

# **Nota van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013**

## **INHOUDSOPGAVE**

### **1. Zienswijzen**

#### **1.1 Algemeen**

#### **1.2 Ingekomen zienswijzen**

Zienswijze 1 d.d. 20/12/2012, nr. 2012/5650

Zienswijze 2 d.d. 21/12/2012, nr. 2013/5

### **2. Ambtshalve wijzigingen**

**Gemeente Uden  
maart 2013**

## **1. Zienswijzen.**

### **1.1 Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Vluchtoord 2013” heeft in het kader van artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 15 november 2012 gedurende 6 weken, dus tot en met woensdag 26 december 2012, voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat en van commentaar voorzien. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de gehele inhoud van de zienswijze meegenomen. Om privacyredenen zijn alle NAW (naam-, adres- en woonplaats) gegevens geanonimiseerd.

### **1.2 Ingediende zienswijzen**

#### **Zienswijze 1 – collectieve deel**

Namens de eigenaren van een 26-tal bedrijfspanden op het bedrijventerrein dient betrokkene een uitgebreid gemotiveerde zienswijze in. Onderstaand een weergave van de belangrijkste onderdelen. De zienswijze is enerzijds collectief en anderzijds is per bedrijfspand ook een specifieke zienswijze toegevoegd.

Samenvattend wordt collectief verzocht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013:

- 1 voor de bestaande detailhandelslocaties een regeling op te nemen, die ook andere dan de specifiek aangeduide vormen van detailhandel mogelijk maakt;
- 2 ook een algemene regeling op te nemen voor het toestaan van:
  - a. ondergeschikte detailhandel;
  - b. volumineuze en grootschalige detailhandel en;
  - c. kantoren;
- 3 ook binnen bedrijfsverzamelgebouwen ondergeschikte horecavoorzieningen toe te staan;
- 4 in de afwijkingsbevoegdheid voor bedrijfsverzamelgebouwen ook kantoorverzamelgebouwen te betrekken;
- 5 de in artikel 4.5 onder a en b bedoelde (van de Staat van bedrijfsactiviteiten afwijkende) bedrijven niet via een afwijkingsbevoegdheid, maar rechtstreeks in de bestemmingsomschrijving op te nemen;
- 6 de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6 te schrappen, dan wel voor toepassing daarvan een veel ruimere periode dan slechts 1 jaar te hanteren.

#### ***Reactie op zienswijze 1 – collectieve deel***

1. *Vooropgesteld wordt dat bij de actualisering van een bestemmingsplan de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd, zo ook in dit bestemmingsplan. Dat uit zich in tal van specifieke aanduidingen voor de diverse bedrijven. Het zonder enige motivatie dan wel goede ruimtelijke onderbouwing verder verruimen van de bestaande mogelijkheden, en dus in feite meewerken aan nieuwe ontwikkelingen zonder een daaraan ten grondslag liggende goede ruimtelijke onderbouwing, achten wij niet wenselijk en evenmin getuigen van een goede ruimtelijke ordening.*
2. *a. Het is niet ongebruikelijk om op bedrijventerreinen in zijn algemeenheid ondergeschikte productiegebonden detailhandel toe te staan. In die zin wordt dit onderdeel van de zienswijze gegrond geacht. In artikel 4 (Bedrijventerrein) zal onder 4.1 (Bestemmingsomschrijving), een sub worden toegevoegd waarin is bepaald dat binnen deze bestemming ook ‘ondergeschikte productiegebonden detailhandel zonder showroom’ is toegestaan.*

