

Kaai goed ondernemen in Riel!

Koersdocument bedrijventerrein Riel mei 2017 -



Afdeling Ontwikkeling
mei 2017

Vastgesteld college B&W 30 mei 2017

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	p. 4
2. Proces	p. 5
3. Bevindingen/aandachtpunten	p. 5
4. Afwegingen	p. 9
5. Nieuwe koers / regels	p. 16
6. Vervolg	p. 20

1. Aanleiding

Ondernemers leveren een bijdrage aan de leefbaarheid van de gemeente, zo ook in Riel. Ondernemers zorgen voor werkgelegenheid, dragen bij aan het voorzieningenniveau en leveren een belangrijke bijdrage aan het verenigingsleven (oa via sponsoring). Ondernemers kunnen ook een bijdrage leveren aan de naamsbekendheid van de gemeente. Vanuit de gemeente kunnen ondernemers onder andere gefaciliteerd worden door mee te denken bij vragen/initiatieven en het delen van kennis. In toekomstvisie Groen, Sociaal en Ondernemend geeft de gemeente het belang van ondernemers dan ook nadrukkelijk aan. In de Economische Agenda "Verbinden en Delen" is opgenomen dat in 2016 een onderzoek zal worden gedaan naar de functie c.q. het functioneren van het bedrijventerrein in Riel.

De afgelopen jaren hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden op en rondom het bedrijventerrein van Riel (Veertels/Spoorweide). Zo zijn er diverse bedrijven gevestigd en/of uitgebreid maar ook vertrokken. Tevens is gebleken dat bepaalde panden minder goed gevuld konden worden, met name kantoorpanden. Ook is er met bedrijvigheid op of over de randen van het bedrijventerrein uitgebreid (zoals Reaseuro en Denissen) en heeft er in de nabijheid woningbouw plaatsgevonden (oa Heisteeg). Ten slotte is ook medewerking verleend aan de verplaatsing van Vromans. We hebben geconstateerd dat er op het bedrijventerrein in Riel vanuit het verleden veel bedrijfswoningen zijn gebouwd. Nu kan de vraag worden gesteld in hoeverre er nog daadwerkelijk sprake is van bedrijfswoningen of burgerwoningen en hoe moeten we daar vervolgens mee omgaan.



Diverse ontwikkelingen de laatste jaren

Daarnaast hebben er (economische en ruimtelijke) ontwikkelingen plaats gevonden, waaronder de economische crisis en schaalvergroting en zijn bedrijventerrein afspraken gemaakt op regionaal niveau.

Al met al zijn er dus diverse ontwikkelingen die leiden tot de vraag "wat willen we met het bedrijventerrein naar de toekomst toe?". Of te wel, hoe kunnen we zorgen voor een toekomstbestendig bedrijventerrein. We hebben als gemeente diverse vragen gehad van ondernemers die niet geheel passend waren binnen de geldende regels. Daaruit ontstond de vraag of de gemeentelijke regels nog wel aansluiten bij de wensen van de markt en misschien nog wel belangrijker of deze nog actueel genoeg zijn? En voor wie maakt de gemeente de regels, hoe kunnen we ontwikkelingen mogelijk maken. Tegelijkertijd willen we ook ervoor zorg dragen dat er voor iedereen een fijn woon- en leefklimaat kan worden ervaren. Uiteindelijk is besloten de dialoog aan te gaan met de ondernemers in Riel om te onderzoeken wat de wensen van de ondernemers zijn en hoe een en ander vorm kan worden gegeven, waarbij de gemeente uiteindelijk beslissingsbevoegd is om bepaalde keuzes te maken en eventueel regels te herzien.

2. Proces

Eind 2016 zijn de eerder genoemde bevindingen gedaan binnen de gemeente en is besloten om via een relatief eenvoudige werkwijze binnen een kort tijdsbestek te komen tot een soort van nieuwe koers voor dit bedrijventerrein. In feite is met deze werkwijze geanticipeerd op de nieuwe Omgevingswet. Als eerste stap is intern een sessie georganiseerd met collega's van diverse disciplines om intern helder te krijgen wat nu exact de gemeentelijke regels zijn, de eventueel door de gemeente ervaren problemen, ingekomen klachten, handhavingsperikelen, nieuwe plannen, regionale afspraken enz. Vervolgens is er voor gekozen om een open gesprek aan te gaan met de ondernemers die een belang hebben bij het bedrijventerrein in Riel. Dit zijn de op bedrijventerrein gevestigde ondernemers alsmede eigenaren van panden op dit terrein alsmede ondernemers van buiten het bedrijventerrein die wellicht zich in de toekomst op dit terrein willen vestigen. Ook de ondernemersvereniging Riel is uitgenodigd om deel te nemen aan deze bijeenkomst.

Er is gekozen voor een inloopsessie op 25 januari 2017, die georganiseerd is door de gemeente. Deze is gehouden op het bedrijventerrein bij het bedrijf Danvo. Meer dan 35 ondernemers hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Vervolgens is aan alle ondernemers nog 1 week de tijd geboden om opmerkingen door te geven. Tijdens de bijeenkomst is een werkgroep ingericht bestaande uit een aantal ondernemers van het bedrijventerrein. In de werkgroep is ook de gemeente aangeschoven. Met de ondernemers is de afspraak gemaakt dat de werkgroep de ingediende reacties en bevindingen zou gaan bespreken om vervolgens tot één of meerdere voorstellen te komen voor een nieuwe koers welke zou moeten leiden tot een toekomstbestendig bedrijventerrein. De werkgroep is 3 keer bijeenkomen en toen waren de voorstellen gereed. Daarop is op 29 maart 2017 een tweede sessie georganiseerd, wederom bij Danvo. Deze bijeenkomst is georganiseerd namens de werkgroep en de bijeenkomst is geopend en afgesloten door een ondernemer (voorzitter van de werkgroep). Tijdens de bijeenkomst zijn de resultaten van de werkgroep gepresenteerd en besproken en is ingestemd door de aanwezigen met de voorstellen. Bij deze bijeenkomst waren meer dan 30 ondernemers aanwezig.

Vervolgens is afgesproken dat de aangenomen voorstellen ter besluitvorming bij de gemeente (het college) zouden worden voorgelegd, uiteraard voorzien van een ambtelijk advies. Voor de ambtelijke beoordeling is wederom een interne ambtelijke sessie georganiseerd waarin de voorstellen gepresenteerd en besproken zijn. Vervolgens is deze notitie geschreven met bijbehorende collegevoorstel met advies. Afspraak met ondernemers is dat de voorstellen voor de zomer 2017 aan het college worden voorgelegd ter besluitvorming en dat na het nemen van het besluit de ondernemers worden geïnformeerd over de strekking van het besluit. Op dat moment is dit proces afgerond.

3. Bevindingen/aandachtpunten van de ondernemers

Uit de interne ambtelijke sessie zijn geen echte problemen naar voren gekomen. Wel de constatering dat afgelopen jaren afgeweken is van het bestemmingsplan, nieuwe initiatieven zijn ingediend die niet voldoen aan het bestemmingsplan en dat er situaties kunnen voordoen (met name bewoning bedrijfswoningen) waarvan de vraag wordt gesteld of deze voldoen aan het bestemmingsplan. In de eerste sessie met de ondernemers is gesproken over de huidige situatie die de ondernemers ervaren en is gesproken over hoe de ondernemers de toekomst zien. Hieronder volgt een samenvatting van de meest gehoorde opmerkingen / aandachtpunten, geprobeerd is de opmerkingen te bundelen in een aantal overkoepelende punten.

