objectgebonden) heeft een vergelijkbaar effect maar zorgt dat het gebruik als salon langer zal kunnen voortduren. Dit is juist niet in lijn met het gemeentelijke beleid en het algemeen belang zoals in de motivering is verwoord. Indieners kunnen het vanzelfsprekend oneens zijn met deze motivering, maar het punt dat geen sprake is van een (deugdelijke) motivering is niet juist.

	Zienswijze	*Reactie*
2.4	Er is, mede gezien de ruimtelijke impact van de schoonheidssalon, geen noodzaak om deze planologisch te beperken.	Het d.m.v. de regels uitsluiten van de activiteit schoonheidssalon levert, zo lang het gebruik voortduurt onder de huidige eigenaar, geen planologische beperking op voor deze locatie. Het na het beëindigen van het bedrijf uitsluiten van deze activiteit (of het nieuw uitoefenen van deze activiteit elders) gebeurt niet op basis van de directe invloed van het bedrijf op de omgeving, maar vanuit beleidsmatige en economische argumenten, m.n. juist het willen reserveren van bedrijfskavels voor bedrijven mét een te verwachten invloed op het milieu. Dit is waar het bedrijventerrein ook voor is bedoeld.
2.5	Er is sprake van een ongelijke behandeling door op andere locaties, te verstaan de sportactiviteiten (De Laan 3-5) en reguliere woonactiviteiten (De Laan 18-20), wel specifieke functies op te nemen om afwijkend gebruik te waarborgen.	Bij algemene regel zijn dienstverleningsactiviteiten uitgesloten tenzij het zakelijke dienstverlening betreft; dit noemen we in het omgevingsplan kantooractiviteiten. Bij de in de zienswijze genoemde activiteiten wordt dan ook verwezen naar andere soorten activiteiten die ook op zichzelf, met de bijbehorende belangen en omstandigheden, zijn meegewogen bij de voorbereiding van het omgevingsplan en hierin een eigen plek hebben gekregen. Hierbij is een andere belangenafweging aan de orde die de motivering ook duidelijk maakt. We vinden deze situaties, beide bedrijfsverzamelgebouwen met een diverse invulling niet vergelijkbaar met het wel of niet toestaan van de hoofdactiviteit schoonheidssalon.
2.6	Voorts past het bestaand, feitelijk gebruik als schoonheidssalon vanuit een evenwichtige toedeling van functies beter op de locatie.	Bij de voorbereiding en motivering van de wijziging omgevingsplan is juist ingezet om te komen tot een toedeling van functies die tot een evenwichtigere situatie leidt op het bedrijventerrein. Wij hebben onderbouwd persoonlijke dienstverlening juist niet evenwichtig te vinden gezien het (beoogde) werkklimaat op een bedrijventerrein met milieuruimte, en niet ten aanzien van de druk op dergelijke bedrijfskavels. De zienswijze schijnt geen ander licht op onze motivering.
3.1	Het geldende plan voorziet in flexibiliteit en keuzevrijheid omdat bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 1 en 2. In het nieuwe plan is dit niet het geval, omdat specifieke bedrijven worden aangewezen en uitgesloten. Dit stelt een onnodige beperking aan de gebruiksmogelijkheden en vermindert de waarde van het pand.	In het geldende bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorie 1 en 2, maar in beginsel zijn dit enkel de exacte bedrijven zoals beschreven in de bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de planregels). Deze lijst is verouderd qua omschreven bedrijven en milieusystematiek. Dit is mede de reden dat in de jaren toelopend naar het omgevingsplan al veelvuldig werd afgeweken, met alle onzekerheden van dien. Actualisatie hiervan is daarom niet alleen

	Zienswijze	*Reactie*
		technisch nodig, maar ook beleidsmatig. Vanwege de schaarste in bedrijfskavels (en andere ontwikkelingen die wij hebben beschreven in de motivering bij het besluit) hebben wij de toegestane activiteiten dan ook herzien. Wij zijn van mening dat met het insluiten van activiteiten zover gerelateerd aan bouw- en nijverheid (zijnde het maken van producten), groothandel en lichte industrie, dan wel kantooractiviteiten, juist een grotere flexibiliteit is gewaarborgd. In hoofdzaak sluiten wij dan ook de bedrijven uit die geen milieuruimte gebruiken, oftewel bedrijven die voorheen geen of slechts een lage categorie hadden en dus ook niet in de bedrijvenlijst waren genoemd of daarmee gelijk waren te stellen. Daarnaast sluiten wij om milieutechnische redenen de bedrijven uit die te veel milieuruimte gebruiken, en door de schaal, aard en aanwezige woonfuncties al niet pasten op het betreffende terrein. Deze beperking achten wij noodzakelijk om op langere termijn op een gezond en economisch aantrekkelijk terrein te kunnen sturen, waarbij ondersteunend mag worden gewoond. Kortom, ten aanzien van de bedrijvenlijst is geen sprake van een beperking maar eerder van een verruiming van de invullingsmogelijkheden per bedrijf.
