

Bestemmingsplan

Herziening bedrijventerrein Loopkant Liessent

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

Herziening bedrijventerrein Loopkant Liessent

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

Oktober 2015

Vastgesteld:

8 oktober 2015

Projectgegevens:

TOE02-0253095-01B

REG02-0253095-01B

TEK02-0253095-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0856.BPHZLoopkLiessent-VA01

Datum vrijgave

Oktober 2015

Opsteller(s)

HvG, CvdH, MV

Projectleider

Arno Derks

Vrijgave

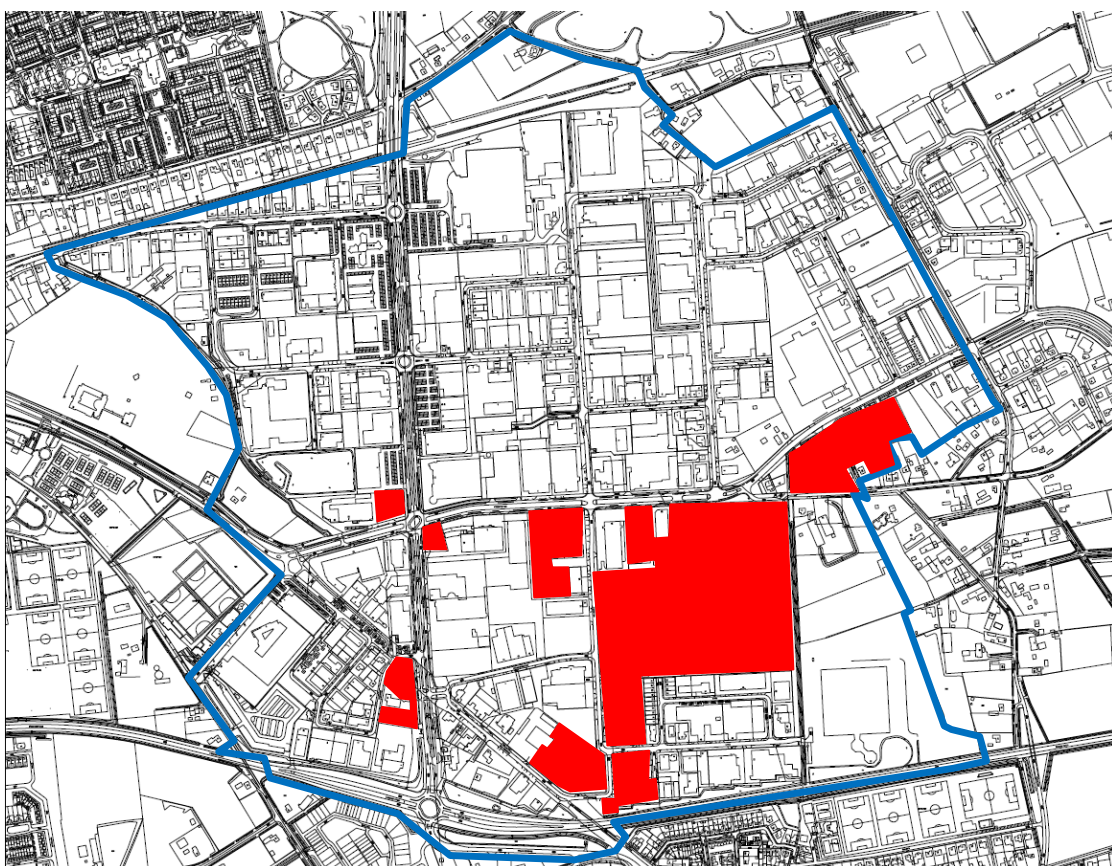


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing van de plangebieden	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Uitspraak Raad van State en herziening	3
2.1	Van Lanen, Liessentstraat 16A te Volkel	3
2.2	Braks, Industrielaan 3-3A te Uden	3
2.3	Witlox, Oude Udenseweg 14a, 14b en 16 te Uden	4
2.4	Raaijmakers, Erfstraat 8 te Uden	4
2.5	Euro Support. Liessentstraat 9 te Uden.	5
2.6	Algemeen.	5
3	Milieuhygiënische aspecten en beleidskader	7
4	Juridische planopzet	9
4.1	Plansystematiek	9
5	Haalbaarheid	11
5.1	Financieel	11
5.2	Maatschappelijk	11

Bijlage:

1. Toelichting bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent'
2. Zienswijzenrapport 'Herziening Bedrijventerrein Loopkant Liessent'



Kadastrale ondergrond met in blauw plangebied en in rood de herziene percelen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Afdeling bestuursrecht Raad van State heeft op 27 augustus 2014 uitspraak gedaan over negen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent' door de raad van de gemeente Uden bij besluit van 16 mei 2013.

De negen beroepschriften waren gericht tegen het de vaststelling van diverse planelen met de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Gemengd'.

