

Reactienota eindevaluatie Visie kleinschalige bedrijventerreinen (KBT)

Inleiding

Op 6 januari zijn de bewoners en omwonenden van de kleinschalige bedrijventerrein in Zeewolde geïnformeerd over de eindevaluatie van de in 2017 vastgestelde Visie KBT. De eindevaluatie is gepresenteerd op de website van de gemeente in de vorm van een bespreekstuk, de concept-Visie KBT 2.0. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende 4 weken (tot 4 februari 2023) een schriftelijke reactie in te dienen. Er zijn 23 reacties ontvangen.

Gezien de inhoud van de reacties en de voorgeschiedenis heeft met een aantal bewoners van Planetenveld op 2 maart 2023 een gesprek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn meegewogen in deze reactienota. De inhoud van de overige reacties zijn helder en geven in eerste instantie geen aanleiding voor een nadere gedachtewisseling.

Beantwoording van de reacties

Reactie 1 (algemeen)

Samenvatting:

Een omwonende (van een bedrijventerrein) heeft alleen nadelig effect als er zwaardere bedrijven worden toegestaan. Dat is niet het geval. Maar er kunnen wel spanningen ontstaan tussen bewoners (zonder bedrijf) en ondernemers op het bedrijventerrein. En het is geen goede ontwikkeling als toename van auto's in de openbare ruimte ten kosten gaat van groen.

Beantwoording:

Nieuwe wooninitiatieven (op basis van maatwerk) zijn alleen bespreekbaar op (delen van) bedrijventerreinen die al grotendeels zijn getransformeerd naar een woon/werkmilieu met bedrijven in de laagste milieucategorie. Bovendien gelden bij de toepassing van Visie randvoorwaarden (bijlage 3) die onder meer betrekking hebben op de relatie met de bestaande bedrijvigheid. Daarmee is geborgd dat bestaande bedrijven niet worden belemmerd door (extra) woningen op het bedrijventerrein. Bij eventuele nieuwe wooninitiatieven geldt de eis "parkeren op eigen terrein" conform de daarvoor in Zeewolde geldende CROW-normen. Dit zal dus niet ten koste gaan van openbaar groen.

Reactie 2 (algemeen)

Samenvatting:

De link naar de website werkte niet waardoor betrokkene de Visie 2.0 in eerste instantie niet heeft kunnen lezen. Los daarvan worden 2 opmerkingen gemaakt:

- a. Op of nabij Planetenveld is er regelmatig overlast van vrachtwagens die in de nachtelijke uren parkeren.
- b. Om in aanmerking te komen voor de woonvoorziening "De Komeet" worden arbitraire voorwaarden gesteld

Beantwoording:

De link werkte inderdaad niet maar op maandag 9 januari 2023 is er een link geplaatst op de homepage van de gemeente. Betrokkene is daarover geïnformeerd maar heeft geen aanvullende reactie ingediend.

- a. Gevraagd wordt om concrete klachten bij de gemeente in te dienen zodat daar gericht onderzoek naar gedaan kan worden
- b. Voor de vraag over de woonvoorziening “De Komeet” is betrokkene al doorverwezen naar de verhuurder

Reactie 3 (Planetenveld)

Samenvatting:

- a. De bewoners van het bedrijventerrein willen er graag blijven wonen nadat het bedrijf beëindigd is dan wel de bestaande bedrijfswoning verhuren aan een gezin/huishouden; de argumenten die bewoners/ondernemers daarvoor hebben ontbreken in het onderzoek
- b. Op Planetenveld was geen sprake van langdurige leegstand (zie rapport Stec); omzetting naar woningen was economisch gunstig
- c. De “aanvragenstop” voelt als een wassen neus; diverse aanvragen zijn doorgezet
- d. Nog meer transformatie naar woningen leidt tot verstening van de openbare ruimte, minder groen en conflicten met de bedrijvigheid van de ondernemers
- e. Optie A (behoud bedrijventerrein voor milieucategorie 1 en 2) is de beste optie; dus geen extra woningen meer op Planetenveld, ook niet aan de randen

Beantwoording:

