



gemeente Cuijk

Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling van bestemmingsplan Bedrijventerrein Straatkant
Datum college : 17 juli 2012

Portefeuillehouder : Baudet
Contactpersoon : M. Brugman
Afdeling : RMO
E-mail : mattijs.brugman@cuijk.nl
Telefoon : 0485 396 713
Commissie : Ruimte

In te vullen door de griffie

Numero raadsvoorstel : 2012-85
Datum commissie : 27 augustus 2012
Agendapunt commissie : 5
Datum raad : 10 september 2012
Agendapunt raad : 7

Samenvatting voorstel

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" maakt onderdeel uit van het actualiseringsprogramma voor bestemmingsplannen. Het ontwerp heeft met ingang van 9 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend die deels hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient derhalve gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld.

Voorstel besluit

- a. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-VA01";
- b. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-VA01" en ondergrond "o_NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-VA01.dxf" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals hiervoor aangegeven onder 4 en 5;

én

het IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-VA01" te kunnen veranderen naar "NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-OH01" inclusief de ondergrond "o_NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-OH01.dxf" nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt;

- c. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Het op dit voorstel betrekking hebbende concept raadsbesluit, bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Financiële consequenties

In hoofdstuk 4 van de bij het bestemmingsplan behorende toelichting is vermeld dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Met betrekking tot het kostenverhaal zij het volgende opgemerkt. Uitgangspunt van de bepalingen inzake de grondexploitatie in de Wro vormt een verplichting tot kostenverhaal. Zo mogelijk dienen hierover in de privaatrechtelijke sfeer afspraken te worden gemaakt. Zo niet dan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn geen ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Commissiebehandeling

Het raadsvoorstel, het raadsbesluit en het vast te stellen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" zijn in concept op 27 augustus 2012 besproken in de commissie Ruimte. Het advies van de commissie wordt verwoord in het verslag van de commissievergadering.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan doorloopt de voorgeschreven wettelijke procedure. Na vaststelling bestaat er gelegenheid om beroep tegen het besluit aan te tekenen. Middels een publicatie wordt een ieder hierop gewezen (publicatie in Staatscourant, Cuijks Weekblad, de website en www.ruimtelijkeplannen.nl). De indieners van een zienswijze krijgen een informatieve brief over het verdere verloop van de procedure.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" maakt onderdeel uit van het actualiseringsprogramma voor bestemmingsplannen. Het ontwerp heeft met ingang van 9 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend die deels hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient derhalve gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerpbestemmingsplan te worden vastgesteld.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Het voorstel aan de commissie Ruimte en de gemeenteraad is om het ontwerpbestemmingsplan op grond van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:

- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden loonbedrijven met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m² opgenomen.
- Ter plaatse van Horn 1 t/m 6 wordt de goothoogte verhoogd naar 8,5 meter.
- Ter plaatse van Straatkantseweg 12 en 14 wordt de zonegrens tussen de milieucategorieën 2 en 3.1 afgestemd op de inrichtingsgrens.
- De plangrens sluit niet overal aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Hierdoor ontstaan ongewenst stroken waar de oude bestemmingsplannen blijven gelden. Het betreft vrijwel overal de toevoeging van de bestemming 'Verkeer' en heeft verder geen inhoudelijke gevolgen.

Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd op de volgende onderdelen:

- de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' is verwijderd naar aanleiding van een opmerking van het Waterschap Aa en Maas. Ter plaatse van de dubbelbestemming is geen rioolleiding aanwezig die extra bescherming behoeft;
- de bedrijfswoning ter plaatse van Straatkantseweg 14 was te klein ingetekend: dit is hersteld;

- ondergeschikte aanpassingen aan teksten, lay-out en stijl, waarbij de inhoud niet wordt aangepast.

De overwegingen voor de wijzigingen zijn opgenomen in het concept raadsbesluit.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Niet van toepassing.