3.3	De voorgestelde aanscherping van emissie- en geluidsnormen dwingt mogelijk tot extra investeringen en zorgt voor extra eisen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, hetgeen onnodig is en toornt aan de rechtszekerheid.	De wijziging van het omgevingsplan bevat geen aanscherping van de huidige emissie- en geluidsnormen. De geluidnormen op geluidgevoelige gebouwen zoals staan in artikel 5.5 komen overeen met de normen die nu gelden, en in de het tijdelijk Omgevingsplan (Hoofdstuk 22) staan. Hetzelfde geldt voor geluidnormen binnen een aanpandig gebouw, zoals staan in artikel 5.6. De normen zoals opgenomen in het Omgevingsplan zullen dus niet leiden tot extra investeringen en vergunningseisen op het gebied van emissie en geluid ten opzichte van het huidige regime.
3.3	Voor het toewijzen van activiteiten zou de belasting op de omgeving uitgangspunt moeten zijn, niet het type activiteit zoals mede gebaseerd op het adviesrapport Doorakkers. Voorts blijkt uit de handleiding Activiteiten en Milieuzonering van de VNG dat er voldoende ruimte is om meer activiteiten mogelijk te maken dan nu op basis van het ontwerp omgevingsplan mogelijk zijn. Overige eisen zijn onnodig beperkend.	Zowel de types bedrijfsmatige activiteiten als hun invloed op de omgeving achten wij belangrijke afwegingsaspecten om op een goed functionerend bedrijventerrein te kunnen sturen. Onze redenen hiervoor zijn al veelvuldig genoemd in de zienswijzebeantwoording tot nu toe en ook in de motivering bij het besluit. Vermoedelijk verwijst de indiener bij deze zienswijze verder naar de Bijlage A5 van de handreiking van de VNG, de indicatieve lijst met activiteiten met inschatting

	Zienswijze	*Reactie*
		geluid en geur. Nadrukkelijk is aangegeven in de handreiking (hoofdstuk 10) dat deze lijst niet gezien of gehanteerd kan worden als opvolger van de lijst Bedrijven en milieuzonering zoals gehanteerd werd vanaf 2009 tot 2024. De systematiek is veranderd in die zin dat er dan ook geen omgevingsplanregels te koppelen zijn aan de nieuwe VNG-lijst. Juist is hiermee bedoeld dat de afweging voor het toestaan van bepaalde bedrijfsactiviteiten in de regels van het omgevingsplan, door de gemeente en afgaand op de specifieke situatie wordt gemaakt. Ons omgevingsplan betreft dan ook juist de integratie van milieugebruiksruimte en planologische gebruiksruimte (gewenste types bedrijfsactiviteiten). Er zijn ten aanzien van de milieugebruiksruimte geen beperkende eisen gesteld ten opzichte van de huidige situatie.
3.3	Het huidige plan voorziet in de planologische mogelijkheid om een bedrijfswoning toe te voegen. De zorg bestaat dat dit niet langer kan.	Voor de kavels gelegen in de buitenste ring blijft de mogelijkheid bestaan om per kavel 1 bedrijfswoning te realiseren en/of in stand te houden. Enige uitzondering hierop is De Laan 18-20, waarbij naast de bestaande woonactiviteiten geen bedrijfswoning meer is toegestaan. Hierbij dienen de gebruiksregels voor functionele binding met het bedrijf te worden gevolgd. De bouwregels (waaronder de situering) zijn alsmede ongewijzigd en dienen te worden gevolgd.