- a. De wens om een bedrijfswoning ook te mogen gebruiken als reguliere woning is gemakkelijk te combineren op (delen van) een bedrijventerrein die feitelijk al zijn getransformeerd tot gemengde woon./werkgebieden met nagenoeg uitsluitend bedrijven uit de laagste categorie (1). Tussen reguliere woningen en bedrijven uit milieucategorie 2 en hoger kunnen wel conflicten ontstaan. Daarom heeft de concept-Visie KBT 2.0 als uitgangspunt dat omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning alleen nog toegestaan wordt op deelterreinen met de typering “woon/werkgebied”.
- b. In 2017 was er wel sprake van langdurig leegstand op de meeste kleinschalige bedrijventerreinen maar de minst courante panden zijn de afgelopen jaren omgezet naar wooneenheden en de vraag naar bedrijfspanden is de laatste jaren toegenomen.
- c. Alleen initiatieven die vóór 7 juli 2020 zijn aangevraagd en doorgezet zijn als “lopend initiatief” afgehandeld.
- d. De uitdrukkelijke wens van de (meeste) bewoners/ondernemers op Planetenveld om geen extra wooneenheden op Planetenveld meer toe te staan wordt gehonoreerd; paragraaf 5.4 (p. 18) van de concept-Visie KBT 2.0 is aangepast.
- e. Het gehele deelterrein Planetenveld kwalificeren als bedrijventerrein (Optie A) doet geen recht aan de feitelijke situatie. Het onderscheid tussen “gemengd woon/werkgebied” en “bedrijventerrein” in de concept-Visie is gehandhaafd. Extra wooneenheden zijn op deelterrein Planetenveld niet meer toegestaan, uitgezonderd omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning op de deelterreinen met de typering

“woon/werkgebied (zie antwoord d). Dit standpunt sluit ook aan op de nadere reactie die namens bewoners/ondernemers Planetenveld op 29 maart 2023 per e-mail ingediend.

Reactie 4 (Planetenveld)

Samenvatting:

De inhoud van deze reactie is nagenoeg identiek aan reactie 3.

Beantwoording:

Zie de beantwoording van reactie 3.

Reactie 5 (Planetenveld)

Samenvatting:

- a. De impact van de circa 60 extra wooneenheden is enorm
- b. De bereikbaarheid van de bedrijven staat onder druk door auto's bij het kinderdagverblijf en de sportschool
- c. Aan de Jupiterweg 14 - op een ongeschikte locatie – worden alsnog appartementen gerealiseerd
- d. De gemeente luistert niet en wil alleen maar extra woningen realiseren
- e. Optie A (behoud bedrijventerrein voor milieucategorie 1 en 2) heeft de voorkeur; dus geen extra woningen; omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is wel acceptabel

Beantwoording:

- a. Het effect van de extra woonfuncties moet wel in de context worden gezien van de (maximale invulling) van de rechtstreeks toegelaten bedrijvigheid. Niettemin kan sprake zijn van substantiële effecten, met name door verschuiving van de gebruiksintensiteit van de dag naar de avond.
- b. Op 20 december 2018 heeft de raad het bestemmingsplan voor o.a. Planetenveld aangepast waardoor extra functies zoals maatschappelijke voorzieningen en sport in beginsel zijn toegelaten. Alle toegelaten functies moeten echter wel voldoen aan de bouw- en gebruiksregels, waaronder de parkeernormen (CROW). Een intensievere invulling van bestaande panden kan niettemin wel tot gevolg hebben dat de druk het gebied toeneemt.
- c. Aan de Jupiterweg 14 was sprake van een zogenaamd “lopend initiatief”: ingediend vóór 7 juli 2020 en daarna doorgezet.
- d. Het realiseren van extra woningen is nooit een doel op zich geweest van de gemeente; wel een optie om (langdurige) leegstand van incurante panden tegen te gaan.
- e. Zie de beantwoording van de reacties 3d en 3e.

Reactie 6 (Planetenveld)

Samenvatting:

De eigenaar van het perceel Marsweg 12 wil in het bestaande bedrijfspand graag appartementen in het midden segment realiseren (voor starters en alleenstaanden)

Beantwoording:

Zie de beantwoording van de reacties 3d en 3e. Er is tegemoet gekomen aan (de meerderheid van) de bewoners/ondernemers van Planetenveld om op dit deelterrein geen extra wooneenheden meer toe te staan.

Reactie 7 (Mast)

Samenvatting:

In 2017 is besloten het aantal toegelaten functies te verruimen, onder meer met maatschappelijke voorzieningen, persoonlijke dienstverlening en sport & fitness. Gevraagd wordt om de functie Bed en Breakfast hier alsnog aan toe te voegen.

