

Verslag overleg voorontwerp-bestemmingsplan “Molenstraat eo 2016”

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Molenstraat eo 2016” toegezonden aan de bij het plan betrokken diensten van rijk, provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 3 augustus 2016, kenmerk C2193571/4047629 en
- b. Waterschap De Dommel, brief van 15 augustus 2016, kenmerk Z40337/U43992

De inhoud wordt hieronder kort samengevat.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

- 1.1 Volumineuze detailhandel wordt rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming Gemengd-2 (art 7.1.d). Een dergelijke regeling past niet binnen de voorwaarden van de regionale detailhandelsvisie en –afspraken, aangezien ook de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking en (afhankelijk van de omvang) regionale afstemming zijn vereist. Beide aspecten, moeten bij een eventuele nieuwvestiging, als voorwaarden in het plan worden opgenomen.

Reactie gemeente

In de regels wordt een aanpassing gedaan door een minimale en een maximale oppervlakte op te nemen voor volumineuze detailhandelszaken. Met de maximale oppervlakte van 1500m² wordt voldaan aan de regionale visie en –afspraken. Het is daarom niet nodig om ook nog extra voorwaarden op te nemen.

- 1.2 Daarnaast zijn ook webwinkels met en zonder afhaalpunt rechtstreeks toegestaan. Volgens de detailhandelsvisie en –afspraken geldt dat winkel met afhaalpunt gelijk te stellen zijn aan detailhandel en in het centrum thuis horen.

Reactie gemeente

We bedoelen met webwinkels met afhaalpunt bedrijven die als ondergeschikt onderdeel, naast hun bedrijf met distributie en administratieve handelingen ook een klein afhaalpunt ter plekke hebben. Dit is een ondergeschikt onderdeel van het bedrijf en dus valt het niet onder detailhandel. De begripsomschrijving van webwinkel met afhaalpunt is aangepast zodat dit duidelijker is.

- 1.3 Ook andere functies die rechtstreeks worden toegelaten (art 7.1 g, h en i) dient bij nieuwvestiging te worden afgewogen of deze in het centrum kunnen worden gevestigd. Pas wanneer dit niet mogelijk is, is medewerking aan vestiging op het gemengde terrein mogelijk. Dit moet als voorwaarden worden opgenomen. Ook kan hierbij een ladderafweging aan de orde zijn.

Reactie gemeente

De gemengde bestemming is op het terrein gelegd om een breder en ruimer gebruik mogelijk te maken, met als hoofddoel om leegstand te voorkomen. Dat wordt gemotiveerd in het bestemmingsplan en in de beleidsvisie Bedrijventerreinen Vught. Bij de afweging over welk gebruik op een dergelijk terrein past is ook meegenomen welke functies niet in de centrumgebieden passen qua aard en/of omvang. Het Vughts beleid (de structuurvisie) geeft aan dat in centrumgebieden vooral wordt ingezet op hoogwaardige detailhandel en horeca en daar passen zakelijke dienstverlening, sportscholen en maatschappelijke functies zoals praktijkruimtes en een uitvaartcentrum niet in. Er is geen strijd met de regionale afspraken en met de ladder en hoeven er geen voorwaarden te worden opgenomen. In de toelichting wordt de motivering voor de Vughtse keuze nog extra versterkt opgenomen.

- 1.4 In de wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is de voorwaarde opgenomen dat de woning moet passen binnen het woningbouwprogramma. Een bedrijfswoning is al een bestaande woning en hoeft dus niet aan de woningvoorraad te worden toegevoegd.

Reactie gemeente

De voorwaarde wordt uit de wijzigingsbevoegdheid gehaald.

Waterschap De Dommel

- 1.1 Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

Vught, 23 augustus 2016

Burgemeester en wethouders van Vught
de secretaris,

de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen



R.J. van de Mortel