

Behandeling zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan

Herziening bedrijventerrein

Bolle Akker 2013

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 2 april 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en is derhalve ontvankelijk en in behandeling genomen. Hierna is de reactie samengevat en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reactie is verwerkt in het bestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013'.

1. Inspreker 1 (T.W.P van Ansem, Overschot 6, Bakel)

Deze zienswijze is binnengekomen op 8 mei 2013.

Zienswijze

Inspreker is bevreesd dat de veranderingen in het bestemmingsplan voor hem als direct aanwonende/belanghebbende overlast/schade gaan veroorzaken. Hierbij gaat het om de volgende punten:

- 1 Het voornemen is om de maximale perceelsoppervlakte op te rekken van 2.500 m² naar 5.000 m². Kavels van 5.000 m² passen niet bij een kleinschalig bedrijventerrein. Het is ook niet duidelijk waar de kavels van 5.000 m² worden toegestaan.
- 2 Het is niet duidelijk waarom gekozen is voor een verruiming van het maximale bouwingspercentage.
- 3 Er zijn geen regels meer voor de minimale afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwen van bedrijfsgebouwen op minder dan 3 meter vanaf de perceelsgrens is niet gewenst en inspreker vraagt zich af wat dit voor gevolgen voor hem heeft.
- 4 In het vigerend bestemmingsplan staat dat het bedrijventerrein zo wordt gesitueerd dat er een geleidelijke overgang naar het achterliggende landelijke gebied ontstaat. Inspreker vraagt zich af waarom er geen aandacht besteed wordt aan de overgang van de woonpercelen aan het Overschot richting het bedrijventerrein. Het voornemen om meer beleidsruimte voor de bedrijven toe te staan doet juist afbreuk aan een landschappelijke overgang.
- 5 Het voornemen om het beeldkwaliteitplan niet meer toe te passen staat haaks op het thans geldende bestemmingsplan waarbij de beeldkwaliteit wel gewaarborgd was.
- 6 De op de verbeelding aangegeven weg in de nabijheid van de woning van inspreker is onwenselijk. In het verleden zijn er plannen gepresenteerd waarbij deze ontsluitingsweg elders was gesitueerd.

Daarnaast vindt inspreker het bezwaarlijk dat er geen overleg is geweest over de veranderingen in het bestemmingsplan met hem als naaste omwonende en dus direct belanghebbende.

Reactie

- 1 Het college heeft een aantal nieuwe inzichten ten aanzien van het bedrijventerrein Bolle Akker. Mede door de economische situatie is er behoefte ontstaan aan een plan met meer flexibiliteit. Het is dan ook gewenst om de maximale kavelgroottes op te rekken naar 5.000 m², waardoor de bouwmogelijkheden voor bedrijven worden vergroot. Binnen de gehele bestemming 'Bedrijf' zijn kavels van maximaal 5.000 m² toegestaan. Op deze manier kunnen kleine bedrijven zich blijven vestigen, maar kunnen ook grote bedrijven tot maximaal 5.000 m² zich vestigen. Binnen het provinciale beleid (artikel 3.6 Verordening Ruimte) is een dergelijk bedrijventerrein toegestaan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier nader op in gegaan. De totale omvang en de verkavelingsstructuur van het bedrijventerrein leent zich niet voor de vestiging van veel grote bedrijven. De verwachting is dan ook dat het aantal grote bedrijven beperkt blijft.
- 2 Het maximale bebouwingspercentage is verhoogd van 80% naar 85%. Ook dit heeft te maken met de economische situatie. Door het oprekken van het bebouwingspercentage worden de bouwmogelijkheden voor bedrijven vergroot. De geringe vergroting van het bebouwingspercentage is acceptabel en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het past ook in het principe van duurzaam ruimtegebruik. Er blijft voldoende ruimte over voor een groene erfinrichting.
- 3 Het laten vervallen van de regels voor de minimale afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens zorgt er eveneens voor dat er een flexibeler plan ontstaat. Ook hierdoor worden de bouwmogelijkheden voor bedrijven vergroot. Voor inspreker heeft dit geen gevolgen. Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak. Het bouwvlak komt niet dicht bij het woonperceel van inspreker. De bebouwing kan dus niet dicht bij zijn woonperceel worden gerealiseerd dan conform het vigerend bestemmingsplan. De gebouwen dienen daarnaast te voldoen aan het Bouwbesluit, waarbij voldoende maatregelen moeten worden getroffen met betrekking tot brandveiligheid (brandvertragende maatregelen).
- 4 Vanuit het landelijk gebied ten zuiden en ten oosten van het nieuwe bedrijventerrein is er een direct zicht op het bedrijventerrein. In het plan is dan ook rekening gehouden met een geleidelijke overgang van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied. Het bedrijventerrein is gesitueerd tegen de achterkanten van de woonpercelen aan het Overschot. Dit is geen vergelijkbare situatie. Hier is een landelijke overgang niet vanzelfsprekend, aangezien zowel de woonfunctie aan het Overschot als het nieuwe bedrijventerrein stedelijke functies zijn. Deze functies kunnen op een goede manier in elkaar overlopen. Door de diepte van de kavels aan het Overschot is er voldoende afstand tussen de woningen en het bedrijventerrein, zowel in ruimtelijk als milieutechnisch opzicht. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' aan de zijde van de woonpercelen aan het Overschot is op enige afstand van deze percelen gesitueerd. Daarnaast is ook qua milieucategorie rekening gehouden met een geleidelijke overgang van de woonpercelen aan het Overschot naar het bedrijventerrein. Op de bedrijfspercelen die grenzen aan de woonpercelen aan het Overschot is maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan, in tegenstelling tot de rest van het bedrijventerrein waar maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan.

