

Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Nijverhei 2009, uitbreiding Nijverhei 2022'

INHOUD:

- 1. Procedure**
- 2. Onderwerp**
- 3. Ingediende zienswijzen**
- 4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie**
- 5. Conclusie**

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in het Gemeenteblad en de Rucphense Bode van 27 december 2023 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Nijverhei 2009, uitbreiding Nijverhei 2022'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 28 december 2023 gedurende een termijn van zes weken (t/m 7 februari 2024) ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot vier schriftelijke zienswijzen.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het (ontwerp-) bestemmingsplan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen puntsgewijs aan de orde gesteld en van commentaar voorzien. Vermeld wordt of deze aanleiding geven tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Tenslotte is in paragraaf 5 een algehele conclusie over de uit de zienswijzen voortvloeiende aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Onderwerp

De aanleiding van het onderhavige bestemmingsplan is tweeledig. Als eerste zijn de gronden gelegen rond het gemeentehuis nu nog als dienstverlenend bestemd. Reguliere bedrijvigheid, zoals op de rest van de Nijverhei, is hier niet mogelijk terwijl hier wel vraag naar is.

Ten tweede is het gewenst om nieuwe percelen ter beschikking te hebben als bedrijven zich in Rucphen willen vestigen. Dit wordt gedaan door de agrarische grond ten noorden van de Struikhei geschikt te maken als bedrijventerrein.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Nijverhei 2009, uitbreiding Nijverhei 2022' zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijzen worden in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

Persoonsgegevens

De Algemene Verordening Gegevensbescherming laat niet toe dat persoonsgegevens van reclamanten openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen waar nodig geanonimiseerd. Aan de betrokkene wordt per brief kenbaar gemaakt onder welk nummer hun zienswijze is opgenomen.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

Brief d.d. 12 januari 2024, ontvangst d.d. 12 januari 2024, D24/1209221

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Verzoek om inspraakreactie mee te nemen in de nota van zienswijzen.
- 1.2 Beeldkwaliteitsplan
Verzoek om bij artikel 11 Algemene bouwregels, een paragraaf te wijden aan het beeldkwaliteitsplan, en deze ook als bijlage op te nemen bij de regels. Tevens op te nemen in de verbeelding.
- 1.3 Daarnaast het verzoek het aantal inprikkers aan de Struikhei te beperken.

1.4 Heeft het onderzoek naar het eksternest aan de zuidgrens al plaatsgevonden?

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Inspraakreactie is door appellant ingetrokken.
- 1.2 Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding weergegeven met de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing', welke tekstueel staat beschreven in artikel 10.3. De verbeelding is naar aanleiding van de zienswijze op het westelijke deel van het plangebied aangepast, hier is ook de gebiedsaanduiding op gelegd.
- 1.3 Dit is pas aan de orde bij een eventuele vergunningaanvraag.
- 1.4 Het onderzoek zal in het broedseizoen uitgevoerd moeten worden om de functie van het nest vast te stellen.

Zienswijze 2

Brief d.d. 30 januari 2024, ontvangst d.d. 30 januari 2024, D24/1210014

Inhoud ingediende zienswijze:

- 2.1 Op basis van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap moet er een investering gedaan worden van 1% van de uitgeefbare grond.
Deze investering moet liggen buiten het (toekomstige) stedelijk gebied.
De ingetekende groenstructuren in het plan behoren bij de stedenbouwkundige ontwikkeling en niet bij de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- 2.2 Er staat nog een PM in het bestemmingsplan bij kwaliteitsverbetering van het landschap onder paragraaf 3.3.2, welke al wel in de bijlage is uitgewerkt.
- 2.3 In Bijlage 1 'landschappelijk inpassingsplan' van de toelichting staat dat de 'waardeberekening' in de bijlage is opgenomen, dit is niet het geval. Ook is hierin niet duidelijk hoe er aan het totaalbedrag is gekomen.

