

Nota zienswijzen

Behorende bij



bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuwkuijk'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 23 september 2014

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuwkuijk' heeft vanaf 22 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Opmerking

Voor enkele van de in dit bestemmingsplan opgenomen percelen geldt dat er een directe betrokkenheid (of een hoge mate van indirecte betrokkenheid) is van een lid van de gemeenteraad. Hoewel deze betrokkenheid slechts heeft bestaan uit het gebruik maken van de aan iedere burger van deze gemeente ter beschikking staande middelen tot het kenbaar maken van een wens tot bestemmingsverandering, wordt deze ter wille van de transparantie van bestuur expliciet vermeld. Het betreft de volgende percelen:

- Venbroekstraat 3 en 1A, Middelweg 2(B+C), zienswijzen ingediend door L.H.J. van der Heijden Vastgoed B.V., waar raadslid mevr. L.A.J. van der Heijden adviseur is.

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
VOF De Huisdiersuper Middelweg 32 5253 CA Nieuwkuijk	1.	<p>De indiener van de zienswijze verzoekt tot het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor grootschalige detailhandel op het perceel Middelweg 32.</p> <p>Het bedrijf is reeds 3,5 jaar actief op bedrijventerrein Nieuwkuijk als groothandel, showroom en internetwinkel in huisdier-accessoires. De reden dat voor het huidige pand is gekozen heeft te maken met de omvang van de showroom en de aard van veel van de artikelen (erg grote dierenverblijven en krabmeubels). Door de vorm van het bedrijf (1300m² showroom, hoge opslaghallen, laad- en losdeuren) kan het niet terecht in een dorps- of stadskern). In de toekomst zal het bedrijfsoppervlak gaan groeien.</p> <p>Daarbij komen er ook dagelijks grote vrachtwagens aan de deur i.v.m. laden en lossen van goederen. Er zijn naar mening van de indiener van de zienswijze voldoende parkeerplaatsen aanwezig op het perceel.</p>	<p>Het perceel had in het ontwerpbestemmingsplan reeds de aanduiding 'detailhandel volumineus'. In de begripsbepaling daarvan (art. 1.53) zijn volumineuze huisdierbenodigdheden opgenomen. Uit een bedrijfsbezoek is gebleken dat er niet alleen volumineuze huisdierbenodigdheden aanwezig zijn, maar dat het hier gaat om grootschalige detailhandel.</p> <p>De gevraagde afwijkingsmogelijkheid was al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het college kan met de afwijkingsbevoegdheid zoals vermeld in artikel 3.6, lid c vergunning verlenen voor grootschalige detailhandel.</p> <p>Wegens de goederen (deels volumineus), de verkoopvloeroppervlakte en de vervoersbewegingen is vestiging van het bedrijf binnen de normale winkelgebieden uitgesloten. De indiener van de zienswijze heeft dit in de zienswijze genoegzaam aangetoond. Vestiging van het bedrijf op het bedrijventerrein is derhalve gerechtvaardigd. Te meer, omdat op bedrijventerrein Nieuwkuijk meerdere vergelijkbare bedrijven zitten. Het karakter van het terrein en de ontsluiting lenen zich</p>	<p>De verbeelding is aangepast (opnemen aanduiding 'detailhandel').</p> <p>De regels zijn aangevuld (artikel 3.1)</p>

			<p>daar ook voor, zoals ook vastgelegd in de beleidsnota 'Vestigingsmogelijkheden: Ruimte voor bedrijvigheid' van de gemeente Heusden.</p> <p>Omdat het hier een reeds gevestigd bedrijf betreft, is het aanvaardbaar om het met een aanduiding rechtstreeks mogelijk te maken. Dit voorkomt een aanvullende procedure voor de afwijkingmogelijkheid.</p> <p>Ook is er op het perceel genoeg ruimte voor het laden en lossen van goederen, zonder dat daarmee het verkeer gehinderd wordt. De parkeernorm dicteert dat het bedrijf moet voorzien in 32 parkeerplaatsen op het perceel. Het perceel heeft ruimte voor 37 parkeerplaatsen. Men voldoet aan de norm.</p>	
<p>Daelmans Banket B.V. Kerkstraat 48 5253 AP Nieuwkuijk</p>	<p>2.</p>	<p>De toelichting vermeldt in paragraaf 3.1 een minimum en een maximum bouwhoogte (9 en 12 meter). Dat is niet in overeenstemming met de bouwplannen van de indiener van de zienswijze. Het college heeft op 27 februari 2014 namelijk een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het bedrijfspand tot een hoogte van 13,6 meter.</p> <p>Ook de Nota van wijzigingen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan spreekt niet van de bouwplannen en de hogere bouwhoogte.</p>	<p>De passage in paragraaf 3.1 van de toelichting is een verwijzing naar het Masterplan voor het bedrijventerrein. Het is geen onderdeel van de planregels, die duidelijk andere bouwhoogten hanteren.</p> <p>Ondanks dat de Nota van wijzigingen het bij het ontwerpbestemmingsplan niet vermeldt, houdt het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk rekening met het bouwplan. De maximum bouwhoogte op het perceel Kerkstraat 48 staat een gebouw van 14 meter hoog toe. De bouwplannen zijn uitvoerbaar.</p>	<p>Geen.</p>