Appellanten stelden zich op het standpunt dat voor de diverse percelen hun bedrijfsactiviteiten op een onjuiste wijze waren opgenomen in het bestemmingsplan

De Afdeling heeft het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent' (d.d. 16 mei 2013) voor delen van de 4 percelen Liessentstraat 16A, Industrielaan 3-3A, Oude Udenseweg 14a, 14b en 16 en Erfstraat 8 in Uden vernietigd. Daarnaast zijn artikel 6, lid 6.1 sub f en artikel 21, lid 21.3 vernietigd.

De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van de uitspraak een nieuw plan vast te stellen binnen 26 weken na 27 augustus 2014. Dit besluit dient bekend te worden gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en dient opnieuw ter visie te worden gelegd.

1.2 Begrenzing van de plangebieden

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen met de bestemming 'Gemengd- Creatief' en de aanduidingen 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 of 3.2 of 4.1' en 'wro-zone - ontheffingsgebied' van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent'. Voor deze percelen is de regeling herzien. Daarnaast is voor (delen van) 4 percelen de verbeelding en regeling herzien. Het betreffen de percelen Liessentstraat 16A, Industrielaan 3-3A, Oude Udenseweg 14a, 14b en 16 en Erfstraat 8 in Uden.

In de afbeelding op de vorige pagina zijn de percelen weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Door de vernietiging van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent' voor (delen van) de percelen Liessentstraat 16A, Industrielaan 3-3A, Oude Udenseweg 14a, 14b en 16 en Erfstraat 8 in Uden vigeert voor deze plangebieden de bestemmingsplannen 'Industriepark Loopkant-Liessent' (1985), het bestemmingsplan 'Industriepark Loopkant-Liessent, 1e herziening' (1998), het bestemmingsplan 'Industriepark Loopkant-Liessent, 2e herziening' (2001).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de Uitspraak van de Raad van State en de doorgevoerde aanpassingen ten aanzien van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent' beschreven. De milieuhygiënische aspecten en het beleidskader zijn gemotiveerd in hoofdstuk 3. De juridische planopzet van het initiatief en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid komen respectievelijk in de hoofdstukken 4 en 5 aan de orde.

2 Uitspraak Raad van State en herziening

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent' (vastgesteld 16 mei 2013) is voor enkele percelen de bestaande bedrijfsactiviteit van het betreffende bedrijf op een onjuiste wijze in het bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de uitspraken van de Afdeling bestuursrecht Raad van State per onderdeel opgenomen en de doorgevoerde wijzigingen op verbeelding en/of regels.

2.1 Van Lanen, Liessentstraat 16A te Volkel

Ter plaatse van perceel Liessentstraat 16A is in de bestaande situatie reeds detailhandel aanwezig. Abusievelijk is dit niet in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Uitspraak Raad van State:

Het plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functieaanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw' wordt voor het perceel Liessentstraat 16a te Volkel vernietigd.

Aanpassing:

Aan het perceel Liessentstraat 16a te Volkel wordt de volgende extra aanduiding toegekend: 'specifieke vorm van detailhandel - ongeregelde goederen en materialen'.

Voorts is aan de begripsbepalingen van hoofdstuk 1 een artikel te worden toegevoegd, met de definitie van 'detailhandel in ongeregelde goederen en materialen'. Hierin is opgenomen dat deze handel bestaat ongeregelde verkoop van goederen en materialen die vrijkomen bij sloopactiviteiten of goederen en materialen uit restanten van partijen, die wegens hun aard of uitvoering, hun herkomst of de staat waarin zij verkeren, niet tot de algemeen gangbare goederen kunnen worden gerekend.

Verder zijn de planregels aangepast zodat duidelijk is dat algehele detailhandel in strijd met de bestemming 'Bedrijventerrein' is (verbodsbepaling).

2.2 Braks, Industrielaan 3-3A te Uden

De reeds aanwezige showroom was niet conform de vergunning overgenomen. De showroom loopt tot ongeveer de helft van het gebouw door, maar op de verbeelding waren slechts de eerste meters aangeduid.

Uitspraak Raad van State:

Voor het perceel Industrielaan 3-3A te Uden wordt het plandeel met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' vernietigd.

Aanpassing:

Op de nieuwe verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' doorgetrokken conform de verleende vergunning.

2.3 Witlox, Oude Udenseweg 14a, 14b en 16 te Uden

Ter plaatse is abusievelijk alleen de mogelijkheid om 1 kinderdagverblijf te vestigen opgenomen. In de bestaande situatie zijn reeds 2 kinderdagverblijven op deze locatie gevestigd. Daarnaast is de aanduiding alleen op de gebouwen opgenomen terwijl ook de buitenruimten en de parkeerplaatsen tot de kinderdagverblijven behoren,

Uitspraak Raad van State:

Vernietigt artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder f van de planregels, alsmede voor de percelen Oude Udenseweg 14a, 14b en 16 te Uden de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf'.