Beantwoording:

Hotel/B & B voorzieningen zijn deels toegestaan in het centrumgebied en – onder voorwaarden – in het buitengebied van de gemeente. In woonwijken en/of op kleinschalige bedrijventerreinen is bewust geen (generieke) regeling opgenomen voor B & B. Het gaat om een gebruikintensivering die tot overlast kan leiden voor de burens en/of de buurt. Onder omstandigheden kan er bij wijze van uitzondering wel medewerking worden verleend aan een B & B voorziening, met een buitenplanse afwijking. Wij zien vooral mogelijkheden op royale percelen met vrij liggende bebouwing in (overwegend) woongebieden. Het perceel waar het nu om gaat is gesitueerd aan de rand van een bedrijventerrein en onderdeel van een gesloten rij (woon)bebouwing met kleine erven en weinig parkeerruimte. Een B & B voorziening op deze locatie is niet wenselijk.

Reactie 8 (De Giek)

Samenvatting:

De eigenaar van een perceel aan de Giek wil zo ruim mogelijke gebruiksmogelijkheden op dit perceel. Onder meer zelfstandige woonfuncties, maatschappelijke functies en/of horeca. Daarnaast is een vergroting van de bouwmogelijkheden gewenst. Te denken valt aan de het verhogen van de maximale bouwhoogte en de bebouwingspercentages. Daarmee kan flexibel ingespeeld worden op de toekomst en leegstand worden voorkomen.

Beantwoording:

Dit perceel valt onder het middelste deel (2) van Schepenveld waar in 2017 al besloten is geen functieverruiming toe te staan. Met de wetenschap van nu (Stec rapport) is er geen enkele aanleiding om daarop terug te komen. Behoud van dit terreindeel voor bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.1 is dan ook vastgelegd in concept-Visie KBT 2.0.

Eventuele aanpassing van bouwregels valt buiten het bestek van deze Visie. Dit komt aan de orde in het kader van een (reguliere)planherziening.

Reactie 9 (Gildenveld)

Samenvatting:

De functieverruiming en de mogelijkheid om een bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning is een goede stap. Gevraagd wordt om strenger toe te zien op vestiging van “maakindustrie” met aanloop van vrachtwagens die de straat blokkeren.

Beantwoording:

Op 20 december 2018 heeft de raad de bedoelde functieverruiming o.a. voor Gildenveld vastgelegd in het bestemmingsplan. De mogelijkheid om ook op Gildenveld een bedrijfswoning (met een afwijkingsvergunning) om te zetten naar een reguliere woning is ontstaan op basis van een verzoek van de raad (op 4 maart 2021). In de concept-Visie 2.0 (p. 15) wordt voorgesteld deze mogelijkheid voor het deelterrein Gildenveld weer te laten vervallen (behoudens tijdelijke uitzonderingen). Daaraan ligt de overweging ten grondslag dat uit het Stec rapport een grote behoefte blijkt aan lichte en middelzware bedrijven (o.a. milieucategorie 2) en dat de vestiging van dit type bedrijvigheid op gespannen voet staat met de aanwezigheid van reguliere woningen (op hetzelfde perceel).

Voor zover vestiging van “maakindustrie” in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan toegelaten bedrijven, kan de gemeente daar niet op sturen.

Reactie 10 (Gildenveld)

Samenvatting:

Het omzetten van een bedrijfswoning naar één reguliere (eengezinswoning) is destijds tot stand gekomen op basis van een collectief verzoek van de ondernemers aan de gemeente. Dit levert geen (parkeer)problemen op.

Omzetting van een bedrijfswoning naar meerder woonunits (bijv. appartementen) is ongewenst. Op een aantal locaties staan u al te veel auto's langs de openbare weg.

Om de parkachtige uitstraling met veelal dienstverlenende bedrijven te behouden zou het beter passen om op Gildenveld uitsluitend nog bedrijven uit milieucategorie 1 toe te staan.

Beantwoording:

In de concept-Visie 2.0 (p. 15) wordt voorgesteld de mogelijkheid om een bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning voor het deelterrein Gildenveld weer te laten vervallen (behoudens tijdelijke uitzonderingen). Daaraan ligt de overweging ten grondslag dat uit het Stec rapport een grote behoefte blijkt aan lichte en middelzware bedrijven (o.a. milieucategorie 2) en dat de vestiging van dit type bedrijvigheid op gespannen voet staat met de aanwezigheid van reguliere woningen (op hetzelfde perceel).