De Raad van State heeft in de uitspraak met vindplaats 201102959/1/R3 over het bestemmingsplan Bolle Akker op 1 februari 2013 een dergelijke planologische situatie als een goede planologische maatregel geaccepteerd. De afstand voldoet aan de afstanden die daarvoor gelden en is dan ook niet onevenredig te achten. Het is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

- 5 In het vigerend bestemmingsplan is de beeldkwaliteit omschreven aan de hand van stedenbouwkundige uitgangspunten, architectonische uitgangspunten en uitgangspunten voor de openbare ruimte. Mede door de economische situatie is er behoefte aan een plan met meer flexibiliteit. Alleen de beeldkwaliteitseisen die direct vertaald kunnen worden in de regels van het bestemmingsplan (stedenbouwkundige uitgangspunten) blijven van toepassing. Dit betreffen planologisch relevante bepalingen.

Deze eisen zijn wel enigszins versoepeld. Daarnaast zijn de architectonische uitgangspunten en uitgangspunten voor de openbare ruimte vervallen. Hierdoor worden de bouw mogelijkheden voor bedrijven vergroot. De beeldkwaliteit op stedenbouwkundig gebied is nog steeds gewaarborgd. Qua architectuur en openbare ruimte gelden geen beeldkwaliteitseisen meer. De gemeente Gemert-Bakel vertrouwt erop dat de verantwoordelijkheid voor een aantrekkelijke, goed gebouwde werkomgeving voor een groot deel bij de ondernemers zelf neergelegd kan worden.

- 6 De op de verbeelding aangegeven weg in de nabijheid van de woning van inspreker is op deze wijze gesitueerd om de ontsluiting van de bedrijfskavel aan de Hollevoort mogelijk te maken. Eén van de uitgangspunten van het plan is namelijk dat het ongewenst is om bedrijfspercelen te ontsluiten vanaf de Hollevoort. Een andere reden voor het opnemen van deze ontsluiting binnen de bestemming 'Verkeer' is het feit dat in het vigerend bestemmingsplan rekening was gehouden met uitbreidingsruimte ten behoeve van één van de bestaande bedrijven aan het Overschot. De betreffende ontsluitingsweg en het gebied ten noorden daarvan dat als 'Agrarisch' is bestemd heeft in het vastgestelde bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Dit gedeelte van het bestemmingsplan is door de Raad van State vernietigd. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is het stedenbouwkundig plan dusdanig gewijzigd, dat de afstand van de bestemming 'Bedrijf' tot het perceel van de betreffende ondernemer minimaal 30 meter bedraagt (conform de minimale richtafstand tot een woning in gemengd gebied, zoals opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering').

Vanwege de geringe aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan is gekozen voor het volgen van de wettelijke procedure. Binnen deze procedure hebben omwonenden de mogelijkheid om hun zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de herziening van het bestemmingsplan.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Croonen Adviseurs,
30 mei 2013