Ondernemen in Riel

Allereerst is gesproken over het belang van ondernemers voor de gemeenschap. Niet verrassend, iedereen was overtuigd van de meerwaarde die ondernemers hebben het hele dorp. De vraag was dan ook vooral, en waar moeten de ondernemers gevestigd zijn, in Riel of kan dat ook in de nabijheid (Tijvoort, Tilburg, Gilze-Rijen). Ondernemen hoort bij een dorp als Riel. Er moet dan ook zeker ook naar de toekomst toe ruimte blijven voor ondernemers. Echter, grootschalige bedrijvigheid kan beter op andere locaties gefaciliteerd worden (zwaardere bedrijven zoals categorie 4 en hoger). Dat wordt niet passend geacht binnen een kleinschalige gemeenschap. Daarnaast wordt het voorstelbaar geacht dat kleinschalige bedrijfjes ook vanuit de huizen kan worden uitgeoefend, de zogenaamde aan-huis-gebonden bedrijven en beroepen. Echter, bedrijvigheid die hier tussen in zit, moet in feite op een bedrijventerrein. Agrarische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven horen thuis in het buitengebied vinden de ondernemers. Daarnaast wordt het voorstelbaar geacht dat er in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ook kleinschalige bedrijvigheid plaats vindt maar dat wel bedrijvigheid die niet concurreert met bedrijventerrein. Ondernemers vinden dat er zeker ruimte moet zijn in Riel voor ondernemers.

Bedrijventerrein is in beginsel voor ondernemers;

Meerder ondernemers geven aan dat in beginsel het bedrijventerrein bedoeld is om te ondernemen en zij geven dan ook aan dat ondernemen de primaire functie is. Andere functies (bv wonen) zien hieraan ongeschikt. Ook is aangegeven dat er behoefte is aan een bedrijventerrein, ook in de toekomst;

Er wordt overlast ervaren door bewoners op bedrijventerrein;

Het bedrijventerrein kent veel bedrijfswoningen. Een aantal bewoners van deze woningen zegt overlast te ervaren van omliggende bedrijven.



Veel percelen hebben een bedrijfswoning

Gemeente moet handhaven;

Ondernemers ervaren dat er de laatste jaren een en ander is veranderd op het bedrijventerrein. Er zijn bedrijven uitgebreid, vertrokken of leeg komen te staan. Dit heeft er toe geleid dat niet alles meer in overeenstemming lijkt te zijn met het bestemmingsplan, dan wel dat andere regels worden overtreden. Ook wordt er parkeeroverlast ervaren. Geconstateerd wordt dat de gemeente niet altijd handhaaft. Een aantal ondernemers vindt dat de gemeente meer moet handhaven.

Wonen op een bedrijventerrein is anders dan in een woonwijk, bepaalde overlast hoort daarbij;

Een beetje in het verlengde van het eerste punt, geeft een aantal ondernemers aan dat er sprake is van een bedrijventerrein. Zij geven aan dat bewoners op dit bedrijventerrein bewoners van bedrijfswoningen zijn en dan moet je accepteren dat er bepaalde overlast kan worden ervaren. Je woont immers niet in een woonwijk.

De regels zijn goed en hoeven niet aangepast te worden;

Een aantal ondernemers vindt het wel goed zo en ziet niet in waarom er iets veranderd zou moeten worden.

Gemeente moet (nieuwe) ontwikkelingen toestaan zolang deze geen overlast en beperkingen opleveren voor bestaande bedrijven (=maatwerk);

Geconstateerd wordt door een aantal ondernemers dat tijden zijn veranderd en ondernemers moeten ook inspringen op veranderingen. Dit vraagt flexibiliteit en maatwerk van de gemeente. Deze ondernemers vinden dat de gemeente moet meewerken aan initiatieven zolang er geen beperkingen/overlast wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven. Ook dit in relatie met het eerste punt. Het bedrijventerrein is er voor ondernemers, bestaande ondernemers moeten worden beschermd zodat zij de bestaande activiteiten kunnen blijven uitoefenen. Nieuwe ontwikkelingen bij ondernemers moeten kunnen op het moment dat deze geen belemmering opleveren voort de omliggende bestaande bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven moeten geconcentreerd worden op het bedrijventerrein;

De meeste ondernemers vinden het logisch dat bedrijven geconcentreerd worden op een bedrijventerrein. Verspreide ligging moet worden tegengegaan. Zeker de bedrijven die behoren op een bedrijventerrein, bedrijven die niet in een woonwijk of buitengebied behoren, moeten naar het bedrijventerrein. Dan kan het bedrijventerrein ook in de toekomst gevuld en levendig blijven. Momenteel zijn er ook bedrijven op andere locaties gesitueerd.



Meerdere bedrijfslocaties of concentreren?

Verplaatsing vanuit de kern naar het bedrijventerrein is gewenst, herontwikkeling van achterblijvende locatie dan ook faciliteren door gemeente;

Ondernemers vinden dat de gemeente moet meedenken als een ondernemer buiten het bedrijventerrein naar het bedrijventerrein verplaatst. Gemeente zou dan moeten faciliteren dat de achterblijvende bedrijfslocatie kan worden verkleurd in een andere functie.

Jonge ondernemers kansen bieden door splitsing panden of hulp financiering/ingroeimodel;

Er wordt aangegeven dat er jonge ondernemers zijn die graag naar het bedrijventerrein willen gaan om zich daar te vestigen. Zij kunnen echter nog geen bedrijfsobject kopen omdat er vaak sprake is van een bedrijfspand met bedrijfswoning of een grote bedrijfshal waar geen behoefte aan is. Gevraagd wordt om maatwerkoplossingen voor dit soort vragen zodat jonge ondernemers zich bv kunnen vestigen in een deel van een hal en dat ze een hal kunnen huren terwijl de eigenaar in de bedrijfswoning blijft wonen. Het splitsen van hallen, dan wel het afzonderlijk verhuren van een hal los van de woning wordt als wenselijk aangegeven. Als jonge ondernemers dan enkele jaren ondernemen, kunnen ze wellicht groeien en op termijn het betreffende object eventueel met bedrijfswoning aankopen.

Geen interesse voor verhuur/verkoop van bestaande kantoorruimte. Alles al geprobeerd. Een ander invulling is gewenst. Gedacht wordt aan tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders of studenten;

Er staat een aantal kantoorpanden leeg. Aangegeven wordt dat er geen vraag is naar dit soort grotere kantoorlocaties. Ook zijn deze ruimten moeilijk verhuur- of verkoopbaar voor andere bedrijfsdoeleinden.



Leegstaande kantoren: probleem of kans?

Gevraagd wordt om een flexibele oplossing, bv maatwerk in de vorm van tijdelijke functies in de vorm van huisvesting van seizoenarbeiders of studenten. Het definitief weghalen van de bedrijfsbestemming bij dit soort locaties kan er toe leiden dat op termijn er wellicht een tekort aan bedrijfsterrein ontstaat, vandaar nadrukkelijk de vraag voor tijdelijke oplossingen.