Inhoudelijke reactie:

- 2.1 De berekening van de waardevermeerdering is toegevoegd aan de bijlagen. Hieruit blijkt dat het plangebied een waardevermeerdering van €1.216.945,50 heeft. Het advies voor het investeren in landschapsversterking (1%) komt neer op €12.169,46. Het te investeren bedrag zal in het groenfonds van de gemeente gestort worden.
- 2.2 De PM is uit paragraaf 3.3.2 verwijderd, aangezien deze in de bijlage reeds is uitgewerkt.
- 2.3 De berekening voor de waardevermeerdering is aan de bijlagen toegevoegd en daarmee is ook duidelijk hoe het bedrag tot stand is gekomen.

Zienswijze 3

Brief d.d. 30 januari 2024, ontvangst d.d. 30 januari 2024, D24/1210285

Inhoud ingediende reactie:

- 3.1 Het voorontwerp-bestemmingsplan is deels (westelijk deel van het plangebied) in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro ('ladder voor duurzame verstedelijking'):
- 3.1.1 De concrete en cijfermatige onderbouwing van de behoefte is onvoldoende;
 - 3.1.2 Voor beide delen van het plangebied is niet inzichtelijk gemaakt of de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling bestaat;
 - 3.1.3 De beschrijving in de plantoelichting inhoudende dat de behoefte wordt afgewogen tegen het bestaande aanbod, ontbreekt;
 - 3.1.4 De opgenomen onderbouwing waarom niet in bestaand stedelijk gebied wordt gericht, is onvoldoende;
 - 3.1.5 Als de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing zou zijn, dan had een onderzoek en onderbouwing moeten plaatsvinden in de zin van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro. Met name vanuit een breder kader waarin het omgaan met 'zorgvuldig' ruimtegebrek centraal staat, had een dergelijke beoordeling en onderbouwing moeten.
- 3.2 Het voorontwerp-bestemmingsplan is in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ('Iov'):

Onderstaande deel geldt voor het gehele plangebied

- 3.2.1 Er is niet ingegaan op de lagenbenadering in de zin van artikel 3.7 Iov;
- 3.2.2 Er is niet gemotiveerd ingegaan op de meerwaardecreatie in de zin van artikel 3.8 Iov;
- 3.2.3 Of en in hoeverre wordt voldaan aan de vereisten van artikel 3.9 Iov is niet gemotiveerd;
- 3.2.4 De beoogde ontwikkeling leidt eerder tot verlies in een omgeving waarin een open agrarisch landschap centraal staat dan tot winst;

Onderstaande deel geldt voor het oostelijk plangebied

- 3.2.5 Er is niet gemotiveerd of het bedrijventerrein een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Het is de vraag of aan de vereisten van art. 3.42 lid 2 Iov is voldaan;
- 3.2.6 Het is onduidelijk of is voldaan aan de voorwaarden, genoemd in artikel 3.43 Iov;
- 3.2.7 Er is niet of onvoldoende onderbouwd dat sprake is van een ontwikkeling die past binnen (1) de regionale afspraken (bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken) en (2) het een duurzame ontwikkeling betreft;

Onderstaande deel geldt voor het westelijk plangebied

- 3.2.8 Het westelijk deel van het plangebied ligt in de werkingsgebieden 'stedelijk gebied' en 'landelijke kern'. Er is niet ingegaan op artikel 3.42 lid 1 Iov;
- 3.2.9 er ontbreekt een deugdelijke motivering hoe de omgevingskwaliteit in het gebied wordt gewaarborgd. Het is onduidelijk hoe het voorliggende plan past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 'Regionaal Samenwerken';

- 3.3 Het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'.
- 3.4 Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Toekomstvisie 'Puur Rucphen 2030'.
- 3.5 Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de 'Visie Duurzaamheid 2019-2030' en '(Vrijetijds) Economie Gemeente Rucphen 2020-2025'.
- 3.6 Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening:
 - 3.6.1 Alternatieven zijn niet onderzocht;
 - 3.6.2 Het onderzoek naar geluidshinder is gebrekkig;
 - 3.6.3 Er is geen onderzoek naar geurhinder verricht;
 - 3.6.4 Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan de gevolgen van verkeerstoename vanwege het oostelijke deel van de ontwikkeling;
 - 3.6.5 Er is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling verricht en dit dient alsnog te gebeuren.