*b. Het huidige bestemmingsplan Vluchtoord bevat een vrijstellingsmogelijkheid voor vormen van perifere detailhandel. Aan de zienswijze wordt in die zin tegemoet gekomen dat in het nu vast te stellen bestemmingsplan alsnog een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor perifere detailhandel. Dit wordt dus niet als een rechtstreekse gebruiksmogelijkheid opgenomen. In 2009 heeft de gemeente immers het beleid voor perifere en grootschalige detailhandel vastgesteld. Als onderdeel van de totstandkoming van dit beleid en haar voorloper over de visie op perifere en grootschalige detailhandel in regionaal verband is veelvuldig en uitgebreid overleg gevoerd en hebben workshops plaatsgevonden met ondernemers in Uden. In de beleidsvisie perifere en grootschalige detailhandel is een keuze gemaakt voor mogelijke locaties als concentratiegebied voor perifere en grootschalige detailhandel. Het zuidelijke gedeelte van de Industrielaan is één van de aangegeven locaties. Bedrijventerrein Vluchtoord is niet aangewezen als nieuw concentratiegebied. De mogelijkheden voor deze vormen van detailhandel worden dan ook niet rechtstreeks in de bedrijfsbestemming opgenomen. Met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor perifere detailhandel worden de bestaande rechten (dat wil zeggen de vrijstellingsmogelijkheid in het geldende bestemmingsplan) in het nieuwe bestemmingsplan geconsolideerd en kan dus op basis van een afwijkingsprocedure in individuele gevallen de afweging worden gemaakt of dit soort detailhandel kan worden toegestaan.*

*c. In een aantal vigerende bestemmingsplannen voor bedrijfsterrainen bestaan nog mogelijkheden voor kantoren. Het provinciale beleid is ondertussen aangescherpt in die zin dat kantoorvestiging niet meer zonder meer mogelijk kan worden gemaakt. Om zo veel mogelijk te voorkomen dat er aan randen van het stedelijke gebied nieuwe bedrijventerrainen moeten worden ontwikkeld, staat de provincie op het standpunt dat bestaande bedrijventerrainen zo veel mogelijk voor (industriële) bedrijven beschikbaar blijven en dat voor functies met een lagere milieucategorie en kantoren zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van de min of meer traditionele bedrijventerrainen. In aanvulling op dit beleid is de gemeente van opvatting dat het centrum van Uden en snelweglocaties nabij de A50 de meest geschikte locaties zijn voor kantoren. Daarbij dient te worden aangemerkt dat, individuele gevallen daargelaten, met de vaststelling van het masterplan de focus voor kantoren ligt op het gebied Uden Noord. De bestaande kantoren op het bedrijventerrein Vluchtoord zijn daarom in de vorm van een aanduiding op de plankaart ingepast. De bestaande mogelijkheden zijn daarmee zo veel mogelijk overgenomen.*

- 3. De volgorde in de regels wordt zodanig aangepast dat ondergeschikte horecavoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming bedrijventerrein, ongeacht of daarop nog een extra aanduiding rust. De bepaling dat binnen een bedrijfsverzamelgebouw geen horecavoorzieningen zijn toegestaan wordt geschrapt. Binnen de bestemming bedrijventerrein is dus ook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- bedrijfsverzamelgebouw' deze ondergeschikte horecavoorziening zonder meer toegestaan.*
- 4. Zoals verwoord onder punt 2a. worden geen nieuwe zelfstandige kantoren rechtsreeks toegestaan. Dit geldt ook, met in acht name van dezelfde argumenten, voor kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen.*
- 5. Het wordt planologisch gewenst geacht om te kunnen afwegen of bedrijven, welke niet behoren bij de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, wenselijk zijn binnen het bedrijventerrein. Daarom is het ook gebruikelijk deze bedrijven onder een afwijkingsprocedure te scharen en dus niet rechtsreeks in de bestemmingsomschrijving op te nemen.*
- 6. In artikel 4.6 van de regels hebben wij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aanduidingen te schrappen indien de betreffende activiteiten gedurende een periode van langer dan een jaar zijn beëindigd. Bij nader inzien beseffen wij dat een dergelijke regeling tot onzekerheid en zelfs schade kan leiden voor de betreffende bedrijven/eigenaren. Bovendien is het praktischer optredende wijzigingen te verzamelen en bij de eerstvolgende actualisering van het*

*bestemmingsplan, die nu immers verplicht binnen telkens 10 jaar moet plaatsvinden, mee te nemen. De bepaling wordt alsnog geschrapt uit de regels.*

## **Zienswijze 1 – per bedrijfspand**

### **a. Vluchtoord 1**

Aan het perceel Vluchtoord 1 is de bestemming “Bedrijventerrein”, zonder specifieke functie-aanduidingen gegeven. Ter plaatse is een mediabedrijf gevestigd met onder meer een drukkerij, multimediasstudio en uitgeverij van regionale weekbladen, kabelkranten, ondernemersmagazines, corporate magazines, een radio- en televisiestation en nieuwe media. Reclamant is van oordeel dat op deze locatie ruimere gebruiksmogelijkheden planologisch aanvaardbaar zijn, zoals ondergeschikte detailhandel, alsmede volumineuze en grootschalige detailhandel.