Toestaan van tijdelijke functies kan oplossing zijn bij leegstand zonder dat bedrijventerrein wordt "opgeofferd";

In het verlengde van de leegstand bij kantoorpanden wordt ook voor andere panden gevraagd om tijdelijke oplossingen, zodat wel op korte termijn een ondernemer vooruit kan en voor de langere termijn het bedrijfsterrein toch blijft behouden voor eventueel toekomstige ontwikkelingen. Ook hier wordt weer om maatwerk gevraagd uitgaande van het principe dat bestaande bedrijven niet mogen worden belemmerd.

Het is niet erg als er een deel van het bedrijventerrein aan de randen wordt omgezet naar andere functies (bv wonen);

Een aantal ondernemers acht het voorstelbaar dat een deel van het bedrijventerrein wordt omgezet naar andere functies (bv wonen). Met name de locatie aangrenzend aan de Heisteeg wordt door ondernemers als onbruikbaar ervaren en voegt volgens de ondernemers niet toe. Aangegeven wordt dat deze zou mogen komen te vervallen.



Randen verkleuren of behouden?

Er worden parkeerproblemen ervaren;

Een aantal ondernemers ondervindt hinder van geparkeerde auto's, daardoor zijn bedrijven niet goed bereikbaar voor leveranciers of klanten. Parkeren moet op eigen terrein plaats vinden of in de openbare ruimte op de bestaande parkeerplaatsen. Bij foutief parkeren moet de gemeente optreden zodat foutparkeerders worden "opgevoed".



Handhaving kan helpen, bv foutparkeren

De bocht in de Veertels (nabij Bels Lijntje) is niet goed te nemen door vrachtwagens.

Het blijkt dat de achterste bocht in de Veertels moeilijk te nemen is door vrachtwagens. Hiervoor zijn echter wel maatregelen genomen. Er is een strook aangegeven als verboden te parkeren, zodat vrachtwagens over deze strook kunnen keren. In de praktijk blijkt dat hier toch geparkeerd wordt. Ook hier geldt kijk nog eens goed of de markering goed voldoet en treedt op tegen overtreders.

4. Afwegingen

Zoals hiervoor al is aangegeven hecht de gemeente Goirle waarde aan het ondernemerschap. Ondernemers dragen immers bij aan de leefbaarheid van de totale gemeente. Echter, van belang is om te weten hoe de ondernemers dit zelf zien. Vandaar dat is gekozen om met de ondernemers in Riel het gesprek aan te gaan. Dit heeft geresulteerd in de in paragraaf 3. weergegeven bevindingen/aandachtspunten. Deze opmerkingen/aandachtspunten vervolgens besproken in een werkgroep (bestaande uit ondernemers en ambtenaren). De werkgroep heeft een aantal mogelijke oplossingen/richtlijnen ontwikkeld en deze zijn teruggekoppeld in een brede ondernemersbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn de bevindingen en richtlijnen voor akkoord bevonden door de overgrote meerderheid. In deze paragraaf volgt een korte weergave van de discussiepunten c.q. afweging die heeft plaats gevonden.

Ondernemen in Riel

Er is dus aangegeven dat er ruimte moet zijn voor ondernemers om te ondernemen in Riel. Hierbij wordt aangegeven dat er een bedrijventerrein moet zijn waar ondernemers kunnen ondernemen. Kleinschalige bedrijvigheid kan vanuit huis en agrarische en agrarisch verwante bedrijvigheid hoort in het buitengebied plaats te vinden. Het wordt voorstelbaar geacht dat er in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ook kleinschalige bedrijvigheid plaats vinden, dit conform de provinciale richtlijnen. Er wordt wel gewaarschuwd dat dit concurrerend kan worden voor het bedrijventerrein. Vanuit de gemeente kan deze denkrichting worden gevolgd. Dat grootschalige bedrijvigheid kan beter op andere locaties gefaciliteerd worden (zwaardere bedrijven zoals categorie 4 en hoger). Dat wordt niet passend geacht binnen een kleinschalige gemeenschap. Ook dit is passend in gemeentelijk en regionaal bedrijf, met name zwaardere en regionale bedrijven kunnen zich beter vestigen op daarvoor geschikte (regionale) bedrijventerreinen.

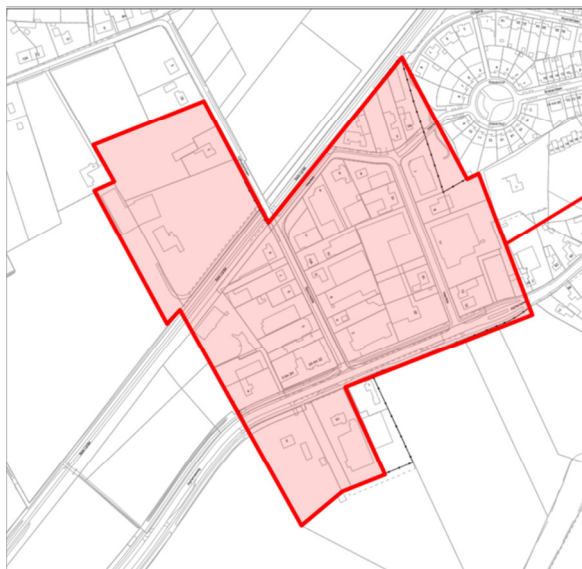
Één bedrijventerrein

Verspreiding van diverse bedrijvigheid over het totale dorp wordt niet als wenselijk ervaren, enerzijds vanwege de overlast voor de omliggende bewoners dan wel waarden in het buitengebied en anderzijds vanwege de beperkingen die dat soort locaties opleveren voor ondernemers. Daarnaast is iedereen overtuigd dat er beter gekozen kan worden voor 1 functionerend bedrijventerrein, in plaats van verspreide bedrijfjes en dan ook nog leegstand op het bedrijventerrein.



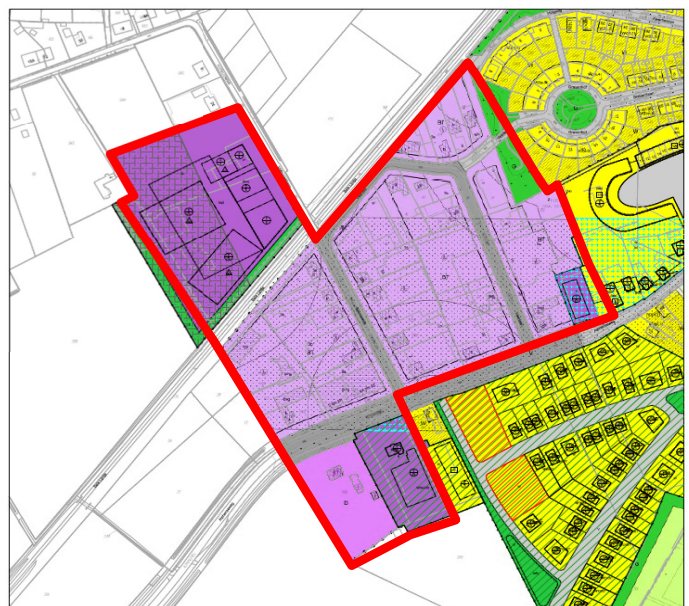
Meerdere bedrijfslocaties of concentreren?

