

VOORSTEL

tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012'.

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING

De gemeente Gennep is de bestemmingsplannen voor het hele grondgebied aan het actualiseren. Per 1 juli 2013 kunnen bij bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar geen leges voor omgevingsvergunningen meer geheven worden. Door de actualisatie wordt voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente. Er is qua systematiek aangesloten bij het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen en de daarin opgenomen standaardregels. De regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening en de vigerende bestemmingsplannen die voor het gebied van toepassing zijn.

Doel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012' is om gedurende de planperiode van 10 jaar te beschikken over één actueel en effectief beleidsinstrument, waarin:

- het huidige gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- passende zorg wordt gegeven aan de milieucomponenten;
- een juridisch systeem wordt gekozen dat past in deze tijd, inclusief digitale raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid alsook de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012' maakt als zogenaamd inhaalslagplan deel uit van het meerjarenproject 'actualisering bestemmingsplannen gemeente Gennep'. Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012' is derhalve een conserverend bestemmingsplan. De inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) maken onderdeel uit van de voorbereiding van het bestemmingsplan.

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

I. Beknopte planbeschrijving

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012' omvat de bestaande bedrijventerreinen Hoogveld en De Groote Heeze en ligt ten noorden van de kern Heijen.

II. Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 7 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijke en mondelinge zienswijzen indienen. In totaal zijn er vijf zienswijzen ingediend.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld en bekend te worden gemaakt met het bestemmingsplan. Met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen grond anderszins verzekerd is.

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemers van de twee nieuw te bouwen bedrijfswoningen op de locaties De Groote Heeze 16 en 20. Het vaststellen van een exploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk. Voor de rest van het plangebied is het voorgaande niet aan de orde omdat daarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De kosten van het bestemmingsplan komen ten laste van, en passen, binnen het budget Ruimtelijke Ordening (Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze FCL 48.100.063).

III. De ingediende zienswijzen

In de periode van tervisielegging zijn er vijf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen werden tijdig ingediend. De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen worden ontvangen.

Kort samengevat hadden de zienswijzen betrekking op de volgende onderwerpen:

- Bestemmingen Waterstaat-Stroomvoerend Regime en Waterstaat-Waterkering
- Maximale bouwhoogte op enkele percelen
- Begrenzing bouwvlak, groen-en natuurbestemming op enkele percelen
- De regeling voor buitenopslag bij één bedrijf
- Bestemming van de burgerwoningen aan de Hoofdstraat en de Boxmeerseweg
- Het mogelijk maken van de nieuwbouw van twee bedrijfswoningen aan de Groote Heeze

De bestemming van de burgerwoningen is in het voortraject uitgebreid aan de orde geweest. Het college heeft daarover op 18 december 2012 een separaat besluit genomen (registratienummer 2012/4711). De burgerwoningen hebben nu dezelfde bestemming als in het ontwerpbestemmingsplan gekregen, in de nota van zienswijzen wordt hieraan aandacht besteed.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en anderen niet. Dit kan als volgt worden weergegeven:

- Tegemoetgekomen aan zienswijzen: 0 zienswijzen
- Ten dele tegemoet gekomen aan zienswijzen: 5 zienswijzen
- Niet tegemoet gekomen aan zienswijzen: 0 zienswijzen
- Neutraal: 0 zienswijzen

In de bijlage bij het raadsbesluit zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Voor een uitgebreide weergave en de voorgestelde beantwoording

verwijzen wij naar de bijlage. Geadviseerd wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De indieners van de zienswijzen worden na vaststelling van het bestemmingsplan bericht. De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt op de website van de gemeente, in de Maas- en Niersbode, in de Staatscourant en op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen worden voor vaststelling per brief op de hoogte gebracht van de ontwerp reactie op hun zienswijzen.

DUURZAAMHEIDS PARAGRAAF

Bij een actualiseringsbestemmingsplan voor bestaande bedrijventerreinen als deze zijn moeilijk eisen te stellen aan duurzaamheid. In een actualisatieplan wordt immers hoofdzakelijk de bestaande situatie juridisch vastgelegd.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na vaststelling in de Raad zal het plan nogmaals zes weken ter visie liggen. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht kan een ieder in beroep gaan. Verder staat beroep open voor degene die aan kan tonen dat hij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om zienswijzen in te dienen. Daags na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij om een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd. In dat laatste geval zal de Raad van State eerst op deze voorlopige voorziening moeten beslissen en ontstaat dan duidelijkheid over het moment van inwerkingtreding.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De stedenbouwkundige product- en proceskosten van het nieuwe bestemmingsplan komen ten laste van en passen binnen het budget Ruimtelijke Ordening: Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze FCL 48.100.063.

VOORSTEL

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor om conform bijgevoegd concept te besluiten.