3.4	De Laan 4 is een op zichzelf staand bedrijfspand en maakt geen onderdeel uit van het bedrijfspand aan De Laan 2. Van groot belang is dat dit onderscheid wordt erkend en dat de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden niet afhangen van wijzigingen of beperkingen die betrekking hebben op De Laan 2.	Zoals de wens van de raad was bij het voorbereidingsbesluit is in het nieuwe plan de kavelindeling gewaarborgd conform de definitieve kaveluitgifte, m.u.v. de kavels van VDW bestratingen die op eigen verzoek zijn gesplitst. In de kaart van het omgevingsplan zijn twee individuele kavels opgenomen voor De Laan 2 en De Laan 4. Op ieder kavel bestaan eigen bouwmogelijkheden voor een hoofdgebouw (bedrijfsgebouw) met bedrijfswoning. Planologisch is er geen samenhang tussen de kavels anders dan dat ze op hetzelfde bedrijventerrein liggen en onder dezelfde regels vallen. De wijzigingen die plaatsvinden zijn, m.u.v. de specifieke locatieaanduidingen in het plan, zijn algemeen geldend voor alle onderlinge kavels.
3.5	Om de gebruiksmogelijkheden, toekomstige vastgoedwaarde en pensioenvoorziening zeker te stellen moeten de volgende aspecten worden verankerd in het omgevingsplan: de huidige toegestane bedrijfsactiviteiten en	Al toegelicht is dat er noodzakelijke gronden zijn om de gebruiksmogelijkheden voor het werklandschap te actualiseren en daarbij welke soorten activiteiten worden beperkt of juist verruimd. Ten aanzien van de mogelijkheden en

	Zienswijze	*Reactie*
	uitbreidingsmogelijkheden, de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren, de huidige regels voor milieu en zgn. vergunningsregels en het toetsen aan de milieucategorieën 1 en 2.	beperkingen die (planologisch!) bestonden is er dan ook geen directe aanleiding om een beperking te veronderstellen van de vastgoedwaarde of pensioenvoorziening. Daarbij zijn de milieuregels geïntegreerd in één document (het omgevingsplan), maar inhoudelijk onveranderd. Het toetsen op milieucategorieën heeft in de nieuwe systematiek geen betekenis meer maar is vervangen door de toetsing op invloed zoals onder de Wet milieubeheer/activiteitenbesluit al bestond. Qua (planologische) vergunningsregels is er inderdaad een verandering, en dat is het wegvallen van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om met een lichte toets bedrijven toe te staan die naar aard en invloed passen bij de bedrijven zoals toegestaan in de bedrijvenlijst (dan wel 1 categorie hoger, mits ze qua invloed gelijk kunnen worden gesteld aan een lagere categorie). De reden dat dit artikel is vervallen is enerzijds beleidsmatig, omdat op basis van dit afwegingscriterium vrijwel alles kon worden vergund. Dit vinden wij niet langer effectief om te sturen op de opgaven die er nu liggen. N.B. gaf dit geen zekerheid, want ook hierbij kon een beleidsafweging worden gemaakt om een specifieke activiteit alsnog te weren. De andere reden is dat in de systematiek van het omgevingsplan geen binnenplanse afwijkingen meer bestaan. Als een activiteit onder voorwaarden past, dan moet het binnenplans kunnen worden vergund. Dit is de reden dat wij hebben geprobeerd om alle activiteiten die anderszins zouden zijn vergund, op te nemen als activiteiten die op voorhand al zijn toegestaan. Namelijk: bouw, nijverheid, kantoor enzovoorts. Binnen deze activiteiten wordt inderdaad op basis van milieu-invloed beoordeeld of een activiteit zich kan vestigen. Voor afwijkende activiteiten kan ook onder de omgevingswet nog een afwijking worden aangevraagd, maar dan buitenplans (bopa). Deze moet dan echter beter worden gemotiveerd en wordt dan ook strikter aan de doelen voor het bedrijventerrein getoetst.
