



Nummer : R2012.034

Onderwerp : Bestemmingsplan KBP 2008, herziening 2011

Aan de raad

Samenvatting

Het herzieningsplan KBP voorziet in enkele aanpassingen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan KBP 2008. De voornaamste aanpassingen zijn:

- a. er wordt gevolg gegeven aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin een deel van het bestemmingsplan KBP 2008 is vernietigd;
- b. inwerkingtreding van de digitale richtlijnen / nieuwste standaardeisen;
- c. inwerkingtreding Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- d. voorschrijdend inzicht en actualisatie huidige stand van zaken.

Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De andere zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de regels.

Voorgesteld besluit

1. Ingestemd wordt met de nota behandeling zienswijze inzake bestemmingsplan KBP 2008, herziening 2011 en de hieruit voortvloeiende wijziging.
2. Het bestemmingsplan KBP 2008 herziening 2011 gewijzigd vast te stellen.

1. Inleiding

Op 11 december 2008 heeft de gemeenteraad van Bladel het bestemmingsplan KBP 2008 vastgesteld. Dit bestemmingsplan moet de realisatie van het Kempisch Bedrijvenpark (hierna KBP) mogelijk maken. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 30 juni 2010 een enkel onderdeel van het bestemmingsplan vernietigd. De rechtsgevolgen van het besluit zijn echter in stand gebleven waardoor met de realisatie van het KBP kon worden begonnen. Voor een klein gedeelte zijn de rechtsgevolgen niet in stand gebleven, waardoor een aanpassing van het plan noodzakelijk is. Samen met deze noodzakelijke aanpassing worden gelijktijdig een aantal hiaten en door voortschrijdend inzicht ontstane aanpassingen meegenomen.

2. Relevante (wettelijke) beleidskader

- a. Verordening Ruimte van de provincie.
- b. Structuurvisie van de gemeente
- c. Geldend bestemmingsplan KBP 2008.

3. Relatie toekomstvisie, klimaatvisie en dorpsontwikkeling

De gemeente Bladel profileert zich in de Toekomstvisie als "het economische hart van de Kempen". Deze herziening bevat de ruimtelijke randvoorwaarden en draagt ertoe bij om deze doelstelling te ondersteunen.

Vanuit de Klimaatvisie kan worden gemeld dat bij de ontwikkeling van dit terrein "duurzaamheid" een belangrijke speerpunt is.

4. Doelstelling/effecten

Doel van het plan is dat er adequate en goed werkbare kaders voorhanden zijn om tot een goede ruimtelijke invulling van het KBP te komen. Dit draagt bij tot een soepel proces bij de vergunningverlening. Bij deze herziening is tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt om het plan ook te laten voldoen aan de nieuwe eisen qua digitalisering. Dit verhoogt de raadpleegbaarheid van dit plan.

5. Argumentatie college advies

Het voert te ver om alle wijzigingen de revue te passeren. In de toelichting (pag. 13 tot en met 18) zijn de wijzigingen ten opzichte van het Bestemmingsplan KBP 2008 opgesomd met een nadere onderbouwing. De voornaamste inhoudelijke aanpassingen zijn:

a. Vervallen bestemming "Verkeer" in zuid-westhoek van het KBP.

In dit gedeelte van het plan is het Kempisch Logistiek Centrum (KLC) voorzien. De in het oorspronkelijke plan opgenomen weg binnen dit gebied wordt door de beoogde toekomstige exploitanten als een belemmering gezien om dit terrein op een uit logistiek oogpunt zo optimaal mogelijke wijze te gebruiken. Om deze reden is de hierin opgenomen "verkeersbestemming" vervallen. Wel dient te worden veilig gesteld dat er binnen dit grote gebied een calamiteiten route beschikbaar is, die in geval van nood toegankelijk is. Overigens laat het plan ook binnen de bestemming "Bedrijven" de aanleg van een openbare weg toe. Het bestuur van het KBP is eigenaar van de gronden en zal een en ander bij de verkoop van de gronden aan de potentiële gegadigden borgen.

b. Realisatie facilitypoint:

