

200003401/1.

Datum uitspraak: 23 januari 2002

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J.G. Hendriksen, wonend te Oosterhout,
2. J.J.A. Joosten en de vereniging "Vereniging Dorpsraad Oosterhout",
wonend respectievelijk gevestigd te Oosterhout,
appellanten,

en

gedeputeerde staten van Gelderland,
verweerders.

1. Procesverloop

Bij besluit van 10 november 1999 heeft de gemeenteraad van Nijmegen, op voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 1999, gewijzigd vastgesteld het bestemmingsplan "Stationsstraat 25, Oosterhout".

Het besluit van de gemeenteraad en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aan deze uitspraak gehecht.

Verweerders hebben bij hun besluit van 6 juni 2000, nr. RE1999.107666, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Het besluit van verweerders is aangehecht.

Tegen dit besluit hebben appellant sub 1 bij brief van 9 juli 2000, bij de Raad van State ingekomen op 18 juli 2000, en appellanten sub 2 bij brief van 1 augustus 2000, bij de Raad van State ingekomen op 1 augustus 2000, beroep ingesteld. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 18 januari 2001 hebben verweerders een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 november 2001, waar appellanten sub 2 in persoon en vertegenwoordigd door J.J.A. Joosten, en verweerders, vertegenwoordigd door mr. I. Smeenk, advocaat te Arnhem, zijn verschenen. Namens de gemeenteraad van Nijmegen is H. Kerkhoff, ambtenaar van de gemeente, daar gehoord. Voorts is namens de besloten vennootschap Transportbedrijf Teunissen Lent B.V. (thans Theliz B.V.) mr. J.G.F. Smallenbroek, advocaat te Malden, daar gehoord. Appellant sub 1 is niet verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Op 3 april 2000 zijn in werking getreden de Wet tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 1 juli 1999 (Stb. 302) en het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 van 15 oktober 1999 (Stb. 447).

Uit artikel VI, tweede lid, van genoemde wet volgt dat dit geschil, nu het ontwerp van het plan ter inzage is gelegd vóór 3 april 2000, moet worden beoordeeld aan de hand van het vóór die datum geldende recht.

2.2. De vereniging "Vereniging Dorpsraad Oosterhout" heeft niet binnen de in artikel 23, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven termijn van vier weken een zienswijze tegen het ontwerp-plan ingebracht.

In het stelsel, neergelegd in artikel 28, zevende lid, gelezen in samenhang met de artikelen 23, tweede lid, en 27, eerste en tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten, indien tegen het ontwerp-plan tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad is ingebracht. Dit is slechts anders voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp,

voorzover het besluit van gedeputeerde staten strekt tot onthouding van goedkeuring, dan wel indien een belanghebbende aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te brengen.

2.2.1. Deze uitzonderingen doen zich hier niet voor. De stelling van appellanten sub 2, dat de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp-plan, van het vastgestelde plan en van het goedkeuringsbesluit niet overeenkomstig de wettelijke regels is geschied, nu enkel publicatie heeft plaatsgevonden in het blad "De Brug", houdt naar het oordeel van de Afdeling geen stand. De Afdeling is van oordeel dat is voldaan aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht gestelde publicatie-eisen. Uit de stukken blijkt dat de terinzagelegging van het ontwerp-plan en van het vastgestelde plan, alsmede de publicatie van het goedkeuringsbesluit van verweerders gepubliceerd is in zowel het huis-aan-huisblad van de gemeente Nijmegen "De Brug" als in de Nederlandse Staatscourant.

Voorzover appellanten sub 2 zich beroepen op de gebrekkige verspreiding van het huis-aan-huisblad "De Brug" overweegt de Afdeling dat niet is gebleken dat de bezorging van dit blad in het algemeen dusdanige gebreken vertoont dat het niet had mogen worden gebruikt als publicatiemiddel. Nu appellanten sub 2 blijkens de stukken bekend waren met een gebrekkige bezorging van dit blad op hun adres, had het op hun weg gelegen om zich inspanningen te getroosten om op de hoogte te blijven van het verloop van de bestemmingsplanprocedure. Het beroep van de vereniging "Vereniging Dorpsraad Oosterhout" is dan ook niet-ontvankelijk.