4.1	Bij de aankoop van mijn kavel bestond de intentie om meerdere woonunits te realiseren voor verhuur en huisvesting van personeel van mijn elders gelegen bedrijf. De voorgenomen ontwikkeling was in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan maar de wijziging	In het werklandschap Overasselt, noordelijk deel is vanaf het ontstaan (2010) gepland en gehandhaafd dat bedrijven gevestigd in de buitenste ring één bedrijfswoning konden realiseren. In feite waren deze bedoeld voor eigen gebruik, maar in ieder geval gekoppeld aan

	Zienswijze	*Reactie*
	verhindert deze ontwikkeling nu. Dit vormt een onvoorziene en ingrijpende wijziging van de voorwaarden waaronder ik heb geïnvesteerd. Het strookt bovendien niet met correspondentie waarin de gemeente heeft aangegeven dat er wel mogelijkheden toe waren, maar dat het aanvragen van een vergunning hiervoor moest wachten op het totale proces.	het bedrijf ter plaatse. Dit is als zodanig ook bestemd, waarbij het toegestane gebruik is omschreven in de begripsbepaling voor "bedrijfswoning". Op grond van het bestemmingsplan was dan ook niet aan de orde dat bedrijfswoningen los van het ter plekke gevestigde bedrijf konden worden gebruikt. Ook bevatte het bestemmingsplan geen mogelijkheid om op bedrijventerrein reguliere woningen (of: niet aan het ter plaatse gevestigde bedrijf gerelateerde woonunits) toe te voegen. In tegendeel, want dit zou beperkend werken voor de primaire functie van het terrein. Kortom was het realiseren van reguliere woonunits, niet in overeenstemming met het eerdere bestemmingsplan zoals in de zienswijze wordt gesteld. Na de wijziging omgevingsplan is hierin dan ook niets veranderd en er wordt geen mogelijkheid verhinderd die eerder wel bestond. Correspondentie die anders suggereert geeft geen ander recht dan het geldend planologisch recht. Om bovengenoemde redenen zijn wij het niet eens dat hier sprake is van een wijziging die ten eerste ingrijpend is en ten tweede niet had kunnen worden voorzien. Het bestemmingsplan is kenbaar en werd ook gekend. Ook had eerder een aanvraag omgevingsvergunning kunnen worden ingediend en had, voor conform gebruik zoals verondersteld, zelfs niet op het aflopen van het voorbereidingsbesluit te hoeven worden gewacht. Tenslotte wijzen we erop dat er op de in de zienswijze genoemde locatie reeds een bedrijfswoning aanwezig is, juist aangewezen voor de huisvesting van ter plaatse werkzaam personeel. We zijn dan ook van mening dat het bestemmingsplan en in verlengde het gewijzigde omgevingsplan voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van werknemers bieden, passend binnen de aard en ontwikkeldoelen van het terrein, zonder dat hiervoor een extra woonmogelijkheid hoeft te ontstaan.
4.2	Wij verzoeken de gemeente om de situatie te heroverwegen en te onderzoeken of, op basis van de gestelde verwachtingen en gedane investeringen, een overgangsregeling of uitzonderingsmogelijkheid kan worden toegepast.	Een overgangsregeling is alleen aan de orde wanneer eerder een recht op bepaald gebruik bestond, wat hier niet zo is. Via een aanvraag omgevingsvergunning kan altijd een beroep worden gedaan op een uitzondering, echter zien wij geen valide argumenten om af te wijken van de lijn die is ingezet om wonen op het werklandschap te beperken tot de bedrijfswoningen die op basis van het plan al

	Zienswijze	*Reactie*
		mogelijk zijn (en op het betreffend perceel al is gerealiseerd). Integendeel achten wij het toewijzen van extra reguliere woonmogelijkheden beperkend voor de omliggende bedrijvigheid en onwenselijk voor het toekomstbeeld als effectief werkterrein.