Afd. LO, nr. 2013/2081

Gennep, 23 april 2013

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
Dhr. P.J.H.M. de Koning, burgemeester
Mevr. J.M. Nijland, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:

- Bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012’ inclusief bijbehorende stukken

De volgende stukken zijn digitaal toegezonden aan raads- en commissieleden:

- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012’

De gemeenteraad van de gemeente Gennepe:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 23 april 2013;

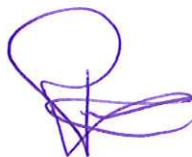
gelezen het voorstel van het presidium d.d. 13 mei 2013;

gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 28 mei 2013;

Besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling van zienswijzen zoals verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012' en de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop al dan niet aan te passen, inclusief voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals in de bijlage is aangegeven;
2. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
3. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0907.BP12025HGVGRHZBDR-VA01 en GML-bestand NL.IMRO.0907. BP12025HGVGRHZBDR -VA01.gml als onderdeel daarvan, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier met bijbehorende regels en vergezeld gaande van een toelichting, vast te stellen;
5. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro, geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat voor een belangrijk deel van het plan geen kostenverhaal nodig is en voor het overige deel het verhaal van kosten anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd;
6. aan Gedeputeerde Staten van Limburg en de betreffende rijksdiensten te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8. lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.
7. voor het perceel gelegen aan Willem Boyeweg 120 een rechtstreekse bouwtitel met voorwaardelijke verplichting (onderzoek parkeerbehoefte) opnemen, waarbij een bouwvlak wordt gelegd dat vergelijkbaar is met omliggende bedrijven (conform bijlage 1) met daaraan gekoppeld een maximum bebouwingspercentage van 80.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 24 juni 2013
De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier



Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hoogveld – De Grote Heeze 2012'

Gemeente Gennep, april 2013

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	2
2.	ZIENSWIJZEN	3
2.1.	Zienswijze 1	
2.2.	Zienswijze 2	
2.3.	Zienswijze 3	
2.4.	Zienswijze 4: Rijkswaterstaat	
2.5.	Zienswijze 5	
3.	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	14
4.	RECLAMANTEN	16

1. INLEIDING

De voorliggende nota omvat een samenvatting van de zienswijzen en geeft tevens aan op welke wijze hiermee wordt omgegaan: wel of geen aanpassing c.q. aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder vanaf 7 februari 2013 tot en met 20 maart 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis, op de website van de gemeente en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling een zienswijze indienen. Binnen de genoemde periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De provincie Limburg heeft schriftelijk aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

De aanpassingen c.q. aanvullingen van het ontwerpbestemmingsplan op basis van de zienswijzen worden in het slothoofdstuk samengevat.

In dit slothoofdstuk worden ook de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

2. ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

1. Reclamant geeft aan dat zij aan de Havenzijde beschikt over een aantal locaties (Hoogveld 16 en Hoofdstraat 8) van waar de verlading van zand en grind richting de schepen plaatsvindt. Voor deze verlading zijn langs de Havenzijde een aantal verladingsstations gerealiseerd. Deze verladingsstations vallen buiten het bouwvlak.
2. De maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (8m) is te laag. Vanwege een praktische bedrijfsvoering verzoekt reclamant om de maximaal toegestane bouwhoogte te verhogen naar 12 m.
3. Reclamant vindt de begrenzing van het plangebied in de zuidwesthoek niet logisch. Reclamant verzoekt om de plangrens van de bestemming Natuur in zuidelijke richting op te schuiven en door te laten lopen tot aan de Boxmeerseweg. Deze gronden zouden de bestemming Natuur met de aanduiding 'sn-og' moeten krijgen.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Het bouwvlak wordt uitgebreid zodat de verladingsstations er ook binnen vallen. De verdere uitbreiding van het bouwvlak zoals reclamant die in de bijlage bij zijn zienswijze heeft aangegeven, wordt niet overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Ad 2.

Volgens de regeling (artikel 3.2.4 onder b sub 4) mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van bedrijfsinstallaties en lichtmasten, op het perceel van reclamant een maximale hoogte hebben van 35 meter. Deze regel is tekstueel enigszins aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan om onduidelijkheid weg te nemen. Zie ook de reactie van de gemeente bij zienswijze 2, ad 7.

Ad 3.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan een grote beleidsvrijheid bij het bepalen van de plangrenzen. Deze vrijheid wordt uitsluitend beperkt indien de plangrenzen in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggend bestemmingsplan zijn de plangrenzen afgestemd met de vigerende plangrenzen en de plangrenzen van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan buitengebied. Aangezien het gestelde van reclamant op dit moment nog onvoldoende concreet is, is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen reden om de in het ontwerpbestemmingsplan gekozen plangrenzen te wijzigen.