Aanpassing:

- Artikel 6, lid 6.1 sub f is geschrapt.
- Aan artikel 6, lid 6.1 is het subartikel: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijven' tevens maximaal 2 kinderdagverblijven' toegevoegd.
- Op de verbeelding voor de percelen Oude Udenseweg 14a en 14b is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijven'
- De buitenruimten en bijbehorende parkeerplaatsen van de kinderdagverblijven op Oude Udenseweg 14a en 14b zijn ook binnen deze aanduiding op de verbeelding opgenomen.

2.4 Raaijmakers, Erfstraat 8 te Uden

Ter plaatse van Erfstraat 8 is reeds een aannemersbedrijf aanwezig. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was ter plaatse ook een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf met werkplaats' opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de specifieke aanduiding abusievelijk weggefallen.

Uitspraak Raad van State:

Voor het perceel Erfstraat 8 te Uden is het plandeel met de bestemming 'bedrijventerrein' en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' vernietigd. Het betreft dus niet het deel van het bedrijf dat categorie 3.1 heeft gekregen, dat is goed bestemd. Het gaat uitsluitend over de categorie 2 aanduiding.

Aanpassing:

Aan het perceel Erfstraat 8 te Uden is ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' de volgende extra aanduiding toegekend: 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf met werkplaats ten behoeve van bronbemaling'.

2.5 Euro Support. Liessentstraat 9 te Uden.

Het bedrijf Euro Support heeft de bestemming 'Gemengd - Creatief' alsmede de aanduiding Wro-zone - ontheffingsgebied, maar kan deze afwijkingmogelijkheid niet gebruiken omdat op grond van artikel 21.3 wordt afgeweken van de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' (artikel 4) en niet van de bestemming 'Gemengd - Creatief' (artikel 6).

Uitspraak Raad van State:

Vernietigt artikel 21, lid 21.3 van de planregels.

Aanpassing:

Artikel 21, lid 21.3 wordt als volgt aangepast:

'Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied' kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, voor het toestaan van een bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits de hogere bouwhoogte inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt'.

2.6 Algemeen.

Naast de aanpassingen die noodzakelijk waren naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is geconstateerd dat in artikel 6 een aantal functieaanduidingen ontbreekt die betrekking hebben op de milieucategorie.

Aanpassing:

Toevoegen aan artikel 6 de volgende functieaanduidingen:

- bedrijf tot en met milieucategorie 3.1
- bedrijf tot en met milieucategorie 3.2
- bedrijf tot en met milieucategorie 4.1

Een en ander conform opgenomen en verwoord in artikel 3 van de regels.

3 Milieuhygiënische aspecten en beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang ook verschillende milieuhygiënisch, planologische en beleidsaspecten te behandelen. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent' zijn alle ruimtelijke keuzes ten aanzien van de bedrijventerreinen in de gemeente Landerd verantwoord.

Omdat de aanpassingen zoals verwoord in hoofdstuk 2 niet leiden tot andere keuzes, wordt voor de verantwoording van de milieuhygiënische aspecten en het beleidskader verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Deze toelichting is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

4.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Inhoudelijk zijn de regels overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent'.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Op de gronden zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan bestaande bedrijfsactiviteiten zijn positief bestemd. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid van dit plan geborgd.

5.2 Maatschappelijk

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld na uitspraak van de Afdeling bestuursrecht Raad van State op 27 augustus 2014. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van de uitspraak een nieuw plan vast te stellen binnen 26 weken na 27 augustus 2014.

5.2.1 Ter inzage legging en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Loopkant Liessent' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage is gelegd.

Binnen de zienswijzenperiode zijn 2 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Zienswijzenrapport Ontwerpbestemmingplan Herziening Bedrijventerrein Loopkant Liessent, NL.IMRO.0856.BPHZLoopkLiessent-ON01' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels is het begrip 'detailhandel in ongeregelde goederen en materialen' aangepast, aan artikel 3.1 is een lid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'showroom' tevens een showroom' en op de verbeelding is ter plaatse van Liessentraat 16a een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In het moederplan 'Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent' bleek op enkele percelen geen aanduiding 'maximale bouwhoogte' te zijn opgenomen.

Om deze omissie te repareren zijn in dit bestemmingsplan de volgende percelen opgenomen met alle bestaande bestemmingen en aanduidingen met toegevoegd de aanduiding 'maximale bouwhoogte' met een hoogte van 10 meter:

- Erfstraat 8, 10 en 12-14,
- Linie 1, 3 en 5,
- Oude Udenseweg 31 en 33,
- Oude Udenseweg 33 en 35,
- Industrielaan 2a,
- Industrielaan 5a,
- Industrielaan 8,

Omdat er ter plaatse van Industrielaan 8 inmiddels een vergunning verleend is voor woongerelateerde perifere detailhandel is de bestemming op dit perceel tevens gewijzigd van 'Detailhandel – Perifeer' in 'Detailhandel – Perifeer Woongerelateerd'. Bovenstaande ambtshalve wijzigingen leiden niet tot meer (bouw)mogelijkheden dan in het moederplan geregeld.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant Liessent' is op 8 oktober 2015 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.