

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
'Bedrijventerrein Voederheil II'

Gemeente Landerd

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
'Bedrijventerrein Voederheil II'

Gemeente Landerd

Datum:

December 2012

Projectgegevens:

NZW03-LAD00017-01C

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	2
3	Ambtshalve aanpassingen	9

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 25 februari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 13 april 2012) en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk en in behandeling genomen. Een derde zienswijze, van de provincie Noord-Brabant, is buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze is echter wel ontvankelijk verklaard, aangezien het ontwerpbestemmingsplan niet tijdig aan de betreffende instantie is verstuurd. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' zijn gedaan.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afzonderlijk behandeld.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II'. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

1. Inspreker 1 (Familie Van Deijne-Spanjers)

Deze zienswijze is binnengekomen op 4 april 2012.

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het bouwblok dat is opgenomen voor de locatie Voederheil 18 niet conform afspraak is. Bij de verkoop van het perceel is met de gemeente Landerd afgesproken dat in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' een bouwblok zou worden opgenomen met een afmeting van 2.537 m². Voorts is afgesproken dat het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden met bedrijfswoning' zou krijgen.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II', locatie Voederheil 18

Beantwoording

Het door indiener gestelde is juist. Het bestemmingsplan wordt derhalve aangepast. Het bouwvlak op het perceel wordt vergroot.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het bouwvlak de juiste afmetingen heeft.



Uitsnede aangepaste verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II', locatie Voederheil 18

2. Inspreker 2 (J. Willems)

Deze zienswijze is binnengekomen op 21 maart 2012.

Zienswijze

Indiener maakt zijn zorgen kenbaar over de alsmaar toenemende bouwnijverheid in Nederland. In het plan is beschreven dat op basis van de Ruimteplanner nog steeds een 'aanzienlijke' vraag is naar bedrijfskavels in Landerd. Er wordt echter aangegeven dat de actuele vraag naar bedrijfsruimten 'ontoeikend' is om het gehele plangebied Voederheil II in één keer tot ontwikkeling te brengen. Indiener geeft aan dat dit met elkaar in tegenspraak is en is van oordeel dat weer een bedrijventerrein niet nodig is nu er in de naburige gemeenten sprake is van leegstand. Indiener verzoekt de gemeente Landerd niet mee te gaan in de grootheidswaan en de gronden op een andere wijze te gebruiken.

Beantwoording

De gemeente Landerd heeft kennis genomen van de zorgen van indiener. Zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan bedraagt de actuele behoefte volgens de Ruimteplanner 5,5 hectare netto bedrijventerrein. Het basisdocument 'Ruimteplanner' is in 2010 opgesteld. Hierin is (onder andere) de behoefte aan bedrijfskavels opnieuw berekend. De resultaten van de Ruimteplanner zijn behandeld in de voorbereidende raadsvergadering van 22 juni 2010.

De gemeente is van oordeel dat er voldoende onderzoek is verricht naar de capaciteitsvraag. Met de Ruimteplanner is de lokale noodzaak aan bedrijventerrein gemotiveerd aangetoond. Deze ruimte wordt (deels) gecreëerd met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II'.

Daarnaast zijn in de 'Agenda bedrijventerreinen Noordoost Brabant' de regionale afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen vastgelegd. De agenda betreft een visie op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de subregio's en de regio Noordoost Brabant als geheel. In de visie is de ontwikkeling van Voederheil II opgenomen. Met gemeenten in de regio zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de uitgifte. De uitgifte zal plaatsvinden conform de op 6 september 2011 vastgestelde 'Richtlijnen gronduitgifte bedrijventerreinen gemeente Landerd 2011'. Kortom: er is sprake van een goed afgewogen besluit.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspreker 3 (Provincie Noord-Brabant)

Deze zienswijze is binnengekomen op 26 juni 2012.

Zienswijze

Indiener is van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Voederheil II' op onderdelen in strijd is met de Verordening ruimte. Het betreft de volgende onderdelen:

- Bevordering ruimtelijke kwaliteit.
Met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap wordt aangegeven dat 'In de kosten begroting rekening wordt gehouden met een storting in het fonds groen voor rood. Vanuit dit fonds wordt de ontwikkeling van nieuw groen elders in de gemeente gefinancierd.' Dit biedt onvoldoende inzicht in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovendien is niet duidelijk in hoeverre de kwaliteitsverbetering is zeker gesteld. Dit is strijdig met artikel 2.2. van de Verordening ruimte.
- Stedelijke ontwikkeling
Met betrekking tot de SER-ladder wordt opgemerkt dat er geen afweging tussen ruimte voor inbreiding of herstructurering in het bestaande gebied (bijvoorbeeld Voederheil I) is gelegd. Dat het een zoekgebied voor verstedelijking betreft geeft alleen aan dat het gebied vanuit de lagenbenadering potentieel geacht wordt voor stedelijke functies. Met de SER-ladder wordt ook bedoeld op het door de gemeente Landerd ondertekende regionaal gronduitgifteprotocol. In het protocol is aangegeven dat gemeenten in de toelichting van het bestemmingsplan op het protocol en de wijze waarop ze daarmee omgaat in dient te gaan.
- Verlagen bebouwingspercentage
In artikel 4.3 onder b (bestemming Bedrijf) is een regel opgenomen dat onder voorwaarden het bebouwingspercentage kan worden verlaagd. Dit geeft spanning op de 5.000 m² grens voor bedrijven in de landelijke regio.
Artikel 3.8 van de Verordening geeft aan dat in beginsel bedrijven tot 5.000 m² in de landelijke regio mogelijk zijn. Er is een afwijking mogelijk. Het betreft dan wel een maatgerichte afwijking die per geval afgewogen dient te worden. Met de regeling in het bestemmingsplan is aan de bedoelde verantwoordingsplicht niet voldaan.