Inhoudelijke reactie:

- 3.1 Beantwoording 3.1.1 t/m 3.1.5:
- 3.1.1 Indiener stelt zich – kort samengevat – op het standpunt dat niet wordt voldaan aan de vereisten, opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hier wordt opgemerkt (punt 4.1.1 t/m 4.1.3 inspraakreactie) dat zowel de provincie Noord-Brabant als de buurgemeenten (Etten-

Leur, Roosendaal, Halderberge)) akkoord zijn met de beoogde ontwikkeling, hiervoor heeft inmiddels een regio-overleg plaatsgevonden. In dit overleg zijn de regiopartners akkoord gegaan met de onderhavige ontwikkeling. De toelichting zal hier op aangevuld worden. Er wordt een kaart toegevoegd waarin verduidelijkt is waar de kantorenbestemming wordt verruimd en waar aanvullend bedrijventerrein is toegevoegd. Voorts wordt daaraan een nadere onderbouwing gekoppeld waarin wordt ingegaan op de lokale vraag van 2,4 ha voor MKB-bedrijven. In de toelichting zal nog nader ingegaan worden op de lokale behoeften door duidelijker aan te geven welke aard en typen bedrijven zich willen vestigen op het bedrijventerrein. Opgemerkt wordt dat genoemd bedrijventerrein het enige bedrijventerrein is binnen Rucphen; het is wenselijk om de bedrijvigheid geconcentreerd te houden op één locatie. Derhalve is er voor gekozen om buiten bestaand stedelijk gebied voornoemde uitbreiding deels mogelijk te maken. Het bestaand stedelijk gebied omvat simpelweg geen mogelijkheden om geconcentreerd circa 5 ha (oostelijk en westelijk plangebied) aan bedrijventerrein te ontwikkelen. Ten aanzien van punt 4.1.5 van de inspraakreactie van indiener: de behoefte van aan de mogelijk te maken ontwikkeling is hiervoor voldoende onderbouwd. Daarbij komt dat in ieder geval de verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna ook: 'de Afdeling') van 16 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3845) toepassing mist. Dat een onderzoek en onderbouwing naar de behoefte alsnog moet plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening volgt niet uit die uitspraak. Voorts wordt verwezen naar de uitspraken van de Afdeling van 25 juni 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2294) en van 18 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2471); kort samengevat volgt uit genoemde uitspraken dat de raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan dient te beoordelen of de bestemming voor een bedrijventerrein een passende bestemming is. In dit geval is in een passende bestemming voorzien, zeker ook om dat ter plaatse al een groot deel van het plangebied reeds als bedrijventerrein is bestemd. Verder is, zoals hiervoor al aangegeven, voldoende rekening gehouden met de voorraad uitgeefbare gronden op het bestaande bedrijventerrein, deze is zeer beperkt. De behoefte aan bedrijfskavels is groot.

3.2 Beantwoording:

Onderstaande deel geldt voor het gehele plangebied

- 3.2.1 Stelling van indiener wordt niet gedeeld. Op pagina 20 en 21 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de toepassing van de lagenbenadering ex artikel 3.7 Iov. Er wordt voldaan aan de vereisten die op dit punt. Toepassing van de lagenbenadering leidt niet tot onaanvaardbare effecten op de ondergrond(laag), netwerklaag als de bovenste laag.
- 3.2.2 Stelling van indiener wordt eveneens niet gedeeld. Op pagina 21 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de invulling van de meerwaardecreatie (artikel 3.8 Iov). Voor plandeel west wordt de marktwaarde van de grond verbeterd en daarmee de kans op een succesvolle ontwikkeling. Voor plandeel oost betekent de ontwikkeling het voorzien in een behoefte aan bedrijfsgrond. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet, zoals op pagina 21 is aangegeven, in de aanleg van ruim groen en waterbergende voorzieningen waardoor mede een bijdrage geleverd wordt aan het voorkomen van verdroging en het tegengaan van oververhitting. Verder verzet het bestemmingsplan zich niet tegen het gebruik van duurzame energievoorzieningen.
- 3.2.3 Artikel 3.9 Iov houdt de verplichting in dat dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied dient te bepalen dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Voor plandeel oost dient inderdaad voldaan te worden aan artikel 3.9 Iov. Dit is het geval: één procent wordt namelijk gereserveerd voor extra kwaliteitsverbeterende maatregelen. Deze eis volgt uit artikel 3.9 lid 2 sub a Iov. In het plan ontbreekt inderdaad het landschappelijke inpassingsplan. Inmiddels is dit plan afgerond en is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 3.9 Iov;
- 3.2.4 Verwezen wordt naar hetgeen onder punt 4.2.3 van deze beantwoording is opgenomen.