Omzetting van een bedrijfswoning naar meerdere woonunits is op deelterrein Gildenveld nooit vergund en ook op basis van de concept-Visie KBT 2.0 niet aan de orde.

Het bedrijventerreinen Gildenveld – met zijn parkachtige uitstraling – is vanaf het begin bestemd voor bedrijven uit zowel milieucategorie 1 als 2. Dit zijn bestaande rechten die niet met een Visie maar alleen door een planherziening gewijzigd zouden kunnen worden. Dat is nu niet aan de orde. Bovendien biedt het Stec rapport juist aanknopingspunten voor behoud van bedrijven in milieucategorie 2.

Reactie 11 (Gildenveld)

Samenvatting:

Er wordt op deelterrein Gildenveld altijd op eigen terrein geparkeerd. Het effect van auto's op de openbare weg (gemiddeld circa 40) en de aanwezigheid van reclame-banieren aan hoge masten doen afbreuk aan de "parkachtige setting". Ook het verruimen van functies (zoals een vergadercentrum) resulteert in relatief veel auto's.

Beantwoording:

Bij het verlenen van vergunningen wordt altijd getoetst aan de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (in overstemming met de zogenaamde CROW normen). Daarmee is niet uitgesloten dat er ook langs de openbare weg wordt geparkeerd. Bijvoorbeeld omdat er wel ruimte is op eigen erf maar toch gekozen wordt voor parkeren op de openbare weg. Maar ook omdat theoretische normen uitgaan van "gemiddelden" zodat de situatie in de praktijk daar niet altijd mee in overeenstemming is. De verruiming van functies heeft de raad al op 20 december 2018 vastgelegd in het bestemmingsplan. Maar die functies kunnen alleen worden gevestigd als er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein. Verruiming van functies leidt dus niet per definitie tot extra parkeerdruk langs de openbare weg.

Reactie 12 (Gildenveld)

Samenvatting:

De eigenaar van het pand Gildenveld 1-3 wil het bestaande bedrijfsgebouw omzetten naar appartementen in het midden segment, met parkeren op eigen terrein.

Beantwoording:

Dit verzoek wordt niet gehonoreerd. In de concept-Visie 2.0 is – mede op basis van de uitkomsten van het Stec rapport – bewust gekozen voor behoud van de bestaande profiel "bedrijventerrein" waarbij ook de omzetting van een bedrijfswoning naar één reguliere woning niet langer wordt toegestaan.

Reactie 13 (Gildenveld)

Samenvatting:

De eigenaar van het pand Gildenveld 21 wil het bestaande bedrijfsgebouw omzetten naar appartementen in het midden segment, met parkeren op eigen terrein.

Beantwoording:

Zie de beantwoording van reactie 12.

Reactie 14 (Gildenveld)

Samenvatting:

De eigenaar van het pand Patroonsweg 14 wil het bestaande bedrijfsgebouw omzetten naar appartementen in het midden segment, met parkeren op eigen terrein.

Beantwoording:

Zie de beantwoording van reactie 12

Reactie 15 (deelterrein Muiderweg)

Samenvatting:

Gevraagd wordt de mogelijkheid voor transformatie van bedrijfsruimte naar woonruimte voor het deelterrein Muiderweg conform de Visie uit 2017 te handhaven en de eerder verleende vergunning voor het omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning niet terug te draaien.

Beantwoording:

Uit de tekst op p. 17 van de concept-Visie 2.0 blijkt dat voor deelterrein 3 (Muiderweg) de transformatie naar woonruimte - via maatwerk – met inachtneming van de aangescherpte randvoorwaarden en participatie (bijlage 3 en 4) in beginsel mogelijk blijft. De eerder verleende afwijkingsvergunning voor het omzetten van de bedrijfswoning naar één reguliere woning blijft rechtsgeldig.

Reactie 16 (deelterrein Muiderweg)

Samenvatting:

Gevraagd wordt de mogelijkheid voor transformatie van bedrijfsruimte naar woonruimte voor het deelterrein Muiderweg conform de Visie uit 2017 te handhaven en te bevestigen dat de eerder verkende vergunning voor het omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning blijft gehandhaafd.

