

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Ubbergen

Nota Inspraak en Overleg

Afdeling VROM

H. Petter

Februari 2013

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Ubbergen heeft van 30 november 2012 tot en met donderdag 10 januari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente Ubbergen en belanghebbenden schriftelijk of mondeling reageren op het voorontwerp door een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren te brengen. In totaal hebben 5 personen of bedrijven een inspraakreactie ingediend, waarbij aangetekend dat één reactie een al voor de inspraaktermijn is ontvangen brief betreft. Aangezien deze brief ingaat op de inhoud van het bestemmingsplan, en is verstuurd naar aanleiding van de aankondiging van de gemeente over de voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan, wordt de beantwoording meegenomen als ware dit een inspraakreactie.

Tevens is het voorontwerp op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de bestuurlijke overlegpartners. De provincie Gelderland, waterschap Rivierenland, en de Gasunie hebben een reactie gegeven. De provincie Gelderland heeft geen opmerkingen.

In deze nota worden de inspraakreacties en de reacties van de instanties samengevat en van commentaar voorzien. Tevens wordt aangegeven of een (inspraak)reactie tot een wijziging in het bestemmingsplan leidt. Als gevolg van een aantal aanpassingen zal de artikelnummering wijzigen. Wanneer in de beantwoording in deze nota verwezen wordt naar een bepaald artikelnummer dan wordt verwezen naar de nummering zoals die in het ontwerpbestemmingsplan wordt gehanteerd.

Ten behoeve van de publicatie op internet worden de persoonsgegevens geanonimiseerd door de lijst met indieners van een reacties in de internetversie van deze nota te verwijderen.

Samenvatting vooroverlegreacties van de instanties en commentaar

Instantie	Onderwerp en reactie	Commentaar	Wijziging
Waterschap Rivierenland	<i>Lieskes Wengs Wadi/Waterberging</i> Verzocht wordt de Wadi de aanduiding Waterberging te geven.	De Wadi krijgt de aanduiding Waterberging. <i>Deze inspraakreactie wordt gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>	* Aan de verbeelding wordt de op de betreffende locatie de aanduiding 'Waterberging' opgenomen.
Waterschap Rivierenland	<i>De Bouwkamp/Waterberging</i> Het waterschap verzoekt het retentiebekken aan de zuidzijde van dit deel van het plangebied ook de aanduiding Waterberging te geven, en in het artikel Natuur hiertoe een regeling op te nemen.	Het retentiebekken zal de aanduiding Waterberging krijgen, het artikel natuur wordt aangepast door het toevoegen van regels omtrent de waterberging. <i>Deze inspraakreactie wordt gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>	* Aan de verbeelding wordt op de betreffende locatie de aanduiding 'Waterberging' opgenomen. * Artikel 7 Natuur wordt aangepast, teneinde de waterberging te borgen.
Waterschap Rivierenland	De buitenbeschermingszone dient, conform Barro, ook te worden beschermd, deze dient een attentiefunctie te krijgen..	Eind 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Deze nationale wetgeving bevat onder andere extra en nieuwe regels ter bescherming van waterkeringen. Het waterschap verzoekt de nieuwe zgn. buitenbeschermingszone middels een attentiefunctie op te nemen op de verbeelding. Gezien de status van 'attentiefunctie', waaraan geen regels zijn verbonden, opteren wij voor het opnemen van een extra afbeelding en omschrijving in de toelichting in plaats van op de verbeelding. Immers de attentiefunctie kent geen regels, door deze afbeelding en tekst op te nemen in de toelichting wordt hetzelfde doel bereikt. Anderzijds wordt deze zone middels de keur van het waterschap zelf al goed beschermd. <i>Deze inspraakreactie wordt gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>	* In de toelichting wordt ingegaan op de nieuwe extra zone, daarnaast zal een afbeelding van de zone de attentiefunctie waarborgen.