#### **Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in zijn algemeenheid alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtevreeks toegestaan.*

### **b. Vluchtoord 5, 5a en 5b**

De percelen Vluchtoord 5 en 5b hebben de bestemming Bedrijventerrein en detailhandel in auto's en/of motorfietsen, kantoren op verdieping en bedrijfswoning. Vluchtoord 5a heeft de bestemming Bedrijventerrein en fitnesscentrum / sportschool en een gezondheidscentrum met (para)medische dienstverlening, inclusief horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van deze voorzieningen. De eigenaar heeft een inspraakreactie ingediend, waarin hij gevraagd heeft om diverse functies (kantoren, sportschool, gezondheidscentrum, bedrijfswoning en grootschalige detailhandel) waarvoor in het verleden vrijstelling is verleend dan wel toezeggingen zijn gedaan in verband met verplaatsing van zijn bedrijf vanuit het centrum van Uden naar Vluchtoord positief te bestemmen. Met uitzondering van grootschalige detailhandel hebben burgemeester en wethouders zijn verzoek gehonoreerd. Voor de betrokkene blijft een gebruiksmogelijkheid van zijn pand Vluchtoord 5 ten behoeve van volumineuze of grootschalige detailhandel van essentieel belang en hij verzoekt uw raad om alsnog een regeling in het bestemmingsplan daarvoor op te nemen.

#### **Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan.*

### **c. Vluchtoord 10**

Het perceel Vluchtoord 10 heeft de bestemming Bedrijventerrein met detailhandel in telefonie-artikelen en een bedrijfswoning (binnen aangegeven vlak). Betrokkene is van mening dat ook andere vormen van detailhandel op deze locatie mogelijk moeten zijn en planologisch aanvaardbaar zijn. Hij verzoekt alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor volumineuze en grootschalige detailhandel.

#### **Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere*

*detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtsreeks toegestaan.*

**d. Vluchtoord 13**

Het perceel Vluchtoord 13 heeft de bestemming Bedrijventerrein en een bedrijfswoning (binnen aangegeven vlak). Het ter plaatse gevestigde bedrijf (fullservice reclamebedrijf met eigen drukkerij, sign-, print- en creatieve afdeling) is van mening dat op deze locatie ruimere gebruiksmogelijkheden van zijn bedrijfspand voor ondergeschikte detailhandel, alsmede volumineuze en grootschalige detailhandel planologisch aanvaardbaar zijn en verzoekt om daarvoor alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in zijn algemeenheid alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan.*

**e. Vluchtoord 15**

Het perceel Vluchtoord 15 heeft de bestemming Bedrijventerrein en detailhandel in auto's en motorfietsen. Het ter plaatse gevestigde bedrijf heeft als activiteiten: reparatie- en onderhoud van alle typen Chevrolet Corvettes, alsook in- en verkoop van deze wagens en onderdelen. Reclamant is van oordeel dat ook andere vormen van detailhandel op deze locatie mogelijk moeten zijn en planologisch aanvaardbaar zijn. Hij verzoekt uw raad om gelet op deze collectieve zienswijze alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor volumineuze en grootschalige detailhandel.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtsreeks toegestaan.*

**f. Vluchtoord 16**

Op perceel Vluchtoord 16 is de bestemming Bedrijventerrein en een bedrijfswoning (binnen aangegeven vlak) gelegd. Op deze bedrijfslocatie is een bouw- en onderhoudsbedrijf gevestigd, incl. bedrijfswoning. Betrokkene wenst ruimere gebruiksmogelijkheden van zijn bedrijfspand voor ondergeschikte detailhandel, alsmede volumineuze en grootschalige detailhandel en verzoekt alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in het algemeen alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan.*