4.3	Zeer vreemd en onwerkbaar is dat de gemeente pas op 20 maart, de dag van het verstrijken van de inzagetermijn, de informatie deelt dat er in feite geen mogelijkheden zijn voor de plannen die wij hadden beoogd.	Wij wijzen er nogmaals op dat, wanneer de indiener van de zienswijze daadwerkelijk van mening was conform te handelen, te allen tijde een aanvraag omgevingsvergunning had kunnen indienen. Ook bij het voorbereidingsbesluit is aangemerkt dat ontwikkelingen doorgang konden vinden mits deze passend waren in het geldende plan. Verder is met het participatieproces, gestart in september 2024, voldoende tijd en mogelijkheid gegeven om uitleg te vragen over geldende en toekomstige rechten, wat ook veelvuldig is gegeven. De mogelijkheid van een individueel gesprek werd ook sinds meerdere maanden expliciet aangeboden. Uiteindelijk is dit gesprek er, ook met de specifieke reclamant dan ook geweest. De zienswijze is dan ook tijdig ontvangen.
5.1	De mogelijkheden om geluid te produceren bij de uitvoering van onze werkzaamheden achten wij te beperkt. Zo nodig dient hiervoor een geluidsrapport opgemaakt te worden, maar dit kost geld en enige tijd.	Ten gevolge van het wijzigingsbesluit verandert er niets ten aanzien van het produceren van geluid. Enige mate van geluidsproductie was al planologisch toegestaan, maar op basis van het geldend milieurecht ook beperkt ten opzichte van de op en rond het werklandschap aanwezige gevoelige objecten. Ten aanzien van deze objecten kan ook niet meer geluid worden geproduceerd. Op het gebied van geluidsproductie zijn wij beleidsneutraal overgaan. Op dit moment gaan wij ervan uit dat de zittende bedrijven dan ook aan de normering voldoen. Een geluidsrapport is pas nodig wanneer nieuwvestiging, uitbreiding en/of verwachte overschrijding aan de orde is. Dit kan ook zijn n.a.v. een controle of handhavingsverzoek. Wanneer geluidsonderzoek aan de orde is, dient het bedrijf hier inderdaad zelf in te voorzien. Dit was al zo en veranderen wij met de wijziging niet.
5.2	Niet duidelijk is in welke gevallen er sprake is van nieuwe of gewijzigde bedrijfsactiviteiten, en hier ten minste vier weken voorafgaand, een melding aan uw gemeente gedaan moet worden. Het mag geen beperking vormen voor onze werkzaamheden.	Nieuwe of gewijzigde bedrijfsactiviteiten in de zin van het indienen van een melding zijn aan de orde wanneer de bestaande (legale) bedrijfsactiviteiten wijzigen. Dit kan zijn wanneer zich een nieuw bedrijf vestigt of het bedrijf gaat uitbreiden naar een nieuwe bedrijfsvorm, nieuwe ondersteunende tak of andere branche. De

	Zienswijze	*Reactie*
		meldplicht is opgenomen zodat wij als gemeente meer duidelijkheid hebben over welke activiteiten op het terrein plaatsvinden, en is beoogd voor activiteiten die passend zijn in de toegestane activiteiten in het omgevingsplan. Het is geen vergunningsplicht en de indieningsvereisten zijn dan ook beperkt. In bepaalde gevallen kan het wel zijn dat wij op basis van een melding contact opnemen om bijvoorbeeld om toelichting te vragen. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk op welke wijze dit een beperking oplevert voor de huidige werkzaamheden. Wij gaan ervan uit dat ten gevolge van de meldplicht geen beperking wordt gesteld aan rechtmatig gebruik.
5.3	Het aantal bedrijven met een kantoorbestemming wordt beperkt tot 7 kavels, wat betekent dat na het vestigen van dit aantal kantoren het volgende bedrijf geen aanspraak maakt op een dergelijke activiteit. Onduidelijk is hoe dit wordt geborgd. Voorgesteld wordt dan ook om de kantoren op de plankaart vast te leggen.	In de algemene regels, artikel 5.44 van het omgevingsplan is opgenomen dat kantooractiviteiten op ten hoogste 7 kavels worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om kantooractiviteiten als hoofdactiviteit, niet als ondersteunende activiteit bij een andere bedrijfsactiviteit (bijvoorbeeld bij een bouwbedrijf). Deze eis is geborgd in onderdeel 2 van het betreffende artikel en is gekoppeld aan een aanvullende meldingsplicht, artikel 5.45. Oftewel: degene die een nieuwe kantooractiviteit meldt is verantwoordelijk voor naleving van het genoemde aantal en moet dit onderbouwen. Indien reeds 7 kavels voor kantooractiviteiten zijn ingericht, is de volgende kantooractiviteit niet toegestaan. Benodigde informatie hierover kan desgewenst opgevraagd worden bij de gemeente. Het borgen van kantooractiviteiten in de plankaart leidt ertoe dat bij elke verplaatsing of wijziging van een kantooractiviteit, met name van de bedrijfsverzamelgebouwen, het omgevingsplan moet worden geactualiseerd en dit achten wij niet wenselijk.
