

Beantwoording Raadsvragen

schriftelijke vragen ex art. 33 Reglement v. Orde, mail en mondelinge vragen commissies en raad

Onderwerp:	Schriftelijke vragen m.b.t. Bedrijventerrein Koningshoek, Lage Mierde	Datum antwoord:	25 oktober 2018
Datum vraag:	15 oktober 2018	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort, wethouder.
Gesteld door:	PvdA	Behandelaar:	Guus Stappaerts
Registratienr.:			

Vraag

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 februari 2018 op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening een voorbereidingsbesluit voor het bedrijventerrein Koningshoek in Lage Mierde vastgesteld. Waar staan we in het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan? Welke tijdslijnen heeft u voor ogen mbt het vervolg?

Antwoord

In uw vergadering van 27 februari jl. gaf u ons de opdracht om een nieuwe stedenbouwkundige visie op te stellen voor het bedrijventerrein Koningshoek en om deze visie door te vertalen in een nieuw bestemmingsplan. U nam tegelijkertijd ook een voorbereidingsbesluit. Om tot die tijd ongewenste ontwikkelingen op het bedrijventerrein te voorkomen, nam u een zogenaamd voorbereidingsbesluit. Vervolgens maakten we een nieuwe visie voor het bedrijventerrein. Deze visie bevat de ambitie om extra woon-werkkavels in een lagere milieucategorie toe te voegen op het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn al enkele woon-werkkavels aanwezig en de mogelijkheden voor wonen in combinatie met werken zou voor een impuls kunnen zorgen op het bedrijventerrein. Het biedt aan ondernemers namelijk extra mogelijkheden en flexibiliteit om hun perceel te gebruiken en eventueel te herontwikkelen zonder te tornen aan hun bestaande rechten. Deze woon-werkkavels zijn gefaseerd uitvoerbaar en zijn ook goed inpasbaar naast de bestaande woonbebouwing en bedrijfsbestemmingen.

Op 28 februari 2018 organiseerden we een informatiemiddag voor de eigenaren van de percelen op het bedrijventerrein Koningshoek. We wilden eigenaren informeren over het voorbereidingsbesluit en input ophalen voor het nieuwe bestemmingsplan. Ook presenteerden we aan hen de nieuwe (concept)visie.

De visie werd echter niet omarmd door de eigenaren. Zij voelden zich overvallen door het voorbereidingsbesluit en zien geen aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan. Een aantal ondernemers heeft echter wel interesse in de combinatie van wonen en werken getoond. We concludeerden in ieder geval dat een transformatie van het bedrijventerrein niet aansluit bij de toekomstplannen van de eigenaren. Zij willen bestaande rechten behouden en niet belemmerd worden in de huidige mogelijkheden. Transformatie is volgens hen een kapitaalvernietiging .

Een aantal ondernemers stuurden ons vervolgens een gezamenlijke reactie naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit. In augustus voerden we hierover overleg met een vertegenwoordiging van de ondernemers. Naar aanleiding van dat overleg besloten we om in het ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied de geldende bestemmingen uit 'Kom Lage Mierde' weer over te nemen, met dien verstande dat bedrijven tot maximaal categorie 3.2 worden toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan stonden deze er namelijk niet in, het bedrijventerrein was als witte vlek opgenomen.

Daarnaast werkten we een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid uit en namen deze op in het ontwerpbestemmingsplan . De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen in woon-werkkavels, mits deze passen binnen de nieuwe stedenbouwkundige visie voor deze locatie en de bedrijfsvoering van gevestigde bedrijven niet belemmerd.

Uw raad informeerden we hierover in de Raadsinformatienota van 7 augustus en het bijhorend verslag van inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf maandag 13 augustus 2018 gedurende zes weken ter



inzage. Tijdens deze periode maakten een groot aantal ondernemers van de Koningshoek hun zienswijzen kenbaar bij uw raad. Deze ondernemers zijn van mening dat hun belangen worden geschaad, dat er geen noodzaak is voor de wijzigingsbevoegdheid en dat de wijzigingsbevoegdheid niet bijdraagt aan een duurzame toekomst voor het bedrijventerrein. Ze vragen de gemeente om alles bij het oude te laten en het bestaande gebruik positief te bestemmen.