In het oorspronkelijke plan was de mogelijkheid opgenomen om in het noordelijke plangebied een facilitypoint te realiseren. Het KBP wil ingaan op de wens van de toekomstige exploitanten van het logistiek centrum om dit facilitypoint te combineren en te integreren binnen dit gebied. Het zal dan ook primair gaan functioneren ten behoeve van het KLC. Uit ruimtelijke en functionele overwegingen kan met een dergelijke aanpak worden ingestemd. Komt er geen facilitypoint ten behoeve van het logistieke centrum dan kan door middel van een afwijkingsprocedure mogelijk nog een dergelijke voorziening ten noorden van het plangebied worden gerealiseerd.

c. Parkeren:

De in het oorspronkelijke plan opgenomen parkeerregeling bleek te rigide. Bij een toets van de eerste plannen bleken de parkeereisen te hoog te zijn. Nu is een regeling opgenomen die meer recht doet aan de aard en omvang van de te vestigen bedrijven op dit terrein. Daar waar nodig worden hogere normen gesteld. Daar waar dit noodzakelijk is kan hiervan worden afgeweken. Ook bij wijzigingen in de bedrijfsvoering en/of bedrijfswisseling is de nu opgenomen regeling goed hanteerbaar en voorziet in een adequate aanpak.

d. Gevolg geven aan uitspraak Raad van State:

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State is de milieucategorie van te vestigen bedrijven, binnen een afstand van 300 van de bebouwing van Lunet Zorg, gewijzigd van 4.2. naar milieucategorie 4.1.

5.1. Beoordeling zienswijzen:

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ingediend. In bijgevoegde nota "behandeling zienswijze ontwerp bestemmingsplan "KBP 2008, herziening 2011 Hapert" wordt gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijzen.

6. Alternatieven

Voor wat betreft de aan te passen onderdelen kan ervoor gekozen worden om onverkort vast te houden aan de geldende bestemmingsplanbepalingen. In de praktijk blijkt echter dat een aantal regels moeilijk hanteerbaar zijn en soms te rigide zijn. Dit rechtvaardigt naar ons oordeel de voorgestane aanpassingen.

7. Financiën

De kosten verbonden aan dit plan worden volledig betaald door het KBP.

8. Risico's

De risico's verbonden aan dit plan komen voor rekening van het KBP.

9. Communicatie en participatie

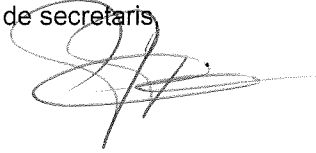
Met betrekking tot dit plan is wettelijk vooroverleg gepleegd met de Rijk, provincie en waterschap. In het voortraject hebben alle afdelingen die betrokken zijn bij dit plan hun inbreng gehad. Ook de vertegenwoordigers van het KBP hebben hun inbreng gehad. Zij hebben dit ook afgestemd binnen hun bestuur. Het ontwerpplan heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn 2 zienswijzen ingediend.

10. Planning

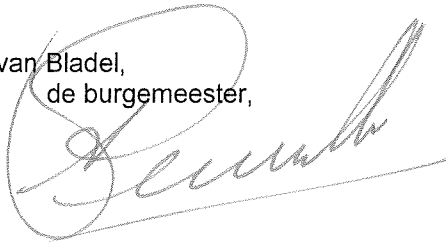
Zodra plan rechtskracht verkrijgt, kunnen aanvragen om vergunningen getoetst worden op de aangepaste regelingen.

Bladel, 13 maart 2012.

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris



de burgemeester,



Bijlage(n)

- a. ontwerp raadsbesluit
- b. concept nota behandeling zienswijzen
- c. bestemmingsplan KBP 2008, herziening 2011 (toelichting, regels en verbeelding).