5.4	Specifiek voor ons perceel willen wij verzoeken dat de kantoorfunctie geborgd wordt, anders voldoen wij niet aan de eis dat maximaal 20 % van het bedrijfsgebouw een kantoorfunctie mag hebben. Hieraan te voldoen zou een flinke uitbreiding betekenen van het bedrijfsgebouw. Het lijkt bovendien beter om de kantooroppervlakte te relateren aan de perceeloppervlakte en niet aan de oppervlakte van het bedrijfsgebouw.	Voor de duidelijkheid: bij de kantooractiviteiten in het omgevingsplan die onder het in artikel 5.44 gestelde maximaal aantal kavels vallen gaat het om een kantoorfunctie als hoofdactiviteit. Dit lijkt ons niet aan de orde voor het bedrijf dat in de zienswijze wordt bedoeld. Mocht omzetten van het bedrijf naar een kantooractiviteit als hoofdactiviteit gewenst zijn, dan kan een melding worden ingediend. In de 20%-regeling die hier in de zienswijze wordt bedoeld gaat het om ondersteunende kantooractiviteiten bij een andere hoofdactiviteit, zoals een bouwbedrijf. Ondersteunende

	Zienswijze	*Reactie*
		kantoorfuncties zijn dan ook uitgesloten van de regeling in artikel 5.44. Deze regeling is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan, artikel 3.1 onder c. Dit was tevens de enige mogelijkheid voor kantooractiviteiten binnen het plangebied. We merken op dat wanneer strijdigheid wordt verwacht ten gevolge deze regeling, deze strijdigheid al het geval was. Overigens gaat het bij ondersteunende kantooractiviteiten om een kantoorfunctie die ondersteunend is aan het bedrijf, maar geen onderdeel is van de primaire bedrijfsvoering. Of dit het geval is, is mede afhankelijk van de specifieke vorm van bedrijfsvoering en invulling van het terrein. Aan de 20% regeling zelf veranderen we op dit moment niets.
5.5	Onze grote bedrijfskavel is na de wijziging opgesplitst in 5 kleinere percelen. Wij willen gebruik maken van een al dan niet persoonlijk overgangsrecht, om indien gewenst meerdere kavels aan één eigenaar te kunnen verkopen.	De aangaande bedrijfskavel is op eigen verzoek gesplitst. Wij hebben dit verzoek gehonoreerd omdat het in lijn is met de aard van het gebied en gemeentelijke visie ligt dat zich in plaats van 1 groot bedrijf, meerdere kleinschaligere bedrijven ter plaatse kunnen vestigen. Hiermee sluiten we dan ook uitdrukkelijk uit dat meerdere kavels in gebruik zijn voor dezelfde (bij elkaar horende) bedrijfsmatige activiteit. Dit is opgenomen in artikel 5.36 onderdeel 2: een bedrijfsactiviteit wordt verricht binnen ten hoogste één vlak zoals opgenomen in de plankaart. Hiermee is niet gezegd dat een eigenaar niet meerdere vlakken mag exploiteren, alleen dienen de zelfstandige bedrijfsactiviteiten die hier plaatsvinden te passen binnen 1 aangegeven vlak en geen technische en functionele binding te hebben. Totdat deze kavelinvulling als zodanig wordt ingevuld, oftewel de huidige situatie met 1 groot bedrijf op 5 vlakken blijft voortduren, is sprake van een algemeen overgangsrecht. De huidige activiteiten kunnen dus, zo lang de hoofdactiviteiten niet wijzigen of het bedrijf niet wijzigen, probleemloos worden voortgezet.