

# Nota vooroverleg

## Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg

Gemeente Aalburg



# Inhoudsopgave

|          |                            |          |
|----------|----------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>           | <b>1</b> |
| 1.1      | Aanleiding                 | 1        |
| 1.2      | Procedure                  | 1        |
| <b>2</b> | <b>Vooroverlegreacties</b> | <b>3</b> |
| 2.1      | Inleiding                  | 3        |
| 2.2      | Provincie Noord-Brabant    | 3        |
| 2.3      | Waterschap Rivierenland    | 6        |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 2 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Aalburg het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' vastgesteld. Hiermee is een juridische regeling geboden voor de realisatie van een bedrijventerrein met een omvang van circa 11,8 hectare. Tevens wordt met dit plan de aanleg van een nieuwe ontsluiting tussen de Veensesteeg en de Provincialeweg Zuid (N267) mogelijk gemaakt.

Het is hierna wenselijk gebleken om een bedrijfskavel te realiseren ter afronding van het bedrijvenlint aan de Veensesteeg én als kwalitatief hoogwaardige entree tot het bedrijventerrein Veensesteeg Noord. Tevens biedt de voorgenomen ontwikkeling de mogelijkheid om de vigerende bestemmingsplanregeling aan de Veensesteeg 17 t/m 21 te actualiseren, conform de bestaande vergunde horeca-activiteiten.

## 1.2 Procedure

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg' is op 18 december 2013 in het kader van vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Rivierenland. Beide vooroverleginstanties hebben een vooroverlegreactie ingediend.

In de Nota vooroverleg 'Kavel bedrijvenlint Veensesteeg' worden de vooroverlegreacties samengevat weergegeven. De aan- en opmerkingen zijn beoordeeld en beantwoord.



## 2 Vooroverlegreacties

### 2.1 Inleiding

Twee vooroverleginstanties hebben gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg': Provincie Noord-Brabant en Waterschap Rivierenland. Per vooroverlegreactie worden de inhoudelijke punten samengevat weergegeven gevolgd door een reactie van de gemeente Aalburg met een voorstel/conclusie.

### 2.2 Provincie Noord-Brabant

Met de uitvoering van het plan Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg, die door het bestemmingsplan Kavel Bedrijvenlint Veensesteeg mogelijk wordt gemaakt, ondervindt de instantie Provincie Noord-Brabant meerdere knelpunten om een vooroverlegreactie in te dienen. Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte (Vr). De redenen voor het indienen van een vooroverlegreactie wordt puntsgewijs genoemd:

- Voor een uitbreidingslocatie stelt artikel 3.3 als voorwaarde dat uit de verantwoording van het bestemmingsplan moet blijken dat financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden ontbreken om de stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren.
- Volgens artikel 3.6 Vr dient de toelichting voorzien te worden van een verantwoording van de gemaakte afspraken, in netto ruimtebeslag, in het RRO (Regionaal Ruimtelijke Overleg) als bedoeld in artikel 12.4 onder c Vr. Op dit moment constateren wij een strijdigheid met artikel 3.6 onder 4 sub b Vr, omdat de afwijking naar grootschalige detailhandel en de horeca bestemming conform de Vr. oneigenlijk gebruik zijn van bedrijventerreinen.
- Conform artikel 2.2 Vr dient er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. De definitieve anterieure overeenkomst dient ondertekend te zijn bij het ontwerpbestemmingsplan zodat de kwaliteitsverbetering is geborgd.

#### 2.2.1 Beantwoording

##### **RRO en de regionale vraag**

In het RRO als bedoeld in artikel 12.4 onder c Vr zijn de volgende afspraken gemaakt: De gemeente Aalburg mocht 10 hectare netto bedrijventerrein ontwikkelen. Het plan Bedrijventerrein Veensesteeg Noord omvat 7,5 hectare netto bedrijventerrein waardoor er 2,5 hectare te ontwikkeling bedrijventerrein voor de gemeente Aalburg resteren. Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van circa 1,37 hectare bedrijventerrein, passend binnen de RRO afspraken.

Naast de RRO afspraak is tevens de huidige vraag vanuit de markt, in tegenstelling tot de landelijke trend, aanwezig naar bedrijfskavels in dit gebied. Voor het plan Bedrijventerrein Veensesteeg Noord zijn inmiddels meer dan 50% van de beschikbare kavels (totaal netto 7,5 hectare bedrijventerrein) verkocht dan wel in optie. Bij de ontwikkelaar is tevens vraag vanuit de markt aanwezig voor bedrijfsontwikkeling op onderhavig plangebied. De regionale vraag en vraag vanuit de markt voor onderhavige ontwikkeling is conform RRO afspraak aanwezig om de ontwikkeling door te zetten.

### **Bestaand stedelijk gebied**

Het is voor de gemeente Aalburg en de ontwikkelaar niet mogelijk om de 1,37 hectare bedrijventerrein op een andere locatie binnen de gemeente te voorzien. Binnen het bestaand stedelijk gebied is er geen ruimte, ter grootte van 1,37 hectare, aanwezig waarop naast de beschikbare ruimte, tevens de infrastructuur en milieuaspecten toegepast kunnen worden. De feitelijke mogelijkheid in beschikbare ruimte ontbreekt, daarnaast is overwogen de 1,37 hectare in kleinere, meerdere plangebieden te knippen.

Planologisch is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening vanwege de milieuaspecten en ontsluitingsmogelijkheden niet mogelijk de 1,37 hectare op te splitsen in kleinere deelgebieden. De volgende stap is om te zoeken naar een locatie aangeduid als zoekgebied verstedelijking, waarbinnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening het beoogd programma tot realisatie uitgevoerd kan worden.

