Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

naar aanleiding van ingediende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

“Koolmeesstraat 2-2a, Odiliapeel”

NL.IMRO.0856.BPkoolmeesstraat2.2a-VG01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding....4
1.1 Inleiding....4
1.2 Zienswijzentermijn....4
1.3 Zienswijzen....4
Hoofdstuk 2. Zienswijzen....4
2.1 Zienswijze d.d. 30 mei 2018....4
2.2 Aanvulling zienswijze 6 september 2018....5
Hoofdstuk 3. Beantwoording zienswijzen....7
3.1 Beantwoording zienswijze 29 mei 2018....7
3.2 Aanvulling zienswijze 6 september 2018....8
Hoofdstuk 4 ambtshalve wijzigingen....9
4.1 ambtshalve wijzigingen....9

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Maashorst is voornemens om de bestemming ter plaatse van de Koolmeesstraat 2-2a te Odiliapeel te wijzigen. Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Odiliapeel 2012', zoals dat door de gemeenteraad van Uden is vastgesteld op 19 december 2013. Binnen het plangebied is volgens het vigerend bestemmingsplan enkel sport toegestaan. De gemeente beoogt ter plaatse de bestemming zodanig te verruimen dat een tentenverhuurbedrijf ook is toegestaan. De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied zijn reeds jaren bestaande tentenverhuurbedrijf te legaliseren dat op grond van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. Beoogd wordt om een loods te realiseren ten behoeve van de opslag van materialen voor het tentenverhuurbedrijf.

1.2 Zienswijzentermijn

Het ontwerpbestemmingsplan "Koolmeesstraat 2-2a, Odiliapeel", hierna te noemen het bestemmingsplan, heeft vanaf 3 mei 2018 gedurende zes weken, dus tot en met 13 juni 2018 tijdens de openingstijden ter inzage gelegen bij de centrale balie van de dienst Publiekszaken op het Gemeentehuis, Markt 145.

Deze tervisielegging is gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant.

Ook was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van de terinzagelegging, digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.uden.nl.

1.3 Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is gedurende deze termijn namens één persoon een zienswijze ingediend. Op 30 mei 2018 heeft advocaat [redacted] een zienswijze ingediend namens Buizerd BV en [redacted] Op 6 september 2018 is deze zienswijze nog aangevuld door advocaat [redacted] namens Buizerd BV en [redacted]

De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 30 mei 2018

Op 30 mei 2018 ontving de voormalig gemeente Uden, nu gemeente Maashorst (hierna; de 'gemeente') een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Koolmeesstraat 2-2a, Odiliapeel'. De zienswijze gaat in op de bouw van een loods en een bijgebouw ten behoeve van een tentenverhuurbedrijf aan de Koolmeesstraat 2-2a. De totale oppervlakte van dit perceel bedraagt 1237m2. Naast dit tentenverhuurbedrijf is op

hetzelfde perceel ook een manage gevestigd. Beide bedrijven zijn in eigendom van de ontwikkelaar. De indiener constateert dat de vestiging van het tentenverhuurbedrijf in het verleden zonder omgevingsvergunning 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' is gerealiseerd. De gemeente heeft toentertijd besloten om het handhavingsverzoek van de indiener op te volgen en legde de eigenaar van het perceel een dwangsom op. In diezelfde periode heeft de indiener een aanvraag ingediend bij de gemeente tot de realisatie van het kleinschalige bedrijventerrein 'Oudedijk'. Deze bestemmingsplanprocedure liep dus gelijktijdig met het handhavingsverzoek. Het bedrijventerrein ligt op circa 11m afstand van het tentenverhuurbedrijf. Volgens indiener heeft er meerdere malen overleg plaatsgevonden tussen gemeente, indiener en ontwikkelaar. De indiener is van mening dat het tentenverhuurbedrijf zich beter kan vestigingen op het nieuw te realiseren bedrijventerrein 'Oudedijk', wat volgens indiener dan ook is afgesproken. Hieruit volgend heeft de gemeente het handhavingstraject stil gelegd. Uiteindelijk is gekozen voor nieuwbouw op het bestaande perceel. De indiener twijfelt aan de motivatie in de toelichting.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Indiener verwijst naar paragraaf 3.1.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna; 'de Ladder') van de toelichting. De indiener geeft aan dat er strijd is met de Ladder, er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom het tentenverhuurbedrijf niet elders gerealiseerd kan worden. In de toelichting staat vermeldt dat een verhuizing naar het bedrijventerrein financieel niet mogelijk is, en minder gewenst, omdat de verkaveling van het bedrijventerrein niet aansluit bij het beoogde tentenverhuurbedrijf. De plancapaciteit en de behoefte naar deze ontwikkeling is volgens de indiener 'ongeloofwaardig'. De afweging tussen het verhuizen van het tentenverhuurbedrijf en nieuwbouw is volgens indiener om een financieel voordeel te behalen en af te zien van de bovenwijkse kosten.

Handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel
Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oudedijk Odiliapeel' (01-09-2009) is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend om het kostenverhaal, waaronder de bovenwijkse voorzieningen te regelen. In de anterieure overeenkomst van het ontwerpbestemmingsplan 'Koolmeesstraat 2-2a' is geen kostenverhaal opgenomen voor de bovenwijkse voorzieningen omdat de ontwikkeling op eigen perceel wordt gerealiseerd. Indiener is van mening dat de gevorderde financiële bijdrage op basis van de grondprijs gelijk moet zijn of voor beide partijen niet van toepassing is. De indiener geeft aan dat in het kader van het gelijkheidsbeginsel er 'onjuiste planologie' heeft plaatsgevonden. Indiener geeft aan dat het om een bedrag van circa €31.000 gaat, als gerekend wordt met een grondprijs van €25,- per m2. De indiener constateert dat op grond van artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, het kostenverhaal toegepast wordt bij een bouwmogelijkheid voor een nieuw hoofdgebouw en/of uitbreiding van een bestaand gebouw met meer dan 1000m2. Indiener vermeldt dat dit van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan.

2.2 Aanvulling zienswijze 6 september 2018

Op 6 september 2018 heeft de indiener een aanvulling op de zienswijze ingediend. Deze aanvulling gaat in op drie punten. Indiener verwijst naar de volgende productiestukken:

- Productie 1: de brief van de gemeente van 26 januari 2007 over de mogelijke tijdelijke vrijstelling;
- Productie 2: de brief van de gemeente aan de raadsman van 29 september 2006 over een onderlinge oplossing;
- Productie 3: de brief weigering medewerking aan nieuwbouwplannen en eerder gemaakte afspraken.

Tijdelijke vrijstelling op grond van artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening
Uit de brief van 26 januari 2007 blijkt dat de initiatiefnemer nogmaals heeft verzocht om een tijdelijke vrijstelling (ex artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Dit verzoek ziet in op het realiseren van een witte tent van ongeveer 15m bij 25m. Daarnaast blijkt uit deze brief dat door de initiatiefnemer expliciet wordt gevraagd aan de gemeente, om medewerking te verlenen om de Mercedesgarage mee te nemen. Dit verzoek is geweigerd.

Overleg over de verhuizing naar het bedrijventerrein

Indiener geeft aan dat het bedrijventerrein Oudedijk niet alleen bedoeld is voor het autogaragebedrijf maar ook voor het tentenverhuurbedrijf. Voor beide percelen zijn handhavingsbesluiten genomen. Op 29 september heeft de gemeente een brief geschreven in reactie op het voorstel van de indiener. De voormalige gemeente Uden heeft toentertijd geconcludeerd dat bij een bedrijfsverplaatsing de strijdige situatie op het ene perceel wordt opgeheven terwijl een strijdige situatie op een ander perceel gecreëerd wordt. Bij een eventuele bedrijfsverplaatsing is de indiener afhankelijk van derde partijen. Indiener geeft aan dat het bedrijventerrein niet gerealiseerd kan worden zonder een verhuizing van beide bedrijven.

Weigering medewerking in 2013

De indiener vermeldt dat het College in 2013 weigerde medewerking te verlenen aan de nieuwbouwplannen van een bedrijfspand en zich nog vasthoudt aan de eerder afgesproken oplossing. Volgens indiener is afgesproken dat de initiatiefnemer één jaar de tijd krijgt om naar een definitieve oplossing te zoeken. De handhavingsprocedure blijft tot die tijd van kracht.

Indiener concludeert dat het bestemmingsplan niet vastgesteld moet worden. Indiener geeft aan dat de eerdere gekozen oplossingen doorgezet moeten worden om tot een definitieve oplossing te komen.