De voorkeur gaat dus uit naar **één** bedrijventerrein. Dit houdt vervolgens in dat bestaande bedrijven op andere locaties, die in feite naar het bedrijventerrein moeten, in beginsel geen ruimte krijgen om verder te ontwikkelen op de huidige locatie. Vanuit de gemeente is het onwenselijk om deze bedrijven actief te verplaatsen, dit is financieel niet haalbaar. Mocht een bedrijf echter zelf willen verplaatsen, dan wordt een meedenkende houding gevraagd van de gemeente, zowel voor de nieuwe locatie op het bedrijventerrein als voor de achterblijvende bedrijfslocatie in de woonwijk of in het buitengebied.



Huidige begrenzing
bedrijventerrein

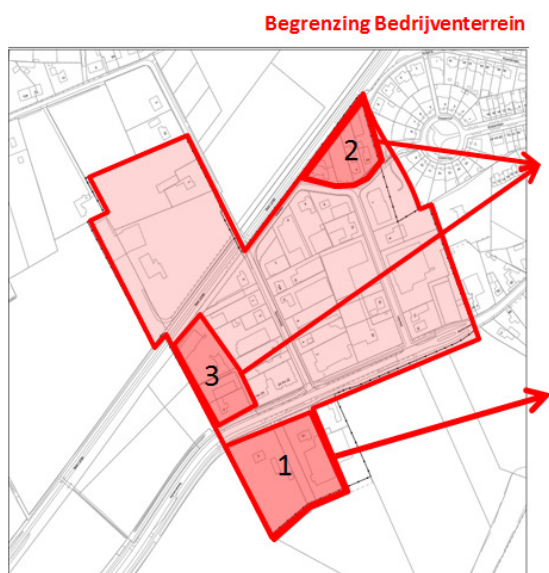
Bestemmingsplan



Ondernemers geven nadrukkelijk aan dat het bedrijventerrein Veertels/Spoorweide in hun ogen het bedrijventerrein van Riel is en moet blijven. Ook de gemeente kan dit volgen. Naast deze locatie kent Riel ook nog een bedrijvenconcentratie nabij het Bels Lijntje aan de Dorpsstraat, de locaties Van den Corput/Cleijssen. Ondernemers vinden het voorstelbaar dat deze locatie wordt getransformeerd en dat de bedrijvigheid die hier nog aanwezig is, wordt verplaatst naar Veertels/Spoorweide of Tivoort.

Omvang bedrijventerrein

Indien er gekozen wordt voor één bedrijventerrein, te weten bedrijventerrein Veertels/Spoorweide, is het de vraag of de huidige begrenzing ook de wenselijke is. Tijdens de gesprekken met de ondernemers zijn diverse varianten benoemd. Ondernemers geven aan dat er behoefte is aan een bedrijventerrein, maar dat het de vraag is in hoeverre een dergelijk terrein zich in Riel leent voor grootschalige bedrijven. Op dit moment zijn er twee grotere spelers actief, Danvo Bakeries en Reaseuro. De overige bedrijven zijn qua omvang kleiner, maar dat wil niet zeggen dat die dan ook in een lagere categorie worden ingeschaald (qua milieuhinder). Het bedrijventerrein omvat nu de Veertels, Spoorweide en een deel aan de overzijde van de Alphenseweg en een deel aan de Vijfhuizenbaan, grenzend aan het Bels Lijntje. Er is leegstand op het bedrijventerrein en daarnaast doet de vraag zich voor of dat het gehele gebied toekomstperspectief biedt voor ondernemers. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een drietal "discussiegebieden".



Begrenzing Bedrijventerrein

Definitief weghalen
bedrijfsbestemming
gebieden 2 en 3
beoordelen op
langere termijn:
bv Omgevingsvisie

Definitief weghalen
bedrijfsbestemming
gebied 1 mogelijk op
korte termijn?

Discussiegebied 1

Betreft de locatie waar Vromans heeft gezeten, dit bedrijf is onlangs verplaatst naar Tivoort. Daarnaast is nog een bedrijfsbestemming aanwezig, hier zat in het verleden een hoveniersbedrijf. Ondernemers geven aan dat zij dit gebied niet zien als een toekomstbestendig bedrijventerrein aangezien dit gebied grenst aan de woonwijk Heisteeg. Hierdoor zijn er op dit moment alleen kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk (categorieën 1 en 2).

Ook ruimtelijk gezien kan worden afgevraagd of deze bedrijfslocatie leidt tot een wenselijke afronding van dit deel van Riel. Ondernemers vinden het voorstelbaar als bij dit gebied de bedrijfsbestemming komt te vervallen.



Randen veranderen van bestemming of behouden?

Discussiegebied 2

Is gelegen nabij de woonwijk. Afgevraagd kan worden of bij deze locatie de bedrijfsbestemming kan komen te vervallen, hierdoor verschuift de overgang tussen de woonwijk en het bedrijventerrein. Er is wel voorzichtigheid geboden aangezien er in de nabijheid ook bedrijven zijn gevestigd die op dat moment belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Vandaar dat wordt aangegeven door de ondernemers dat voorlopig deze locatie nog behouden moet blijven. Wellicht in het kader van een omgevingsvisie kan deze discussie breder worden opgepakt.

Discussiegebied 3

Betreft een grotere kantoorlocatie. Hier staat al jaren relatief veel leeg. Het is ook niet de verwachting dat deze kantoorlocatie snel gevuld zal worden met kantoren. De kantorenmarkt staat immers landelijk onder druk en er staan vele kantoren leeg op toplocaties. Ook van locatie 3 is de vraag gesteld of de bedrijfsbestemming hier kan vervallen en dus uit het bedrijventerrein gehaald moet worden. Vanuit de ondernemers wordt de zorg gedeeld dat deze locatie lastig te vullen is met kantoren. Toch is ook hier voorzichtigheid geboden met het onttrekken van deze locatie aan het bedrijventerrein. Ondernemers zijn van mening dat er in de toekomst geen uitbreiding van het bedrijventerrein meer kan plaats vinden dan wel dat dit zeer lastig is. Discussiegebied 3 ligt het verst van de woonwijken af en is in dat opzicht een potentiële toekomstbestendige bedrijfslocatie. Vandaar dat ondernemers ook hier zeggen, vooralsnog behouden voor het bedrijventerrein. Ook hier wordt opgemerkt dat in het kader van de omgevingsvisie dit gebied alsnog beoordeeld kan worden.

Ondernemen vs wonen

Meerdere ondernemers geven aan dat in beginsel het bedrijventerrein bedoeld is om te ondernemen en zij geven dan ook aan dat ondernemen de primaire functie is. Andere functies (bv wonen) zijn hieraan ondergeschikt. Er wordt ook geconstateerd dat er veel bedrijfswoningen aanwezig zijn, op vrijwel alle percelen staat een bedrijfspand met bedrijfswoning. Dit leidt ertoe dat er ook bewoning plaats vindt waar de vraag gesteld kan worden in hoeverre er nog sprake is van een bedrijfswoning. Daarnaast wordt door een aantal bewoners van de bedrijfswoningen aangegeven dat er hinder wordt ervaren van bedrijfsactiviteiten.