Beantwoording:

Uit de tekst op p. 17 van de concept-Visie 2.0 blijkt dat voor deelterrein 3 (Muiderweg) de transformatie naar woonruimte - via maatwerk – met inachtneming van de aangescherpte randvoorwaarden en participatie (bijlage 3 en 4) in beginsel mogelijk blijft. De eerder verleende afwijkingsvergunning voor het omzetten van de bedrijfswoning naar één reguliere woning blijft rechtsgeldig.

Reactie 17 (deelterrein Muiderweg)

Samenvatting:

Gevraagd wordt de mogelijkheid voor transformatie van de bedrijfswoning naar een reguliere woning voor het deelterrein Muiderweg conform de Visie uit 2017 te handhaven, eventueel aangevuld met een zorgwoning

Beantwoording:

Uit de tekst op p. 17 van de concept-Visie 2.0 blijkt dat voor deelterrein 3 (Muiderweg) de transformatie naar woonruimte - via maatwerk – met inachtneming van de aangescherpte randvoorwaarden en participatie (bijlage 3 en 4) in beginsel mogelijk blijft.

Reactie 18 (deelterrein Muiderweg)

Samenvatting:

De eigenaar van een perceel aan de Muiderweg wil zo ruim mogelijke gebruiksmogelijkheden op dit perceel. Onder meer zelfstandige woonfuncties, perifere detailhandel en/of horeca. Daarnaast is een vergroting van de bouwmogelijkheden gewenst. Te denken valt aan de het verhogen van de maximale bouwhoogte en de bebouwingspercentages zodat flexibel ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen.

Beantwoording:

Uit de tekst op p. 17 van de concept-Visie 2.0 blijkt dat voor deelterrein 3 (Muiderweg) de transformatie naar woonruimte - via maatwerk – met inachtneming van de aangescherpte randvoorwaarden en participatie (bijlage 3 en 4) in beginsel mogelijk blijft. Op basis van de Visie 2017 heeft de raad op 20 december 2018 een functieverruiming vastgelegd in het bestemmingsplan. Een verdere verruiming naar perifere detailhandel en/of horeca past niet in het beleid. Nieuwe perifere detailhandel willen wij concentreren op het bedrijventerrein Vestingveld, horeca in het centrumgebied. Eventuele aanpassing van bouwregels valt buiten het bestek van deze Visie. Dit komt aan de orde in het kader van een (reguliere)planherziening.

Reactie 19 (Krachtenveld)

Samenvatting:

De eigenaar/bewoner van een pand Krachtenveld kan zich vinden in de conclusies en aanbevelingen van bureau Stec en de vertaling daarvan in de concept-Visie 2.0 voor deelterrein Krachtenveld: een woon/werkgebied met een flexibele invulling waaronder zelfstandige woonfuncties op basis van maatwerk.

Beantwoording:

Er is geen aanleiding om de concept-Visie 2.0 voor deelterrein Krachtenveld gewijzigd vast te stellen (zie ook de beantwoording van reacties 20 t/m 23).

Reactie20 (Krachtenveld)

Samenvatting:

Gevraagd wordt de mogelijkheid voor transformatie van bedrijfsruimte naar woonruimte voor het deelterrein Krachtenveld conform de Visie uit 2017 te handhaven om een beoogd kleinschalig initiatief in de toekomst mogelijk te maken. Niet duidelijk is of het indiening van een aanvraag tot volledige bewoning tot gevolg heeft dat in het pand (in de toekomst) geen zakelijke activiteiten meer zijn toegestaan dan wel sprake is van aanvullende gebruiksmogelijkheden.

Beantwoording:

In de concept-Visie 2.0 is voor Krachtenveld gekozen voor scenario B: ontwikkeling naar woon/werkgebied. Uit de tekst op p. 16 van de concept-Visie 2.0 blijkt dat voor deelterrein

Krachtenveld de transformatie naar woonruimte - via maatwerk – met inachtneming van de aangescherpte randvoorwaarden en participatie (bijlage 3 en 4) in beginsel mogelijk blijft.

De Visie KBT 2.0 is richtinggevend voor een toekomstige herziening van het bestemmingsplan (scenario woon/werkgebied) maar wijzigt dat plan (op dit moment) niet. Alle rechten op grond van het gelende bestemmingsplan blijven dus onaangeroerd. Een afwijkingsvergunning biedt een aanvullende gebruiksmogelijkheid.

