

# Nota van wijzigingen

Behorende bij



## bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuwkuijk'

*Vastgesteld in de raadsvergadering van 23 september 2014*

### **Toelichting**

Behalve wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen, zijn er ook wijzigingen noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan gewijzigd is.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Verbeelding	De woning met het adres Venbroekstraat 8A is een bedrijfswoning, behorende bij het bedrijf op Venbroekstraat 8. Deze is legaal aanwezig. Per abuis is deze niet als zodanig aangeduid op de verbeelding. Met een aanduiding op het perceel kan de raad tegemoet komen aan de bestaande rechten en kan de functie blijvend uitgeoefend worden.	Ter plaatse van de bedrijfswoning is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
2.	Regels, artikel 3.6, lid c, sub 2	Met de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.6, lid c kan het college volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandel toestaan op plaatsen waar dat niet bij recht mogelijk is. Aan de afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. De voorwaarde in sub 3 noemt echter alleen detailhandel in volumineuze goederen, maar niet grootschalige detailhandel. De voorwaarde is echter ook bedoeld voor grootschalige detailhandel. Ook is de bepaling in de voorwaarde niet in overeenstemming met de begripsbepalingen voor detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel. De begripsbepalingen spreken over een minimum van 1.500 m <sup>2</sup> aan verkoopvloeroppervlakte. De voorwaarde uit de afwijkingsmogelijkheid is onduidelijk en lijkt het te hebben over het totale bedrijfsoppervlak. Daarom is ook een aanpassing van de voorwaarde noodzakelijk.	<p>De bepaling in het ontwerp:</p> <p><i>De oppervlakte van de detailhandel in volumineuze goederen per bedrijf niet minder bedraagt dan 1.500 m<sup>2</sup> bvo;</i></p> <p>Is omgezet naar de volgende bepaling:</p> <p><i>De <b>verkoopvloeroppervlakte</b> van de detailhandel in volumineuze goederen <b>en grootschalige detailhandel</b> per bedrijf niet minder bedraagt dan 1.500 m<sup>2</sup> bvo;</i></p> <p>Dat vereist ook het toevoegen van een begripsbepaling voor het begrip 'verkoopvloeroppervlakte':</p> <p><i>De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;</i></p>
3.	Regels, Bijlage 1 – Staat van bedrijven	Aan het ontwerpbestemmingsplan was een Staat van Bedrijven toegevoegd, die anders was dan die van het geldende plan. Dat op zich is niet vreemd, aangezien door de tijd definities en kenmerken van bedrijven veranderen.	Er is een nieuwe Staat van Bedrijven aan de regels toegevoegd.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' bevat een Staat van Bedrijven die de raad kan gebruiken voor het opstellen van een bestemmingsplan. Deze bedrijvenlijst is actueel en opgesteld door professionals in de overheid en in de sector en sluit aan bij eerdere bedrijvenlijsten. De Staat van Bedrijven bij het ontwerpbestemmingsplan wekt echter licht af van het exemplaar in de VNG-uitgave en was onnodig beperkend.

Daarom is een nieuwe Staat van Bedrijven noodzakelijk. De Staat van Bedrijven uit bijlage 1 van de VNG-uitgave is daarvoor het meest geschikt, mits deze wel aangepast wordt aan de gebiedstypologie (bedrijventerrein, dus geen reguliere detailhandel en zorginstellingen) en geldend beleid (geen nieuwe brandstofverkooppunten). Ook zijn er enkele bedrijfstypen die gezien milieuregelgeving ter plaatse sowieso niet mogelijk zijn. (milieucategorieën 5 en 6, zoals bijvoorbeeld grote metaalbedrijven en aardolieraffinaderijen). Die zijn verwijderd uit de Staat van Bedrijven.

**4.** Regels, art. 3.6, lid a.

Het college kan de afwijkingsmogelijkheid in dit artikel gebruiken om bedrijven toe te staan, die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijven, maar die gezien hun ruimtelijke kenmerken vergelijkbaar zijn aan de bedrijven die reeds mogelijk zijn. Het artikel is echter niet eenduidig uit te leggen en kan leiden tot verwarring. Om te specificeren hoever de reikwijdte van de bevoegdheid is, is een aanpassing noodzakelijk. Overigens kan dit artikel niet gebruikt worden om zaken als reguliere detailhandel en ander strijdig gebruik toe te staan.

lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van bedrijven die niet worden genoemd zijn in lid 3.1 onder a, b en c, met dien verstande, dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toegestane categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

5.	Regels, art. 3.6, lid b.	Het college kan de afwijkmogelijkheid in dit artikel gebruiken om bedrijven toe te staan, die een hogere milieucategorie hebben dan de bestemming toe staat, maar die gezien hun vorm of werkwijze vergelijkbaar zijn aan de bedrijven die wel mogelijk zijn. Het artikel is echter niet eenduidig uit te leggen en kan leiden tot verwarring. Om te specificeren hoever de reikwijdte van de bevoegdheid is, is een aanpassing noodzakelijk.	De bepaling in het bestemmingsplan wordt vervangen door onderstaande passage:  lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van bedrijven uit ten hoogste één hogere categorie dan is toegestaan in lid 3.1 onder a, b en c, met dien verstande, dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toegestane categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
6.	Regels, art. 1.14	Het overgangsrecht en het begrip 'bestaande situatie' regelen veel omtrent gevallen die niet expliciet genoemd of bestemd zijn. Belangrijk daarbij, is dat alleen het <i>legale</i> bouwwerk en het <i>legale</i> gebruik in stand mag blijven. Dat laatste kwam niet duidelijk terug in het begrip 'bestaande situatie'. Door middel van een extra bepaling kan dit probleem opgelost worden.	Onder de leden a. en b. is lid c. toegevoegd:  <i>het onder a. en b. gestelde geldt niet voor zover sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische procedure.</i>
7.	Regels, art. 1.40	Het begrip 'mantelzorg' is wel opgenomen in de begripsbepalingen, terwijl het elders in de regels niet voorkomt en ook niet toegestaan is. Het kan verwijderd worden.	Artikel 1.40 is verwijderd.
8.	Verbeelding Regels, artikel 3.1, lid i	Zienswijze 1.	Op de verbeelding is op het adres Middelweg 32 de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. In de regels is aan de tabel in artikel 3.1, lid i het adres Middelweg 32 toegevoegd, met als bepaling 'handel in huisdierbenodigdheden'.
9.	Verbeelding	Zienswijze 4.	Ter plaatse van de bedrijfswoning is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.