2.3. Het plan voorziet voor het perceel aan de Stationsstraat 25 in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" met de bedoeling de verplaatsing van het transportbedrijf Teunissen Lent B.V. - dat momenteel gevestigd is op het perceel Lentseveld 7 te Lent - alsmede bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3A mogelijk te maken. Bij hun bestreden besluit hebben verweerders goedkeuring verleend aan dit plan.

2.4. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerders de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dienen zij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast hebben verweerders er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerders de aan hen toekomende beoordelingsmarges hebben overschreden, dan wel dat zij het recht anderszins onjuist hebben toegepast.

2.5.Appellant Joosten betoogt dat vestiging van het transportbedrijf op deze plaats in strijd is met het regionaal structuurplan Knooppunt Arnhem Nijmegen 1995-2015 (hierna: regionaal structuurplan KAN). Verweerders hebben bij hun beoordeling ten onrechte geen rekening gehouden met het regionaal structuurplan KAN, zoals artikel 36I, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vereist.

2.5.1.Verweerders hebben in hun bestreden besluit overwogen dat het plangebied in het regionaal structuurplan KAN 1995-2015 (hierna: regionaal structuurplan KAN) niet als bedrijventerrein is weergegeven, maar dat even ten noorden van het plangebied het Multimodaal Transport Centrum (MTC) is gelegen en dat het gebied ten noorden van het plangebied ook nog de functie "reservegebied glastuinbouw" heeft. Naar hun mening vormt het regionaal structuurplan geen beletsel voor het plan. Zij hebben voorts overwogen dat de gronden waarop de vestiging van het transportbedrijf is voorzien in het regionaal structuurplan zijn aangeduid als landelijk gebied. Op de kaart behorend bij het regionaal structuurplan, is met betrekking tot het landelijk gebied geen sprake van een concrete beleidsbeslissing, maar van een overige aanduiding.

2.5.2.Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat het plangebied op de kaart van het regionaal structuurplan KAN deel uitmaakt van het landelijk gebied. De aanduiding landelijk gebied betreft in dit plan geen concrete beleidsbeslissing, maar een overige aanduiding. Het regionaal structuurplan KAN geeft ten aanzien van de invulling van het landelijk gebied geen bindende regeling. Ook overigens verzet het regionaal structuurplan KAN zich niet tegen de vestiging van het transportbedrijf in het bestemmingsplangebied. Gelet hierop hebben verweerders zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het regionaal structuurplan KAN. Gelet op de overwegingen in het bestreden besluit is de Afdeling voorts van oordeel dat niet gezegd kan worden dat verweerders bij hun besluit omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan geen rekening hebben gehouden met het regionaal structuurplan KAN, zoals is bepaald in artikel 36I, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Verder is niet gebleken dat - zoals door appellant gesteld - in dit geval artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening 1985 is geschonden.

2.6.Appellanten Hendriksen en Joosten voeren verder aan dat de vestiging van het transportbedrijf in de Stationsstraat een toename van de verkeersintensiteit met zich zal brengen, welke tot meer gevaarlijke situaties zal leiden. Zij vrezen geluidsoverlast, milieuvervuiling en visuele hinder ten gevolge van de vestiging van het bedrijf. Voorts stellen zij dat voor dit transportbedrijf alternatieve plaatsen denkbaar zijn.

2.6.1.Verweerders hebben het plan op deze punten niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en hebben het plan in zoverre goedgekeurd. Zij hebben overwogen dat, ofschoon zij het belang en de drukte van de Stationsstraat als ontsluitingsweg van Oosterhout erkennen, de omvang van het bedrijf niet zodanig is dat van een ontoelaatbare toename van de verkeersdruk kan worden gesproken. Het vrijliggende fietspad langs

de Stationsstraat biedt volgens hen voldoende waarborgen voor de verkeersveiligheid.

Ten aanzien van de door appellanten gevreesde geluidshinder, milieuvervuiling en visuele hinder hebben verweerders overwogen dat het bestemmingsplan in het plangebied vestiging van bedrijven toestaat in ten hoogste de milieucategorie 3A. In dit verband achten zij de afstand tussen het bedrijfsperceel en de woningen van appellanten groot genoeg om onaanvaardbare hinder te voorkomen. Verweerders achten voorts de in het plan voorziene breedte van de groenstrook voldoende om het transportbedrijf af te schermen voor zicht vanaf de weg.