Raadsbesluit

R2012.034y

De raad van de gemeente Bladel;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan "KBP 2008, herziening 2011 Hapert" vanaf 17 januari 2012 gedurende 6 weken op de wettelijke voorgeschreven wijze ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging 2 zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- a. de nota behandeling zienswijze vast te stellen;
- b. over te gaan tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "KBP 2008, herziening 2011 Hapert";
- c. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, aangezien het kostenverhaal voor de realisering van dit plan anderszins is veiliggesteld.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 mei 2012.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

**CONCEPT BEHANDELINGSNOTITIE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN KBP 2008
HERZIENING 2011 HAPERT"**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 januari 2012 tot en met 27 februari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en hiermee ontvankelijk. Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven en beoordeeld.

Inleiding:

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in enkele aanpassingen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan KBP 2008. Samengevat zijn dit:

- er wordt gevolg gegeven aan de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin een deel van het bestemmingsplan KBP 2008 is vernietigd;
- inwerkingtreding van de digitale richtlijnen;
- inwerkingtreding Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- voortschrijdend inzicht en actualisatie huidige stand van zaken.

Om te kunnen beschikken over een eenduidige plankaart die voldoet aan de nieuwste standardeisen is ervoor gekozen om een totaalplan in procedure te brengen.

1. Zienswijze J.C.M.M. Castelijns, Ganzestraat 48 a, 5527 JA Hapert

De indiener van de zienswijze is eigenaar van het pand gelegen aan Ganzestraat 33 te Hapert. Dit gebouw is niet afzonderlijk bestemd, maar heeft de bestemming "gemengd". Daarmee komt dit gebouw te vallen onder het overgangsrecht. De indiener van de zienswijze is van oordeel dat dit in strijd is met de jurisprudentie en verzoekt aan het gebouw aan Ganzestraat 33 de bestemming magazijn-werkruimte/atelier/kantoor toe te kennen.

Beoordeling zienswijze 1:

Inhoudelijk heeft er ten opzichte van het bestemmingsplan KBP 2008 geen wijziging plaatsgevonden. Om te kunnen voldoen aan de nieuwe standaardbestemmingen is wel gekozen voor de bestemming "Gemengd" in plaats van "Groen-Bos-Natuur-Water". Voor wat betreft de beoogde invulling van dit gebied is er echter niets gewijzigd. Dit blijkt ook uit de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in de regels. Dit bestaande bouwwerk staat in een beoogd groengebied, dat een buffer vormt tussen het bedrijventerrein en de omgeving. Deze groenzone is reeds aangelegd. Dit perceel met daarop dit bouwwerk vormt een onderbreking in deze groenzone. Het was en is de intentie van de gemeente en de exploitant van dit gebied t.w. het dagelijks bestuur van het KBP (hierna KBP) om dit perceel met bouwwerk te verwerven en uitvoering te geven aan de beoogde eindbestemming. Het KBP had over de aankoop van dit perceel met opstal reeds overeenstemming bereikt met de vorige eigenaar. Desondanks heeft de partij waarmee het KBP zaken had gedaan het perceel met opstal verkocht aan de heer J.C.M.M. Castelijns. De heer J.C.M.M. Castelijns, nu eigenaar van het object was op de hoogte van het feit dat KBP wilsovereenstemming had met de vorige eigenaar én was op de hoogte van de op dit perceel rustende bestemming. Zoals gesteld is de gemeente er voorstander van dat uitvoering wordt gegeven aan de op dit perceel rustende bestemming "Groen-Bos-Natuur-Water". Het dagelijks bestuur van KBP heeft aangegeven dat dit ook hun intentie is en dat binnen de planperiode hiervoor met de huidige eigenaar over de aankoop zal worden onderhandeld. Op basis hiervan zijn er geen goede gronden aanwezig om dit bouwwerk in het thans vast te stellen bestemmingsplan positief te bestemmen. Op grond hiervan zien wij dan ook geen gronden om aan de ingediende zienswijze tegemoet te komen. Exploitant en gemeente hebben aangegeven duidelijk de intentie te hebben om dit object actief te verwerven, te saneren en op te nemen in de groenzone bestemming "gemengd". Een beroep op de door indiener aangevoerde jurisprudentie over de toepassing van het overgangsrecht is naar het oordeel van de gemeente hierop niet van toepassing.

