

Vaststelling beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan Bedrijventerrein Loopkant-Liessent

2013/7674	<input type="checkbox"/> Raadscommissie AZ
Auteur: P. Tullemans	<input type="checkbox"/> Raadscommissie PZ
E-mail: paul.tullemans@uden.nl	<input checked="" type="checkbox"/> Raadscommissie REO
Afdeling: SO	
Afd.hoofd: T. Kemperman	Effect op begroting <input type="checkbox"/> ja
Port: R. Peerenboom	<input type="checkbox"/> nee

Onderwerp

Vaststelling beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan Bedrijventerrein Loopkant-Liessent.

Te besluiten om

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport 'Ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Loopkant-Liessent, NL.IMRO.0856.BPLoopkantLiessent-ON01';
2. het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Loopkant-Liessent' ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota;
3. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant-Liessent' gewijzigd vast te stellen (met in acht name van de in de lijst van wijzigingen opgenomen aanpassingen);
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In oktober 2009 heeft de gemeenteraad de visie "Revitalisering bedrijventerrein Loopkant-Liessent" vastgesteld. De visie biedt een beleidsmatig kader voor de ruimtelijke en economische verbetering van het bedrijventerrein. Bij de visie hoort een uitvoeringsprogramma dat gelijktijdig met de visie door het College is vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma is o.a. opgenomen dat de visie vertaald moet worden in een bestemmingsplan en dat voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en een gevelsubsidie wordt ingevoerd. Omdat het vooral belangrijk is om de kwaliteit op de hoofdas (Industrielaan) en in de creatieve wijk te verbeteren staan alleen die delen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Hier wordt de gevelsubsidieregeling ook ingezet, om middelen effectief te besteden.

Met UOV de Kring, SBBU en de BOM een samenwerkingsovereenkomst afsloten, waarin partijen hebben afgesproken om het uitvoeringsprogramma uit te voeren. Met de BOM/BHB is een participatieovereenkomst afgesloten waarin afgesproken is dat beide partijen financieel participeren in het project Loopkant-Liessent en uitvoering geven aan het uitvoeringsprogramma.

Het bestemmingsplan zou een ontwikkelingsplan moeten worden. Het voorontwerp is ook met die gedachte gemaakt, maar het bleek dat dit op een aantal punten haaks stond op de bestaande rechten. Het vigerende bestemmingsplan is heel ruim, waardoor bedrijven veel rechten hebben. Uiteindelijk bleek het toch niet mogelijk te zijn om een ontwikkelingsplan te maken, zonder de huidige rechten in te perken. Met mede het gevolg van dreigende planshade. Daardoor moest het bestemmingsplan omgezet worden. Dit is niet meteen helemaal goed gegaan, waardoor er veel inspraakreacties waren. Bij het behandelen van de inspraakreacties bleken er ook nog veel ambtshalve wijzigingen nodig te zijn op plekken waar geen inspraakreactie zijn gekomen.

Het voorliggende bestemmingsplan is dus nu overwegend conserverend van aard (het legt de bestaande situatie vast) en bevat enkele ontwikkelingsgerichte elementen (bijvoorbeeld met het oog op de ontwikkeling van een "consumentenboulevard" en de creatieve wijk).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de voorgeschreven procedure met ingang van 20 september 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn binnen de daarvoor geldende termijn 31 zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijgevoegde zienswijzenrapport zijn deze samengevat weergegeven. Vervolgens is een reactie gegeven. Bij de beantwoording is wel de gehele inhoud van de zienswijze meegenomen.

Beoogd effect

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant-Liessent' als actueel juridisch-planologisch kader dat richting geeft aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein

Argumenten

1.1 Het bijgevoegde zienswijzenrapport bevat onze beoordeling van de ingediende zienswijzen en een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn binnen de daarvoor geldende termijn 31 zienswijzen ingekomen. In het bijgevoegde zienswijzenrapport zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Vervolgens is de gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven. De zienswijzen hebben niet tot geleid een wezenlijke aanpassing van het plan. Verder zijn een aantal omissies in het plan ambtshalve hersteld.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen

Op grond van de inspraakverordening heeft het beeldkwaliteitsplan 6 weken (parallel aan de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan) ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota worden de beeldkwaliteitseisen juridisch afdwingbaar.

