

Nota van Inspraak en Vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013

INHOUDSOPGAVE

Vooroverleg

1. Provincie Noord-Brabant
2. Dienst Vastgoed Defensie, directie Zuid
3. Waterschap Aa en Maas
4. Brandweer

Inspraakreacties

- Inspraakreactie 1 (2012/3619)
- Inspraakreactie 2 (2012/3620)
- Inspraakreactie 3 (2012/4226)

**Gemeente Uden
oktober 2012**

Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013 naar diverse instanties gezonden met het verzoek eventuele opmerkingen kenbaar te maken. Van 5 juli t/m 15 augustus 2012 heeft het plan voor inspraak ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder reageren op het plan. Het plan is voorgelegd aan de ondernemersverenigingen SBBU en UOV De Kring en op 10 juli 2012 is een informatiemiddag gehouden. Tijdens deze middag is het plan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

Vooroverleg

Van de binnengekomen vooroverlegreacties is hierna kort verslag gedaan. Per reactie is het gemeentelijk standpunt vermeld en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan. De ondernemersverenigingen hebben geen reactie ingediend.

1. Provincie Noord-Brabant

Bij brief van 13 juli 2012, kenmerk C2079692/3059110, heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving bericht dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie: De mededeling is voor kennisgeving aangenomen.

2. Dienst Vastgoed Defensie, directie Zuid

Op 19 juli 2012 heeft de dienst per email aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

Reactie: De mededeling is voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Aa en Maas

In de brief van 9 augustus 2012 geeft het dagelijks bestuur aan te kunnen instemmen met het plan. Er spelen geen directe belangen van het waterschap en er zijn geen ontwikkelingen mogelijk.

Reactie: De mededeling is voor kennisgeving aangenomen.

4. Brandweer

Het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Brabant Noord heeft bij brief van 16 juli 2012 aangegeven dat een advies voor dit plan niet noodzakelijk wordt geacht, omdat het een conserverend plan is en er geen sprake is van een groepsrisico. De voorgenomen vaststelling heeft geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Reactie: De mededeling is voor kennisgeving aangenomen.

Inspiraakreacties

Van de in het kader van de inspraak binnengekomen reacties is onderstaand kort verslag gedaan. Per reactie is het gemeentelijk standpunt weergegeven en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. inspraakreactie 1

- a. Hoe staan de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden in verhouding tot het conserverend karakter van het plan? Als voorbeeld worden genoemd de afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie. Daarbij worden concrete toetsingskaders gemist.
- b. Op pagina 25 van de toelichting staat vermeld dat op het perceel Oostwijk 39 een categorie 4.1 – bedrijf aanwezig is. In de regels en op de verbeelding is aangegeven dat er enkel bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Wordt met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan precedentwerking in de hand gewerkt? Of is het college voornemens te handhaven, het bedrijf te verplaatsen of een uitsterfconstructie toe te passen? Het bevreemd insprekers dat door het positief bestemmen van het bedrijf de activiteiten van het betreffende bedrijf worden gelegaliseerd.

Reactie:

- a. *Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter in die zin dat de bestaande situatie is vastgelegd op basis van de nu aanwezige functies en bebouwing én het huidige beleid van provincie en gemeente. De geldende rechten zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. In het nu nog geldend bestemmingsplan zijn rechten voor functies en bebouwing opgenomen waarvan nog geen gebruik is gemaakt. De rechten die aansluiten bij het huidige beleid zijn dan ook overgenomen. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies (rechtstreeks dan wel via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) mogelijk zijn. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen zijn niet opgenomen. De genoemde afwijkingsmogelijkheden zijn overgenomen uit het nu nog geldend bestemmingsplan en zijn dus niet aan te merken als een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het toetsingskader is benoemd in de regels. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend moet door middel van onderzoek worden aangetoond dat belangen niet worden geschaad. Een ieder heeft in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning het recht hierop te reageren.*
- b. *Het bedrijf aan de Oostwijk 39 valt binnen de milieucategorie 4.1. Het gaat hier om een kunststofverwerkend bedrijf. Dit bedrijf wordt door de milieuregelgeving zodanig beperkt dat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen. Het bedrijf wordt voor wat betreft het hinderaspect aangemerkt als een bedrijf 'dat zich gedraagt' als een bedrijf in de milieucategorie 3.2 en is om deze reden dan ook positief bestemd. Dit is gedaan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kunststofverwerkend bedrijf'. Hierdoor mag op dit perceel, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.2, ook het kunststofverwerkend bedrijf gevestigd zijn. Hiermee wordt geen precedent geschapen. De mogelijkheid voor een bedrijf dat niet genoemd is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar welke naar aard gelijk te stellen is aan de genoemde bedrijven, was ook al opgenomen in het geldend bestemmingsplan. Op basis hiervan is het bedrijf hier dan ook toegestaan en is het in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd.*

2. inspraakreactie 2

Deze inspraakreactie heeft in het bijzonder betrekking op het perceel Vluchtoord 5/5b en 5a.

