

Eindverslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro-overleg inzake het bestemmingsplan “Brakel, Bedrijventerrein Kraaijenhoef”

Gevolgte procedure.

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Brakel, Bedrijventerrein Kraaijenhoef” heeft van donderdag 1 mei 2014 tot en met woensdag 14 mei 2014 voor de inspraak ter inzage gelegen. In deze periode heeft ook het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden.

1. Inspraakreactie

1. De heer J.M. Fisscher, Waaldijk 143, 5306 AB Brakel.

2. Reacties artikel 3.1.1. Bro-overleg

1. Het waterschap Rivierenland.
2. Het college van Gedeputeerde Staten.

Ad 1: Inspraakreacties

1. De heer J.M. Fisscher, Waaldijk 143, 5306 AB Brakel

Verzocht wordt om in de bestemming “Bedrijventerrein” ook de verkoop van volumineuze artikelen mogelijk te maken.

Gemeentelijke reactie.

Het bestemmingsplan “Brakel, Bedrijventerrein Kraaijenhoef” is een bestemmingsplan dat in het kader van de actualisatie is opgesteld. Dat betekent dat daarin in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. De reden hiervan is dat nieuwe ontwikkelingen een eigen afwegingskader hebben. De hiervoor noodzakelijke onderzoeken zouden het proces dat voor het bestemmingsplan doorlopen moet worden, vertragen. Dit achten wij niet gewenst. Het mogelijk maken van detailhandel in volumineuze artikelen merken wij aan als zo’n nieuwe ontwikkeling. Deze wordt dus niet in het bestemmingsplan opgenomen.

In het kort merken wij over de inspraakreactie toch het volgende op.

Het bedrijventerrein “Kraaijenhoef” is in 2006 ontwikkeld om kleine lokale bedrijven, die tot dat moment in of grenzend aan een woonwijk in Brakel gevestigd waren, te verplaatsen naar het bedrijventerrein. De uit te geven kavels waren, overeenkomst regionaal beleid en met vrijstelling, 2.500 m² groot. Vrijstelling was mogelijk tot 5.000 m² groot.

Er zijn vormen van volumineuze detailhandel, zoals bouwmarkten en tuinentra die een flinke verkeersaantrekkende werking kunnen hebben en daarom op eigen terrein ruime parkeergelegenheid moeten kunnen bieden. Het bedrijventerrein is hierop niet ingericht omdat hiervoor de kavels te klein zijn. De aanwezige bebouwing op het bedrijventerrein staat ook dicht op de weg waardoor ook niet in grote getale geparkeerd kan worden.

Het is verder ook niet ons beleid om op elk (lokaal) bedrijventerrein detailhandel in volumineuze artikelen toe te staan. In het vorige jaar geactualiseerde bestemmingsplan “Zaltbommel, Bedrijventerreinen” is dan ook slechts daar detailhandel in volumineuze detailhandel toegestaan, waar

deze al aanwezig was. Dit wordt vermeld met aanduiding op de verbeelding. Alleen in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Wildeman zijn gronden aangewezen waar detailhandel in volumineuze artikelen mogelijk is.

Conclusie: De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.¹

Ad 2: Verslag overleg artikel 3.1.1. Bro over het bestemmingsplan “Brakel, bedrijventerrein Kraaijenhoef”

1. Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN Tiel

1. In artikel 1.2 van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt vermeld dat de toelichting van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kraaijenhoef” als bijlage is bijgevoegd. Deze zit niet bij het plan.

Gemeentelijke reactie:

De toelichting van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kraaijenhoef” wordt als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

2. In de regels en op de verbeelding dient te worden aangegeven dat er voor de B-watergang een beschermingszone van 1 meter geldt.

Gemeentelijke reactie:

De beschermingszone wordt in de regels en verbeelding opgenomen.

2. Het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland, postbus 9090, 6800 GX Arnhem

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is geen aandacht geschonken aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Gemeentelijke reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een paragraaf opgenomen over de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

2. Geadviseerd wordt om in overleg met de eigenaar onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een inrichtingsplan op te stellen voor de randen van het bedrijventerrein, dat recht doet aan de landschappelijke kwaliteit in relatie tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Gemeentelijke reactie:

Bij het opstellen in 2005 van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kraaijenhoef” is voor de inpassing van het plangebied aan de kant van de Langerakseweg een inrichtingsplan opgesteld dat voorzag in de aanleg van een aarden wal met begroeiing. Hierdoor zou deze rand een “bastionachtige” uitstraling krijgen. Bij de aanleg van de aarden wal bleek echter dat de ondergrond op een aantal plaatsen uit veen bestond, waardoor deze zonder zeer ingrijpende voorzieningen te treffen, niet aangelegd zou kunnen worden. Ook alternatieven (steenkorven) bleken niet haalbaar te zijn. Van een verdere landschappelijke inpassing van de rand van het bedrijventerrein is toen afgezien. De gronden zijn vervolgens tot aan de waterkant uitgegeven.

Van de 7 kavels in de noord-west hoek van het plangebied zijn nog 3 kavels niet verkocht. Wij zijn van mening dat het geen toegevoegde waarde heeft om alleen voor deze nog 3 beschikbare kavels nog een landschapsplan op te stellen.

In de provinciale reactie wordt ook gesproken over de mogelijkheden, hoe beperkt die ook moge zijn, voor het aanbrengen van een “groene rand” langs de Burgemeester Posweg.

Verder zouden er misschien verbeteringen kunnen worden aangebracht aan de langs deze weg gelegen bebouwing.

Hierover merken wij op dat deze gronden en opstallen in particuliere eigendom zijn. Vanuit de gemeente zijn er geen middelen en mogelijkheden om aan de suggestie van de provincie uitvoering te geven.

Conclusie:

De opmerkingen uit het artikel 3.1.1. Bro-overleg hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

1. De toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kraaijenhoef" wordt als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen .
2. De beschermingszone voor de B-watgang wordt in de regels en verbeelding opgenomen
3. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een paragraaf opgenomen over de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
4. Er wordt geen landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de 3 kavels in de noord-west hoek van het plangebied.
5. Ambtshalve wijziging: artikel 3.1, sub d: toevoegen dat deze detailhandel alleen op de begane grond mag plaatsvinden.