



Gemeente

Ubbergen

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Ubbergen

Nota van zienswijzen (geanonimiseerd)

Afdeling VROM

H. Petter

mei 2013

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	4
2.1. Zienswijze 1	5
2.2. Zienswijze 2	7
3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	8

1 INLEIDING

De voorliggende nota omvat een samenvatting van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Ubbergen, en geeft tevens aan op welke wijze hiermee wordt omgegaan: wel of geen aanpassing c.q. aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder van vrijdag 8 maart tot en met donderdag 18 april 2013 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de website van de gemeente en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling een zienswijze indienen. Binnen de genoemde periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

Eventuele aanpassingen c.q. aanvullingen op basis van de zienswijzen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in het slothoofdstuk samengevat.

2 ZIENSWIJZEN (GEANONIMISEERD)

De volgende natuurlijke en/of zakelijke rechtspersonen hebben aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen. De reacties zijn binnen de termijn verzonden en zijn derhalve *ontvankelijk*.

<i>nr</i>	<i>ingekomen datum</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>postcode</i>	<i>plaats</i>
1	17 april 2013				
2	19 april 2013				

2.1 Zienswijze 1

Reclamant herhaalt zijn in een eerder stadium ingediende inspraakreactie, met de strekking tenminste een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen met betrekking tot nieuwe bedrijfswoningen.

Aan de inspraakreactie voegt reclamant de volgende argumenten toe:

Het is zinvol om de vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijfswoningen alsnog op te nemen om enige flexibiliteit in het plan te brengen. Gezien veranderende omstandigheden, en voor bijzondere gevallen dient de bevoegdheid gehandhaafd te worden.

Reclamant is van mening dat onvoldoende wordt onderbouwd dat het vervallen van de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning tevens een planologisch voordeel voor degenen die een opstal op het bedrijventerrein in eigendom hebben met zich mee zou brengen.

Reactie gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan staat uitsluitend de bestaande legale bedrijfswoningen toe. Het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk. Het nu nog vigerende bestemmingsplan kent 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. In de toelichting van de in de zienswijze aangehaalde 'Beleidsregel Wonen op bedrijventerreinen in de gemeente Ubbergen' wordt duidelijk uiteengezet in welke gevallen het mogelijk denkbaar is dat een bedrijfswoning zou zijn toegestaan. Ook wordt hierin aangegeven dat het, door technologische ontwikkelingen (camera's en alarmsystemen), steeds moeilijker zal zijn om de noodzaak aan te tonen. Daar bovenop komt nog het argument dat bewaking steeds minder noodzakelijk wordt door de opkomst van gespecialiseerde bewakingsdiensten en parkmanagement. Aldus is het redelijk de vrijstellingsbevoegdheid niet meer op te nemen gezien bovenstaande argumenten.

Reclamant voert verder aan dat het zinvol is enige flexibiliteit in het plan te houden door het onder voorwaarden middels vrijstelling toestaan van bedrijfswoningen. Het opnemen van een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid draagt volgens de gemeente juist niet bij aan de flexibiliteit van het gehele plan, immers de verruiming in het bestemmingsplan waar het toegestane categorieën bedrijven betreft zou op haar beurt weer worden ingeperkt door de gewenste vrijstelling voor bedrijfswoningen. Voor een vitaal, goed functionerend en toekomstbestendig

bedrijventerreinen is het belangrijk dat met name de volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijfscategorieën niet beperkt worden. De mogelijkheid alleen al om, ook al is het onder zware voorwaarden, bedrijfswoningen toe te staan beperkt juist dit functioneren. De reden hiervoor is dat bedrijfswoningen grote beperkingen met zich meebrengen voor bestaande (of toekomstige) bedrijven op een bedrijventerrein. Immers bedrijfswoningen zijn gevoelige functies waar omliggende bedrijven rekening mee moeten houden in hun bedrijfsvoering. Eventuele uitbreiding van bestaande, of zelfs de vestiging van gewenste nieuwe bedrijven, kan door de mogelijkheid nieuwe bedrijfswoningen op te richten sterk worden ingeperkt. Overigens is geluidsgevoeligheid niet het enige criterium met betrekking tot de beperkende werking van bedrijfswoningen, immers er bestaan diverse andere hindercategorieën (geur, lucht, fijnstof, veiligheid etc). Reeds gevestigde bedrijven kunnen in hun bedrijfsvoering worden beperkt doordat bedrijfswoningen binnen de hindercirkel van een bedrijf zijn gelegen waardoor een uitbreiding van de milieuvergunning van deze bedrijven niet mogelijk is.

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 (al dan niet in de perceelsgrens) te realiseren (middels vrijstelling) garandeert de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden voor het perceel van de inspreker, en alle overige percelen. Immers zoals hierboven beschreven verdwijnt hierdoor een voor bestaande en toekomstige bedrijven mogelijk beperkend regime. Met name waar het bedrijfsvoering, toegestane bedrijfscategorieën en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven (en milieuvergunningen) betreft.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

Reclamant herhaalt zijn in een eerder stadium ingediende inspraakreactie. Reclamant verzoekt het uitsluiten van detailhandel in volumineuze goederen op het bedrijventerrein ongedaan te maken.

Reactie gemeente.

Detailhandel in volumineuze goederen wordt in het (voor)ontwerp niet meer toegestaan als gevolg van wijzigingen in zowel gemeentelijk als provinciaal beleid hierover. In de recente structuurvisie en verordening 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. Voor de stadsregio, waarvan de gemeente deel uit maakt, geldt zelfs dat grootschalige/volumineuze detailhandel slechts op aangewezen plekken wordt toegestaan, zo lezen wij in de toelichting van de verordening: In de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn grootschalige detailhandelsvestigingen alleen toegestaan in en direct aansluitend op de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Kronenburg/Gelredome en Dukenburg. De gemeente sluit zich aan bij dit beleid en ondersteunt het principe dat bedrijventerreinen, van het schaalniveau zoals in dit bestemmingsplan opgenomen, zich niet lenen voor grootschalige/volumineuze detailhandel.

Bij nieuwvestiging van bedrijven moet 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 hierboven beschreven (provinciaal) beleid. Immers volumineuze detailhandel heeft een bovenlokaal, en meestal zelfs bovenregionaal karakter, en kent een evenzo groot verzorgingsgebied. Praktisch gezien is de economische potentie voor volumineuze detailhandel overigens nihil op de beide 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 de kavels van de bedrijventerreinen, maakte de komst van dergelijke detailhandel al onwenselijk en nagenoeg onmogelijk.

Overigens zullen de 2 aanwezige autodealers een specifieke maatbestemming krijgen om deze bestaande rechten te respecteren.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.