### **Goede ruimtelijke ordening**

Afronding van de westzijde van de kern Veen wordt mede ingegeven doordat de initiatiefnemer medefinancier is van de ontsluitingsweg op de N267. De financiële haalbaarheid vanuit gemeente of initiatiefnemer ontbreken om de realisatie van de weg, zonder onderhavige afronding van het bedrijvenlint te realiseren. Het bedrijvenlint aan de zuidzijde van de Veensesteeg wordt voor de locatie ten oosten van de motelfunctie, door de Vr bestemd als zoekgebied voor verstedelijking. Redelijkerwijs sluit deze locatie beter aan bij het bestaand stedelijk gebied dan onderhavig plangebied. Echter is dat terrein in de huidige situatie tevens in gebruik als bedrijvigheid waardoor het feitelijk niet mogelijk is om onderhavig programma daar te realiseren.

### **Oneigenlijk gebruik bedrijventerrein**

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die opgenomen zijn in het onderhavig plan maken onderdeel uit van het gemeentelijk uitplaatsingsbeleid om bedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven vanuit de kern Veen te verplaatsen naar bedrijventerrein. Dit in het kader van de milieutoelaatbaarheid en verkeersaantrekkende werking van bedrijven, die door verkregen rechten uit het verleden, hun activiteiten in de kernen nog uitvoeren. Door middel van een uitsterf-constructie c.q. uitplaatsingsbeleid wordt er tevens ruimte geboden aan grootschalige detailhandelsbedrijven (en bedrijven die qua omvang en milieucontour niet in een woonkern passen).

Deze dienen naast het gestelde in de afwijkingsregels tevens te voldoen aan het op dat moment geldende detailhandelsbeleid, ter voorkoming van een onevenredige balans op bedrijventerreinen tussen bedrijvigheid en grootschalige detailhandel. Dit is toegevoegd in de toelichting en in de afwijkingsregels van het ontwerpbestemmingsplan. Bij het verzoek om toepassing van de afwijking zal het college toetsen aan de ruimtelijke onderbouwing en toetsen aan het op dat moment geldende detailhandelsbeleid om een onevenredig aantal grootschalige detailhandelsbedrijven op het bedrijventerrein te voorkomen.

Naast de afwijkmogelijkheid naar grootschalige detailhandel wordt in het onderhavig bestemmingsplan, “recreatie doeleinden” met de aanduiding “manege” omgezet naar “horeca”. Horeca is in feite conform de Vr. een oneigenlijk gebruik van een bedrijventerrein, tenzij het direct verband houdt met een of meer op het bedrijventerrein aanwezig zijnde bedrijven. De horeca functie is een regionale functie die bezoekers of arbeiders van naastgelegen bedrijven, op het bedrijventerrein of omliggende bedrijven in het buitengebied, de mogelijkheid te bieden te overnachten. Naast deze belangrijke koppeling met de bedrijven binnen de gemeente Aalburg is het een actualisatie van de huidige recreatieve functie naar het huidige gebruik. De horecafunctie is een verlengde definitie van de huidige recreatieve functie en beperkt de mogelijkheden van het kavel, waardoor onwenselijk gebruik van de recreatieve functie beperkt wordt. De functie van horeca past binnen het karakter van het bedrijvenlint in combinatie met de omliggende bedrijventerreinen en bedrijven in de planten/bloemen/agrarische sector.

Conform bovenstaande toelichting wordt daarom geconcludeerd dat er geen strijdigheden zijn met artikel 3.6 lid 4 sub, inzake het oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein/-lint.

### **Kwaliteitsverbetering**

Conform artikel 2.2 Vr dient er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. De definitieve anterieure overeenkomst is ondertekend op 28 januari 2013. Een zakelijke weergave van de overeenkomst ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. In deze anterieure overeenkomst wordt de bijdrage in het landschapinvesteringsfonds verzekerd en geborgd.

## 2.3 Waterschap Rivierenland

Het concept-ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van een reactie in het kader van de watertoetsprocedure:

1. Voor de berekening van de bergingscompensatie gebruiken wij een vuistregel van 436 m<sup>3</sup> per hectare verharding. Dit is een eenvoudige berekening om de bergingsbehoefte bij een bui T=10+10% te berekenen. Voor de toename van verharding binnen het gebied geldt een compensatievrijstelling van 500 m<sup>2</sup>. Wij verzoeken u de berekening in de toelichting aan te passen.
2. Wij verzoeken u in de toelichting op te nemen hoeveel waterberging binnen het plan gerealiseerd kan worden en deze oppervlakte op de verbeelding met de bestemming water op te nemen.
3. Wij verzoeken u binnen alle regels de bestemming water mogelijk te maken. Dit vereenvoudigt eventuele aanleg van water indien dit in een later stadium toch op een andere locatie gewenst is.
4. Wij adviseren u rekening te houden met het onderhoudspad van de bestaande sloot, u dient hier met name rekening te houden met de afstand vanaf de insteek van de watergang tot het bouwvlak.

### 2.3.1 Beantwoording

1. De inrichtingstekening en bergingsberekening zijn aangepast conform de geadviseerde berekeningsmethodiek. Daarnaast is de vrijstelling toegepast.
2. De oppervlakte aan water ten behoeve van de waterberging is opgenomen en toegevoegd in de toelichting en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Binnen alle bestemmingen is water toegestaan.
4. De afstand van de insteek van de watergangen is wat betreft alle watergangen minimaal 5 meter tot aan het bouwvlak. Op deze manier is planologisch voldoende ruimte voor onderhoud gereserveerd.