2.6.2. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat verweerders bij de afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid doorslaggevende betekenis hebben kunnen toekennen aan de belangen die gediend zijn bij de verplaatsing van het transportbedrijf naar het perceel aan Stationsstraat 25. Niet is gebleken dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van appellanten door de vestiging van het bedrijf op dit perceel op onevenredige wijze zal worden aangetast. Het plan past in het structuurplan "Land over de Waal", waarin is aangegeven dat het plangebied bedoeld is voor de productie- en distributiefunctie, en is niet in strijd met het geldende streekplan Gelderland 1996. Het plan betreft een gebied tussen twee kassencomplexen. In het gebied tussen de A15 en de Stationsstraat vinden overigens reeds verschillende activiteiten plaats. Verweerders hebben bij de beoordeling van het plan dan ook in redelijkheid betekenis kunnen hechten aan de verwachte planologische ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied. De Afdeling heeft voorts in aanmerking genomen dat ter zitting is gebleken dat het transportbedrijf is gespecialiseerd in het vervoer van bloemen en in verband daarmee belang heeft bij een vestiging in de omgeving van kwekerijen, die zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. Voorts is in aanmerking genomen dat het bestaan van alternatieve vestigingsplaatsen op zichzelf geen grond vormt voor het onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan. Het karakter van de besluitvorming omtrent de goedkeuring brengt immers mee dat alternatieven daarbij in beginsel eerst aan de orde behoeven te komen indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet. Verweerders hebben zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze situatie zich in dit geval niet voordoet.

2.7. Gezien het vorenstaande hebben verweerders zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellanten hebben aangevoerd, ziet de Afdeling voorts geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerders terecht goedkeuring hebben verleend aan het plan. Het beroep is ongegrond.

2.8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van de vereniging "Vereniging Dorpsraad Oosterhout" niet-ontvankelijk ;
- II. verklaart de beroepen van J.J.A. Joosten en J.G. Hendriksen ongegrond;

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, Voorzitter, en mr. J.R. Schaafsma en dr. J.J.C. Voorhoeve, Leden, in tegenwoordigheid van mr. P.J.A.M. Broekman, ambtenaar van Staat.

w.g. Hoekstra
Voorzitter

w.g. Broekman
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 januari 2002

12-392.

Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

1. Algemeen

Aanleiding voor deze herziening is de verplaatsing van transportbedrijf Teunissen. Het bedrijf is momenteel gevestigd op het perceel Lentseveld 7 te Lent. Op deze locatie moet het bedrijf verdwijnen in verband met de ontwikkeling van de Waalsprongplannen. In het Masterplan Stadseiland Lent wordt ter plaatse van het perceel de ontwikkeling tot woongebied en bijbehorende infrastructuur voorzien. Het bedrijf kan daarmee niet op deze locatie gehandhaafd worden.

De nieuwe locatie voor het bedrijf is voorzien op het perceel Stationsstraat 25 in Oosterhout. In het structuurplan 'Land over de Waal' maakt dit gebied deel uit van het toekomstig bedrijventerrein De Grift. De plannen voorzien voor dit bedrijfsgebied de mogelijkheid van vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 4. Het bouwplan van Teunissen voorziet in de bouw van een bedrijfs-/opslaghal met administratieruimte/kantoor. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

Het geldende bestemmingsplan voor dit perceel is "Buitengebied" (Valburg) waarin het perceel een agrarische bestemming (kwekerij) heeft. De vestiging van een transportbedrijf past niet binnen dit geldende plan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

In deze herziening is het perceel grotendeels bestemd tot 'bedrijfsdoeleinden', waarbinnen een transportbedrijf en bedrijven tot en met milieucategorie 3A zijn toegestaan. In de bestemming is een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. Maximaal 45% van het bebouwingsvlak mag worden bebouwd. De gewenste bebouwing kan hierbinnen gerealiseerd worden, terwijl er voldoende terreinoppervlak onbebouwd blijft voor de realisatie van parkeervoorzieningen voor personenauto's en vrachtwagens.

In de bestemming is de (bestaande) bedrijfswoning opgenomen.

Aan de zijde van de Stationsstraat en westzijde is de grens van het bebouwingsvlak op een afstand van respectievelijk 15 en 10 meter van de plangrens gelegd. Daarmee wordt reeds ingespeeld op de in de toekomst eventueel noodzakelijk verbreding van beide aanliggende wegen bij de verdere ontwikkeling van de Waalsprongplannen.