Onderstaande deel geldt voor het oostelijk plangebied

- 3.2.5 Ter beantwoording van dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel het oostelijke- als westelijke deel van het plangebied zijn voorzien van groene zones; voorts wordt in het plangebied afdoende en adequate waterberging gerealiseerd. Verder wordt hier, mogelijk ten overvloede, nog verwezen naar de eisen die voortvloeien uit artikel 3.9 Iov. Hieraan is voldaan door de nog uit te voeren

- (verplichte) kwaliteitsverbetering en het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen.
- 3.2.6 Zoals hiervoor al is aangegeven is voldoende onderbouwd dat er sprake is van een behoefte aan de uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven. Verwezen wordt naar hetgeen onder 4.1 is opgenomen.
- 3.2.7 Ter beantwoording van dit punt wordt verwezen naar hetgeen onder punt 3.1.1. is opgenomen.

Onderstaande deel geldt voor het westelijk plangebied

- 3.2.8 Het betreft hier een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Het gaat om bestaand stedelijk gebied in een bestaande kern, waarbij gebleken is dat de huidige bestemmingen niet courant zijn. Derhalve is hier alleen sprake van een uitbreiding van gebruiksmogelijkheden en is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- 3.2.9 Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor onder 4.1.1. en 4.2.2. is opgenomen.
- 3.3 Ter beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar hetgeen onder hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de milieuhygiënische verantwoording van de beoogde ontwikkeling in relatie tot bestaande omliggende functies. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ontwikkeling uit milieu hygiënisch oogpunt verantwoord is. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aldus aan de basisvereisten van de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'.
- 3.4 De reactie van indiener wordt niet gedeeld. Door industriële activiteiten te concentreren op Nijverhei blijven de kernen behouden voor ongestoord wonen. De ontwikkeling is niet in strijd met de genoemde visie 'Puur Rucphen 2030'.
- 3.5 De mening van indiener wordt niet gedeeld. Conform de omschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderhavige ontwikkeling geacht in overeenstemming te zijn met genoemde visies.
- 3.6 Het voorontwerp-bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening:
- 3.6.1 Indiener geeft aan dat (in de toelichting) onvoldoende is aangetoond waarom specifiek voor de huidige locatie is gekozen. Zij verwijst hierbij onder meer naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 oktober 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3362). Voorop staat dat de raad een ruime mate van beleidsruimte heeft als het gaat om het leggen van bestemmingen aan gronden. Niet is gebleken dat reclamant een voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt alternatief planinitiatief heeft ingediend dat het college bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan had moeten afwegen. Los hiervan is het nu in het ontwerp opgenomen plangebied de meest logische locatie voor de uitbreiding, dit ook gelet op de aanwezigheid van het al bestaande bedrijventerrein binnen het westelijke deel van het plangebied (huidige bedrijventerrein Nijverhei).
- 3.6.2 Het is juist dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond worden dat er sprake blijft van een aanvaardbare akoestische kwaliteit bij de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen. Dit betekent dat het akoestisch mogelijk moet zijn om – in casu – het bedrijventerrein te kunnen realiseren. De VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten)-brochure 'bedrijven en milieuzonering' is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Als aan de richtafstanden van deze brochure wordt voldaan dan kan in de meeste gevallen worden aangenomen dat het akoestisch klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemming(en) voldoende is en dat het bedrijf zich daar kan vestigen. Er wordt voldaan aan de richtafstanden die behoren tot de zwaarste milieucategorie die is toegelaten, milieucategorie 3.1. Er zijn geen verdergaande voorschriften in het milieuspoor benodigd.
- 3.6.3 Het aspect geurhinder staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Met het bestemmingsplan worden geen geurgevoelige activiteiten mogelijk gemaakt. Los daarvan is ook op het aspect van geur een goed woon- en leefklimaat in casu verzekerd nu voor alle planologisch mogelijk te maken bedrijven/bedrijvigheid wordt voldaan aan de richtafstanden die behoren bij milieucategorie 2 en milieucategorie 3.1.
- 3.6.4 De zienswijze is op dit punt niet juist. Het oostelijke plandeel wordt, zoals in de toelichting aangegeven onder punt 2.5, ontsloten via de Struikhei. Via deze ontsluitingsweg wordt aangesloten op de Helakkerstraat die weer via een rotonde aanhaakt op de Kozijnenhoek/Vosdonkseweg. Er is bewust gekozen voor deze ontsluiting van het plangebied: op deze manier wordt vermeden dat de bestaande (bedrijfs)woningen – dus ook van indiener – last ondervindt van het verkeer. Hetgeen indiener aangeeft leidt niet tot een onaantvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden door het geluid, fijnstof en inschijnende koplampen (vanwege het ontbreken van de mogelijkheid van een nieuwe tegenoverliggende uitweg) van het verkeer dat de uitbreiding van het

