

Onderwerp:	Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Bedrijventerrein Ubbergen, herziening 1, Lieskes Wengs
Datum B&W-vergadering:	4 februari 2025
Datum raadsvergadering:	13 maart 2025
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	J.H.H. Kanne
e-mailadres:	e.kanne@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-22-096744
Documentnummer:	VB/Raad/24/01944

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag 'Bedrijventerreinen Ubbergen, herziening 1 Lieskes Wengs' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Ubbergen, herziening 1 Lieskes Wengs' gewijzigd vast te stellen.

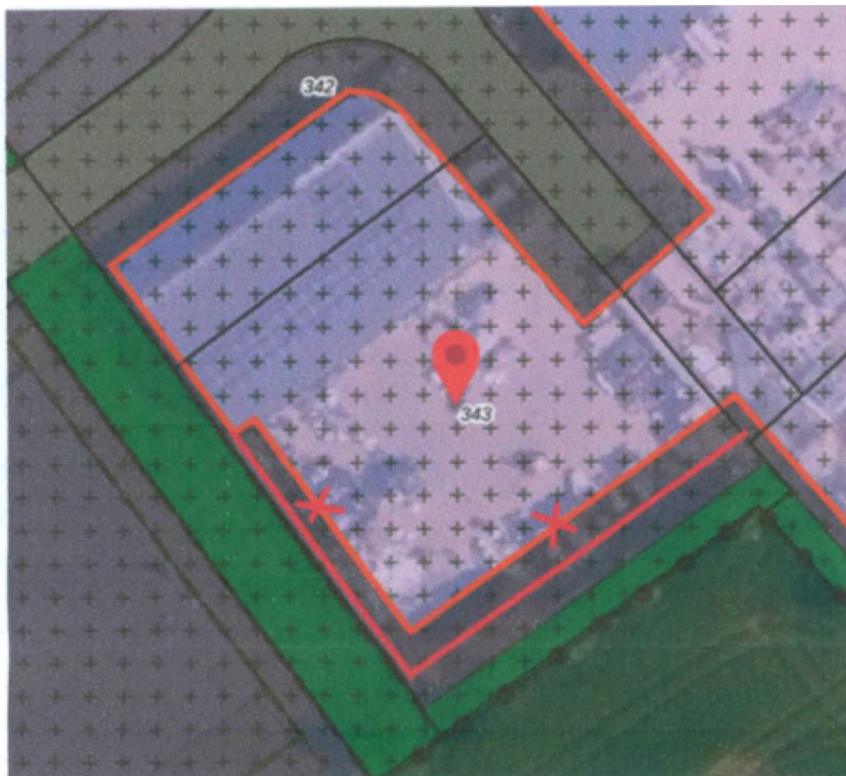
Aanleiding

In 2013 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Ubbergen' vastgesteld. Een actualisatie van het plan is op onderdelen noodzakelijk. Voor Lieskes Wengs zijn er regelingen die aanpassingen en aanvulling nodig hebben.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Ubbergen' (2013) bleek op een aantal onderdelen niet in lijn met de bestaande situatie. Ook werden enkele regelingen als onnodig beperkend ervaren. Een voorbeeld is de regel dat hoge erfafscheidingen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan en niet op de erfgrans. En de beperking van de omvang van een bedrijf. Om deze reden is er gekozen om het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Ubbergen' (2013) deels te herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ubbergen, herziening 1, Lieskes Wengs heeft tussen 7 november 2023 en 19 december 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

De indiener verzoekt dat het bouwvlak van Lieskes Wengs 8 wordt doorgetrokken tot naar de buitenzijde van de betonnen 'legoblokken' Zie bijgevoegde afbeelding. Verder stelt het college voor om twee ambtshalve wijzigingen door te voeren.



Tot slot is er op 10 september 2024 een vooroverleg ingediend voor het bouwen van vier bedrijfsunits aan Lieskes Wengs 10. Deze is bij de ODRN in behandeling. Ook al komen de bedrijfsunits buiten het bouwvlak, het ambtelijk apparaat heeft positief geadviseerd. De afstand tussen de nieuwe gebouwen en de groenstroken is vergelijkbaar met dat van bestaande bedrijfsgebouwen. Er blijft nog een meter ruimte tussen de bestemming Groen en de bedrijfsgebouwen. Verder zijn er op het bedrijventerrein meer gebouwen aanwezig die op een meter afstand staan van de bestemming Groen.

Beoogd effect

Het college doet een voorstel voor maatwerk om Lieskes Wengs fase 2 af te kunnen ronden. Het beoogde effect is een verbeterd vestigingsklimaat op het bedrijventerrein Lieskes Wengs. Ook is het beoogde effect om de lokale ondernemers meer duidelijkheid te bieden over de bestemmingsregels.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan verwerkt de afwijkingen die eerder geconstateerd zijn

Het college voert de volgende aanpassingen door:

- Het schrappen van de voorgeschreven maximale oppervlakte per bedrijf;
- Het verruimen van de regeling met betrekking tot erfafscheidingen;
- Het regelen van erfafscheidingen binnen de bestemming Groen;
- Het aanpassen van de begrenzing en het verwijderen van de bestemming Groen op een drietal plaatsen, omdat daar feitelijk geen groen aanwezig is.