Veel percelen kennen een bedrijfswoning

De eerste vraag die bij dit thema naar voren komt is wat is nu de primaire functie van het bedrijventerrein, ondernemen of wonen? Deze vraag is uiteraard beantwoord met "ondernemen". Dit houdt in dat bewoners van een bedrijfswoning bepaalde overlast moeten accepteren, het is immers geen woonwijk. Daarnaast geldt uiteraard ook dat de bedrijven zich moeten houden aan geldende wet- en regelgeving. Indien bedrijven niet voldoen aan vergunningen, dan zijn de klachten terecht en zal de gemeente moeten handhaven. Als bedrijven voldoen aan de vergunningen en er wordt toch overlast ervaren, dan hoort dat bij het wonen op een bedrijventerrein. In het verleden was het gebruikelijk dat op dit soort bedrijventerreinen ook bedrijfswoningen gebouwd werden. Tegenwoordig is de lijn dat bij grotere bedrijventerreinen geen bedrijfswoningen meer mogen worden opgericht. Het bedrijventerrein in Riel is een kleinschalig terrein dat in feite meer een economisch werkgebied is dan een echt bedrijventerrein (zoals we kennen in Midden-Brabant).

Bedrijfswoning

Aangezien dus veel bedrijfswoning aanwezig zijn en we het belangrijk vinden dat ondernemers kunnen ondernemen, moet er kritisch worden gekeken naar de bedrijfswoningen. Indien er sprake is van burgerwoningen, dan leidt dit tot beperkingen voor ondernemers en dat willen de ondernemers niet. Het terrein is immers primair geschikt voor ondernemen. Dit vergt een bepaalde uitleg van het begrip Bedrijfswoning.

In het huidige bestemmingsplan is een bedrijfswoning: "*een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is*". Met name het aantonen dat een woning "noodzakelijk" is om bij het bedrijf te wonen is in de huidige tijd zeer lastig. Deze begripsbepaling dateert nog vanuit de tijd dat het van belang was dat een ondernemers dicht bij een bedrijf woonde. Tegenwoordig met de technische middelen is dit allang achterhaald, dus strikt formeel is het de vraag of dat er momenteel bewoning op dit bedrijventerrein plaats vindt waarvan gesteld kan worden dat deze niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering ter plaatse. Als dat blijkt, dan mag er in feite niet gewoond worden. Ondernemers hebben aangegeven geen problemen te ervaren met het feit dat de bedrijfswoningen bewoond worden, mits er maar sprake is van een bedrijfswoning. Ook vanuit de gemeente wordt deze lijn gevolgd.

Het bestemmen van deze bedrijfswoningen tot burgerwoningen leidt er immers toe dat er een woonwijk met bedrijven ontstaat en het handhaven op het begrip "noodzakelijk" kan ertoe leiden dat een aantal bedrijfswoningen leeg komt te staan. Ook dit is niet gewenst. Aangezien deze discussie ook al heeft gespeeld ten tijde van het bestemmingsplan Tivoort, wordt voorgesteld om dezelfde begripsbepaling van het bestemmingsplan Tivoort aan te houden, te weten:

Bedrijfswoning: "een woning die is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' en - voor zover op het moment van ter visie legging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan op hetzelfde bouwperceel een bedrijfsgebouw is gelegen, bij dat bedrijfsgebouw behoort - of die krachtens het bestemmingsplan gebouwd mag worden op een bouwperceel met een bedrijfsbestemming, en die kennelijk slechts bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon, die eigenaar is van, of werkzaam is in, het op hetzelfde bouwperceel aanwezige bedrijf of bedrijfsgebouw".

Deze begripsbepaling is meer gericht op de relatie tussen de bewoner van de bedrijfswoning en de gebruiker van de bedrijfshal. Het gaat erom dat het bedrijfspand en de bedrijfswoning van één eigenaar zijn en dat de bewoner van de bedrijfswoning of eigenaar is van het bedrijfspand of werkzaam is in het bedrijfspand. Hierdoor wordt voorkomen dat er afsplitsing plaats vindt en kan de redenering worden aangehouden dat er sprake is van een bedrijfswoning. Deze definitie is in het kader van bestemmingsplan Tivoort getoetst door de Raad van State en akkoord bevonden. Ondernemers stellen voor om het begrip "noodzakelijk" uit de definitie van het geldende bestemmingsplan te interpreteren conform de begripsbepaling van het bestemmingsplan Tivoort. Bij een herziening van het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein, kan de begripsbepaling dan worden aangepast.

Maatwerk: ruimte voor (jonge) ondernemers

Er blijkt best wel vraag te zijn naar bedrijfsruimten, met name jonge (startende) ondernemers hebben interesse. Echter, de financiering blijkt een probleem. Met name het moeten kopen/huren van een bedrijfspand met woning is niet te financieren. Daarnaast zijn de hallen veelal te groot. Er is dan ook vraag naar kleinere units en ook wordt de vraag gesteld of dat een (deel van een) bedrijfspand los verhuurd kan worden van de bedrijfswoning. De andere interpretatie van de begripsbepaling zoals hiervoor is beschreven biedt in ieder geval de ruimte om een bedrijfspand te verhuren los van de woning (waarbij het eigendom van beide panden gelijk moet blijven en de bewoner van de bedrijfswoning ook de verhuurder moet zijn, dan wel werkzaam moet zijn in het bedrijf dat in het bedrijfspand is gevestigd).

Het verhuren van een deel van de hal is momenteel niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. Er wordt momenteel nog een minimale maat voorgeschreven voor een bedrijfshal en ook is er slechts 1 bedrijf toegestaan per perceel. Hiervan is al wel ontheffing verleend en ondernemers vragen dan ook om maatwerk indien dit soort vragen zich voor doen. Vanuit de gemeente is dit voorstelbaar, mits voldaan worden aan overige wet- en regelgeving zoals het voldoen aan de parkeernormen en bv eisen in het kader van brandveiligheid.

Uitgangspunt blijft ten alle tijden bij de maatwerkoplossing dat de bestaande bedrijven niet mogen worden belemmerd. Ondernemers geven wel aan dat bij maatwerkoplossing de feitelijke situatie maatgevend is en niet de eventuele planologische ruimte. Het komt immers voor dat op bepaalde percelen nog uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan die de afgelopen 20 jaar niet zijn benut. Indien het naastgelegen perceel een maatwerkoplossing wil, kan het zijn dat deze theoretische ruimte belemmerend werkt. Dit willen de ondernemers niet. Dit kan er wel toe leiden dat een maatwerkoplossing leidt tot het belemmering van de planologische ruimte en dit kan resulteren in planschade. Ondernemers vinden het logisch dat in zo'n geval de veroorzaker (degene met de maatwerkoplossing) ook de planschade voor rekening moet nemen. Dit is overigens in heel Goirle al gebruikelijk bij ontheffingen.

Maatwerk: tijdelijke oplossingen

Een tweede vorm van maatwerk waar om gevraagd wordt is het toestaan van tijdelijke invullingen. Er staan panden leeg waarvan het de vraag is of dat deze binnen een redelijke termijn gevuld gaan worden conform het bestemmingsplan. Dit speelt met name bij de kantoorpanden, maar kan zich ook bij bedrijfshallen voordoen.



Leegstaande kantoren: probleem of kans?