bedrijventerrein aantrekt. Het is niet aannemelijk dat de hoeveelheid geluid ter plaatse van de woning van de indiener van de zienswijze in beduidende mate toeneemt. Enige overlast door verkeersbewegingen hoort bij het karakter van de omgeving (bedrijventerrein) en de toename van het verkeer als gevolg van de voorziene ontwikkeling; deze is relatief beperkt. Tot slot ziet het college in de enkele, niet nader onderbouwde stelling van indiener dat het geluid van rijdende en afremmende auto's tot onaanvaardbare geluidsoverlast leidt, wat daarvan zij, geen aanleiding voor het oordeel dat het college het plan niet in deze vorm kan vaststellen, nu het hierbij gaat om een geringe geluidproductie en de duur ervan zeer kort is. Dit alles komt voort uit de minimale toename van bedrijvigheid (bestaand terrein Nijverhei vs. de uitbreiding).

- 3.6.5 De zienswijze is op dit punt onjuist. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is reeds uitgevoerd en volgt de daarvoor bestemde procedure.

Zienswijze 4

Brief d.d. 4 februari 2024, ontvangst d.d. 4 februari 2024, D24/1211362

Inhoud ingediende zienswijze:

- 4.1 Indiener verwijst naar eerder ingediende brief d.d. 23-08-2022, punten uit dit bezwaar waren;
- 4.1.1 Indiener snapt de keuze voor bedrijvigheid op het oostelijk plangebied niet. Volgens indiener is er geen behoefte aangezien op de Kraaihei al vele jaren panden te koop en leeg staan. Indiener ziet wel behoefte aan woningbouw.
 - 4.1.2 Indiener vreest voor meer geluidsoverlast vanwege drukker wordende wegen.
 - 4.1.3 Er wordt door indiener aangegeven hoe het eigen gezin, met name de kinderen, beschermd worden tegen het vele, grote en op hoge snelheid passerend zwaar verkeer. De uitritten en het overzicht is beperkt, een noodstop door dergelijk verkeer i.c.m. de gereden snelheden is niet voldoende.
 - 4.1.4 Indiener verwacht een waardevermindering van de bezittingen naar aanleiding van het bestemmingsplan.
- 4.2 Indiener verwijst naar de bouwhoogte van 12 meter, deze hoogte wordt als exceptioneel en buitensporig geacht. Deze toegestane bouwhoogte kan er toe leiden dat ons zicht wordt weggenomen.
- 4.3 De gemeente blijft vasthouden aan dit plan, terwijl er veel meer behoefte is aan andere bestemmingen.

Inhoudelijke reactie:

4.1

4.1.1 Er is wel degelijk behoefte aan uitgeefbare kavels op het bedrijventerrein. Op de website van de Gemeente Rucphen kan via de bedrijfscontactfunctionaris een interesseformulier worden opgevraagd waarop men zich kan inschrijven voor een bedrijfslocatie. In een periode van anderhalf a twee jaar zijn er tientallen aanmeldingen binnengekomen. Deze zijn eind 2024 nog nagebeld, waarna er nog ongeveer 50 geïnteresseerden overbleven.

