



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENPARK DE HOOGT 2013”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op p.m.

1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark De Hoogt 2013" voorbereid. Het plangebied bestaat uit het bedrijventerrein in Loon op Zand, tussen de Hoge Steenweg, de Bergstraat en de N261. Het doel van het bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de vigerende rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om een nieuwe aansluiting tussen de Bergstraat en De Hoogt aan te kunnen leggen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark De Hoogt 2013" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden en West Brabant

3. SAMENVATTING BEANTWOORDING REACTIES

In de volgende tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reactie de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan beschreven.

3.1 Reactie provincie Noord-Brabant

	<i>Samenvatting</i>
a.	In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn afwijkingsregels opgenomen voor het toestaan van diverse niet-bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze functies en voor maximaal 27 woningen. In deze flexibiliteitsbepalingen is het toegestane ruimtebeslag voor deze functies niet gemaximeerd, zodat niet is te voorzien hoe het bedrijvenpark zich verder kan ontwikkelen. De plantoelichting biedt onvoldoende zicht op de keuzes en afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan een dergelijke ongelimiteerde verruiming van functies en woningen binnen het plangebied. Er is een nadere onderbouwing nodig waarin wordt aangegeven hoe deze verruiming zich verhoudt tot zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik in de zin van artikel 3.6 lid 3 en 4 van de Verordening Ruimte en de afspraken uit het Regionaal Ruimtelijk Overleg.
	<i>Reactie</i>
a.	Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad het Sociaal Economisch Beleidsplan 2011-2015 (SEB) vastgesteld. In het SEB is onderkend dat de economische vitaliteit van bedrijvenpark De Hoogt onder druk staat en dat delen van het terrein slechts op beperkte interesse vanuit de markt kunnen rekenen. Geconcludeerd is dat functieverruiming noodzakelijk is om bedrijvenpark De Hoogt aantrekkelijk te maken voor verschillende gebruikers, om zodoende leegstand te voorkomen en om meer dynamiek op het bedrijvenpark te realiseren. In de huidige situatie staat bijvoorbeeld een aantal panden leeg die van oudsher in gebruik waren als garagebedrijf/autoshowroom.