Gevraagd wordt om een flexibele oplossing, bv maatwerk in de vorm van tijdelijke functies in de vorm van huisvesting van seizoensarbeiders of studenten, maar dit kunnen uiteraard ook andere tijdelijke functies zijn. Het permanent verkleuren van dit soort locaties kan er toe leiden dat op termijn er wellicht een tekort aan bedrijfsterrein ontstaat, vandaar nadrukkelijk de vraag voor tijdelijke oplossingen. Dit past ook in de lijn van de discussie die gevoerd is bij de omvang van het bedrijventerrein. Ook bij deze maatwerkoplossing geldt hetzelfde als hierboven. Dus bestaande ondernemers mogen niet worden belemmerd waarbij uitgegaan wordt van de feitelijke situatie en niet van de planologische ruimte. Eventuele planschade is voor rekening van degene waarvoor de maatwerkoplossing wordt toegepast. De maatwerkoplossing zal moeten voldoen aan geldende wet- en regelgeving zoals parkeernorm en brandveiligheid. De ondernemers zien deze behoefte en vragen maatwerk voor tijdelijke perioden van 10 jaar. Onderkent wordt dat met name de kantoorlocaties moeilijk te vullen zijn. Vandaar dat voorstelbaar wordt geacht dat bij leegstaande kantoren (en bedrijfswoningen) tijdelijke invulling door middel van huisvesting van de genoemde doelgroepen zou kunnen plaats vinden. Deze eventuele woonfuncties zijn bij leegstaand hallen niet gewenst aangezien er vanuit de ondernemers wordt aangegeven dat er wel vraag is naar (kleinere) hallen.

Er worden parkeerproblemen ervaren;

Een aantal ondernemers ondervindt hinder van geparkeerde auto's, daardoor zijn bedrijven niet goed bereikbaar voor leveranciers of klanten. Parkeren moet op eigen terrein plaats vinden of in de openbare ruimte op de bestaande parkeerplaatsen. Bij foutief parkeren moet de gemeente optreden zodat foutparkeerders worden "opgevoed".



Handhaving kan helpen, bv foutparkeren

Uiteraard zal de gemeente handhaven indien dit nodig is. Afspraak is dat eerst de regels en afspraken opnieuw worden afgesproken tijdens dit traject en vervolgens zal de gemeente toezien op de naleving van de regels.

De bocht in de Veertels (nabij Bels Lijntje) is niet goed te nemen door vrachtwagens.

Het blijkt dat de achterste bocht in de Veertels moeilijk te nemen is door vrachtwagens. Hiervoor zijn echter wel maatregelen genomen. Er is een strook aangegeven als verboden te parkeren, zodat vrachtwagens over deze strook kunnen keren. In de praktijk blijkt dat hier toch geparkeerd wordt. Ook hier geldt kijk nog eens goed of de markering goed voldoet en treedt op tegen overtreders. Deze concrete vraag wordt separaat opgepakt, waarbij wellicht ook de mogelijkheid ontstaat om overdag de vrachtwagenparkeerplaats te laten benutten voor personenauto's, zodat het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid zonder ingrijpende maatregelen.

Handhaving

Tijdens de bijeenkomsten en gesprekken is ook het onderwerp handhaving naar voren gekomen. Ondernemers vinden dat ze zelf moeten voldoen aan de regelgeving en als er bedrijven niet voldoen moet de gemeente handhaven. Dit kan zijn op milieuwetgeving of foutparkeren enz. Afsproken wordt dat eerst de nieuwe koers wordt voorgelegd aan het college en indien deze wordt vastgesteld dan zullen deze uitgangspunten (naast de geldende wet- en regelgeving) het kader vormen op basis waarvan getoetst kan worden en dus ook gehandhaafd zal worden.

5. Nieuwe koers / regels met uitleg

Onder 3. en 4. zijn de discussiepunten en vraagstukken behandeld en is aangegeven wat mogelijke oplossingsrichtingen kunnen zijn. In deze paragraaf worden de nieuwe koers/de aanvullende regels weergegeven waarbij per uitgangspunt/regels een korte uitleg volgt.

Één bedrijventerrein in Riel, dwz andere bedrijfslocaties mogen blijven bestaan, maar hebben weinig ruimte;

Het bedrijventerrein voor Riel is het bedrijventerrein Veertels/Spoorweide/Vijfhuizenbaan 1-3. Hier dienen bedrijven geconcentreerd te worden.



Één bedrijventerrein

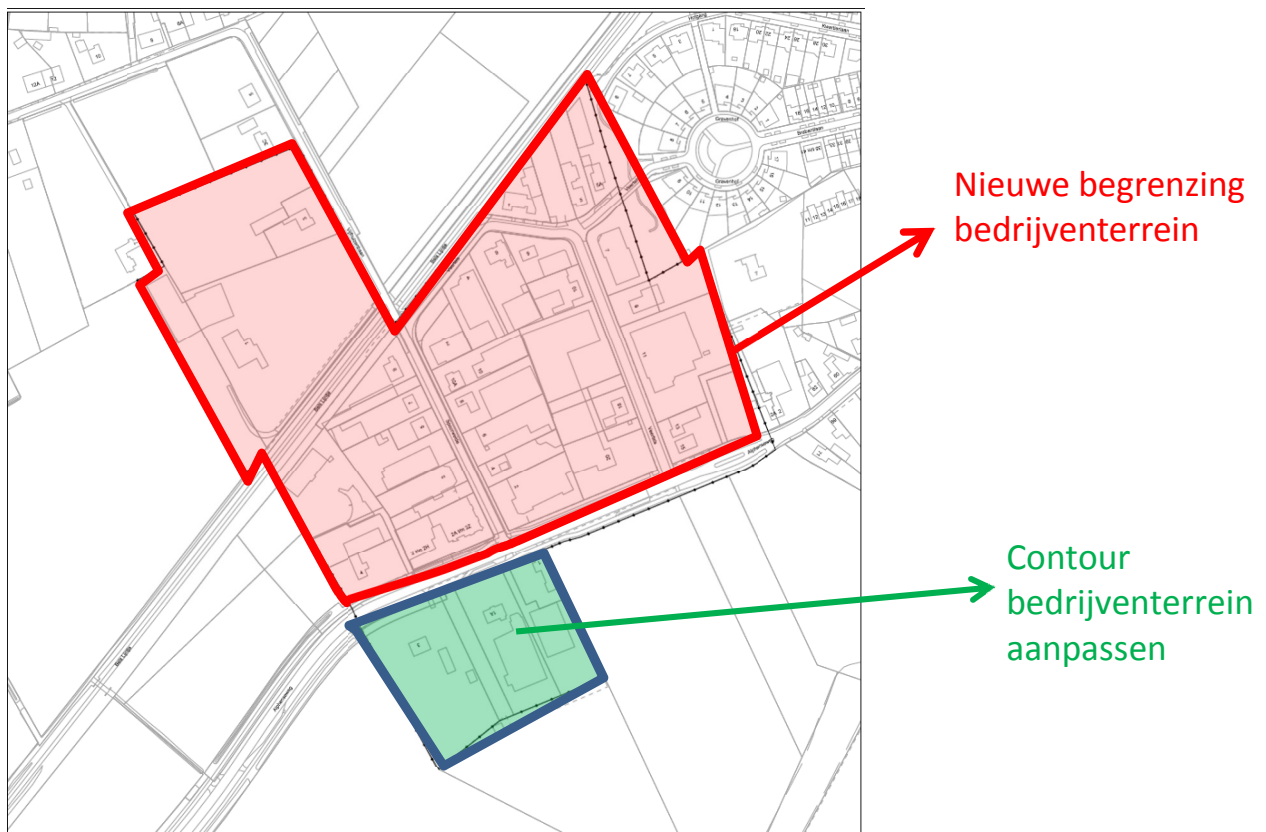
Concreet houdt dit in dat in het buitengebied slechts ruimte is voor buitengebied gebonden bedrijvigheid zoals agrarisch en agrarisch verwante bedrijven. Andersoortige bedrijven behoren op het bedrijventerrein. In het kader van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (de zogenaamde VAB's) kan aangesloten worden bij het provinciale beleid. Vanuit dit beleid mogen categorie I en II bedrijfjes zich vestigen in een VAB mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Is de bedrijfsactiviteit zwaarder of wordt niet voldaan aan de gestelde eisen, dan kan geen medewerking worden verleend en wordt een bedrijf verwezen naar het bedrijventerrein. Ook houdt dit in dat in de woongebieden slechts ruimte is voor aan huisgebonden bedrijven en aan huisgebonden beroepen. Zodra dit soort kleinere bedrijfsactiviteiten uitbreiden en niet meer voldoen aan de regels die aan dit soort huisgebonden bedrijven/beroepen worden gesteld, zullen deze bedrijfjes verplaatst moeten worden naar het bedrijventerrein. Op dat moment wordt geen medewerking meer verleend op de locatie zelf.