2. Zienswijze ARAG namens LMG Hapert BV. (vertegenwoordigd door de heer M. van den Berg)

De indiener van de zienswijze wijst op onduidelijkheden in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan over de wijze waarop de verkoop van brandstoffen is geregeld. Hij is van mening dat de verkoop van truckdiesel/motorbrandstoffen alleen voor vrachtverkeer mag worden toegestaan. Aangevoerd wordt dat de omschrijving "zakelijk verkeer" te ruim is. Op grond hiervan zou het, naar het oordeel van de indiener, ook mogelijk zijn dat diesel getankt kan worden door particulieren. In de praktijk kunnen volgens indiener ook particulieren eenvoudig beschikken over tank-

passen. Dit zou kunnen leiden tot de niet beoogde verkeersaantrekkende werking en tevens zou dit voor de nodige concurrentie kunnen leiden voor het bedrijf van indiener. De indiener dringt dan ook aan op een heldere regeling die recht doet aan de eerder uitgesproken intenties. Verzocht wordt om het plan als volgt aan te passen:

- Onder punt 1.46 Logistiek centrum (pag. 36)
- het woord "motorbrandstoffen" te wijzigen in "truckdiesel/motorbrandstoffen voor alleen vrachtverkeer";
- het woord "personenverkeer" te laten vervallen, en;
- de woorden "met uitzondering van LPG" te laten vervallen;
- Wat betreft onder punt "3.5.3 Logistiek centrum"(pag. 45)
- het woord "motorbrandstoffen" te wijzigen in "truckdiesel/motorbrandstoffen voor alleen vrachtverkeer" en;
- de woorden "met uitzondering van LPG" te laten vervallen.

Beoordeling zienswijze 2:

Met het bestemmingsplan wordt beoogd om op het terrein waar het logistiek centrum gevestigd wordt een verkooppunt voor motorbrandstoffen mogelijk te maken voor uitsluitend zakelijk verkeer. Wat onder zakelijk verkeer wordt verstaan is opgenomen in begripsomschrijving 1.67. Uit veiligheidsoverwegingen wordt ter plaatse een LPG station uitgezonderd. Met de indiener van de zienswijze wordt het standpunt gedeeld dat de begripsbepaling van "logistiek centrum" in punt 1.46 hierop niet naadloos aansluit. Per abuis is de begripsomschrijving niet aangepast aan de beoogde bestemming. Er bestaan goede redenen om aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet te komen. De vervangende tekst hiervoor luidt als volgt:

"een voorziening die voorziet in een parkeerplaats voor vrachtwagens en/of een verkooppunt voor motorbrandstoffen met uitzondering van LPG, ten behoeve van zakelijk verkeer en/of een restauratieve voorziening van gebruikers van de parkeerplaats".

De in de zienswijze gevraagde beperking om de verkoop van motorbrandstoffen te beperken tot diesel gaat naar ons oordeel te ver en heeft in tegenstelling tot de verkoop van LPG ook geen ruimtelijke relevantie. Zoals hierboven toegelicht dient ook de zakelijke rijder en zakelijke voertuigen terecht te kunnen bij dit verkooppunt.

Indiener geeft aan dat zakelijke verkeer in de praktijk betekent dat er ook personenverkeer kan tanken met een tankpas. De mogelijkheid om zaken via een bestemmingsplan te regelen is beperkt tot zaken met een ruimtelijke relevantie. Een ruimtelijke relevant onderscheid tussen zakelijk en niet zakelijk verkeer (particulieren) is te maken en handhaafbaar. Niet-zakelijk verkeer kan immers niet over een tankpas beschikken. De constatering dat onderdelen van het plan leiden tot concurrentie voor zijn bedrijfsvoering is ruimtelijk niet relevant. Dit was overigens ook al het geval in het onherroepelijke bestemmingsplan KBP 2008.

Op grond van het bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat op het onderdeel van begripsbepaling van een "logistiek centrum" aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen. Voor wat betreft de overige gevraagde aanpassingen wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

De raad van de gemeente Bladel,

De Burgemeester,

De Griffier,