

Eindverslag vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 betreffende het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Straatkant”

1. Toezending voorontwerp-bestemmingsplan

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Straatkant” toegezonden aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant te 's Hertogenbosch;
2. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening-Zuid te Eindhoven;
3. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant te 's Hertogenbosch;
4. Waterschap Aa en Maas te 's Hertogenbosch;
5. Kamer van Koophandel Oost-Brabant te Eindhoven.

Van voormelde instanties hebben de volgende instanties opmerkingen gemaakt:

1. de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
2. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
3. Waterschap Aa en Maas.

2. Ingekomen reacties op voorontwerp-bestemmingsplan

2.1 Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Samenvatting

- a. in de beleidsbrief “Handleiding ruimtelijke plannen” (vastgesteld 20 juli 2004) van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat ongewenst ruimtegebruik op bedrijventerreinen moet worden geweerd. Bedrijfswoningen worden gezien als een vorm van ongewenst ruimtegebruik. Aangedrongen wordt na te gaan in hoeverre ongewenst bestaand gebruik en nieuw kan worden voorkomen binnen het plangebied;
- b. geadviseerd wordt bij de verdere uitwerking van het plan het terrein op een goede landschappelijke wijze in de omgeving in te passen;
- c. de juridische regeling maakt via vrijstelling detailhandel in volumineuze goederen mogelijk. Detailhandel wordt gezien als een vorm van ongewenst ruimtegebruik. Tevens is volumineuze detailhandel onlangs benoemd in het plan Groot-Heiligenberg. Aanpassing van de regeling wordt noodzakelijk geacht.
- d. de resultaten van het overleg met het waterschap dienen verwerkt te worden in het plan;
- e. in het plangebied is aan de Kalkhofseweg een service station met LPG aanwezig. In de toelichting dient duidelijk gemaakt te worden of deze installatie in aanmerking komt voor de door VROM opgestelde saneringscriteria. Bij handhaving van het service station met LPG dienen relevante gegevens omtrent plaatgebonden risico in de toelichting te worden opgenomen;
- f. met betrekking tot de in de voorschriften “Bedrijfsdoeleinden” opgenomen vrijstelling t.a.v. parkeren wordt een objectieve normstelling gevraagd;
- g. in de voorschriften wordt een aanduiding met betrekking tot maximale en minimale kavelgrootte gemist.

Overwegingen

- a. De gemeente onderschrijft het standpunt van de provincie Noord-Brabant. Bestaande rechten dienen echter te worden gerespecteerd. De planvoorschriften worden zodanig aangepast dat alleen (vervanging van) bestaande bedrijfswoningen wordt toegestaan. Aan artikel 5.1 wordt toegevoegd: punt d *Maximaal één bedrijfswoning per bedrijf/inrichting is toegestaan, voor zover bestaand ten tijde van ter visie legging van dit plan.* Uit de opsomming onder “Met de daarbij behorende:” wordt de eerste regel verwijderd.
- b. Het belang van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein wordt onderschreven. Vandaar dat de in het plangebied aan de noordrand van het terrein gelegen ca. 10 m brede groenstrook ten behoeve van opgaande beplanting in dit bestemmingsplan als zodanig is overgenomen.

Daarnaast is ook in de oostrand een groenzone opgenomen welke in de toekomst een visuele afscherming moet gaan vormen tussen het bedrijventerrein en het hieraan grenzende landschap. De afdeling Ruimtelijk Beheer zal zorgdragen voor aanplant. Hiervoor zijn gelden gereserveerd.

De zuidelijke en oostelijke rand van het plangebied bestaat uit een lintbebouwing van woningen en bedrijven, hierdoor is sprake van een overgangsgebied tussen het woongebied Kern Haps en het bedrijventerrein. De groene inbedding komt tot stand door de aanwezigheid, direct aan het plangebied, van enerzijds een waterloop en anderzijds een goed onderhouden groene berm aangevuld met een volwassen rij bomen. Op deze wijze wordt in voldoende mate voldaan aan een goede landschappelijke inpassing.

c. Fff *planteamoverleg 20/11*

Op het bedrijventerrein is een aantal bedrijven gevestigd dat naast andere activiteiten ook (volumineuze) goederen verkoopt:

- a) Autobedrijf Van Daal, Kalkhofseweg 41 a/b, herstellinrichting motorvoertuigen, LPG station, verkoop van auto's
- b) Janssen, de Horn 2, herstellinrichting motorvoertuigen, verkoop van auto's
- c) Maas caravanverhuur, de Horn 1, verhuur aan bedrijven en verkoop van caravans.

De rechten van deze bedrijven dienen te worden gerespecteerd.

In het vigerende bestemmingsplan is detailhandel in volumineuze goederen rechtstreeks toegestaan. Door dit onder te brengen in een vrijstellingsbevoegdheid wordt de bestaande regeling reeds aangescherpt.