Overige politiek relevante informatie

Bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan door de commissie Ruimte op 16 april 2012 is geadviseerd om de aanpassing ten aanzien van bedrijfswoningen actief te melden bij de belanghebbende bedrijven. Het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen komt in het bestemmingsplan te vervallen. Op 1 mei 2012 is een brief verstuurd met daarin uitleg over de aanpassing en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De brief heeft geleid tot drie zienswijzen over bedrijfswoningen. De afweging van de zienswijzen is opgenomen in het concept raadsbesluit.

Conclusie

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp leiden niet tot een planologische of stedenbouwkundige verslechtering. Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" gewijzigd vast te stellen. Een daartoe strekkend concept raadsbesluit is bijgevoegd.

Bijlagen

De volgende stukken liggen ter inzage in de raadskamer:

- het vast te stellen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant", inclusief bijlagen.

Tevens zijn voormelde stukken digitaal beschikbaar via www.cuijk.nl onder "Bestuur en organisatie", commissieagenda / raadsagenda.

Cuijk, 17 juli 2012

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

mr. R.P. Hoffmann
secretaris

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester

**Besluit van de raad van de gemeente Cuijk
tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
"Bedrijventerrein Straatkant"**

1. Doel bestemmingsplan en exploitatieplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Straatkant' is opgesteld in het kader van het actualiseringprogramma gemeente Cuijk dat eerst is vastgesteld door de raad op 14 april 2003 en gewijzigd vastgesteld is op 6 februari 2012.

Het bestemmingsplan beoogt voor het Bedrijventerrein Straatkant te komen tot een actualisering van de planologische regeling, zoals vastgelegd is in de vigerende bestemmingsplannen. Het betreft een voornamelijk conserverend bestemmingsplan, waarin de huidige ruimtelijke situatie en bestaande rechten de basis vormen.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht onder bepaalde voorwaarden het opstellen van een exploitatieplan. Aangezien er niet wordt voorzien in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

2. Voorbereidingsprocedure

Ingevolge de "Inspraakverordening Cuijk 1995" heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 16 juni 2005 gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn destijds geen inspraakreacties binnengekomen. De reacties uit het vooroverleg met andere overheidsinstanties zijn afgewogen en gemotiveerd verwerkt in het 'Eindverslag vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 betreffende het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Straatkant'. Het Eindverslag is op 12 december 2006 door het college vastgesteld.

In de tussenliggende periode zijn geen stappen ondernomen om het ontwerpbestemmingsplan op te stellen. De prioriteit verschoof destijds van actualisatie naar kleinere, ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. Vanaf 2009 is meer tijd beschikbaar gekomen voor het afronden van het actualisatieprogramma bestemmingsplannen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

De opmerkingen vanuit het vooroverleg zijn, voor zover nog van toepassing, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Inhoudelijk zijn er weinig verschillen tussen het voorontwerp en ontwerp. Een uitzondering is dat nieuwe bedrijfswoningen niet langer worden toegestaan. Dit is in overeenstemming met de Verordening Ruimte van de provincie en de algemene regel dat wonen op bedrijventerreinen zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De kans op conflictsituaties tussen wonen en werken wordt te groot geacht. De twaalf aanwezige bedrijfswoningen zijn in het ontwerp positief bestemd.

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" met ingang van 9 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website www.cuijk.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzageperiode is aan een ieder de mogelijk geboden een mondelinge of schriftelijke zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad. In verband met de aangescherpte regels voor bedrijfswoningen zijn alle bedrijven middels een brief gewezen op de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

3. Zienswijzen

Zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

- a. Adriaans Dakdekkers- en Leidekkersbedrijf, gevestigd Straatkantseweg 8, 5443 NC te Haps, vertegenwoordigd door de heer J.C.H. Adriaans, Hertraksestraat 6, 5435 XM te Sint Agatha, ingekomen op 12 juni 2012 (briefnr. 2012-1920).