Langs de Stationsstraat is een strook van 10 meter bestemd tot 'groenvoorzieningen'. daardoor is het mogelijk een goede inpassing van het bedrijventerrein te realiseren en wordt het groene karakter van de Stationsstraat als bestaand historisch lint versterkt.

2. Verkeersaspecten

Ten behoeve van de ontsluiting van het perceel is het mogelijk een uitrit te realiseren direct op de Stationsstraat. Een tweede uitrit is mogelijk op de weg die langs de westzijde van het plangebied loopt. De Stationsstraat functioneert als ontsluitingsweg tussen de Griftdijk Noord en Oosterhout en is voorzien van vrijliggende fietspaden. Via de Griftdijk Noord en de aansluiting op de A15 is een snelle en goede aansluiting op het landelijk wegennet aanwezig.

Door de opname van een maximaal bebouwingspercentage kunnen op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen voor personenauto's en vrachtwagens worden gerealiseerd. Gezien de aard van het bedrijf en de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en de frequentie hiervan, zullen geen beperkingen aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen worden opgelegd.

3. Milieuaspecten

Bodem

Op de onderzoekslocatie aan de Stationsstraat 25 te Oosterhout is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform het protocol NVM-5740 (Arns Milieutechniek Oost bv., nr. 34230501, januari 1998). Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijkt de volgende verontreinigingssituatie:

- in de bovengrond (0,0-0,5 m -mv) en ondergrond (0,5-2,0 m -mv) is een lichte verontreiniging met enkele zware metalen en PAK aanwezig;
- het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen, vluchtige aromaten en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. De fenol-index bedraagt 270 ug/j. Uit een analyse op diverse fenol-componenten blijkt dat een lichte verontreiniging met fenol aanwezig is. Andere fenon-componenten zijn niet aangetroffen.

Op grond van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen ernstige bodemverontreiniging is te verwachten.

Geluid

Het perceel ligt in de geluidzones van verschillende wegen. De opgenomen bedrijfsbestemming is echter geen geluidgevoelige bestemming. Daarnaast blijft de bestaande bedrijfswoning op het perceel ongewijzigd gehandhaafd. Dit betekent dat er ten aanzien van de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer geen toetsing aan de eisen uit de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Overige aspecten

Ten noorden van het plangebied is camping 'De Halve Weg' gelegen. Op het terrein vindt op grote schaal permanente bewoning plaats. Weliswaar is dit in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar vanwege in het verleden gedane toezeggingen is deze situatie onder strikte voorwaarden geaccepteerd. Het betekent evenwel dat er rekening gehouden dient met worden met een woonsituatie en de daarmee samenhangende zonering. In verband hiermee worden binnen het plangebied alleen een transportbedrijf en bedrijven tot en met categorie 3A toegestaan.

4. Natuur, landschap en archeologie

Binnen de plangrens bestaat het huidige groen uit een tuin met een viertal coniferen, een enkele sierboom en een zestal fruitbomen. De kwaliteit en waarde van deze bomen geeft geen aanleiding om hiervoor een verplichting tot handhaving op te nemen. Wel kan er bij de uitwerking van het plan naar gestreefd worden om enkele bomen c.q. coniferen te handhaven.

De groenstructuur op het toekomstige bedrijventerrein De Grift bestaat uit een groenstrook langs de gehele Stationsstraat en Griftdijk Noord. Deze groenstrook dient als visuele afscherming van het bedrijventerrein en voor de versterking van het lommerrijke karakter van de historische linten: de Stationsstraat en de Griftdijk. Afwisselende struwelen en boomgroepen in een grasberm bepalen de sfeer.

Archeologie

Binnen het plangebied zijn geen gegevens bekend over eventueel aanwezige archeologische waarden, aangezien archeologisch onderzoek niet heeft plaatsgevonden.

