



## **NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BETREFFENDE HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREINEN GRAVE 2016' EN ONTWERP-BEELDKWALITEITSPLAN 'DE BON'S'.**

---

### **Publicatie ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Grave 2016' en ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'De Bons'.**

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening zijn het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Grave 2016' en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'De Bons' en de bijbehorende stukken met ingang van 26 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd tot en met 6 oktober 2016. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

### **Ingekomen zienswijzen**

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Grave 2016' en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'De Bons' is door onderstaande reclamanten een zienswijze ingediend:

1. Op 21 september 2016 door de Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch;
2. Op 3 oktober 2016 door [REDACTED], De Eek 7, 5363 VD Velp.
3. Op 5 oktober 2016 door [REDACTED], Kooikersweg 7, [REDACTED], Kooikersweg 5, [REDACTED], Kooikersweg 5a, 5361 VA Grave.

### **Ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijzen**

#### Indieningsvereisten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 26 augustus 2016 tot en met 6 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijzen bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

### **Beoordeling zienswijzen**

#### Weergave van de inhoud

De inhoud van de zienswijzen is verkort weergegeven. Dit betekent niet dat de raad geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen brieven. De zienswijzen zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

#### Korte inhoud zienswijze reclamant 1.

##### a. Ecologische hoofdstructuur

Bedrijventerrein De Bons grenst aan de oostzijde aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Een deel hiervan ligt binnen het plangebied en heeft een groenbestemming gekregen. Op grond van artikel 5 van de Verordening ruimte is voor het deel dat binnen de aangewezen EHS ligt planologische bescherming van de ecologische waarden en kenmerken vereist. De huidige planregel voorziet niet in de vereiste bescherming.

#### *Beoordeling*

##### a. Ecologische hoofdstructuur

De groenbestemming ter plaatse is een voortzetting van de groenbestemming in het vigerende plan 'Bedrijventerreinen Grave 2006'. Ter plaatse van de EHS geldt naast de bestemming groen, de dubbelbestemming 'Waarde-groen' artikel 13. Doel van deze dubbelbestemming is behoud en bescherming van de groene waarden ter plaatse.

Ter tegemoetkoming aan de wens van de provincie wordt de dubbelbestemming 'Waarde-groen' vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde-natuur', waarbij het aanlegvergunningstelsel wordt uitgebreid met de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

#### Korte inhoud zienswijze reclamant 2

##### a. Bedrijfswoning

Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om een bedrijfswoning op te richten aan de Eek 7 te Velp.

Verwezen wordt naar de koopakte van 10 oktober 1991, waarin de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen onder voorwaarden is opgenomen.

Daarnaast kan reclamant zich niet vinden in het argument van oneigenlijk ruimtegebruik, omdat er in de directe omgeving op het bedrijventerrein al andere bedrijfswoningen aanwezig zijn aan de Eek 1a en de Hoogveldscheweg 1b.

## Beoordeling

### a. Koopakte

In de koopakte van 10 oktober 1991 is in artikel 18 de volgende bepaling opgenomen:

"het bouwen van een woning op het gekochte is koper of diens rechtsopvolger eerst toegestaan nadat een bijbetaling is verricht groot vierhonderd vierkante meter keer negen en zestig gulden is zeven en twintig duizend zeshonderd gulden ( $400 \times f 69 = f 27.600$ ) exclusief omzetbelasting."

Er was derhalve geen sprake van een direct recht. A/s de bouw van een bedrijfswoning mogelijk was kon het recht kon worden 'gekocht'.

Destijds gold ter plaatse bestemmingsplan 'De Zittert'. Het perceel had de bestemming 'Bedrijfsterrein 1'. Binnen deze bestemming waren bedrijfswoningen niet rechtstreeks toegestaan. Wel kon onder voorwaarden vrijstelling worden verleend voor de oprichting van een bedrijfswoning. Uit akoestisch onderzoek moest blijken dat de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer zou bedragen dan 50 dB(A).

Van deze mogelijkheid heeft reclamant geen gebruik gemaakt. Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Grave 2006' kent geen mogelijkheden voor het oprichten van een bedrijfswoning ter plaatse.

Artikel 18 uit de koopakte heeft niet de strekking dat de gemeente verplicht is de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken, maar de strekking om áls die bouw mogelijk is en als de koper daar gebruik van wil maken, de koper verplicht is bij te betalen. Artikel 18 bevat in die zin dus geen verplichting voor de gemeente, maar voor de koper. Dat vloeit ook voort uit artikel 12 (boetebeding voor koper).

Er is geen sprake van bestaande rechten, noch privaot- noch publiekrechtelijk, die zouden moeten worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

### Bedrijven en milieuzonering

Op bedrijventerrein 'De Eek' zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. De aan te houden richtafstand ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen bedraagt 30 m. Een nieuwe woning of bedrijfswoning op het bedrijventerrein kan beperkend zijn voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

### Zorgvuldig ruimtegebruik

Uitgangspunt is dat vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen geen **nieuwe** bedrijfswoningen worden toegestaan. Ook de provincie heeft in de Verordening ruimte opgenomen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen voorkomen dient te worden. Bedrijfswoningen kunnen goed worden ingepast in een woongebied of een gemengd gebied en behoren deze in zijn algemeenheid geweerd te worden op een bedrijventerrein.