- b. Derks BV, gevestigd Straatkantseweg 12, 5443 NC te Haps, vertegenwoordigd door de heer L.P.G. Derks, ingekomen op 12 juni 2012 (briefnr. 2012-1930).
- c. Cumela advies, gevestigd Nijverheidsstraat 13, postbus 1156, 3860 BD te Nijkerk, namens de heer L.P.G. Derks, Straatkantseweg 12, 5443 NC te Haps, ingekomen op 19 juni 2012 (briefnr. 2012-2009).
- d. Agitax BV, gevestigd Horn 1, 5443 MA te Haps, namens Autobedrijf W. Janssen, gevestigd Horn 2, 5443 MA te Haps, ingekomen op 13 juni 2012 (briefnr. 2012-1947).
- e. Juridisch Adviesbureau Van Woerkom, gevestigd Hoge Akker 5, 5447 PN te Rijkevoort, namens de heer P.J.A. Arts, Horn 4, 5443 MA te Haps, ingekomen op 13 juni 2012 (briefnr. 2012-1944).
- f. Bakkerij de Haas, gevestigd Kalkhofseweg 41b, 5443 NB te Haps, vertegenwoordigd door de heer H.W.P. de Haas, ingekomen op 19 juni 2012 (briefnr. 2012-2013)

Ad a. Inhoud zienswijze Adriaans Dakdekkers- en Leidekkersbedrijf

Het verzoek is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De reden daartoe is het ontbreken van de planologische mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning op te richten. Bij het verzoek is een kopie van de eigendomsakte (1987) en een brief van de gemeente Haps (1988) bijgevoegd. In de brief staat de volgende passage:

"Indien en zodra mocht blijken, dat in de toekomst de bouw van een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is, zal de gemeente Haps hieraan haar medewerking verlenen onder voorwaarde dat alsdan een bedrag wordt betaald groot f 25.000,00 en de bouw qua bestemmingsplanbepalingen ook mogelijk moet zijn."

Overwegingen.

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de planologische regeling in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant", vastgesteld door de gemeenteraad van Haps in 1993. In de vigerende bouwregels is opgenomen dat onder voorwaarden "niet meer dan één bedrijfswoning" mag worden gebouwd. Er zijn geen vrijstellingen of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan wordt dit benadrukt: "Gelet op het karakter van het bedrijventerrein (ten behoeve van plaatselijke bedrijven) en het niet of in beperkte mate (zie hierna) aanwezig zijn van belemmerende milieufactoren wordt het realiseren van bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Daarbij kan één woning per perceel afdoende worden geacht gelet op de schaal van de bedrijven."

De gemeente Haps heeft het destijds niet nodig gevonden om bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. In het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" is niet afgeweken van deze opzet. Ter plaatse van de Straatkantseweg 8 is één bedrijfswoning aanwezig en als zodanig mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.

Voorts zijn in de zienswijze geen aanwijzingen opgenomen waaruit de concrete noodzaak voor de bouw van een tweede bedrijfswoning is af te leiden. Er is derhalve nu, ten tijde van de vaststellingsprocedure, geen reden om mee te werken aan de ontwikkeling van een tweede bedrijfswoning.

Medewerking aan een tweede bedrijfswoning wordt niet uitgesloten door de regeling in het nieuwe bestemmingsplan. In de toekomst kan een herziening worden opgesteld, mits voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden in de brief van de gemeente Haps. Daarbij speelt dat in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant bedrijfswoningen op bedrijventerreinen als oneigenlijk gebruik worden beschouwd. Gezien het uitblijven van een zienswijze van de provincie worden bestaande bedrijfswoningen gerespecteerd, maar nieuwe bedrijfswoningen zijn volgens de verordening ongewenst. Het toestaan van een tweede bedrijfswoning mag zeker als strijdig met de verordening worden beschouwd. De kans is derhalve zeer groot dat bij een herziening voor een tweede bedrijfswoning, de provincie middels een reactieve aanwijzing een streep zet door de herziening.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling, omdat:

- het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" geen tweede bedrijfswoning mogelijk maakt;
- er geen concrete noodzaak is aangetoond voor een tweede bedrijfswoning;
- de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geen ruimte biedt voor een tweede bedrijfswoning.

