

Verslag Herontwikkeling "De Ketting" locatie Noord, voornemen projectbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Vught heeft het voornemen een projectbesluit voor te bereiden voor de herontwikkeling van "De Ketting" locatie Noord, gelegen aan de weg de Ketting. De voorbereiding van het projectbesluit geschiedt op verzoek van Goodwinds B.V. te Lage Mierde.

Met de herontwikkeling wordt beoogd:

- Het uitvoeren van de uitbreiding van verhuisbedrijf Strang met ongeveer 1350 m²;
- Het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw van 1250 m² met een hoogwaardige, architectonische uitstraling.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp projectbesluit met bijlagen vanaf donderdag 15 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertoe is een publicatie geplaatst in "het Klaverblad" van 14 juli 2010 en stond de aankondiging op de gemeentelijke website. Een ieder is de gelegenheid geboden een inspraakreactie kenbaar te maken.

Aan de volgende instanties is om een reactie verzocht:

1. Provincie Noord-Brabant, Dienst ROH;
2. ProRail, Beheer & Instandhouding Directie Zuid;
3. Inspectie VROM Regio Zuid, Regionaal inspecteur Noord-Brabant;
4. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij.

In het navolgende zijn de ontvangen reacties samengevat weergegeven. Na elke reactie volgt een standpuntbepaling van het college van burgemeester en wethouders. Tevens is aangegeven van welke instantie geen reactie is ontvangen. Ook wordt voorgesteld een ambtshalve wijziging door te voeren. Dit naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State die van invloed is op de reikwijdte van een projectbesluit.

1. Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant beperkt zich tot de vraag hoe het Projectbesluit zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het ruimtelijke beleid relevant zijn. Zie brief van 18 augustus 2010.

In het kader van het Thema stedelijke ontwikkeling vraagt de Provincie de Gemeente een verantwoording te geven hoe zij omgaat met zorgvuldig ruimtegebruik.

De Provincie vraagt verder verantwoording (Verordening, artikel 2.1.8 juncto artikel 2.1.7, lid 4) voor de toelating van milieucategorie 1 op een bestaand bedrijventerrein in stedelijk gebied.

De redenen die de gemeente aangeeft voor toelating van milieucategorie 1 zijn het vigerende bestemmingsplan en de aanwezigheid van bestaande milieucategorie 1 bedrijven. Dit is voor de

Provincie niet toereikend. De Provincie mist namelijk de verantwoording waarom nieuwe milieucategorie 1 bedrijven worden toegelaten en of er concreet bedrijven in milieucategorie 1 zijn die zich willen vestigen. Daarnaast vraagt zij zich af waarom deze bedrijven zich niet elders in woongebied of gemengd gebied vestigen.

De Provincie vindt dat er strijdigheid is met de Verordening ruimte op het hiervoor genoemde punt. De provincie verzoekt het Projectbesluit aan te vullen dan wel te wijzigen met hetgeen hiervoor is verwoord.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Het bedrijfsverzamelgebouw ligt op een knooppunt van activiteiten. Het ligt op het bedrijventerrein De Ketting en tevens in de as Laagstraat/Wolfskamerweg met gemengde activiteiten. Op het bestaande bedrijventerrein De Ketting zijn bedrijven gevestigd in een relatief lichte milieucategorie (openhaardenleverancier, installatiebedrijf, bedrijf in computers, bedrijf in serres en veranda's), maar ook een machinaal houtbewerkingsbedrijf.

De locatie bedrijfsverzamelgebouw maakt onderdeel uit van de vigerende bestemming Bedrijfsdoeleinden BI. Hierbinnen zijn toegestaan de milieucategorieën 2 en 3.

Feitelijk zijn op bedrijventerrein De Ketting bedrijven gevestigd in drie milieucategorieën:

- categorie 1 (openhaardenleverancier);
- categorie 2 (installatiebedrijf);
- categorie 3.1 (machinale houtbewerking).

Het gemeentelijke uitgangspunt voor het bedrijventerrein De Ketting is een conserverend beleid. Dit houdt in dat de aanwezige bedrijven positief bestemd worden, en dat in principe bedrijven van dezelfde aard en schaal worden toegelaten als in de bestaande situatie. De gemeente streeft daarbij wel naar behoud van het bestaande samenstel van relatief lichte bedrijvigheid. Daarom is gekozen voor de juridische regeling waarin:

- bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan zonder voorwaarden.
- bedrijven in categorie 3.1 alleen zijn toegestaan in geval een kleinschaligheid van het bedrijf is gegarandeerd. Daartoe is als criterium opgenomen dat het 3.1-bedrijf een bedrijfsploeroppervlak mag hebben van maximaal 1000 m².
- Ook categorie 1-bedrijven zijn mogelijk, mits het bedrijven betreft die weliswaar als categorie 1 in de bedrijvenlijst zijn opgenomen, maar qua omvang niet in een woongebied of gemengd gebied (linten) passen. Daartoe is als criterium opgenomen dat het categorie 1-bedrijf een bedrijfsploeroppervlak van minimaal 150 m² moet hebben. Bedrijven die met een kleinere vloeroppervlakte kunnen volstaan dienen zich te vestigen binnen bestemmingsplan-mogelijkheden van het centrum of vallen binnen de categorie "aan huis gebonden bedrijven".