**g. Vluchtoord 17**

Het perceel Vluchtoord 17 heeft de bestemming Bedrijventerrein en kantoren. Het daar gevestigde bedrijf houdt met productontwikkeling, product- en dossierregistratie, marketing, sales en distributie van cosmetische en medische hulpmiddelen. Ook verkoopt het bedrijf online producten aan consumenten. De eigenaar wenst een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van dit bedrijfspand en verzoekt uw raad om gelet op deze collectieve zienswijze aanvullend in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor ondergeschikte detailhandel, volumineuze en grootschalige detailhandel.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in zijn algemeenheid alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan.*

**h. Vluchtoord 22**

Vluchtoord 22 heeft de bestemming Bedrijventerrein zonder specifieke functie-aanduidingen. Dit bedrijfspand bestaat uit een bedrijfsruimte van ca. 800 m<sup>2</sup>, een kantoorruimte van ca. 143 m<sup>2</sup> en een showroom ca. 200 m<sup>2</sup> en is deels verhuurd aan een bedrijf, dat inpakactiviteiten verricht. De overige bedrijfsruimte staat momenteel nog te huur. De eigenaren van het pand wensen ook een verruiming van de gebruiksmogelijkheden en verzoeken een regeling op te nemen voor ondergeschikte detailhandel, volumineuze en grootschalige detailhandel en kantoren/ kantoorverzamelgebouwen.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in zijn algemeenheid alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Dit geldt dus niet voor zelfstandige kantoorfuncties. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet reeksreeks toegestaan.*

**i. Vluchtoord 33**

Het perceel Vluchtoord 33 heeft de Bestemming Bedrijventerrein en detailhandel in auto- en motorfietsenonderdelen en -accessoires. De eigenaar is van mening dat ook andere vormen van detailhandel op deze locatie mogelijk moeten zijn en dat het bestemmingsplan ook ruimte moet bieden voor zelfstandige kantoren. Het is zeer wel denkbaar dat in de toekomst nog aanvullend aanverwante detailhandelsactiviteiten zullen plaatsvinden. Door het beperken van de detailhandelsbestemming tot één specifieke detailhandelsbestemming wordt de verhuurbaarheid /verkoopbaarheid van het bedrijfspand negatief beïnvloed. Hij verzoekt uw raad om een regeling op te nemen voor volumineuze en grootschalige detailhandel, alsmede kantoren.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in zijn algemeenheid alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Dit geldt dus niet voor zelfstandige kantoorfuncties. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet reeksreeks toegestaan.*

**j. Vluchtoord 35**

Vluchtoord 35 heeft de bestemming Bedrijventerrein, detailhandel in auto's en/of motorfietsen en een bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten passen binnen deze bestemming. De eigenaar vindt detailhandel voor auto's en motorfietsen te beperkt, indien andere voertuigen dan auto's en motorfietsen, zoals lichte bedrijfswagens en elektrische voertuigen, niet tot de categorie auto's en/of motorfietsen zouden worden gerekend. Daarnaast vindt hij ook dat andere vormen van detailhandel op deze locatie mogelijk moeten zijn en dat het bestemmingsplan ook ruimte moet bieden voor zelfstandige kantoren. Hij verzoekt alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor volumineuze en grootschalige detailhandel, alsmede kantoren.

### **Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in zijn algemeenheid alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Dit geldt dus niet voor zelfstandige kantoorfuncties. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtevreeks toegestaan.*

### **k. Vluchtoord 37, 37a en 37b**

Vluchtoord 37 heeft de bestemming Bedrijventerrein (zonder specifieke functieaanduidingen) en Vluchtoord 37a/37b de bestemming Bedrijventerrein en detailhandel in auto's en/of motorfietsen.