Ad b. Inhoud zienswijze Derks BV

Het verzoek is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De reden daartoe is het ontbreken van de planologische mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning op te richten. Bij het verzoek zijn kopieën van eigendomsakte uit 1984 en 1997 bijgevoegd. In de eigendomsakte staat de volgende passage:

"Indien en zodra mocht blijken, dat in de toekomst de bouw van een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is, zal de gemeente Haps hieraan haar medewerking verlenen onder voorwaarde dat alsdan een bedrag wordt betaald groot f 25.000,00 (prijsspeil per aan januari negentienhonderd vier en tachtig), welk bedrag zal worden geïndexeerd, terwijl de bouw qua bestemmingsplanbepalingen ook mogelijk moet zijn."

Overwegingen

Ter plaatse van de Straatkantseweg 8 is één bedrijfswoning aanwezig en als zodanig mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. De overwegingen zijn gelijk aan Ad a.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling, omdat:

- het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" geen tweede bedrijfswoning mogelijk maakt;
- er geen concrete noodzaak is aangetoond voor een tweede bedrijfswoning;
- de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geen ruimte biedt voor een tweede bedrijfswoning.

Ad c. Inhoud zienswijze Cumela advies

Het verzoek is om de grens van de bedrijfszoning tussen Straatkantseweg 12 en 14 aan te passen. Het loon- en grondverzetbedrijf aan de Straatkantseweg 12 behoort in de milieucategorie 3.1, waar dit nu deels voor milieucategorie 2 is bestemd. Tevens worden de huidige omvang van de bedrijfsactiviteit, een loonbedrijf met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m², niet mogelijk gemaakt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Overwegingen

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de zoning in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant". In het voorontwerp is echter een ruimere zoning aangehouden waarin de Straatkantseweg 12 en 14 volledig in de zone voor milieucategorie 3.1 vielen. De aanpassing van de zoning is als volgt te verklaren. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is de Straatkantseweg 18 als volwaardige woning opgenomen. Om een goed werk- en woonklimaat te kunnen garanderen, dient de afstand tussen de bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 en de woning minimaal 50 meter te zijn. Een deel van het kavel van Straatkantseweg 14 ligt op minder dan 50 meter van het woonperceel. Omdat de milieucategorie 3.1 ter plaatse van de Straatkantseweg 14 niet volledig houdbaar is, is teruggegaan naar de zoning in het vigerende bestemmingsplan. Het ontwerp is op dat punt beperkter dan het voorontwerp.

Echter, een gedeelte van het pand aan de Straatkantseweg 14 is in gebruik bij het loonbedrijf en als zodanig opgenomen in de melding Besluit landbouw milieubeheer van 8 mei 2007. Het pand ligt deels in milieucategorie 2 en deels in milieucategorie 3.1. De zonegrens kan verplaatst worden aangezien het een bestaande en bekende situatie betreft en de afstand tot de Straatkantseweg 18 voldoende blijft: minimaal 35 meter tot het woonperceel en minimaal 65 meter tot de woning. De zonegrens wordt gelegd op de inrichtingsgrens van het loonbedrijf.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt aangevuld met de mogelijkheid voor een loonbedrijf met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m², vallend in milieucategorie 3.1.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling op de volgende onderdelen:

- ter plaatse van Straatkantseweg 12 en 14 wordt de zonegrens tussen de milieucategorieën 2 en 3.1 afgestemd op de inrichtingsgrens;
- in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden loonbedrijven met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m² opgenomen.