De bedrijven zijn gericht op de lokale markt van Kern Haps.

Dergelijke bedrijven passen niet in de dorpskern.

In bestemmingsplan Groot Heiligenberg is alleen ruimte gereserveerd voor volumineuze detailhandel ten behoeve van woninginrichting. Genoemde bedrijven kunnen daar dus niet terecht.

Bovengenoemde redenen zijn aanleiding om af te wijken van het PPC advies en de vrijstellingsbevoegdheid te handhaven.

- d. de resultaten van het overleg met het Waterschap Aa en Maas zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant". Voor de behandeling van de reactie in het kader van de Watertoets, zoals opgenomen in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, van Waterschap Aa en Maas op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar 2.3.
- e. de derde alinea op pagina 41 van de Toelichting wordt ter verduidelijking vervangen door de volgende tekst: *De installatie aan de Kalkhofseweg komt in 2010 in aanmerking voor sanering, omdat niet voldaan wordt aan de grenswaarde 10^{-6} voor kwetsbare objecten.* Tevens wordt toegevoegd een tabel met afstanden tot de omliggende kwetsbare objecten.
- f. In de voorschriften "Bedrijfsdoeleinden" wordt de vrijstelling met betrekking tot parkeren verwijderd. Artikel 5.4 onder g vervalt. De parkeernorm vastgelegd in artikel 5.3 wordt gewijzigd, waarbij aanluiting wordt gezocht bij de parkeernorm voor de Cuijkse bedrijventerreinen "De Beijerd en 't Riet" en "Groot Heiligenberg". Artikel 5.3 gaat luiden:

De bedrijven dienen te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers op eigen terrein. In onderstaande tabel is de minimale parkeernorm per functie c.q. functioneel onderdeel per bedrijf weergegeven.:

Functie	Aantal parkeerplaatsen	Per
Kantoor zonder balie	1,3	100 m2 bvo
Industrie	1,4	100 m2 bvo
Dienstverlening/kantoor	2,0	100 m2 bvo
Garage/werkplaats	3,2	100 m2 bvo

Opslag	0,3	100 m2 bvo
--------	-----	------------

- g. Aan de voorschriften “Bedrijfsdoeleinden” is met betrekking tot de bouwvoorschriften artikel 5.2.1. toegevoegd. Dit voorschrift betreft de minimale en maximale omvang van een perceel. Dit artikel gaat luiden:
de oppervlakte van een perceel, behorende bij een individueel bedrijf/inrichting, bedraagt minimaal 1000 m² en maximaal 5000 m².

2.2 Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant

Samenvatting

Rijkswaterstaat heeft geen bezwaar tegen het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Straatkant”.

Overwegingen

n.v.t.

2.3 Waterschap Aa en Maas

Samenvatting

Om waterberging c.q. infiltratievoorzieningen binnen de bestemmingen “Bedrijfsdoeleinden” en “Woondoeleinden” mogelijk te maken, wordt geadviseerd de voorschriften hiermee aan te vullen. Waterschap Aa en Maas heeft verder geen inhoudelijke opmerkingen en adviseren positief over het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Straatkant”.

Overwegingen

De gemeente is van mening dat in het plangebied daar waar het mogelijk is water in de grond te infiltreren, dit dient te geschieden middels infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Hiertoe is in de gemeentelijke bouwverordening een verplichting opgenomen. Om de bij nieuwbouw en/of uitbouw verplichte ondergrondse voorziening voor de opvang en bezinking van schoon hemelwater planologisch mogelijk te maken zal aan de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” en “Woondoeleinden” worden toegevoegd (artikel 4.1. g en artikel 5.1 i): *voorzieningen voor de opvang en bezinking van hemelwater*.

De bestemming “Groenvoorziening” zal worden aangevuld. Artikel 8.1 onder g gaat luiden: *water, waterlopen, waterpartijen en waterbergingen*.

3. Wijzigingen

3.1 Wijzigingen n.a.v. inspraak

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan niet gewijzigd.

3.2 Wijzigingen n.a.v. vooroverleg

Naar aanleiding van de toegestuurde reacties is het plan op de volgende punten gewijzigd:

Toelichting

Plankaart

Voorschriften

aan artikel 4 “bedrijfsdoeleinden” onder 1. “doelendeindenomschrijving” wordt onder het vierde gedachtenstreepje toegevoegd: - *het uitoefenen van detailhandel, anders dan als een*

ondergeschikte nevenactiviteit is niet toegestaan.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het voorontwerp zijn geen ambtshalve wijzigingen aangebracht.

4 Vaststelling

Het eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2006

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,
L.M. Schoots

de secretaris,
P.M. van de Koolwijk
