

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bergerweg Zuid

1. De begripsbepaling 1.50: kantoorachtige bedrijvigheid wordt gewijzigd door geen minimum meer te stellen aan het oppervlak aan kantoren. minimaal oppervlakte van 40% kan achterwege blijven. Immers ook minder dan 50% past binnen de bestemming “bedrijven”.

1.50 komt te luiden: “**kantoorachtige bedrijvigheid**: bedrijven waarbij het kantooroppervlakte maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedraagt.”

2. Begripsbepaling 1.65 productiegebonden detailhandel: Hierin is naast het oppervlakcriterium (maximaal 20% van het b.v.o.) tevens het omzetcriterium opgenomen (maximaal 20% van de omzet mag bestaan uit verkoop aan particulieren). Het omzetcriterium is voor het onderscheid tussen groothandel en detailhandel relevant. Voor detailhandel die productiegebonden is, is het omzetcriterium niet relevant nu immers het voor de productiegebonden detailhandel aan een bedrijfsactiviteit is gekoppeld. Een zelfde regeling is ook in het bestemmingsplan bedrijventerrein Krawinkel opgenomen (vastgesteld op 19 december 2012).

Analoog aan de bestemmingsplannen voor Handelsterrein Bergerweg, bedrijventerrein Krawinkel en Industrierrein Noord wordt een artikel toegevoegd. Hierin is geregeld dat beperkt ook branchevreemde producten verkocht mogen worden.

Deze wijzigingen komen de leesbaarheid van de regels ten goede.

Dit heeft de volgende wijzigingen tot gevolg:

1.55 komt te luiden:

“ ondergeschikte detailhandel

detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf, maar niet ter plaatse vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast worden in het productieproces., waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige activiteiten”

De volgende begripsbepaling wordt toegevoegd. 1.56 e.v. vernummeren.

1.56 ondergeschikte productiegebonden detailhandel

“ detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf, en ter plaatse vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast worden in het productieproces (assemblage daaronder niet begrepen) waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige activiteiten.”

Artikel 4.5.1 onder b komt te luiden:

Detailhandel als bedoeld in artikel 4.1 onder c waarbij het totale verkoopvloeroppervlakte aan ondergeschikte productiegebonden detailhandel meer bedraagt dan 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak of meer is dan 500 m².

Aan artikel 4.5.1 worden een artikel toegevoegd. De volgende artikelen worden om die reden vernummerd.

Artikel 4.5.1 onder c komt te luiden:

Detailhandel als bedoeld in artikel 4.1 onder c waarbij het totale verkoopvloeroppervlakte aan ongeschikte detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel, meer bedraagt dan 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en meer is dan 500 m² of de omzet als gevolg van de ongeschikte detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel, meer bedraagt dan 20% van de totale omzet.

Artikel 4.5.1 onder d komt te luiden:

Detailhandel in branchevreemde producten dat meer is dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak of meer dan 250 m² en meer dan 100 m² per branchegroep.

3. Artikel 4.5.2 vervalt. Deze bepaling is reeds opgenomen onder artikel 4.1. onder k.
4. De lijst van bedrijfsactiviteiten is beperkter dan de vigerende lijst: van bedrijfsactiviteiten. De lijst van bedrijfsactiviteiten zoals die ook aan het bedrijventerrein Krawinkel is verbonden, wordt ook aan dit bestemmingsplan verbonden.
5. Op pagina 35 van de toelichting staat dat er nog 17,6 hectare uitgeefbare grond beschikbaar is. Dat blijkt nog maar 12,4 hectare te zijn. Dit is gewijzigd.
6. Achter artikel 7 wordt een artikel tussengevoegd. De volgende artikelen worden vernummerd.
Het tussengevoegde artikel heeft betrekking op de bestemming "water". Aan de bestemming zijn voorwaarden verbonden.
7. Paragraaf 3.2.8 van de toelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek van Econsultancy. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.
8. De nummering voor de Waarde – Archeologie artikelen 9 tot en met 11 van het ontwerp van het bestemmingsplan) is in overeenstemming gebracht met de nummering zoals die is gehanteerd in de beleidsnota archeologie en monumenten.
9. Het bouwvlak van de opslagloodsen achter de indooratletiekbaan aan de Eggerweg komt niet geheel overeen met de feitelijke en gewenste situatie. Dit bouwvlak is aangepast.

10. Volgens het vigerende bestemmingsplan bestond de mogelijkheid om tot aan de bevoorradingswegen aan de achterzijde van de bedrijven te bouwen. Volgens het ontwerp van het bestemmingsplan is er sprake van een rooilijn (grens bouwvlak) die iets van de bevoorradingsweg terugligt. Omwille van gelijkheid, omdat vanuit stedenbouwkundig oogpunt daar geen bezwaar tegen is en ter voorkoming van eventuele planschades is de begrenzing van het bouwvlak aan de achterzijde grenzend aan de bevoorradingsweg op de perceelgrens gelegd.
11. Een deel van de trottoirs zijn op de verbeelding behorend bij het ontwerp van het bestemmingsplan bestemd als “bedrijventerrein”. Dat is niet wenselijk. De geplande openbare trottoirs dienen in de bestemming “verkeer” te zijn gesitueerd. De verbeelding is daarop aangepast.
12. Aan 4.1 is een lid toegevoegd: parkeren ter plaatse van de aanduiding “parkeerplaats”.
13. Omdat de wegen die aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd een openbaar karakter krijgen en in de regels staat dat hoofdgebouwen met de voorgevel in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gebouwd, dient het begrip nader worden gedefinieerd. Weg: alle voor het openbaar verkeer opstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers met de bestemming “verkeer”.