Ad d. Inhoud zienswijze Agitax BV

Het verzoek is om de huidige planologische rechten op een bedrijfswoning ter plaatse van Horn 2 intact te houden. De interpretatie van de Verordening Ruimte wordt als te strikt beschouwd.

Overwegingen

Het bedrijf aan Horn 2 is één van de weinige bedrijven zonder bedrijfswoning. Aangenomen mag worden dat gedurende de voorgaande planperiode geen behoefte is geweest aan een bedrijfswoning. In de zienswijze zijn geen aanwijzingen opgenomen waaruit de concrete noodzaak voor de bouw van een bedrijfswoning is af te leiden. Er is derhalve nu, ten tijde van de vaststellingsprocedure, geen reden om af te wijken van het beleid om nieuwe bedrijfswoningen te weren van het Bedrijventerrein Straatkant. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant biedt eveneens geen ruimte voor nieuwe bedrijfswoningen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling, omdat:

- er geen concrete noodzaak is aangetoond voor een bedrijfswoning;
- de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geen ruimte biedt voor nieuwe bedrijfswoningen.

Ad e. Inhoud zienswijze Juridisch Adviesbureau Van Woerkom

Het verzoek is om alleen de bouwhoogte te begrenzen en geen goothoogtebeperkingen op te nemen. Met deze aanpassing wordt een efficiënter gebruik van bedrijfsgebouwen en meer rechtszekerheid voorgestaan.

Overwegingen

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de maximale goot- en bouwhoogtes uit het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant". Deze zijn destijds vastgelegd op 4,5 meter voor de goot en 8,5 meter voor de nok. Hiermee werd beoogd een kleinschalige uitstraling te bevorderen, aangezien het een bedrijventerrein is voor kleinere, lokale bedrijven. Het bedrijventerrein is van oudsher een plek om bedrijven uit het dorp en het omliggende buitengebied te vestigen. De overige bedrijventerreinen in de omgeving van Haps, zoals De Beijerd en 't Riet en Haven Cuijk, bieden ruimte en mogelijkheden voor grootschalige bedrijven.

Om het kleinschalige karakter van het bedrijventerrein in stand te houden, is de vigerende maatvoering gehandhaafd. Er is wel een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de maximale goothoogte van 4,5 meter, tot een goothoogte van maximaal 8,5 meter. Deze maat is gelijk aan de maximale bouwhoogte, zodat platte daken gerealiseerd kunnen worden.

In de zienswijze wordt aangehaald dat er al meerdere gebouwen zijn toegestaan met een goothoogte van meer dan 4,5 meter. Geopperd wordt om, ook gezien de rechtszekerheid en mogelijkheden op andere bedrijventerreinen, de goothoogte te laten vervallen en alleen een bouwhoogte van 8,5 meter te handhaven. Daarmee zou op het gehele bedrijventerrein de plicht van een schuin dak komen te vervallen: er kan altijd een 'platte doos' gebouwd worden. De beoogde kleinschaligheid blijft nu grotendeels behouden door de schuine daken, vergelijkbaar met de agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Het bedrijventerrein heeft gezien zijn ligging meer raakvlakken met het buitengebied dan met het dorp Haps. De in het ontwerp geïntroduceerde afwijkingsmogelijkheid biedt de benodigde flexibiliteit die in het verleden gemist werd en behoud het moment van afweging waarbij het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld een belangrijke rol speelt.