- a. Op nummer 5 is een autobedrijf gevestigd met showroom, kantoor en werkplaats. In de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten is weliswaar handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven als toegestane activiteit genoemd, maar het is onduidelijk of alle bedrijfsactiviteiten van het bedrijf daaronder begrepen kunnen worden, met name detailhandel in auto's en de showroom. Deze onduidelijkheid wordt versterkt doordat op de verbeelding voor het autobedrijf aan de Vluchtoord 35, die nagenoeg dezelfde bedrijfsactiviteiten uitoefent, een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel–autohandel' (sdh-aut) is opgenomen. Dit impliceert dat niet alle bedrijfsactiviteiten op Vluchtoord 5 onder de omschreven activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen. Inspreker vraagt dan ook voor Vluchtoord 5 de functieaanduiding (sdh-aut) aan de verbeelding toe te voegen.
- b. Op de verdieping van het bedrijfspand verhuurt de eigenaar 5 zelfstandige kantoorunits met adresaanduiding Vluchtoord 5b. Op nummer 5a is een gezondheidscentrum annex sportschool gevestigd. Voor beide functies is een vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) verleend. Inspreker verzoekt deze functies alsnog positief te bestemmen.
- c. In verband met verplaatsing van het bedrijf vanuit het centrum zijn door het toenmalige college van burgemeester en wethouders toezeggingen gedaan c.q. afspraken gemaakt voor verruimde gebruiksmogelijkheden en/of functieveranderingen van de betreffende percelen. Aan deze toezeggingen en afspraken kan niet zomaar voorbij worden gegaan. Het betreft hier een in pandig nachtverblijf (woning), grootschalige detailhandel en de uitoefening van medische en paramedische beroepen. Inspreker verzoekt dan ook in het bestemmingsplan een mogelijkheid/bevoegdheid op te nemen om af te wijken van de gebruiksregels voor genoemde functies.

Reactie:

- a. *Het bedrijf zal een positieve bestemming krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt een aanduiding geplaatst.*
- b. *De functies waarvoor in het verleden vrijstelling zijn verleend zijn per abuis niet op de verbeelding aangegeven dan wel in de regels opgenomen. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld door middel van een specifieke aanduiding.*
- c. *Voor van de bestemming afwijkende functies zijn in het verleden al vrijstellingen verleend (zie onder b). De mogelijkheid voor een bedrijfswoning wordt uit het geldende plan overgenomen. Uit dossieronderzoek blijkt niet dat in het verleden toezeggingen zijn gedaan over de mogelijkheid van grootschalige detailhandel. Een verzoek voor een dergelijke vestiging wordt getoetst aan het op dat moment geldende beleid. In de gemeentelijke "beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel" is ervoor gekozen deze vormen van detailhandel te concentreren in het gebied Loopkant-Liessent.*

3. inspraakreactie 3

Deze reactie is ingekomen buiten de gestelde termijn. In de brief wordt gevraagd of:

- a. de beschreven bestaande groothandelsactiviteiten passen binnen het nieuwe bestemmingsplan en de daarbij behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (met name in SBI 464, 46733);
- b. een voorgenomen uitbreiding van de activiteiten in de vorm van het gebruik van een deel van de bebouwing als verkoopruimte, showroom en ondergeschikte detailhandel past binnen het nieuwe plan en indien dit niet het geval is e.e.a. toe te staan en planologisch-juridisch te regelen.

Reactie:

- a. *De bestaande groothandelsactiviteiten passen inderdaad binnen de genoemde SBI-code. activiteiten*
- b. *Detailhandelsactiviteiten zijn in strijd met het nu nog geldende bestemmingsplan Vluchtoord. In artikel 5, lid A I is dit uitdrukkelijk bepaald.*

In het nieuwe plan zijn enkele bestaande detailhandelsactiviteiten met een speciale aanduiding toegestaan. Overige detailhandel is uitgesloten. Onderzocht wordt of de regeling nog aanpassing behoeft voor wat betreft vormen van ondergeschikte detailhandel en/of beperking daarvan in de regels, zoals oppervlaktenormen.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve is in het voorontwerpbestemmingsplan nog een aantal wijzigingen aangebracht, zowel in de regels als op de verbeeldingen. De wijzigingen hebben betrekking op herstel van onvolkomenheden en afstemming van dit plan op enkele andere in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen om een eenheid in regel- en vormgeving te bewerkstelligen.

Een belangrijke aanpassing betreft de verkoop van auto- en motorfietsen en de verkoop van auto- en motorfietsenonderdelen en -accessoires. Reparatie- en service bedrijven zijn algemeen mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan. De verkoop wordt gereguleerd. Bestaande detailhandelsvestigingen worden positief bestemd door middel van aanduidingen op de verbeelding en een verwijzing in de regels. Nieuwvestiging van detailhandel in auto- en motorfietsen wordt mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsmogelijkheid. Dit komt overeen met de beleidslijn voor het bedrijventerrein Loopkant-Liessent en de huidige mogelijkheden in het geldend bestemmingsplan "Vluchtoord". Nieuwvestiging van detailhandel in motorfietsenonderdelen en -accessoires wordt niet mogelijk gemaakt.

Uden, oktober 2012.