	<p>De indiener van de zienswijze verzoekt de gewenste bouwhoogte in het vastgestelde plan op te nemen.</p>	<p>De Nota van wijzigingen van het ontwerpplan is niet meer aan te passen. Het college heeft daar reeds mee ingestemd. Het is ook niet meer nodig. Daarnaast is de tekst over het Masterplan een directe verwijzing naar datzelfde plan. Ook dat behoeft geen aanpassing.</p>
<p>3. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onder 4.3 'Luchtkwaliteit' het volgende opgenomen:</p> <p><i>“Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen toegelaten die leiden tot een substantiële toename van het verkeer.”</i></p> <p>De indiener van de zienswijze is van mening dat dit de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf beperkt. Positieve ontwikkelingen in de bedrijfsvoering kunnen namelijk leiden tot een toename van de transportbewegingen. De huidige zinsnede in het bestemmingsplan belemmert naar mening van de indiener de ontwikkelingen van het bedrijf. De indiener van de zienswijze is van mening dat het toetsingskader in deze niet wordt gevormd door het bestemmingsplan, maar op individuele basis in het kader van de milieuwetgeving. Hier dient dan getoetst te worden of een uitbreiding van de verkeersbewegingen mogelijk is. De indiener</p>	<p>De genoemde zinsnede is noch onjuist, noch beperkend voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Verwijderen van de zinsnede is dan ook niet nodig.</p> <p>In de betreffende paragraaf vermeldt de toelichting dat het nieuwe bestemmingsplan dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden toestaat als het geldende bestemmingsplan. Derhalve is het plan conserverend genoemd. Binnen die gebruiks- en bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan is er al ruimte voor ontwikkeling van bedrijven, dus ook voor de indiener van de zienswijze. In het geldende plan zijn die mogelijkheden al onderbouwd en is de verkeersaantrekkende werking akkoord bevonden. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in dezelfde mogelijkheden en dus is er geen substantiële toename van het toegestane verkeer (ten opzichte van de mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan).</p>	<p>Geen.</p>

		van de zienswijze verzoekt de raad dan ook de genoemde zinsnede te verwijderen.	De enige aanpassing ter plaatse is het verhogen van de bouwhoogte. Dat op zichzelf leidt niet tot een verhoging van de verkeersaantrekkende werking, zoals ook blijkt uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. De milieucategorie van het bedrijf (3.2) neemt ten gevolge van de ontwikkeling niet toe.	
L.H.J. van der Heijden Vastgoed B.V. Grutter 5 5253 RM Nieuwkuijk	4.	Op het perceel Venbroekstraat 3 is een woning aanwezig, waarvoor tevens een vergunning verleend is. Deze is dus legaal. De indiener van de zienswijze verzoekt een aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding op te nemen.	De genoemde bedrijfswoning, met het adres Venbroekstraat 1A, is per abuis niet als zodanig aangeduid op de verbeelding. De bedrijfswoning is vergund in 2007. Deze vergunning is onherroepelijk. De woning mag alleen ontsluiten op de Venbroekstraat. Deze voorwaarde is opgenomen in de vergunning. Met een aanduiding op het perceel kan de raad tegemoet komen aan de bestaande rechten en kan de functie blijvend uitgeoefend worden.	De verbeelding is aangepast (opnemen aanduiding 'bedrijfswoning').
	5.	Het ontwerpbestemmingsplan staat buitenopslag niet toe voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan. De indiener van de zienswijze heeft een bedrijfseconomisch belang dat buitenopslag mogelijk blijft (bij Venbroekstraat 3) en verzoekt de raad om het bestemmingsplan op dat punt te wijzigen.	Het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerreinen Groenewoud I & II, Nieuwkuijk benoemt duidelijk dat opslag aan de voorzijde verstorend kan werken. Het maakt het straatbeeld minder sterk en geeft de bedrijfsgebouwen zelf minder uitstraling. Daarom noemt het Beeldkwaliteitplan zelfs als ambitie dat opslag eigenlijk binnen zou moeten gebeuren. Het Beeldkwaliteitplan is als beleid meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	Geen.

Ook het Masterplan voor het bedrijventerrein – wat in samenspraak met de ondernemers is opgesteld – noemt dat buitenopslag voor de voorgevellijn niet gewenst is. Sterker, het stelt dat het uit het zicht moeten gebeuren, een bepaling die strenger is dan die uit het bestemmingsplan.

Het is onduidelijk wat het bedrijfseconomisch belang is voor het stallen van goederen voor de voorgevellijn, te meer omdat van de andere bedrijven geen vergelijkbare signalen ontvangen zijn. De indiener van de zienswijze heeft hier geen onderbouwing over aangeleverd.

Een aanpassing van de bepaling is niet aanvaardbaar.