Bestaande bedrijfjes die reeds in een woonwijk of buitengebied zijn gevestigd moeten daar uiteraard blijven zitten, de gemeente gaat niet actief verplaatsen. Echter, mocht er een vraag om uitbreiding komen bij dit soort bedrijven dan kan geen medewerking worden verleend en zullen dit soort bedrijven moeten uitwijken naar het bedrijventerrein.

Er is in Riel nog 1 "grotere" bedrijfslocatie, te weten de locatie Van den Corput/Cleijssen aan de Dorpsstraat. Één bedrijventerrein in Riel houdt dan in dat deze locatie een andere (niet bedrijfs) bestemming moet krijgen. Het is niet wenselijk dat deze locatie concurreert met het bedrijventerrein. We richten ons op één bedrijventerreinlocatie. De huidige bedrijven op de locatie Corput/Cleijssen mogen dus blijven zitten, echter, bij uitbreiding zal dan geen medewerking worden verleend. Er zal wel een alternatief moeten worden geboden, anders kan deze locatie op termijn al dan niet voor een deel leeg komen te staan. Nu is er voor een deel ook al sprake van tijdelijke invulling om leegstand tegen te gaan. Een structurelere oplossing is wenselijker, voorstel is dat op deze locatie op termijn woningbouw wordt gerealiseerd. Echter, eventuele woningbouw zal moeten voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten van doelgroepen, levensloopbestendig enz. Ook zal een voorwaarde zijn dat de hele locatie getransformeerd moet worden, anders blijft er immers nog een deel van de bedrijvigheid zitten op deze locatie.

Begrenzing bedrijventerrein vooralsnog niet aanpassen, locatie Vromans ter discussie.

Uitgaande van één bedrijventerrein in Riel, te weten het terrein Veertels/Spoorweide/Vijfhuizenbaan 1-3, dan is de volgende vraag in hoeverre de huidige begrenzing van dit terrein volstaat. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen en de kwaliteit die wij nastreven, is het voorstelbaar dat de bedrijfsbestemmingen van Vromans en het naast gelegen perceel komen te vervallen en worden vervangen door een meer bij de woonwijk Heisteeg passende bestemming. Indien de bestemming wordt gewijzigd in een niet-bedrijfsbestemming, dienen beide percelen betrokken te worden, anders wordt immers nog steeds een solitaire bedrijfsbestemming gecreëerd buiten het bedrijventerrein. Het is ruimtelijk gezien logisch om de Alphenseweg als begrenzing van het bedrijventerrein te nemen.



Er is discussie mogelijk over andere randen van het bedrijventerrein, echter, op dit moment is het niet wenselijk om definitief de contour van het bedrijventerrein aan te passen. Momenteel trekt de economie aan en het is lastig in te schatten of op termijn er een overschot aan bedrijfslocaties hier aanwezig is. Echter, indien de contour is aangepast, dan zal naar de toekomst toe het lastig zijn om het bedrijventerrein alsnog weer uit te breiden mocht op dat moment die vraag zich voordoen. In het kader van regionale afspraken dient zuinig omgegaan te worden met de ha bedrijventerrein. Toevoegen van extra ha bedrijventerrein is lastig. Aangezien de ondernemers in Riel ook uitspreken geen behoefte te hebben aan uitbreiding, maar wel vooralsnog zuinig om te willen gaan met het bestaande terrein, wordt vooralsnog vastgehouden aan de bestaande contour tot aan de Alphenseweg. De bedrijfsbestemming kan dus van de locatie Vromans en naastgelegen perceel weg gehaald worden. Er zal dan een passende bestemming moeten worden gegeven. In het kader van de inbreidingsnotitie Riel worden er uitgesproken gedaan over de linten zoals de Alphenseweg. Hier zijn de doorzichten van belang en is slechts eventueel beperkte verdichting voorstelbaar in het lint zelf, geen tweede lijns bebouwing.

Bedrijventerrein primair voor ondernemers;

Het woord bedrijventerrein zegt in feite al wat de primaire functie is, een terrein voor bedrijven. Dit is ook door de ondernemers in meerderheid bevestigd. Ondernemers hechten belang aan het behoud van een bedrijventerrein. Door te besluiten dat we één bedrijventerrein voor Riel willen behouden, geven we ook aan dat de bedrijven op dit bedrijventerrein de ruimte moeten behouden om te kunnen behouden. Uiteraard moet voldaan worden aan de diverse wet- en regelgeving, waarbij uitgangspunt is, bedrijventerrein is primair voor bedrijven.

In de huidige omschrijving van dienstwoning, wordt het woord "noodzaak" uitgelegd conform de omschrijving zoals opgenomen in bestemmingsplan Tivoort;

Huidige omschrijving begripsbepaling "bedrijfswoning":

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Deze begripsbepaling wordt als volgt uitgelegd: onder **noodzaak** als bedoeld in de begripsbepaling wordt verstaan: een woning die op hetzelfde bouwperceel als een bedrijfsgebouw is gelegen en bij dat bedrijfsgebouw behoort - of die krachtens het bestemmingsplan gebouwd mag worden op een bouwperceel met een bedrijfsbestemming, en die kennelijk slechts bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon, die eigenaar is van, of werkzaam is in, het op hetzelfde bouwperceel aanwezige bedrijf of bedrijfsgebouw;

Hierdoor blijft gewaarborgd dat bedrijfswoning niet afzonderlijk kan worden verkocht aan een derde. Er blijft een relatie tussen de eigenaar van de woning en het bedrijfsgebouw dan wel de gebruiker van de woning en van het bedrijfsgebouw.