De huidige eigenaar verzoekt, om gelet op het voormalige (toegestane) gebruik, voor zijn panden volumineuze en grootschalige detailhandel toe te staan. Aanvullend is hij van oordeel dat – gezien de inrichting ervan – het pand het meest geschikt is voor detailhandel of kantoren en zich niet of niet goed leent voor vestiging van bedrijven genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een dergelijk bedrijfspand is zeker niet concurrerend met de beschikbare ruimte in de winkelconcentratiegebieden. Indien hergebruik van detailhandel niet meer mogelijk is, dan zal hij daarvan schade ondervinden. Ook de specifieke bestemming detailhandel in auto's en motorfietsen acht hij te beperkt, althans voor zover andere voertuigen dan auto's en motorfietsen, zoals bestelbussen, niet tot de categorie auto's en/of motorfietsen zouden worden gerekend. Het gebouw leent zich voorts ook goed voor de vestiging van een kantoorverzamelgebouw. In het bestemmingsplan is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor bedrijfsverzamelgebouwen. Een verzamelgebouw voor kantoren valt daar niet onder. Verzocht wordt om bij de afwijkingsbevoegdheid voor bedrijfsverzamelgebouwen ook kantoorverzamelgebouwen te betrekken. Een bestemming met een maatschappelijke functie, zoals ziekenhuis/medisch gerelateerde activiteiten is gelet op de nabijheid van het nieuwe ziekenhuis Bernhoven ook voorstelbaar. Op Vluchtoord 5a is onder de noemer 'sport' reeds een gezondheidscentrum met (para)medische dienstverlening toegestaan. Tenslotte heeft Property Vision B.V. burgemeester en wethouders verzocht om op de eerste verdieping van het bedrijfspand planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van een inkooporganisatie voor keukenzaken met een kantoor en showroom. De activiteiten betreffen hoofdzakelijk groothandelsactiviteiten, maar via een webshop vindt ook verkoop aan particulieren plaats en zal als ondergeschikte detailhandelsactiviteit ook ter plaatse verkoop aan particulieren plaatsvinden. In de brief van het college van 16 juli 2012 is bevestigd dat vestiging van dit bedrijf past binnen de bestemmingsplanomschrijving van het bestemmingsplan Vluchtoord (1996). Betrokkene verzoekt dan ook om deze bedrijfsactiviteiten, waaronder ondergeschikte detailhandel, ook in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013 mee te nemen.

### **Reactie**

*De bestaande rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Zo passen de activiteiten op de eerste verdieping van het bedrijfspand Vluchtoord 37, waarnaar wordt verwezen in de brief van het college van 16 juli 2012, binnen de bestemming Bedrijventerrein. Binnen de specifieke aanduiding 'detailhandel in auto's en motorfietsen' kunnen ook bestelbussen, worden gerekend.*

*Verder wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in het algemeen wordt toegestaan. Verder wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Dit geldt dus niet voor*

*zelfstandige kantoorfuncties, ook niet als het om kantoorverzamelgebouwen gaat. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtsreeks toegestaan.*

*Een bestemming met een maatschappelijke functie, zoals medisch gerelateerde activiteiten achten wij niet aanvaardbaar op een bedrijventerrein, ook niet via een afwijkingsprocedure. Dergelijke functies vinden wij meer passend in het bestaande stedelijke gebied dan wel in de directe nabijheid van het nieuwe ziekenhuis (in Uden-Noord zelf).*

**l. Vluchtoord 39**

Op dit adres rust de bestemming Bedrijventerrein met de aanduiding 'detailhandel in keukens'. Destijds heeft de gemeente medewerking verleend aan de vestiging van het keukenbedrijf. Na vergunningverlening is het bedrijfspand met winkelruimte en een showroom gebouwd, waarbij ervan uit werd gegaan dat op deze locatie andere vormen van volumineuze detailhandel ook tot de mogelijkheden behoorden. Men verzoekt alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor volumineuze en grootschalige detailhandel.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan.*

**m. Vluchtoord 41**

Dit pand heeft de bestemming Bedrijventerrein zonder specifiek functieaanduidingen.

Eerder is aan burgemeester en wethouders verzocht om medewerking te verlenen aan uitbreiding van de bestaande groothandelsactiviteiten en de bestaande ondergeschikte detailhandelsactiviteiten. De beoogde groothandelsactiviteiten passen volgens het college binnen de bestemming Bedrijventerrein. Ten aanzien van ondergeschikte detailhandel zouden de mogelijkheden worden onderzocht.