Voorts geeft indiener aan dat het onwenselijk is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen vrachtwagenparkeerplaats binnen de bestemming 'Agrarisch' op te nemen. Vrachtwagenparkeerplaatsen behoren bij het bedrijventerrein en zijn hier integraal onderdeel van. Feitelijk is sprake van een groter bruto-ruimtebeslag.

Tot slot geeft indiener aan dat gebruik gemaakt is van de oude Cultuurhistorische Waardenkaart (2006) en niet van de nieuwe (2010).

Beantwoording

Bevordering ruimtelijke kwaliteit.

Bij de beantwoording van de inspraakreacties is hierop reeds ingegaan. Hierbij wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in paragraaf 8.1 van het ontwerpbestemmingsplan.

'Momenteel is het plangebied in agrarisch gebruik (overwegend grasland). Aan de oostzijde van het plangebied ligt bedrijventerrein Voederheil I. Binnen de structuur van Voederheil I is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein.

Op dit moment is vanuit het plangebied (en dus het buitengebied) sprake van zicht op de achterkanten van de bedrijfspercelen van Voederheil I. Dit is geen kwalitatief goede afronding van het stedelijk gebied van Zeeland.

De ontwikkeling van Voederheil II leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Er wordt immers een bedrijventerrein gerealiseerd, dat richting alle zijden een representatief beeld uitstraalt. Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfskavels en gebouwen.

In het bestemmingsplan is dan ook een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen, waarin uitspraken worden gedaan over de belangrijkste beeldkwaliteitsaspecten. De stedenbouwkundige beeldkwaliteitsaspecten zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De architectonische beeldkwaliteitsaspecten worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

In de ruimtelijke visie is veel aandacht besteed aan een groene inpassing van het bedrijventerrein in zijn omgeving. Tussen het bedrijventerrein en de N277 (Peelweg) wordt een brede groenzone aangelegd waarin ook een waterpartij is opgenomen.

Deze zorgt voor een representatieve uitstraling. Het historische laantje aan de westzijde van het plangebied zorgt voor een groene afronding van het bedrijventerrein aan de westzijde en daarmee een landschappelijke overgang naar het buitengebied. Het noordelijk deel van de laan is nu niet beplant met bomen, maar deze wordt in de toekomst versterkt met nieuwe laanbeplanting over de hele lengte van de laan om een groene sfeer te krijgen. Een deel van het agrarisch gebied aan de zuidzijde blijft in fase 1 behouden en zorgt daarmee ook voor een groene afronding. Het bebouwingslint aan de weg Voederheil blijft behouden en wordt in de toekomst mogelijk versterkt met extra bebouwing die past in het ritme van de lintbebouwing.

In de kostprijsbegroting wordt rekening gehouden met een storting in het fonds groen voor rood. Vanuit dit fonds wordt de ontwikkeling van nieuw groen elders in de gemeente gefinancierd.'

Stedelijke ontwikkeling

De gemeente Landerd heeft de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte onderzocht en de bevindingen vastgelegd in de Ruimteplanner. In regionaal verband zijn de uitbreidingsmogelijkheden afgestemd. Hiervoor is de 'overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol bedrijventerreinen regio Uden-Veghel en omstreken' ondertekend. In het protocol staat dat de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de mogelijkheden op bestaande terreinen. De financiële en juridische (gelet op eigendom) mogelijkheden voor herstructurering van en de feitelijke mogelijkheden voor inbreiding op bestaande bedrijventerreinen in Landerd zijn/waren niet aanwezig. Mogelijk dat de uitbreiding of verplaatsing van bedrijven van de huidige bedrijventerreinen (De Roskam, Voederheil en De Louwstraat) naar Voederheil II mogelijkheden voor inbreiding of herstructurering gaat opleveren.

Ten aanzien van de uitgifteregels valt op te merken dat uitgifte zal plaatsvinden conform de op 6 september 2011 vastgestelde 'Richtlijnen gronduitgifte bedrijventerreinen gemeente Landerd 2011'. Als eerste zal gekeken worden of aan de rand van het terrein gevestigde bedrijven aangrenzend aan een eigen kavel uit kunnen breiden. In het kader van zuinig ruimtegebruik krijgen de aangrenzende bedrijven de voorkeur om de bestaande bedrijven uit te breiden. Binnen het plan is hiervoor strategische ruimte gereserveerd.