De tussenweg is om op een deel van het bedrijventerrein de goothoogte af te schaffen. Dit deel, waar dus bij rechte 'platte dozen' van 8,5 meter hoog gebouwd mogen worden, mag geen afwaardering zijn van de kleinschalige uitstraling vanaf de Straatkantseweg en de Kalkhofseweg. Het gebied dat in aanmerking komt, ligt ter plaatse van de Horn 1 t/m 6. De Horn is in principe een binnenterrein, waarvoor een ander planologisch regime overwogen kan worden. Het planologisch regime binnen de gehele bestemming 'Bedrijventerrein' voor de goot- en bouwhoogte wordt als volgt:

bij rechte	: goothoogte van 4,5 meter, bouwhoogte van 8,5 meter;
bij rechte ter plaatse van Horn 1 t/m 6	: goothoogte van 8,5 meter, bouwhoogte van 8,5 meter.
met afwijking overig bedrijventerrein	: goothoogte van 8,5 meter, bouwhoogte van 8,5 meter;

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling, op het onderdeel:

- ter plaatse van Horn 1 t/m 6 wordt de goothoogte bij rechte verhoogd naar 8,5 meter.

Ad f. Inhoud zienswijze Bakkerij de Haas

Het verzoek is om het conserverende karakter van het bestemmingsplan te wijzigen. Het niet kunnen uitbreiden op de huidige locatie leidt tot ernstige bedrijfsschade.

Overwegingen

De term 'conserverend' wordt gebruikt om een onderscheid te maken met 'ontwikkelingsplannen'. Bij een ontwikkelingsplan wordt een bestaande situatie volledig veranderd, bijvoorbeeld agrarische gebied wordt omgezet naar bedrijventerrein. In het geval van Bedrijventerrein Straatkant is de planologisch regeling gericht op de voortzetting van het bestaande bedrijventerrein. De gebruiks- en bouwregels ter plaatse van Kalkhofseweg 41b zijn gelijk aan het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant".

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling, omdat:

- het vast te stellen bestemmingsplan niet meer beperkend is dan het vigerende bestemmingsplan.

4. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Met betrekking tot de regels:

- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden loonbedrijven met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m² opgenomen.
- ter plaatse van Horn 1 t/m 6 wordt de goothoogte bij rechte verhoogd naar 8,5 meter.

Met betrekking tot de verbeelding:

- Ter plaatse van Straatkantseweg 12 en 14 wordt de zonegrens tussen de milieucategorieën 2 en 3.1 afgestemd op de inrichtingsgrens.
- De plangrens sluit niet overal aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Hierdoor ontstaan ongewenst stroken waar de oude bestemmingsplannen blijven gelden. Het betreft vrijwel overal de toevoeging van de bestemming 'Verkeer' en heeft verder geen inhoudelijke gevolgen.

5. Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd op de volgende onderdelen:

- de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' is verwijderd naar aanleiding van een opmerking van het Waterschap Aa en Maas. Ter plaatse van de dubbelbestemming is geen rioolleiding aanwezig die extra bescherming behoeft;
- de bedrijfswoning ter plaatse van Straatkantseweg 14 was te klein ingetekend: dit is hersteld;
- ondergeschikte aanpassingen aan teksten, lay-out en stijl, waarbij de inhoud niet wordt aangepast.

6. Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening verplicht onder bepaalde voorwaarden het opstellen van een exploitatieplan. Aangezien er niet wordt voorzien in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

7. Beslissing

De raad van de gemeente Cuijk

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 juli 2012;

gezien het advies van de commissie Ruimte d.d. 27 augustus 2012;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het bepaalde in artikel 160 onder f van de Gemeentewet;

besluit:

- a. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-VA01";
- b. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Straatkant" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-VA01" en ondergrond "o_NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-VA01.dxf" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals hiervoor aangegeven onder 4 en 5;

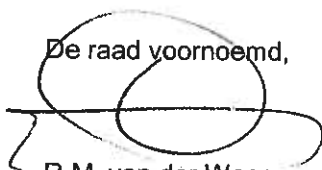
én

het IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-VA01" te kunnen veranderen naar "NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-OH01" inclusief de ondergrond "o_NL.IMRO.1684.14BPbedrstraatkant-OH01.dxf" nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt;

- c. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 10 september 2012

De raad voornoemd,



R.M. van der Weegen,
griffier



mr. W.A.G. Hillenaar,
voorzitter