Waterschap Rivierenland	De oppervlaktes van de waterberging en de wadi dienen in de toelichting te worden opgenomen.	Het totale oppervlak aan waterberging zal in de toelichting worden opgenomen. Deze inspraakreactie wordt gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.	* De toelichting wordt aangepast.
Waterschap Rivierenland	Het waterschap is van mening dat het thema 'Schoon inrichten' onvoldoende is beschreven in de toelichting.	Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard, het is vooral een beheersplan. In de toelichting is daarom voldoende ingegaan op dit thema. Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.	
Waterschap Rivierenland	Verzocht wordt in de toelichting een tekstgedeelte op te nemen over de ecologische verbindingzones en riolering.	In paragraaf 2.2.2 wordt dit onderdeel afdoende beschreven. Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.	
Gasunie	Op de verbeelding is de ligging van de aardgastransportleiding met de bijbehorende belemmeringszone niet opgenomen. Tevens dienen regels te worden opgenomen en de toelichting hierop te worden aangepast.	In het uiterste zuidelijke puntje van De Bouwkamp ligt inderdaad de genoemde gasleiding. Op de verbeelding ontbreekt deze. Deze omissie zal worden hersteld, de leiding, bijbehorende zone en regels zullen worden opgenomen. De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Deze inspraakreactie wordt gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.	* Op de verbeelding wordt de leiding weergegeven, evenals de bijbehorende beschermingszone. * In de regels wordt een nieuw artikel 9 opgenomen ter bescherming van de leiding en de zone. * De toelichting wordt aangepast.

Samenvatting inspraakreacties en commentaar, geanonimiseerd

Nr.	Locatie/onderwerp en inhoud reactie	Commentaar	Wijzigingen
1	<p>Inspreker verzoekt alsnog tenminste een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen met betrekking tot nieuwe bedrijfswoningen.</p>	<p>Het voorontwerpbestemmingsplan staat uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen toe. Het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk. De reden hiervoor is dat bedrijfswoningen grote beperkingen met zich meebrengen voor bestaande (of toekomstige) bedrijven op een bedrijventerrein. Immers woningen zijn gevoelige functies, omliggende bedrijven kunnen hierdoor gehinderd worden in hun bedrijfsvoering, eventuele uitbreiding hiervan of zelfs de nieuwvestiging van gewenste bedrijven in de weg staan..</p> <p>Het vorige (nu nog vigerende) bestemmingsplan kende om bedrijfswoningen mogelijk te maken een vrijstellingsbevoegdheid voor het college. Deze bevoegdheid is omkleedt met zeer zware voorwaarden, hetgeen het onwaarschijnlijk maakte dat nieuwe bedrijfswoningen überhaupt werden toegestaan. Er moest worden aangetoond dat de bedrijfswoning in verband met de bedrijfsvoering noodzakelijk was en dat geen onevenredige aantasting zou plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De noodzaak kon feitelijk alleen worden aangetoond in het geval van levende have. 24-Uurs service of opslag van dure materialen of goederen gold niet bij invulling van het noodzaaks criterium.</p> <p>De beperking dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan geldt overigens niet alleen voor het bouwperceel van inspreker, maar ook voor andere (naastgelegen) bouw-percelen. Het vervallen van de mogelijkheid van de naburige percelen om een bedrijfswoning in de perceelsgrens te realiseren (middels vrijstelling) brengt tevens planologisch voordeel met zich mee voor inspreker, als dus geldt dit voordeel voor alle bedrijven.</p> <p>Inspreker maakt verder melding van een niet-vergunde bedrijfswoning op het bedrijventerrein. <i>Deze inspraakreactie wordt gedeeltelijk gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.</i></p>	<p>De niet-vergunde bedrijfswoning wordt niet positief bestemd.</p>