Verlagen bebouwingspercentage

In artikel 4.2.1. van de regels is bepaald dat de minimale oppervlakte van een bouwperceel 1.000 m² bedraagt en de maximale oppervlakte 5.000 m². Binnen het plangebied kan dus geen groter bouwperceel ontstaan dan 5.000 m². Een afwijking van het bebouwingspercentage staat los van de oppervlakte van het bouwperceel.

De genoemde afwijking (artikel 4.3 onder b (bestemming Bedrijf)) is in het bestemmingsplan opgenomen om de bestaande bedrijven aan de westkant van Voederheil I de mogelijkheid te bieden hun bedrijfskavel te vergroten. Eén van de voorwaarden is dan ook dat de gronden horen bij een direct aan het plangebied grenzend bedrijf. Er is dus al sprake van maatwerk, omdat hiervoor slechts enkele bedrijven in aanmerking komen. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik één van de voorwaarden.

Vrachtwagenparkeerplaatsen

Het is juist dat vrachtwagenparkeerplaatsen onderdeel dienen uit te maken van het bedrijventerrein. De vrachtwagenparkeerplaats zal daarom, indien noodzakelijk, gerealiseerd worden op de gronden die in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' hebben gekregen.

Cultuurhistorische Waardenkaart

Het is juist dat in het bestemmingsplan verwezen is naar de oude Cultuurhistorische Waardenkaart. De gemeente heeft in augustus 2007 door onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, karterende fase) uit laten voeren. Dit onderzoek is gebaseerd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van 2006. Om die reden is verwezen naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van 2006.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van 2010 wijkt voor wat betreft het plangebied van het bestemmingsplan niet af van die van 2006. In het bestemmingsplan zal een passage gewijd worden aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van 2010.

Aanpassing

De zienswijze is wel ontvankelijk en deels gegrond en leidt dus deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- In de toelichting wordt de tekst m.b.t. het gebruik van de SER-ladder aangevuld met hetgeen bij de beantwoording is weergegeven onder de kop 'Stedelijke ontwikkeling'.
- De teksten m.b.t. de afwijkingsmogelijkheid voor de vrachtwagenparkeerplaats worden uit de toelichting en regels verwijderd.

- In de inleiding van paragraaf 6.6 van de toelichting (Archeologie en cultuurhistorie) wordt de tekst en kaart enigszins aangepast, waarbij wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van 2010.

3 Ambtshalve aanpassingen

Behalve de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve aanpassingen:

Toelichting

- Paragraaf 5.1.1. en 5.2.1 van de toelichting worden geactualiseerd. De nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Verordening Ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.
- Tekst op pagina 13 onder kopje '1 Wegprofiel voor de ontsluitingsring' wordt aangepast in '1 Wegprofiel voor de (toekomstige) ontsluitingsring' daarnaast wordt de bijhorende tekst zodanig aangepast dat duidelijk wordt dat in de 1e fase aan de zuidelijke ontsluitingsweg geen bebouwing wordt gerealiseerd.
- Er wordt een extra profiel 1a voor de zuidelijke ontsluitingsweg met toelichtende tekst toegevoegd
- Er is in oktober 2012 een geuronderzoek uitgevoerd. De tekst in geurparagraaf 6.2 zal hierop worden aangepast.
- De gemeente Landerd heeft de Nota Archeologie vastgesteld. Een samenvatting van deze nota is opgenomen in paragraaf 6.6.2 Gemeentelijk archeologisch beleid.
- Er heeft in maart 2012 een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden voor het deel met hoge verwachtingswaarde van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in paragraaf 6.6.3 Proefsleuvenonderzoek.
- Het selectiebesluit m.b.t. het proefsleuvenonderzoek wordt verwerkt in paragraaf 6.6.4 van de toelichting.
- Er heeft in november 2012 een opgraving plaatsgevonden van een deel van de archeologische vindplaatsen binnen het plangebied. Een beschrijving van het doel van de opgraving en de gevolgen voor de eerder opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden toegevoegd aan paragraaf 6.6.5 Archeologische opgraving.
- De financiële paragraaf 8.1 wordt geactualiseerd.
- Paragraaf 8.2.2 'Vervolg procedure' wordt aangepast in 'Ter visie legging' waarin de gevolgde procedure inzake de ter visie legging en vaststelling wordt beschreven.

Regels

- Er is in oktober 2012 een geuronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt een aanpassing van de Verordening geurhinder en veehouderij voorgesteld waarbij de geurnorm van 3 naar 6 ouE/m³ wordt aangepast. Hierdoor zijn er geen belemmeringen meer voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en kan de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' uit de regels worden verwijderd.

Verbeelding

- De gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' kan door deze aanpassing van de geurnorm in de Verordening geurhinder en veehouderij van de verbeelding van het bestemmingsplan worden verwijderd.

- Met de uitvoering van de opgravingen van een aantal archeologische vindplaatsen is voor een deel van het plangebied voldaan aan de onderzoeksverplichting in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor dit deel van het plangebied wordt de dubbelbestemming verwijderd.