1.2 Het bestemmingsplan houdt rekening met vergunningen, genomen principebesluiten en wensen van ondernemers

De afgelopen jaren zijn er verschillende vergunningen verleend die afwijken van het bestemmingsplan. Ook heeft het college op een aantal verzoeken een positief

principestandpunt ingenomen. Tenslotte hebben enkele ondernemers tijdens de informatiebijeenkomst wensen aan het college kenbaar gemaakt.

De volgende aanpassingen voert het college door:

- Het bestemmingsvlak van Lieskes Wengs 8 wordt uitgebreid met een landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting.
- Voor Lieskes Wengs 6 wordt een bouwvoornemen mogelijk gemaakt met een landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting.
- Een deel van de openbare weg wordt aan het openbare verkeer onttrokken door aangrenzende bouwvlakken aan te passen.
- De bouw- en bestemmingsvlakken van Lieskes Wengs 1, 7, 9 en 10 worden aangepast in de vormgeving en omvang.

1.3 De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

De indiener van de zienswijze heeft gevraagd om het bouwvlak van de locatie Lieskes Wengs 8 te vergroten. Op zijn locatie is de bestemming Bedrijventerrein vergroot. Maar daarbij is het bouwvlak niet aangepast. Stedenbouwkundig heeft het college ingestemd met een vergroting van het bouwvlak. Alleen wil het college niet dat er drie meter ruimte blijft tussen de rand van het bouwvlak en de bestemming Groen.

1.4 Het college ziet aanleiding om drie ambtshalve wijzigingen door te voeren

De eerste ambtshalve wijziging die het college voorstelt is het verwerken van de omgevingsvergunning voor Lieskes Wengs 9. Dit pand is voor een deel buiten het bouwvlak gebouwd. Het ambtelijk apparaat past het bouwvlak aan, waarbij de oppervlakte gelijk blijft.

De tweede ambtshalve wijziging betreft een aanpassing van de regels. Men mag tot aan de perceelsgrens bouwen, als twee bouwpercelen aan elkaar grenzen. Er moet dan wel sprake zijn van een brandveilige situatie. Deze regel past het college ook toe op de bedrijventerreinen in de kern Groesbeek.

De derde ambtshalve wijziging gaat over Lieskes Wengs 10, vooruitlopend op de vergunning die het college wil verlenen. Op basis van de aanvraag beschikking past het ambtelijk apparaat het bouwvlak aan.

Kanttekening

1.1 Het bestemmingsplan houdt geen rekening met een eventuele derde fase van bedrijventerrein Lieskes Wengs

Het college heeft een positief principebesluit genomen over uitbreiding van Bedrijventerrein Lieskes Wengs met een derde fase. Dit plan wordt nader uitgewerkt. Zo heeft er nog geen participatie plaatsgevonden met de omgeving. Voor de derde fase start het ambtelijk apparaat pas een ruimtelijke procedure op na instemming met het uitgewerkte plan.

Financiële onderbouwing

De kosten voor wijziging van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, omdat het alleen een wijziging van de regels en verbeelding betreft.

Communicatie

De start van de procedure maakt het college bekend in het Gemeenteblad en De Rozet. Verder informeert het college de indiener van de zienswijze.

Aanpak/uitvoering

Het college legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage voor beroep. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen.

Advies van adviserende Teams

Het bestemmingsplan is afgestemd met de relevante adviseurs. Bijvoorbeeld op het gebied van milieu, natuur en landschap.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

E.W.J. van der Velde

De burgemeester

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage:

1. Verbeelding bestemmingsplan Bedrijventerreinen Ubbergen, herziening 1 Lieskes Wengs
2. Regels
3. Toelichting
4. Zienswijzenverslag
5. Landschapsplan Lieskes Wengs 6
6. Landschapsplan Lieskes Wengs 8

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 februari 2025

overwegende dat:

- voor Bedrijventerrein Lieskes Wengs het wenselijk is om het bestemmingsplan te herzien;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ubbergen, herziening 1, Lieskes Wengs' zes weken voor zienswijzen ter inzage is gelegd;
- op het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- er aanleiding is om ook twee ambtshalve wijzigingen door te voeren;

b e s l u i t :

1. Het zienswijzenverslag 'Bedrijventerreinen Ubbergen, herziening 1 Lieskes Wengs' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Ubbergen, herziening 1 Bedrijventerrein Ubbergen' gewijzigd vast te stellen.

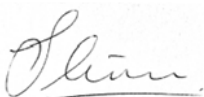
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 13 maart 2025.

De raadsgriffier,

De voorzitter,



E.W.A.T. Pastoors



mr. M. Slinkman