Hoofdstuk 3. Beantwoording zienswijzen

3.1 Beantwoording zienswijze 29 mei 2018

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Koolmeesstraat 2-2a is een Ladderonderbouwing opgenomen. Deze onderbouwing geeft aan dat 'in het beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van 500m2 sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve geldt voor de oprichting van de loods in combinatie met de bestemming 'Bedrijf' dat dit aangemerkt kan worden als een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. De constatering van de indiener dat er dus sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling is hiermee juist. Echter geeft de indiener aan dat de Ladderonderbouwing (van de toelichting) onvoldoende motiveert waarom de opslagloods ten behoeve van het tentenverhuurbedrijf niet elders of op het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. De gemeente heeft in overleg met de initiatiefnemer besloten een aanvullende laddertoets (los van een ladderonderbouwing) toe te voegen. De aanvullende Laddertoets is uitgevoerd op 23 januari 2020 en is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Koolmeesstraat 2-2a'. In de Laddertoets wordt gemotiveerd waarom hier 'in het kader van duurzaam ruimtegebruik' gekozen is om het bedrijf op de bestaande locatie te realiseren. Bij een optie op het verplaatsen van het tentenverhuurbedrijf naar het bedrijventerrein Oudedijk komt de beoogde ruimte leeg te staan/braak te liggen. De huidige bestemming 'Sport', bedoelt voor de aangrenzende manage (De Wittegheit) biedt weinig tot geen mogelijkheden voor nieuwe passende herinvulling. Daarnaast wenst de initiatiefnemer de huidige manage niet uit te breiden. Dit zal resulteren in leegstand en braakliggend grond in het stedelijk gebied van de dorpskern Odiliapeel. De kracht van het plan ligt enerzijds bij het duurzame gebruik binnen bestaand stedelijk gebied en anderzijds zal een mogelijke verplaatsing van het bedrijf leiden tot leegstandseffecten, waarbij de kans op herinvulling minimaal is.

Praktische locatiekeuze

Indiener geeft aan dat er contact is geweest met initiatiefnemer over een mogelijke verhuizing. In plaats van een verhuizing heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om het bedrijf op eigen terrein voort te zetten vanuit praktische overwegingen. De opslaghal van indiener blijkt praktisch ongeschikt te zijn voor het tentenverhuurbedrijf. Initiatiefnemer heeft voor de bedrijfsvoering een opslaghal nodig waar plaats is voor een vrachtwagen en waar tenten kunnen worden opgehangen. De gerealiseerde bebouwing op het bedrijventerrein Oudedijk sluit niet aan op de eisen die gesteld worden door initiatiefnemer. Tijdens eerdere gesprekken zijn een aantal vereisten meegegeven voor de bebouwing van het bedrijventerrein. Aan deze vereisten is niet voldaan. Volgens de initiatiefnemer is de constructie van de opslaghallen niet berekend op het uithangen van tenten. Deze mogelijkheid tot uithangen van de tenten moet aanwezig zijn zodat de tenten kunnen drogen. Door de kolommenstructuur is er onvoldoende ruimte voor het laden en lossen van de vrachtwagen binnen de loods. Volgens initiatiefnemer zijn deze vereisten benoemd toen het bedrijventerrein nog niet gerealiseerd was. Of een verhuizing financieel reëel is, is niet van belang voor dit plan. Indiener geeft ook aan dat tussen gemeente, indiener en initiatiefnemer afspraken zijn gemaakt over een verhuizing naar het bedrijventerrein. Zie hiervoor de beantwoording van de aanvulling in 3.2.

Handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel

Indiener heeft geconstateerd dat geen fondsbijdrage is gedaan voor de bovenwijkse voorzieningen. Deze constatering is juist. Op basis hiervan heeft de initiatiefnemer inmiddels een fondsbijdrage gedaan voor bovenwijkse voorzieningen. De fondsbijdrage is geborgd in een addendum bij de anterieure overeenkomst, die gesloten is tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Er is dus geen sprake van een schending ('onjuiste planologie') van het gelijkheidsbeginsel en is voldaan aan artikel 6.4 Wro.

Conclusie

Samengevat is het planologisch voorstelbaar dat een bedrijfsbestemming wordt toegevoegd op de locatie Koolmeesstraat 2-2a. Het is praktisch niet mogelijk om het bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein van initiatiefnemer. Inmiddels is een fondsbijdrage bovenwijkse voorzieningen gedaan.

3.2 Aanvulling zienswijze 6 september 2018

Tijdelijke vrijstelling op grond van artikel 17 Wet op de Ruimtelijke ordening

Het klopt dat in het handhavingstraject afspraken zijn gemaakt over een mogelijke verhuizing. De situatie is echter veranderd. Initiatiefnemer heeft onderbouwd waarom het tentenverhuurbedrijf aan de Koolmeesstraat 2-2a kan blijven. Deze onderbouwing is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Bovenop deze toelichting is nog een aanvullende onderbouwing van de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van het eerste gedeelte van de zienswijze onder 3.1. Uit productie 1 blijkt verder dat het proces nog niet in een stadium zat op basis waarvan een vrijstelling gegeven kon worden. In productie 1 bij de zienswijze wordt gesproken van een “aan te kopen perceel op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein”. Uit deze productie blijkt dat initiatiefnemer dit als een optie aangaf. De aan te vragen vrijstelling had betrekking op het gebruik van het perceel waarop nu het bedrijventerrein Oudedijk is gevestigd. Initiatiefnemer heeft destijds dan ook geen vrijstelling gekregen op grond van artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hieruit blijkt dan ook niet dat definitief is gekozen voor een verhuizing naar het bedrijventerrein Oudedijk.