Alleen in het verleden opgerichte en positief bestemde bedrijfswoningen zijn positief bestemd.

Om de bedrijfsfunctie op bedrijventerrein 'De Eek' te versterken is juist ter plaatse van de woning aan de Hoogveldscheweg 1b en de horecagelegenheid aan de Bosschebaan 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar een bedrijfsbestemming (wijzigingsgebied 5 en 6).

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is het niet wenselijk dat medewerking wordt verleend aan het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Korte inhoud zienswijze reclamanten 3

- a. Gevraagd wordt om wijziging van de regels ten aanzien van reclameborden van maximaal 5% in minimaal 10% van het geveleppervlak.

#### *Beoordeling*

- a. In het ontwerp-bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie van de bedrijven aan de Kooikersweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'Groen' langs de Elftweg. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om een deel van de bestemming Groen te wijzigen in 'Bedrijventerrein' in geval er overeenstemming wordt bereikt over verwijderen van de wal ter plaatse. Aan de wijziging zijn voorwaarden verbonden namelijk: dat alle bedrijven 1, 3, 5, en 5a deelnemen én dat voldaan wordt aan de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.3.2 van de toelichting.

Aanleiding voor de beeldkwaliteitsregels is dat na verwijdering van de wal de achterzijden van de bedrijven aan de Kooikersweg 1 t/m 5 zichtlocaties worden vanaf de Elftweg en representatief zijn voor het terrein.

De beeldkwaliteitsregels zijn opgesteld in overleg met de betrokken bedrijven en daarna voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Op 11 juli 2016 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geadviseerd de regels aan te vullen en eisen te stellen aan reclame-uitingen.

Aansluiting is gezocht bij de welstandnota Grave en het reclamebeleid zoals vastgelegd voor bedrijventerrein Wisseveld. In de welstandsnota staat dat reclame-uitingen moeten zijn afgestemd op de massaopzet en de gevelopzet. Dit is in het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' vertaald in onder andere een maximummaat van 5% van het geveleppervlak.

Om de ondernemers tegemoet te komen wordt de regel "Per bedrijf is één reclame-uiting op de gevel toelaatbaar" gewijzigd in "Per bedrijf is één reclame-uiting *per gevel* toelaatbaar". Hierdoor wordt het mogelijk zowel aan de voorzijde Kooikersweg als aan de zichtzijde Elftweg een reclame-

uiting aan te brengen.

De regel "Per bedrijf mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde gevelvlak tot een maximum van 10 m<sup>2</sup>" wordt gewijzigd in "Per bedrijf mag *per gevel* de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde gevelvlak tot een maximum van 10 m<sup>2</sup>. Het totaal aan reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 10% van het totale geveloppervlak.

Hierdoor wordt het mogelijk zowel aan de voorzijde Kooikersweg als aan de zichtzijde Elftweg 5% van het geveloppervlak te voorzien van een reclame-uiting.

Het welstandsbeleid kent daarnaast een algemene afwijkingsmogelijkheid. Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél een kwalitatieve toevoeging aan hun omgeving vormen.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt paragraaf 3.3.2 van de toelichting aangepast.

## **Eindconclusie**

### Ontvankelijkheid

Reclamanten worden in hun zienswijzen ontvankelijk verklaard.

### Beoordeling

De onder 1. genoemde zienswijze is deels gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd.

De onder 2. genoemde zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

De onder 3. genoemde zienswijze is deels gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van de toelichting of bijlagen bij de toelichting en het 'Beeldkwaliteitsplan De Bons'.

De regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Grave 2016" worden als volgt gewijzigd.

## **Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen**

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Grave 2016' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan 'De Bons' is naar aanleiding van de zienswijzen niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan.

#### Toelichting

Paragraaf 3.3.2 Beeldkwaliteit Kooikersweg wordt als volgt gewijzigd:

1. De naam 'Regels beeldkwaliteit Westrand' wordt gewijzigd in 'Regels beeldkwaliteit percelen grenzend aan de Elftweg'.
2. De regel "Per bedrijf mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde gevelvlak tot een maximum van 10 m<sup>2</sup>" wordt gewijzigd in "Per bedrijf mag *per gevel* de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde gevelvlak tot een maximum van 10 m<sup>2</sup>. Het totaal aan reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 10% van het totale geveleppervlak.

#### Regels

Artikel 13.2.3 onder a en b wordt gewijzigd. Aan de voorwaarden waaronder een vergunning mag worden verleend wordt toegevoegd dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden.

#### Verbeelding

De dubbelbestemming 'Waarde-groen' ten oosten van bedrijventerrein de Bons wordt vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde-natuur'.

#### **Ambtshalve wijzigingen**

Naam en bestandenset van het bestemmingsplan worden gewijzigd vanwege het omzetten van ontwerp-bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan.

#### Regels

Aan Artikel 4.1 de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijventerrein wordt toegevoegd:  
lid a. bedrijven tot en met milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Aan Artikel 10 Leiding – Gas wordt toegevoegd :

##### *Artikel 10.5 strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de aardgastransportleiding.

Het Beeldkwaliteitsplan 'De Bons' is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Grave van .... november 2016.

Mij bekend,  
De griffier,

S.A. de Best - Boere

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned over the text 'S.A. de Best - Boere'.