Gelet hierop verzoekt men om de bestaande en uit te breiden detailhandelsactiviteiten positief te bestemmen en hij verzoekt u tevens om voor deze locatie een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor volumineuze en grootschalige detailhandel, alsmede kantoren.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in het algemeen alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Dit geldt dus niet voor zelfstandige kantoorfuncties. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtsreeks toegestaan.*

**n. Vluchtoord 42, 42a, 42b en 44**

De toegekende bestemming is Bedrijventerrein en bedrijfsverzamelgebouw. De eigenaar is opgevallen dat in het ontwerpbestemmingsplan Loopkant-Liessent ondergeschikte horecavoorzieningen zijn toegestaan in bedrijfsverzamelgebouwen, terwijl deze voorzieningen in bedrijfsverzamelgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Vluchtoord 2013 niet zijn toegestaan. Hij verzoekt om ook in dit bestemmingsplan ondergeschikte horecavoorzieningen in bedrijfsverzamelgebouwen toe te staan. Daarnaast wenst hij ook ruimere gebruiksmogelijkheden van zijn pand voor zelfstandige kantoren, ondergeschikte detailhandel, alsmede volumineuze en grootschalige detailhandel.

Hij verzoekt alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor ondergeschikte detailhandel, volumineuze en grootschalige detailhandel, alsmede kantoren.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1, 2 en 3 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in het algemeen alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Dit geldt dus niet voor zelfstandige kantoorfuncties. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtevreeks toegestaan. Ondergeschikte horecavoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming bedrijventerrein en daarmee ook binnen bedrijfsverzamelgebouwen.*

**o. Westwijk 1 en 1a**

Dit bedrijfspand ligt in de bestemming Bedrijventerrein, aanduiding 'detailhandel in en verhuur van muziekinstrumenten'. Het pand wordt gebruikt als een detailhandelszaak in onder meer audioapparatuur, muziekinstrumenten en toebehoren. De eigenaar vindt dat andere vormen van detailhandel op deze locatie mogelijk moeten zijn en planologisch aanvaardbaar zijn. Hij verzoekt alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor volumineuze en grootschalige detailhandel.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan.*

**p. Westwijk 3**

Dit bedrijfspand ligt in de bestemming Bedrijventerrein met de aanduiding 'detailhandel in sportprijzen'. Het betreft een detailhandelszaak in sportprijzen, relatiegeschenken en kleding. In dit pand is ook een showroom aanwezig, waarin sportverenigingen, sportbonden, bedrijven en instellingen een keuze kunnen maken. De producten worden op bestelling geleverd. De montage/assemblage van de sportprijzen vindt voor een groot deel plaats in het eigen bedrijfspand. Daarnaast heeft men een graveerbedrijf. De eigenaar is van oordeel dat ook andere vormen van detailhandel op deze locatie mogelijk moeten zijn en planologisch aanvaardbaar zijn. Hij verzoekt alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor volumineuze en grootschalige detailhandel.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in het algemeen alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Dit geldt dus niet voor zelfstandige kantoorfuncties. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtevreeks toegestaan.*

**q. Westwijk 13**

Op deze bedrijfslocatie is een drukkerij gevestigd welke ook actief is in digitale media. De eigenaar verzoekt om alsnog een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor ondergeschikte detailhandel en voor volumineuze en grootschalige detailhandel.

**Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan.*

**r. Oostwijk 13**

De eigenaar verhuurt dit bedrijfspand momenteel aan een bedrijf dat onder meer dienstverlenende activiteiten verricht op het gebied van claimsmanagement en schade-

expertise en het inspecteren, testen, auditen en certificeren van producten en processen. De eigenaar wenst een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van dit bedrijfspand en verzoekt om in het bestemmingsplan aanvullend een regeling op te nemen voor ondergeschikte detailhandel, volumineuze en grootschalige detailhandel en kantoorverzamelgebouwen.

#### **Reactie**

*In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 van zienswijze 1 (collectieve deel). Dit betekent dus dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in het algemeen alsnog wordt toegestaan. Er wordt alsnog een regeling opgenomen dat perifere detailhandel middels een afwijkingsprocedure kan worden toegestaan. Dit geldt dus niet voor zelfstandige kantoorfuncties. Ruimere gebruiksmogelijkheden worden niet rechtsreeks toegestaan.*

#### **Zienswijze 2**

Amitec BV betoogt namens een aan Vluchtoord 31 gevestigd bedrijf dat verkoop ter plaatse niet alleen aan bedrijven plaatsvindt maar ook aan particulieren. Het betreft kozijnen, interieuronderdelen en tuinhuisjes. Deze activiteit wordt sinds de realisatie van het pand, door de vorige eigenaar, ontplooid. De raad wordt verzocht de aanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel – houten producten' toe te wijzen. Als alternatief wordt aangedragen om productiegebonden detailhandel rechtstreeks toe te staan binnen de bestemming 'bedrijventerrein'.