2.2 Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor de gevelsubsidieregeling en een afdwingbaar kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

In het uitvoeringsprogramma behorende bij de visie over Loopkant-Liessent staat de invoering van een gevelsubsidieregeling. Dit sluit aan bij één van de doelstelling uit de visie namelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de hoofdstructuur van Loopkant-Liessent. Hiervoor is een kader nodig. Als het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld wordt het opgenomen in de welstandsnota en geldt daarmee als kader voor ruimtelijke kwaliteit op Loopkant-Liessent. Ondernemers die met hun plan bijdragen aan die kwaliteit kunnen dan subsidie krijgen. Ondernemers die geen subsidie aanvragen maar wel hun gevel aanpassen, kunnen de beoogde kwaliteitsverbetering bijvoorbeeld aan de Industrielaan, niet frustreren. Als het beeldkwaliteitplan niet wordt vastgesteld wordt het middel "gevelsubsidieregeling" niet effectief ingezet.

2.3 Met UOV de Kring, SBBU en BOM/BHB is afgesproken om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen en een gevelsubsidieregeling uit te voeren.

Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst van eind 2009 en de participatieovereenkomst van begin 2010.

3.1 De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

Gewijzigde vaststelling is nodig als gevolg van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen (reparaties).

4.1 Kosten van de grondexploitatie zijn niet aanwezig

Het betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Voor de ontwikkeling aan de Industrielaan is een anterieure overeenkomst gesloten. Voor wat betreft de tot 'Bedrijventerrein - Uit te werken' bestemde gronden aan de Liessentstraat is sprake van gemeentegronden. De exploitatie wordt hier gedekt door de verkoop van de grond. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig, daar de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Kanttelingen

2.1 Het beleid van de gemeente is om zoveel mogelijk welstandsvrije gebieden te hebben.

Het gaat hier slechts om een klein gebied, de hoofdader van Loopkant-Liessent, namelijk de Industrielaan en de creatieve wijk, die een economische impuls kunnen krijgen als een eenduidig beeld wordt

afgedwongen. Ook is een kader voor de gevelsubsidierегeling nodig. En er zijn met partijen afspraken gemaakt dat er een beeldkwaliteitsplan zal komen.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

Bekendmaking volgens de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven procedure.

Vervolg

1. Na raadsbesluit publicatie en ter inzage legging;
2. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.
3. Gevelsubsidierегeling uitvoeren (na de zomer).

Bijlagen

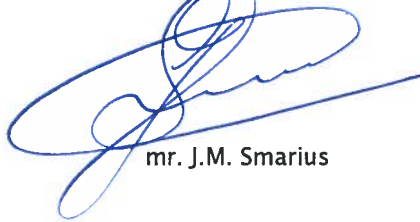
1. Ontwerp raadsbesluit
2. Zienswijzenrapport 'Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Loopkant-Liessent'
3. Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Loopkant-Liessent en beeldkwaliteitsplan

Uden, 2 april 2013

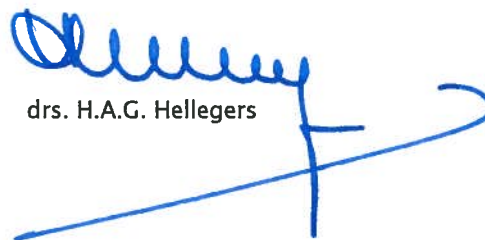
Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 2 april 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

b e s l u i t

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport 'Ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Loopkant-Liessent, NL.IMRO.0856.BPLoopkantLiessent-ON01';
2. het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Loopkant-Liessent' ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota;
3. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant-Liessent' gewijzigd vast te stellen (met in acht name van de in de lijst van wijzigingen opgenomen aanpassingen);
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 mei 2013.

De Raad, voornoemd
de griffier


drs. M.A.H. Heffels

de burgemeester


drs. H.A.G. Hellegers