Praktische locatiekeuze

Initiatiefnemer geeft aan dat overleg heeft plaatsgevonden met indiener over een mogelijke verhuizing naar het bedrijventerrein. Hierbij heeft initiatiefnemer aangegeven welke eisen gesteld worden aan de bedrijfshallen. Bij de realisatie van de bedrijfshallen op het bedrijventerrein is onvoldoende rekening gehouden met de vereisten voor de bedrijfsvoering van het tentenverhuurbedrijf. Voor een uitgebreidere uitleg hierover wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van 29 mei 2018, in paragraaf 3.1 van deze nota.

Beïnvloeding ontwikkeling bedrijventerrein Oudedijk

Indiener geeft aan dat de ontwikkeling aan de Koolmeesstraat 2-2a de realisatie van het bedrijventerrein beïnvloed. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en bedrijventerrein Oudedijk is inmiddels gerealiseerd. Het uitgangspunt dat het bedrijventerrein alleen gerealiseerd kan worden indien het autobedrijf aan de Nieuwedijk 5 en het tentenverhuurbedrijf verhuizen, staat dus haaks op het feit dat het bedrijventerrein Oudedijk inmiddels is gerealiseerd. De ontwikkeling van het onderliggende plan heeft dus geen doorslaggevende nadelige effecten op de realisatie van het bedrijventerrein.

Weigering medewerking in 2013

Indiener geeft aan dat het college in 2013 nog weigerde mee te werken aan de ontwikkeling in het onderhavige plan. Uit de stukken van 21 augustus 2013, productie 3, blijkt niet dat de gemeente definitief concludeert dat de realisatie van het tentenverhuurbedrijf op Koolmeesstraat 2-2a geen doorgang kan vinden. Afgesproken was dat de initiatiefnemer een jaar de tijd kreeg om te zoeken naar een definitieve oplossing. Een definitieve oplossing betekent niet dat verhuizing de enige optie is. Uit het verslag van het gesprek blijkt dat bijvoorbeeld gedogen of een ontheffing verlenen ook tot de opties behoren. Het bestemmingsplan aanpassen wordt specifiek genoemd als een van de mogelijke opties. Uitgesloten wordt wel dat het bedrijf gerealiseerd kan worden aan de Nieuwedijk. Het onderliggende plan voorziet niet in de realisatie van een bedrijf aan de Nieuwedijk. Uit de overleggen die hebben plaatsgevonden blijkt dus niet dat geconcludeerd wordt dat een verplaatsing de enige definitieve oplossing is.

Conclusie

Voor het tentenverhuurbedrijf is geen artikel 17 WRO vrijstelling gegeven voor een verplaatsing. Uit de gemaakte afspraken blijkt niet dat een verhuizing is afgesproken, maar wel dat het tot de opties behoorde. Het bedrijventerrein is inmiddels gerealiseerd, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen doorslaggevende negatieve effecten hebben plaatsgevonden.

Besluit

Naar aanleiding van de door uw ingediende zienswijze is een analyse opgesteld die een Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking bevat. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hiermee is voldoende gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling wenselijk is.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan en is hiermee deels gegrond verklaard.

Hoofdstuk 4 ambtshalve wijzigingen

4.1 ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is aangepast aan de huidige systematiek- en jurisprudentievereisten. Het laatste ontwerpbestemmingsplan uit 2018 is aangepast op de volgende onderdelen:

- Een parkeerberekening is gemaakt met de huidige en toekomstige situatie.
- Waterbeleid is aangevuld met Water Beheer Plan 2022 – 2027, Brabant Keur, waterschap Aa en Maas.
- Er wordt vermeld dat de toename verhard oppervlak tussen 2.000 en 10.000 m2 is. Dit is in 2021 gewijzigd in tussen 500 en 10.000 m2.
- Teksten zijn ingevoegd inzake milieueffectrapportage, Wet natuurbescherming, bodemomstandigheden, omvang compenserende berging.
- Akoestisch onderzoek is toegevoegd.
- Er heeft een beoordeling Geurhinder en veehouderij plaatsgevonden. Een bedrijf is een geurgevoelig object.
- Het onderzoek Bedrijven en milieuzonering is aangepast. Het bouwvlak van de woningen in het bestemmingsplan Odiliapeel 2012 grenst tot aan terreingrens. Er is een overlap met de richtafstand en omliggende gevoelige objecten.
- De tekst inzake luchtkwaliteit wat betreft NIbm-toets is aangepast.
- De tekst inzake luchtvaart is aangevuld (locatie ligt binnen 50 dB(A) zone grondlawaai en 45-65 Ke van vliegveld).
- Het stikstofonderzoek is toegevoegd.
- De locatie van de geluidsafscherming is geborgd in het bestemmingsplan.