#### **Reactie**

*Zoals aangegeven in onderdeel 2 van de reactie op zienswijze 1 (collectieve deel) wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel in het algemeen wordt toegestaan binnen de bestemming 'bedrijventerrein'.*

*Deze zienswijze wordt dan ook gegrond verklaard.*

## **2. Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve zijn in het concept ontwerpbestemmingsplan 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.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

#### **Oostwijk 12.**

Na afloop van de termijn van tervisielegging is nog een reactie ingediend, per mail d.d. 27/12/2012, ingediend per mail. Het bedrijf aan Oostwijk 12 betoogt dat zij niet alleen kozijnen verkoopt, maar ook 'luxe afbouwmaterialen en alles wat daarbij komt kijken.' Gevraagd wordt de nu toegekende functieaanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel – kozijnen' in die zin te wijzigen.

De reactie is aanleiding om de functieaanduiding uit te breiden, met 'ramen, deuren en aanverwante producten'.

#### **Oostwijk 31.**

Op de verbeelding wordt de aanduiding "bw" opgenomen.

#### **Westwijk 7.**

Op de verbeelding wordt de aanduiding "bw" opgenomen.

#### **Westwijk 21.**

Op de verbeelding wordt de aanduiding "sdw-aum" opgenomen.

De volgende wijzigingen in de regels vloeien voort uit de (beantwoording van) de ingediende zienswijzen.

a. Artikel 1 Begrippen

Aan de begrippenlijst wordt toegevoegd:

– **ondergeschikte productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces en als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie;

– **ondergeschikte niet zelfstandige horeca:**

niet zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die aanwezig is binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

b. Artikel 4 Bedrijventerrein.

De tekst en volgorde in de regels wordt zodanig aangepast dat binnen alle toegelaten bedrijven niet zelfstandige ondergeschikte horecavoorzieningen zijn toegestaan.

Het laatste deel van de zin bij het gestelde onder g vervalt.

De functieaanduiding onder k. wordt aangevuld met ‘ramen, deuren en aanverwante producten’.

Er wordt een regel toegevoegd op basis waarvan ondergeschikte productiegebonden detailhandel zonder showroom algemeen wordt toegestaan.

De tekst onder 4.4.3 vervalt. De nummering wordt daarop aangepast.

Onder 4.4.4 wordt de verwijzing onder c en d aangepast.

Onder 4.5 wordt de bevoegdheid om van het plan af te wijken zoals opgenomen onder d gewijzigd om detailhandel toe te staan in landbouwwerktuigen en -machines, machineriën ten behoeve van bedrijven, automobielen, keukens, caravans, boten en motoren;

De onder 4.6 beschreven wijzigingsbevoegdheid vervalt.

Toelichting.

In par. 2.2.3, 3.3.2 en 5.2 wordt de tekst aangepast op de wijziging van artikel 4.5 in de regels voor wat betreft de ondergeschikte detailhandel en de afwijkmogelijkheid voor perifere detailhandel.

Onder 2.2.4 wordt het woord “versimpelen” in de tweede zin gewijzigd in “vereenvoudigen”.

In 5.2 wordt onder het kopje “bedrijventerrein” een tekst toegevoegd met betrekking tot de in de regels opgenomen mogelijkheid voor niet zelfstandige ondergeschikte horeca.

In hoofdstuk 4.2 wordt de tekst onder het kopje “*Het radarverstoringsgebied*” vervangen door de volgende tekst.

“Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar, is vastgelegd.

Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de

radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. De gemeente Uden ligt volledig binnen de kern.

Als wordt overwogen bouwwerken mogelijk te maken die de maximale hoogte overschrijden, dient een beoordeling te worden gemaakt van de mate waarin het radarbeeld door die bouwwerken wordt verstoord. De toereikendheid van het rapport en de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het bouwwerk worden door de minister van Defensie beoordeeld.

Ter waarborging van hiergenoemde belangen is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – radarverstoringsgebied" opgenomen."

Uden, maart 2012