2	<p>Inspreker verzoekt de beperking ten aanzien van productiegebonden detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen ongedaan te maken.</p>	<p>Detailhandel in volumineuze goederen wordt in het voorontwerp niet meer toegestaan als gevolg van wijzigingen in zowel gemeentelijk als provinciaal beleid hierover. In de recente structuurvisie van de provincie is opgenomen dat het belangrijk is dat aard, schaal en functie van de nieuwe bedrijven op lokale bedrijventerreinen passen of een goede aanvulling zijn op de bestaande productie- en werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding met de betreffende gemeente/locatie en van een passend milieuregime. Verder dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn. De vestiging van volumineuze detailhandel op de bedrijventerreinen laat zich moeilijk rijmen met bovenstaand nieuwe beleid.</p> <p>Verder is de economische potentie ter plekke nihil op de bedrijventerreinen gezien de locaties, oppervlaktes en situering van de percelen. Ook de verkeersaantrekkende werking van volumineuze detailhandel, en het ontbreken van voldoende ruimte hiervoor op het bedrijventerrein, maakte de komst van dergelijke detailhandel al nagenoeg onmogelijk. Daarnaast heeft een verruiming waar het toegestane bedrijfscategorieën betreft plaatsgevonden, hetgeen het bedrijventerrein een aantrekkelijker vestigingsplek voor meer bedrijven maakt, alsook interessanter voor bestaande bedrijven. Overigens zullen de 2 aanwezige autodealers een specifieke maatbestemming krijgen om deze bestaande rechten te respecteren.</p> <p>De regeling omtrent productiegebonden detailhandel is juist verruimd, in het vigerende plan werden bepaalde categorieën namelijk uitgesloten. Er is geen sprake van een beperking, het oude plan maakte enkel productiegebonden detailhandel (met beperkingen!) mogelijk, het nieuwe plan doet dit ook.</p> <p><i>Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.</i></p>	
3	<p>Inspreker verzoekt de beperking ten aanzien van productiegebonden detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen ongedaan te maken.</p>	<p>Zie beantwoording onder 2</p>	

4	<p>Inspreker vraagt de bestemming detailhandel op te nemen voor zijn perceel, teneinde op kleine schaal bedrijfsgerelateerde producten te verkopen als nevenactiviteit.</p>	<p>Gezien het ondergeschikte karakter van de door inspreker voorgestelde verkoopactiviteit, en de directe relatie die deze activiteit heeft met de bedrijfsvoering, past dit binnen het begrip productiegebonden detailhandel. Een wijziging van het bestemmingsplan is derhalve niet nodig. <i>Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.</i></p>	
5	<p>Inspreker verzoekt de maximale bouwhoogte van hekwerken buiten het bouwvlak aan te passen naar 2,5 meter.</p>	<p>In het kader van verkeersveiligheid is het van belang geen hoge erfafscheidingen (meer dan 1 meter hoog) op de grens tussen bedrijfspercelen en openbare weg toe te staan. Deze belemmeren immers het zicht. Daarnaast leiden hoge hekwerken (of zelfs schuttingen of andere dichte afscheidingen) direct langs de openbare weg tot visuele vervuiling van de nu open structuur, hoge hekwerken verstoren immers het open bebouwingsbeeld. Vanuit welstandsoogpunt wordt gestreefd naar een representatief bedrijventerrein, met name de overgangen tussen publiek en privaat terrein zijn hierin sterk bepalend. Daarom is er voor gekozen alleen binnen het bouwvlak (dus vanaf een aantal meters afstand van de openbare ruimte) hogere erfafscheiding toe te staan, binnen het plangebied Lieskes Wengs bestond deze regel overigens al. Ten aanzien van de specifieke locatie van inspreker (De Bouwkamp 4) heeft aan de voorzijde (Sint-Hubertusweg) zelfs een verruiming van de bouwhoogte van erfafscheidingen plaatsgevonden. In het vigerende bestemmingsplan is namelijk een groot deel van het perceel (langs de Sint-Hubertusweg) aangemerkt als zgn 'zone representatieve bebouwing'. Hier was een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog toegestaan. Het bestaande hekwerk ter plekke is echter hoger. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is nu binnen het bouwvlak een hoogte van 2,5 meter toegestaan. Een deel van dit bestaande hekwerk past hier aldus nu binnen. <i>Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.</i></p>	