4.1.2 Indiener benoemt de Kozijnenhoek als geluid veroorzakende weg. Ingeschat wordt dat indiener bedoelt de Vosdonkseweg aangezien deze dichtbij de bedrijfswoning gelegen is. In deze reactie wordt dan ook uitgegaan van beide wegen. De ontwikkeling van het plangebied kan voor indiener zelfs positief uitpakken als het gaat om geluidsoverlast die nu ervaren wordt vanaf de Kozijnenhoek en Vosdonkseweg. Immers zodra geluidsoverdracht wordt verstoord, in dit geval kan dat zijn doordat bebouwing komt te staan tussen Kozijnenhoek en Vosdonkseweg en de bedrijfswoning, zal de geluidsoverlast afnemen. Ook de groene inpassingen rondom het nieuwe bedrijventerrein draagt hieraan bij. Indiener is woonachtig op het bedrijventerrein, waardoor deze de geluidsproductie die gangbaar is op een bedrijventerrein, heeft te dulden. Het betreft geen reguliere woning.

4.1.3 De onderdelen 2.4 en 2.5 van de toelichting gaan in op de verkeersveiligheid en het parkeren. Het spreekt voor zich dat het parkeren voor de nieuwe bedrijven op eigen terrein moet plaatsvinden. Zoals dit ook voor de huidige bedrijven geldt op de Nijverhei. Uit de toelichting is dit echter niet geheel duidelijk te herleiden. Hiervoor is een aanpassing gemaakt. Met betrekking tot de verkeersoverlast blijkt uit de toelichting dat de wegenstructuur rondom het plangebied een nieuwe bedrijvigheid aankan. De gebruikelijke verkeersmaatregelen zullen worden getroffen, deze leiden op andere delen van het bedrijventerrein niet tot onveiligheid.

4.1.4 Eenieder kan, naar aanleiding van een planologische wijziging, van mening zijn dat een gemeentelijk besluit schade veroorzaakt. Hiertoe bestaat het recht om een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Het bestemmingsplan dient hiervoor onherroepelijk te zijn.

4.2 De bouwhoogte van 12 meter is gebruikelijk op bedrijventerreinen in de gemeente Rucphen. Dit wil niet zeggen dat er ook altijd tot 12 meter zal worden gebouwd. Indiener vreest dat de gebruikelijke bouwhoogte zijn zicht kan aantasten, indien hiervan gebruik kan worden gemaakt. Met het bestemmingsplan wordt het bestaande bedrijventerrein uitgebreid, waarbij aangesloten wordt op het reeds bestaande planologische regiem, waarbinnen de bedrijfswoning van indiener is gelegen.

4.3 Dit is een mening die de Gemeenteraad niet deelt, er is wel degelijk vraag naar dergelijke bedrijfskavels, zie hiervoor ook 4.1.1.

Zienswijze 5

Brief d.d. 31 oktober 2024, ontvangst d.d. 31 oktober 2024

Inhoud ingediende reactie:

5.1 De gemeente heeft niet in het plan staan dat de gemaakte afspraak, op locatie RPN00U1654, dat er bij de koopovereenkomst van het perceel is afgesproken dat er binnen 10 jaar, vanaf het moment van aankoop, een bedrijfswoning opgericht mag worden.

Inhoudelijke reactie:

5.1 Terechte opmerking, wij voegen op dit perceel een voorwaardelijke verplichting toe met de mogelijkheid om voor juni 2029 een aanvraag in te dienen voor het realiseren van een bedrijfswoning. Dit zal zowel opgenomen worden op de verbeelding als in de regels van het bestemmingsplan.

5. Conclusie

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is er een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, op basis van eerder gemaakte afspraken op RPN00U1654. Dit zal in de verbeelding en in de regels verwerkt worden.

Er zal een gebiedsaanduiding op het westelijke deel van het bestemmingsplan gelegd worden zoals is benoemd in ZW 1.2.

Ook zal de 'Waardeberekening' aan de bijlagen toegevoegd worden.

De wijzigingen zijn marginaal ten opzichten van het ontwerpbestemmingsplan.

Rucphen, 2024

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

E. Kolen

Mr. M. van der Meer Mohr,

Secretaris

Burgemeester.