

Inspraak- en overlegrapport

**“Bestemmingsplan Vijfhuizenberg -
Hulsdonk”**

Paula de Waal,
team ruimtelijk ontwikkeling
December 2017

Inleiding

Op grond van art. 3.1, lid 2, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan iedere tien jaar te worden herzien. Voor het overgrote deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Vijfhuizenberg – Hulsdonk' uit 2008 geldend en derhalve aan herziening toe. Dit bestemmingsplangebied bestrijkt de volgende deelgebieden: het bedrijventerrein Vijfhuizenberg, het gebied Hulsdonk (sportvelden en Sportstraat), De Fuis, het ziekenhuisterrein en het woongebied Van Leeuwenhoeklaan en omgeving.

Het plan legt vrijwel alleen bestaand gebouwd gebied en bestaande planologische rechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan niet voorzien.

Het verschil ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is dat een gedeelte van het bedrijventerrein Vijfhuizenberg een andere bestemming krijgt. In het onderhavige bestemmingsplan krijgt het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein de bestemming 'Bedrijf' omdat een dergelijke bestemming het meeste recht doet aan de feitelijke situatie. Namelijk kleinschalige, lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen.

Met ingang van 25 september 2017 is het voorontwerp bestemmingsplan 'Vijfhuizenberg - Hulsdonk' op grond van de Inpraakverordening zes weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan werd tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlepartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 25 oktober 2017 vond een inspraakbijeenkomst plaats, waarbij gelegenheid werd geboden om het bestemmingsplan in te zien en desgewenst mondeling van gedachte te wisselen en een inspraakreactie in te dienen.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn van twee instanties opmerkingen ingekomen. Daarnaast is er één inspraakreactie ingediend. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien. Diverse opmerkingen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Waterschap Brabantse Delta

- Het Waterschap geeft aan dat er in toelichting in de waterparagraaf onder het kopje 'Oppervlaktewater' een globale beschrijving van het watersysteem is gegeven. Het Waterschap verzoekt de gemeente om deze beschrijving uit te breiden door te benoemen dat de Molenbeek wordt aangemerkt als ecologische verbindingszone. Het Waterschap verzoekt de gemeente om deze ecologische verbindingszone op de verbeelding te voorzien van een passende dubbelbestemming.

Gemeentelijke reactie

- Het verzoek van het Waterschap wordt gehonoreerd. De gevraagde aanpassingen zijn verwerkt in de toelichting, de regels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Gasunie

- De Gasunie geeft aan dat er in het plangebied geen transportleidingen zijn gelegen van de Gasunie. Echter op 75 meter aan de westzijde ligt de gastransportleiding Z-529-03 waarvan het invloedsgebied tot binnen de plangrenzen reikt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt binnen hoofdstuk 4.4.2. gesproken over een afstand van 250 meter ten opzichte van het plangebied. De Gasunie geeft aan dat dit onjuist is. De werkelijke afstand bedraagt namelijk 75 meter. Verzocht wordt dit in de toelichting aan te passen.

Gemeentelijke reactie

- Het verzoek van de Gasunie is gehonoreerd. De gevraagde aanpassing is verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Brandweer Midden- en West Brabant

- Medegedeeld wordt dat voor het voorontwerpbestemmingsplan Vijfhuizenberg - Hulsdonk het standaardadvies van toepassing is, dat de gemeente in december 2016 heeft ontvangen.

Provincie Noord Brabant

- De Provincie deelt mee geen opmerkingen te hebben.

Gezondheid Milieu & Veiligheid GGD'en Brabant

- Vanuit het perspectief van de GGD vraagt men aandacht voor de mogelijke gezondheidseffecten die wijzigingen in bestemmingsplannen met zich mee kunnen brengen. De GGD geeft aan dat de GGD daar de gemeente graag over wil informeren.

Brabant Water

- Brabant Water geeft aan dat in het plangebied geen primaire leidingnet (watertransportleidingen) is gesitueerd.

De inspraakreacties

De heer en mevrouw Van Gurp

De insprekers zijn van mening dat het absoluut niet wenselijk is om enige vorm van detailhandel toe te staan om het bedrijventerrein Vijfhuizenberg. De wijk Tolberg heeft immers een goed lopend wijkwinkelcentrum. Voor dit wijkwinkelcentrum worden momenteel ontwikkelplannen gemaakt. Insprekers constateren dat in de afgelopen jaren toch diverse detailhandelsactiviteiten zijn ontstaan.

De insprekers stellen concreet de volgende punten voor:

- geen perifere detailhandel toe te staan op Vijfhuizenberg;
- geen verdere ontplooiing en uitbreiding van reeds vergunde detailhandelsactiviteiten;
- geen nieuwe detailhandelsactiviteiten toe te staan op Vijfhuizenberg;
- controle op detailhandelsactiviteiten;
- indien de reeds vergunde en aanwezige detailhandelsactiviteiten vertrekken en worden beëindigd pleiten de insprekers ervoor om hier geen detailhandelsactiviteiten meer toe te staan en de bestemming detailhandel te verwijderen van het betreffende perceel;
- geen nieuw verkooppunt vuurwerk toe te staan op Vijfhuizenberg;

Gemeentelijke reactie

Als basisregel geldt dat op bedrijventerreinen detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen. Dit uitgangspunt wordt ook toegepast voor het bedrijventerrein Vijfhuizenberg.

Wel is op Vijfhuizenberg gedurende een groot aantal jaren een vestiging van de Boerenbond aanwezig. Het gaat hier om een combinatie van een tuincentrum en een bouwmarkt. Om die reden heeft deze vestiging in de bestemming Bedrijf de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- bouwmarkt' alsmede de aanduiding 'tuincentrum' gekregen. Dit betekent, dat alleen detailhandelsactiviteiten die behoren tot een bouwmarkt en tuincentrum ter plaatse uitgeoefend mogen worden. Daar hoort ook -in de periode dat dit aan de orde is- de verkoop van vuurwerk bij.

Zowel een bouwmarkt als een tuincentrum vallen onder de noemer van perifere detailhandel. Het gaat daarbij om branches die qua volumineusheid niet goed thuishoren in een regulier winkelgebied. Andere vormen van detailhandel zijn door voornoemde specifieke aanduidingen niet mogelijk op de locatie van de Boerenbond..

Ook is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – bouwmarkt' en 'tuincentrum' te kunnen verwijderen indien er sprake is van beëindiging van de activiteit gedurende een jaar.

Voor het overige behoort op Vijfhuizenberg nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven (behoudens de ondergeschikte detailhandel zoals eerdergenoemd) alsmede de vestiging van perifere detailhandel op andere locaties dan die van de Boerenbond uitdrukkelijk niet tot de mogelijkheden. Daarmee wordt aan de wens van insprekers voldaan.