	Voor deze panden blijkt een nieuwe invulling met 'reguliere' bedrijven lastig te zijn. Functieverruiming kan er juist toe leiden dat dergelijke panden weer in gebruik kunnen worden genomen, waarmee wordt aangesloten bij de principes die de provincie hanteert voor 'zuinig ruimtegebruik'. Daarbij staat immers het zo efficiënt mogelijk benutten van bebouwing in het stedelijk gebied centraal. Het doel van de functieverruiming is om een vitaal en toekomstbestendig bedrijvenpark te ontwikkelen, waar het primaat blijft liggen bij de vestiging van 'reguliere' bedrijven, maar waar ook mogelijkheden worden geboden voor andere functies die het karakter van het bedrijvenpark kunnen versterken. Bedrijvenpark De Hoogt is binnen de kern Loon op Zand bij uitstek geschikt om functies te huisvesten die qua maat en schaal niet passen binnen het centrumgebied of de woongebieden. In de kern zijn voor dergelijke functies geen andere geschikte locaties voorhanden, waardoor bedrijvenpark De Hoogt bij uitplaatsing van functies in veel gevallen de enige geschikte locatie is. Het bestaande kleinschalige (winkel)centrum in de kern biedt voor een aantal bedrijven (waaronder de grootschaligere detailhandelsbedrijven, sportscholen en fitnesscentra) onvoldoende perspectief. Het bedrijvenpark leent zich, mede gezien de kleinschaligheid van het terrein, bij uitstek voor maatwerkoplossingen. Om concreet vorm te geven aan de beoogde functieverruiming is in 2012 de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' opgesteld. In deze notitie is onderzocht welke activiteiten rechtstreeks kunnen worden toegestaan en welke activiteiten via afwijking mogelijk zijn. In de notitie is ook nadrukkelijk aangegeven welke functies niet, of slechts in uitzonderingsgevallen, kunnen worden toegestaan op De Hoogt. De regeling in het bestemmingsplan is één op één gebaseerd op deze notitie. De functies die via afwijking kunnen worden toegestaan, passen binnen het beoogde toekomstige karakter van De Hoogt. Er zijn regels opgenomen die de vestiging van ongewenste functies uitsluiten. Zo is detailhandel uitsluitend toegestaan bij een minimale oppervlakte van 1.000 m² en zijn bepaalde vormen van detailhandel (dagelijkse goederen, recreatieve branches) uitgesloten. De functieverruiming is erop gericht om het bedrijvenpark toekomstbestendig te maken. De mate waarin functiewijziging daadwerkelijk plaats zal vinden, is op dit moment moeilijk in te schatten, de verwachting is echter dat het bedrijvenpark hoofdzakelijk voor 'reguliere' bedrijven in gebruik zal blijven. Vanwege de beperkte grootte van de kern Loon op Zand is het draagvlak voor commerciële functies immers beperkt. Hierdoor wordt het niet noodzakelijk geacht om in het bestemmingsplan het ruimtebeslag voor niet-bedrijfsfuncties te maximeren: er blijft per geval sprake van maatwerk. Aangezien functieverruiming slechts mogelijk is via afwijking of wijziging, is voor iedere concrete situatie een gemeentelijke afweging vereist. In combinatie met de voorwaarden die zijn opgenomen als onderdeel van de afwijkings- en wijzigingsregels is voldoende zeker dat ongewenste situaties worden voorkomen.
--	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Reactie Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
a.	Het waterschap wijst erop dat plannen worden getoetst aan de op dat moment geldende voorwaarden. Dit geldt ook voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak. Of een ontwikkeling in een eerder bestemmingsplan was opgenomen, heeft daar geen invloed op.	De reactie van het waterschap is voor kennisgeving aangenomen. De reactie heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.
b.	In de waterparagraaf is onvoldoende in beeld gebracht hoe het huidige watersysteem functioneert en wat de gevolgen zijn van het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak. Ook is niet inzichtelijk gemaakt welke opties van de trits infiltreren-bergen-afvoeren mogelijk zijn in het plangebied.	Vooropgesteld wordt dat het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2013' een conserverend plan is, dat voor het bestaande bedrijventerrein de feitelijke situatie vastlegt, met inachtneming van de vigerende rechten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daarom geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie in en rond het plangebied. Om deze reden is in het voorontwerpbestemmingsplan geen specifieke aandacht besteed aan het functioneren van het watersysteem op De Hoogt en de trits infiltreren-bergen-afvoeren. Conform het verzoek van het waterschap wordt in het ontwerpbestemmingsplan alsnog aandacht besteed aan het watersysteem op het bedrijventerrein. Dit watersysteem bestaat uit een gemengd rioolstelsel op De Hoogt I en een gescheiden rioolstelsel op De Hoogt II en III. Het regenwater afkomstig van De Hoogt II en III stroomt af naar de aanwezige retentie- en infiltratievoorzieningen, waarmee invulling is gegeven aan de eerste stap van de trits infiltreren-bergen-afvoeren. De infiltratievoorzieningen hebben een overcapaciteit ten opzichte van de randvoorwaarden van het waterschap.
c.	In paragraaf 4.6.2 is aangegeven dat de besluitvorming over compensatie gelijktijdig plaatsvindt met de besluitvorming over het ruimtelijk plan. Het proces van het bestemmingsplan en de aanvraag om een watervergunning (in het kader van de Keur) lopen echter meestal niet parallel. Het waterschap verzoekt de passagie aan te passen of te verwijderen.	De opmerking van het waterschap is terecht. De betreffende zin wordt verwijderd.
d.	Verzocht wordt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van mili-	In de waterparagraaf wordt hier kort aandacht aan besteed.

	euvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.	
e.	In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Horeca' is, in tegenstelling tot wat in de toelichting is vermeld, geen functie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen.	Het bestemmingsplan wordt aangepast door in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Wonen' en 'Horeca' een lid 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen. Hierdoor worden voorzieningen voor waterafvoer en waterberging expliciet toegestaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Wonen' en 'Horeca' wordt een lid 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.
- de waterparagraaf in de toelichting wordt aangevuld/aangepast. Er wordt kort aandacht besteed aan het watersysteem op bedrijvenpark De Hoogt en er wordt aandacht geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke / niet-uitlogende bouwmaterialen. De zinsnede '*De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats*' wordt verwijderd.

3.3 Reactie Brandweer Midden en West Brabant

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	De Brandweer Midden en West Brabant geeft aan dat het eerdere advies uit 2010 integraal is overgenomen en dat in de verantwoording groepsrisico het advies correct is verwoord. Om die reden wordt niet opnieuw advies uitgebracht.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.