Reactie21 (Krachtenveld)

Samenvatting:

Op het deelterrein Krachtenveld is weinig weerstand geweest tegen omzetting van een bedrijfspand naar één woning maar wel tegen een plan voor realisering van 2 appartementen in een voormalige bedrijfshal. Er loopt nog een hoger beroep. Dit soort plannen legt te veel (parkeer)druk op de omgeving. Omzetting naar één extra grondgebonden woning is een betere optie. De extra parkeerdruk blijft dan beperkt en de ruimtelijke structuur blijft behouden. Daarnaast moet vestiging van kleinschalige bedrijven in milieucategorie 1 en 2 mogelijk blijven.

Beantwoording:

Omzetting van bedrijfspanden naar zelfstandige woonfuncties was en blijft maatwerk. In de concept-Visie 2.0 zijn de randvoorwaarden wel aangescherpt ten opzichte van de oorspronkelijke Visie uit 2017 (zie bijlage 3 en 4). Die aanscherping heeft effect op de beoordeling van (nieuwe) initiatieven maar dit betekent niet dat een initiatief met één of meer appartementen op voorhand uitgesloten is. Wat betreft het parkeren was en blijft uitgangspunt dat geparkeerd moet worden op eigen terrein met inachtneming van de van toepassing zijnde CROW normen.

In de concept-Visie KBT 2.0 is voor deelterrein Krachtenveld gekozen voor scenario B, een woon/werkgebied. Zie voor een beschrijving van scenario B paragraaf 4.6 (p. 13) van de Concept-Visie KBT 2.0. Dit scenario is richtinggevend voor en toekomstige herziening van het bestemmingsplan maar wijzigt dat plan (op dit moment) niet. Alle rechten op grond van het gelende bestemmingsplan blijven dus onaangeroerd.

Reactie22 (Krachtenveld)

Samenvatting:

Deze reactie is identiek aan reactie 22.

Beantwoording:

Zie de beantwoording van reactie 22.

Reactie 23 (Krachtenveld)

Samenvatting:

Ondanks de aanvragenstop van 7 juli 2020 zijn er daarna nog veel bedrijfswoningen op Krachtenveld omgezet naar een reguliere woning. Dat is tegenstrijdig met de toegenomen vraag naar kleinschalig

bedrijventerrein. Welk effect heeft dit beleid op het bestemmingsplan en de nog aanwezige bedrijven? Omzetting naar meerder woningen lijkt een toename van de parkeerdruk tot gevolg te hebben, terwijl parkeren op eigen terrein altijd uitgangspunt is geweest.

Beantwoording:

Behalve de uitzondering op de aanvragenstop voor “lopende initiatieven” zijn er na 7 juli 2020 – conform het raadsbesluit van 4 maart 2021 – ook vergunningen verleend voor het omzetten van een bedrijfswoning naar één reguliere woning. Voor deelterreinen waar in de concept-Visie KBT 2.0 – gelet op de toegenomen vraag en de feitelijke situatie – gekozen is voor scenario A (bedrijventerrein) is omzetting naar woonfuncties niet langer mogelijk. Voor het Krachtenveld is echter gekozen voor scenario B, een woon/werkgebied. Zie voor een beschrijving van scenario B paragraaf 4.6 (p. 13) van de Concept-Visie KBT 2.0. Dit scenario is richtinggevend voor een toekomstige herziening van het bestemmingsplan maar wijzigt dat plan (op dit moment) niet. Alle rechten op grond van het geldende bestemmingsplan blijven dus onaangeroerd. De omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen effect op bedrijvigheid die plaatsvindt op een aangrenzend perceel. Die ondervinden daarvan geen nadeel. Bij omzetting van bedrijfspanden naar een zelfstandige woonvorm kan dit wel effect hebben op aangrenzende bedrijven, afhankelijk van de situering en de zwaarte van het bedrijf. Woonfuncties in de directe omgeving van bedrijven met milieucategorie 1 zijn altijd inpasbaar, bij milieucategorie 2 is nader onderzoek vereist.

Voor alle functies – bedrijven en woningen – geldt dat geparkeerd moet worden op eigen terrein met inachtneming van de van toepassing zijnde CROW normen. Daarmee is niet uitgesloten dat er ook langs de openbare weg wordt geparkeerd. Bijvoorbeeld omdat er wel ruimte is op eigen erf maar toch gekozen wordt voor parkeren op de openbare weg. Maar ook omdat theoretische normen uitgaan van “gemiddelden” zodat de situatie in de praktijk daar niet altijd mee in overeenstemming is.