Daarnaast is het college van mening dat binnen het bedrijfsverzamelgebouw ook bedrijven kunnen worden toegestaan die zijn aan te merken als zakelijke dienstverlening. Dit type bedrijven past immers bij het streven om op "de kop" van De Ketting een representatief pand te plaatsen. Ook past deze invulling bij de ontwikkeling van de bedrijvenzone langs de Industrieweg, waar onder andere een kinderdagverblijf, een uitvaartonderneming, assurantiebedrijf en enkele kantoorgerichte functies zijn gevestigd.

In Vught is geen middelzware of zware bedrijvigheid gevestigd. Wel is behoefte aan ruimte voor zakelijke dienstverlening die het centrum of de zogenaamde aanloopstraten is ontstegen.

Voorwaarde voor het toestaan van bedrijven in de zakelijke dienstverlening is wel dat zij evenals de andere categorie 1-bedrijven een minimale vloeroppervlakte nodig hebben van 150 m². Bovendien geldt voor deze zakelijke dienstverlening een maximale oppervlakte van 350 m² bvo.

Overigens geldt voor alle bedrijven dat zij alleen voor vestiging in aanmerking komen indien zij voorkomen in de toegesneden bedrijvenlijst, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Deze bedrijvenlijst is een selectie van bedrijven uit de VNG-lijst die passend worden geacht op het bedrijventerrein De Ketting.

Samenvattend betekent het dat de vigerende bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt gecontinueerd, maar met een inperking van de eerder toegestane categorie 1- en categorie 3.1-bedrijven, alsmede een beperkte toelating van bedrijven in de zakelijke dienstverlening.

Voor de ontwikkeling van verhuisbedrijf Strang geldt dat het projectbesluit specifiek de bedrijfsvorm van dit bedrijf volgt en een aanduiding milieucategorie krijgt die bij dit verhuisbedrijf past.

Verhuisbedrijf Strang onderscheidt zich door het feit dat men met regelmaat opslag van inboedels en archieven verzorgt. Deze activiteiten vallen in code 52109 zijnde opslaggebouwen (verhuur ruimten), categorie 2.

Het projectbesluit zal worden ingepast in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Voorburg e.o.". Bij dit bestemmingsplan vindt een nadere uitwerking plaats van de toewijzing milieucategorie voor het bedrijfsverzamelgebouw. Het projectbesluit in de huidige vorm is primair voor de uitbreiding van het verhuisbedrijf Strang en de aanpassing van de openbare ruimte en infrastructuur.

2. ProRail, Beheer & Instandhouding Directie Zuid.

Telefonische reactie ontvangen van de heer Marc Heijnen (040-2329650) van ProRail dat men akkoord is met de inhoud van het projectbesluit en dat men afziet van een verdere reactie.

3. Inspectie VROM Regio Zuid, Regionaal inspecteur Noord-Brabant.

Geen reactie ontvangen

4. Waterschap De Dommel, Stroomgebied Beneden Dommel en Zandleij.

Het "Waterschap De Dommel" heeft gereageerd per brief van 26 augustus 2010. Het waterschap is van mening dat er duidelijk is gekeken naar de mogelijkheden voor een duurzame omgang met water. Het waterschap stemt daarom met het plan in.

Het waterschap wijst er op dat gelet op de toename van het verhard oppervlak met 3.250 m² de bestaande greppel aan de Kettingweg wordt aangepast voor het bergen en infiltreren van hemelwater. Dit om minimaal 81 m³ water te bergen. Hiervoor is een watervergunning op basis van de keur vereist.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Het college neemt met instemming kennis van de reactie van het waterschap.

Ambtshalve wijzigingen

Met zijn uitspraak van 1 september 2010, nummer 201004647, heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het projectbesluit begrensd. Of anders gezegd de reikwijdte nader bepaald: een projectbesluit kan alleen maar worden genomen in samenhang met en ten behoeve van een concreet, uitgewerkt bouwplan. Het ontwerp projectbesluit zal een duidelijke koppeling hebben met de aanvraag bouwvergunning voor de invulling van het terrein waarvoor de procedure projectbesluit wordt gevoerd.

Besluit college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Gelezen de reactie van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant:
 - a. De tekst en regels van het projectbesluit voor wat betreft de toegestane milieucategorie zodanig aan te passen dat voor milieucategorie 1 en 3.1 een minimale respectievelijk maximale omvang bedrijfsvloeroppervlak van toepassing is;
 - b. Het projectbesluit zodanig aan te passen dat voor verhuisbedrijf Strang milieucategorie 2 van toepassing is.
 - c. Binnen het bedrijfsverzamelgebouw zakelijke dienstverlening toe te staan mits deze per bedrijfsvestiging een oppervlakte heeft van minimaal 150 m² en maximaal 350 m².
2. Met instemming kennis te nemen van de reactie van het Waterschap De Dommel.
3. Ambtshalve het projectbesluit aan te vullen met de aanvraag bouwvergunning 1^e fase van verhuisbedrijf Strang.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Vught in de vergadering van 2 november 2010.

Mij bekend,
De secretaris,



mr. R.P.B.M. Brekelmans