Ruimte voor splitsing en/of verhuur bedrijfspanden, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan overige regelgeving zoals parkeerbeleid en gebruiks-/brandveiligheidseisen;

Er blijkt vraag te zijn naar kleinere bedrijfsruimte, dan wel afzonderlijke verhuur van een bedrijfsgebouw. Voor beiden is dit nu niet mogelijk ingevolge het bestemmingsplan. Door in te stemmen met de uitleg van het begrip "noodzaak" bij de bedrijfswoning conform hetgeen in het vorige punt is aangegeven, kan een bedrijfsgebouw afzonderlijk verhuurd worden door van de bedrijfswoning. Hieraan kan dan medewerking worden verleend door een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan (kruimelgevallenregeling).

Het splitsen van een bedrijfspand in meerder units is in lijn met hetgeen dat geldt voor het bedrijventerrein Tivoort. Tegen het splitsen van bedrijfsgebouwen is in beginsel niet op tegen, mits voldaan worden aan de overige eisen zoals voldoen aan de parkeernorm en eisen in het kader van brandveilig gebruik enz. Aan dit soort wensen kan medewerking worden verleend door te wijken van het bestemmingsplan via de kruimelgevallenregeling.

Uitgangspunt maatwerk, waarbij uitgangspunt is bestaande feitelijke situatie en niet planologische mogelijkheden, evt met tijdelijke toestemmingen;

Geheel in de geest van de in voorbereiding zijnde Omgevingswet wordt bij nieuwe initiatieven gezocht naar een maatwerkoplossing. De hiervoor opgesomde nieuwe koers geldt daarbij handvat. Een belangrijk uitgangspunt voor oplossing op maatwerkniveau is dat getoetst wordt aan de werkelijke situatie en niet aan de planologische mogelijkheden. Dit is immers een uitdrukkelijke wens van de ondernemers. Als medewerking wordt verleend aan een vraag door toepassing van maatwerk en dit heeft tot gevolg dat een omliggende bedrijfslocatie wordt belemmerd in planologische zin dan kan er sprake zijn van planschade. Hierop wordt in het volgende punt ingegaan.

Voordeel van beoordelen op basis van de werkelijke situatie is dat de theoretische planologische mogelijkheden niet leidt tot "gijzeling" van de bestaande ondernemers/initiatiefnemers. Mogelijkheden die als meer dan 10 jaar niet zijn benut, zouden anders immers leidend zijn bij de beoordeling van initiatieven. Het is altijd de vraag in hoeverre de maximale planologische ruimte ooit wordt benut. Dit wordt dus niet wenselijk geacht en vandaar dat wordt voorgesteld om naar de feitelijke situatie te kijken. Bestaande ondernemers moeten hun bestaande activiteiten kunnen blijven uitoefenen, dat is dan ook van belang om te beschermen.

Maatwerk oplossingen kunnen voor een tijdelijke periode worden vergund, maar ook voor permanent. In het tweede geval kan de situatie ontstaan dat op termijn de planologische ruimte op buurpercelen wordt verkleind. Het kan dan zo zijn dat bij toekomstige bestemmingsplannen (omgevingsplan), de planologische ruimte wordt verkleind. Praktisch kan het bv zo zijn dat er dan op een bepaalde perceel een bepaalde categorie niet meer mogelijk is. De vraag is in hoeverre dit een probleem is, aangezien deze ruimte meer dan 10 jaar niet is benut (huidige bestemmingsplan dateert uit 2007).

Bij leegstaande kantoren en bedrijfswoningen is voorstelbaar dat er tijdelijke toestemmingen worden verleend voor niet permanente huisvesting van bv seizoensarbeiders, studenten enz. Bij leegstaande hallen is een woning gerelateerde functie niet wenselijk.

Kortom:

Uitgangspunt bij initiatieven is maatwerk waarbij;

- feitelijke situatie leidend is;
- gekeken wordt hoe vooruitlopend op de omgevingswet medewerking kan worden verleend;
- indien nodig door tijdelijke toestemming;
- alleen bij leegstaande kantoren en bedrijfswoningen zijn niet permanente woonfuncties (seizoensarbeiders, studenten enz) voorstelbaar voor een tijdelijke periode.

Planschade voor initiatiefnemer;

Indien wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan, kan dit leiden tot financiële schade, te weten planschade. Zoals gebruikelijk is in Goirle, wordt bij afwijkingen van het bestemmingsplan een verhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het idee daarbij is dat degene waarvoor de afwijking wordt gedaan, dus degene die er profijt van heeft, ook de eventuele schade moet betalen die het plan tot gevolg heeft. Indien dat niet zo wordt geregeld, dan zou immers de gemeente moeten betalen en dus de gehele gemeenschap. Uiteraard blijft deze constructie ook van toepassing voor het bedrijventerrein in Riel. Dit is van belang aangezien in de vorige regels is gesproken over afwijkingsmogelijkheden en ook over het toetsen aan de bestaande situatie. Met name bij de laatste categorie kan het zijn, dat, door te toetsen aan de bestaande situatie, eventuele ongebruikte planologische mogelijkheden niet meer benut kunnen worden als gevolg van het initiatief. Als het niet meer kunnen benutten van planologische ruimte leidt tot daadwerkelijk schade (planschade), dan zal deze door de initiatiefnemer (de begunstigde) betaald moeten worden. Dit is nadrukkelijk door de ondernemers uitgesproken en is in lijn met de gebruikelijke handelswijze bij ontheffingen.

Ondernemers voldoen aan regelgeving, gemeente houdt toezicht.

Tijdens dit proces is gebleken dat regels verouderd zijn en dat dit er mede toe heeft geleid dat niet altijd voldoende toezicht wordt gehouden. Daardoor zijn overlast gevende situaties ontstaan. Indien nu wordt ingestemd met de nieuwe koers/regels, is er in feite sprake van een nieuwe actuele situatie. Deze dient dan weer als basis om elkaar aan te spreken. In eerste instantie zullen de ondernemers elkaar moeten aanspreken als er bv een auto niet goed staat geparkeerd en in tweede instantie zal de gemeente hier op toezien. Ook zullen de bedrijven moeten voldoende aan geldende wet- en regelgeving en hierop zal de gemeente toezien. Dit is over en weer afgesproken met de ondernemers.

Hierdoor is het weer duidelijk wat wel en niet kan/wenselijk is en is ook duidelijk dat hierop wordt toegezien. Dit draagt bij aan een vitaal toekomstbestendig bedrijventerrein. Ondernemers die willens en wetens wet- en regelgeving overtreden worden aangepakt en ondernemers en gemeente trekken samen op, waarbij de ondernemers zelf constatering kunnen doen en kunnen door geven aan de gemeente. In het kader van veiligheid en het tegengaan van criminaliteit is dit een goede stap.

6. Vervolg

Dit koersdocument is tot stand gekomen na een interactief participatietraject met de ondernemers. Na vaststelling van dit document door het college van burgemeester en wethouders, wordt dit koersdocument gebruikt als richtlijn bij nieuwe initiatieven. Het kan gezien worden als soort van ontheffingen kader. Het document dient echter ook als uitnodiging richting de markt, aan ontwikkelingen die immers passend zijn binnen deze nieuwe koers, kan medewerking worden verleend.

Volgens de huidige inzichten zal in 2019 de Omgevingswet in werking treden. De gemeente zal een omgevingsvisie en omgevingsplan opstellen. Dit koersdocument kan daarvoor als input dienen. De ondernemers hebben aangegeven ook in deze trajecten te willen participeren. In dat kader zal opnieuw worden bezien wat op dat moment de gewenste koers.