5. Financiële paragraaf

Het betreft hier een omzetting van een agrarische bestemming naar bedrijfsdoeleinden, waaraan voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties verbonden zijn. Eventuele kosten voor aanpassing van de Stationsstraat komen ten laste van de ontwikkelaar van het betreffende terrein. Derhalve kan worden gesteld dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

6. Resultaten van inspraak

Per brief van 2 december 1998 zijn omwonenden van het perceel Stationsstraat 25 te Oosterhout en andere belanghebbenden geïnformeerd over de voorgenomen deelherziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg'. Deze herziening is gericht op de realisering van bedrijfsbebouwing voor een transportbedrijf, dat in verband met de ontwikkeling van de Waalsprongplannen verplaatst moet worden. Hierbij is gelegenheid geboden om een inspraakreactie in te dienen tot 8 januari 1999. Daarnaast is in 'De Brug' van 9 december 1998 een bekendmaking opgenomen over deze planherziening, waarbij gewezen is op de inspraakmogelijkheid. Tijdens de inspraakperiode zijn vier schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat weergegeven, waarbij de beantwoording van gemeentezijde cursief is weergegeven

1. W.P.Th. Ras, Stationsstraat 27, 6679 AA Oosterhout
Vanwege het vervoer van snijbloemen en planten zullen constant vrachtwagens op het bedrijf zijn om te laden en te lossen, en ook 's nachts. Hiervan zal overlast worden ondervonden. Ook het warmdraaien van de vrachtauto's zal, bij de veelal heersende wind de uitlaatgassen richting huis van inspreker blazen; ook van een op de tekening als twee ontsluiting aangegeven in-/uitrit zal geluid- en stankoverlast worden ondervonden.

De bestemming bedrijfsdoeleinden is zodanig bepaald dat een verantwoorde inpassing ten opzichte van bestaande woningen mogelijk is. Zo is de situering van de toegang zodanig dat bestaande woningen niet onevenredig belast worden. In het kader van de milieuwetgeving zal het bouwplan beoordeeld worden, waarbij rekening wordt gehouden met de omwonenden.

2. J.G. Hendriksen, Stationsstraat 22, 6679 AC Oosterhout
Het groene karakter van de straat wordt door de voorgenomen bebouwing aangetast: een nokhoogte van 9 meter (hoger dan de gemiddelde boomhoogte) en een bebouwingsgrens op 10 meter vanaf de straat terwijl het huidige bedrijfsgebouw op circa 50 meter vanaf de straat staat. Verder betekent een transportbedrijf een zeer zware belasting voor het milieu in de straat, vanwege geluid (dag en nacht), dieseldampen, verkeerstechnisch zware belasting van de straat, mede gelet op de vrijliggende fietspaden) en het kruispunt Griftdijk/Stationsstraat is niet toereikend voor zoveel extra verkeer, waarbij de Stationsstraat de enige toegangsweg naar het dorp Oosterhout is. Onduidelijk is wat milieucategorie 3A inhoudt. Een transportbedrijf past niet binnen de woonfunctie die de Stationsstraat heeft.

De bebouwingsgrens ligt niet op 10 maar op 15 meter uit de bestemmingsplangrens, waarvan de eerste 10 meter zijn bestemd als groenstrook. Vervolgens is er een sloot, fietspad en tenslotte de weg. De afstand van de bebouwing tot de as van de Stationsstraat bedraagt circa 26,5 meter. Deze afstand in relatie tot de hoogte van 9 meter, wat overeenkomst met de nokhoogte van een woning met verdieping en kap wordt voldoende geacht om tot een aanvaardbare ruimtelijke inpassing te komen, waarbij tevens het groene karakter beleefbaar blijft.

Milieucategorie 3A heeft te maken met het soort bedrijven dat toelaatbaar wordt geacht op deze locatie. Het gaat dan om bedrijven die door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van rustige woonwijken (minimaal 50 meter daarvan verwijderd). In het ontwerp-bestemmingsplan is een bedrijvenlijst opgenomen. Binnen het plangebied zijn naast een transportbedrijf bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 3A toegestaan. De zogenaamde 3A-bedrijven zijn onder meer een groente- en fruitconservenfabriek, een textielwarenfabriek, een glasbewerkingsbedrijf en een groothandelsbedrijf in zaaizaad en pootgoed.

De planologische afweging om de agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming is in het kader van de structuurplanprocedure gemaakt en wordt nu uitgewerkt in een bestemmingsplan.

De toename van het verkeer als gevolg van dit transportbedrijf is door de bestaande infrastructuur goed op te vangen. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in verband met het bebouwingspercentage, waardoor ruim de helft van het terrein onbebouwd moet blijven en kan worden ingezet voor parkeren. Zoals in de Toelichting al is opgemerkt is een snelle en goede aansluiting op het landelijk wegennet mogelijk via de Griftdijk Noord en de A15. Door de vrijliggende fietspaden is de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer niet in het geding.