Naar aanleiding van de zienswijze gingen we onlangs opnieuw in gesprek met deze ondernemers. In dat gesprek zijn de belangrijkste bezwaren toegelicht en is aangegeven dat men niet akkoord gaat met vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. We beraden ons nu op het vervolg. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de raadsvergadering van 18 december 2018.

Vraag

Op welke wijze worden belanghebbenden betrokken in dit proces (Samen Doen) en hoe verloopt de samenwerking/dialogoog?

Antwoord

Belanghebbenden zijn middels een informatiemiddag geïnformeerd over het voorbereidingsbesluit en het voornemen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Doordat dit voornemen niet goed is gevallen bij de belanghebbenden is er geen goede samenwerking tot stand gekomen. De belanghebbenden hebben besloten om zich juridisch te laten vertegenwoordigen. Er zijn een aantal gesprekken gevoerd met de belanghebbenden en hun jurist. Voor het vervolg blijven we uiteraard de dialoog zoeken en proberen we een samenwerking tot stand te brengen.

Vraag

Herkent u het beeld dat wordt geschetst in het ED artikel dd 11/6/18 (<https://www.ed.nl/reusel-de-mierden/bedrijven-koningshoek-in-verzet-tegen-plannen~a603081d/>) en hoe beoordeelt u de huidige situatie in deze?

Antwoord

Het beeld dat in het ED wordt geschetst is deels juist. Een groot deel van de ondernemers is van mening dat er geen sprake is van leegstand en dat de bedrijven geen overlast veroorzaken. Zij vrezen ook voor hun toekomstperspectief en de waarde van het vastgoed als bedrijfsmatige ontwikkelingen op het bedrijventerrein niet meer mogelijk zijn.

Echter, vanwege de ligging van bedrijventerrein Koningshoek, de huidige staat van een groot deel van de bebouwing, een toename van panden die niet bedrijfsmatig worden gebruikt en de aanwezigheid van asbestdaken, maken wij ons zorgen over de toekomstwaarde van het bedrijventerrein. De afgelopen periode verhuisde een aantal bedrijven naar het nieuwe bedrijventerrein Kleine Hoeven of het Kempisch Bedrijvenpark in Hapert. Of die panden opnieuw met een bedrijfsmatige bestemming worden ingevuld weten we niet. Ook de dorpsraad in Lage Mierde uitte zijn zorgen over de toekomst van het bedrijventerrein en vraagt de gemeente om actie te ondernemen om zo verder verval van het bedrijventerrein te voorkomen.

Daarnaast zijn er hogere milieucategorieën op het bedrijventerrein toegestaan die zich niet verhouden tot omliggende woning en in potentie ook overlast kunnen veroorzaken. Om deze potentiële overlast en dreigende leegstand aan te pakken maakten we een nieuwe visie.

De ondernemers maken zich zorgen over de belemmeringen voor hun bedrijfsvoering door toevoeging van bedrijfswoningen en vrezen voor oneigenlijk gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Dus dat woon-werkkavels als reguliere woonkavels worden gebruikt en dat de gemeente vervolgens niet handhavend optreedt.

Vraag

Is sinds de vaststelling van het besluit de 27/2/2018 sprake van Wabo gerelateerde vergunningaanvragen danwel vooroverleggen of wijzigingen in feitelijk gebruik?

Antwoord

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woon-werkbestemming. We namen hierop nog geen principebesluit, in afwachting van de bestemmingsplanprocedure. Vooruitlopend daarop verleenden we al wel een tijdelijke omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Tegen de tijdelijke omgevingsvergunning is door meerdere bedrijven bezwaar gemaakt. Deze bezwaarprocedure is nog niet afgerond.

Ook ontvingen we één informatieverzoek over de mogelijke vestiging van een nieuw bedrijf aan de Koningshoek. Dit bedrijf kan voldoen aan de voorwaarden die uw raad stelde in het voorbereidingsbesluit. Het is nog onduidelijk of het bedrijf er zich ook daadwerkelijk gaat vestigen.