3. A.G. van Lent, Motel-Camping De Halve Weg, Griftdijk 9a, 6679 AE Oosterhout
De huidige bestemming agrarische doeleinden past prima in deze omgeving; een bedrijfsterrein en dan vooral een transportbedrijf zal veel geluidsoverlast geven. Vrachtwagens zullen ook 's nachts in- en uitgeladen worden. Een groenstrook van 10 meter aan de zijde van de Stationsstraat is onvoldoende; ook aan de achterzijde is een groenstrook nodig om overlast voor de camping te voorkomen. Waarom wordt niet uitgeweken naar bedrijventerrein De Rietgraaf: daar staat bedrijfsruimte leeg en is voldoende ruimte voor dit soort bedrijven. Waarom de landelijk ogende Stationsstraat wijzigen in weer een onogelijk bedrijventerrein? Als de plannen tocht doorgaan dan graag een groenstrook van 10 meter plannen tussen camping en bedrijfsterrein.

In het Structuurplan Land over de Waal is het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, aangeduid als bedrijventerrein. De planologische afweging om de agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming is in het kader van de structuurplanprocedure gemaakt en wordt nu uitgewerkt in een bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een verantwoorde inpassing in de bestaande omgeving. Door in een 10 meter brede groenstrook langs de Stationsstraat te voorzien wordt de karakteristiek van de straat gerespecteerd.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een groenstrook richting camping omdat het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft op grote afstand (circa 80 meter) van de camping ligt. Bovendien is het gebied tussen de camping en het bestemmingsplangebied in gebruik ten behoeve van de tuinbouw en gedeeltelijk voorzien van kassen.

Mocht in de toekomst dit tuinbouwbedrijf eventueel verdwijnen en de vrijkomende gronden worden ingezet als bedrijfsterrein, dan zal op dat moment rekening worden gehouden met een verantwoorde inpassing in relatie tot de camping, bij voorbeeld in de vorm van een groenstrook/bufferzone.

4. Hekkelman, Terheggen & Rieter, advocaten (namens Handelkwekerij W.Th. de Beyer b.v., Griftdijk Noord 15), Postbus 1022, 6501 BA Nijmegen
De lichtinval in de kassen op het naburige terrein worden beperkt door de voorgenomen bebouwing: dit betekent minder opbrengst voor het glastuinbouwbedrijf. Bovendien past een transportbedrijf niet in een agrarische omgeving. Nu het bedrijventerrein De Grift pas over 10 tot 15 jaar een feit zal zijn is het vestigen van het transportbedrijf planologisch niet te verdedigen en geen onderbouwing hiervoor. De planologische inpasbaarheid is onvoldoende aangetoond.

De afweging van de planologische inpasbaarheid heeft plaatsgevonden in het kader van het structuurplan Land over de Waal en heeft ook haar vertaling gevonden in het streekplan en de plannen van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen.

Om voldoende lichtinval te behouden is in eerste instantie een afstand van 5 meter van de bebouwingsgrens tot de bestemmingsgrens (= erfsgrens) in acht genomen. De afstand tot de in noordelijke richting aangrenzende kas bedraagt circa 6,5 meter. Bij een maximale hoogte van 9 meter is de belemmering in relatie tot de aangrenzende kassen fors. Gelet hierop hebben wij besloten om de bebouwingsgrens terug te leggen tot op 15 meter. Teneinde het maximale bebouwingsvolume te handhaven is wel het bebouwingspercentage verhoogd naar 45: in plaats van 40 mag dan 45 % van de binnen de bebouwingsgrenzen gelegen gronden bebouwd worden. De maximale hoogte is gehandhaafd op 9 meter voor zowel goot- als nokhoogte.

Bedrijventerrein De Grift is reeds in ontwikkeling en zeker ten westen van de Griftdijk. De aanvrager betreft een lokale verplaatsing vanuit Lent en mede daarvoor is het bedrijfsterrein De Grift in het Structuurplan bedoeld. Daarnaast is het in het oostelijk deel een ontwikkeling (terrein Jansen-Ralen) in gang gezet en is de komende jaren een verdere, geleidelijke ontwikkeling voorzien.

7. Overleg ex artikel 10 Bro

Het overleg ex artikel 10 Bro is achterwege gelaten aangezien de onderhavige herziening een ontwikkeling betreft die geheel in lijn is met het Structuurplan 'Het land over de Waal'.