Zienswijze 2

1. Reclamant geeft aan dat het bedrijfsgebouw op Hoogveld 21 juist lijkt te zijn opgenomen op de verbeelding. Aan de achterzijde van het gebouw lijkt het bouwvlak echter niet synchroon te lopen met de bestaande en vergunde bebouwing. Reclamant verzoekt de gemeente om dit andermaal te controleren.
2. Met betrekking tot de groenstrook aan de zuidelijke kant van het perceel Hoogveld 21 merkt reclamant op dat de groenstrook niet conform het feitelijke gebruik is.
3. Aan het perceel met nummer 1175 (Hoogveld 20) is, bij het onder a genoemde besluit) door GS goedkeuring onthouden. Het onderbreken van het bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een weg, werd door GS niet geaccepteerd en het is voor reclamant dan ook onduidelijk waarom dit nu niet gerepareerd is.
De onderbreking is niet consequent wanneer naar de overige bouwvlakken in het bestemmingsplan wordt gekeken. Het betreft een aanzienlijke beperking in de uitbreidingsmogelijkheden van clients. Omdat er geen goede ruimtelijke motivering voor deze onderbreking is, is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
4. Het gestelde onder 3 geldt ook voorzover het bouwvlak niet wordt doorgetrokken richting De Witte Steen, parallel aan de kade. Reclamant is van mening dat het bouwvlak over het hele perceel moet liggen en niet onderbroken moet worden.

5. Reclamant kan zich niet verenigen met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering en de dubbelbestemming Waterstaat-Stroomvoerend regime. Deze vormen een beperking voor haar bouwmogelijkheden. Voor de noodzaak van beide dubbelbestemmingen wordt in het bestemmingsplan geen motivering gegeven. Reclamant is van mening dat de dubbelbestemming Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed voor haar percelen kan komen te vervallen gelet op de voor het perceel Hoogveld 21 verleende watervergunning en de gesprekken die met Rijkswaterstaat gevoerd zijn over aanpassing van kaart 22 bij de 'Beleidsregel grote rivieren'. Dit geldt ook voor de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.
6. Reclamant vindt de regeling met betrekking tot buitenopslag nog steeds een beperking ten opzichte van hetgeen vergund is. Deze beperking wordt onvoldoende gemotiveerd. Omdat reclamanten gebruik maken van keerwanden is het niet noodzakelijk om vanwege brandweervoorschriften voor buitenopslag aan één zijde van het perceel een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden. In de nota inspraak en vooroverleg staat dat in de regels een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen. Reclamant kan deze afwijkingsbevoegdheid niet terugvinden.

Reclamant is het verder niet eens met de maximaal toegestane hoogte van buitenopslag voor haar perceel. De maximale hoogte van 10 meter die geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-Havenzijde', zou ook voor haar percelen moeten gelden. Dat ten tijde van de schouw die naar aanleiding van de inspraakreacties is uitgevoerd, niet is geconstateerd dat de buitenopslag op het perceel van reclamant 10 meter hoog is, wil niets zeggen. De hoogte van de buitenopslag verandert iedere dag en daarnaast dient er niet gekeken te worden naar de resultaten van de schouw maar naar hetgeen vergund is.
7. Artikel 3.2.4 is volgens reclamant niet duidelijk. Zij verzoekt dan ook dit artikel zodanig te wijzigen dat ondubbelzinnig blijkt dat op het perceel van reclamant bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 35 meter hoog worden toegestaan.
8. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan. In de feitelijke situatie bevinden zich ter plaatse van deze aanduiding keerwanden ten behoeve van de opslag. Omdat deze keerwanden noodzakelijk (in verband met veiligheid) zijn ten behoeve van het toegestane gebruik, ligt een maatbestemming hiervoor in de reden.

9. Een aantal woningen op het bedrijventerrein worden bestemd als burgerwoning. In de Nota inspraak en vooroverleg wordt min of meer de bestuurlijke keuze voor deze bestemming gegeven. Reclamanten kunnen hier niet mee instemmen en geven hiervoor de volgende redenen:
- a. Gedeputeerde staten van de provincie hebben in 1999 geconcludeerd dat (op grond van onderzoek dat toentertijd gedaan is) geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Waarom dat nu anders zou zijn blijkt nergens uit.
 - b. Niet onderzocht is wat de gevolgen van de woonbestemming voor de bedrijven op het bedrijventerrein zijn. Met name aangezien dit bedrijventerrein een geluidgezoneerd bedrijventerrein is. Op voorhand gaan reclamanten ervan uit dat de bestemming 'woondoeleinden' zal leiden tot een beperking in de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van reclamant.
 - c. In de Nota inspraak en vooroverleg wordt als motivering voor de bestuurlijke keuze aansluiting gezocht bij de discussie over de door burgers bewoonde agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied. De wetgever heeft er echter bewust voor gekozen om de systematiek van de 'plattelandswoningen' niet van toepassing te verklaren op soortgelijke woningen op bedrijventerreinen. Reclamant is derhalve van mening dat er geen sprake is van een deugdelijke motivering.
 - d. Reclamant merkt op dat de wetgeving rond de plattelandswoning nog een extra reden is om geen woonbestemming toe te kennen. Sinds invoering van deze wetgeving is namelijk niet meer het feitelijke gebruik maar juist de planologische bestemming van belang bij de toepassing van milieuwetgeving. Dit betekent dat het voor bedrijven op een bedrijventerrein van nog groter belang is wat de bestemming van de woningen is.
 - e. Reclamant is van oordeel dat de belangen van de bedrijven niet in de belangenafweging voor de onder c genoemde woonbestemming zijn betrokken. In de Nota inspraak en vooroverleg wordt dit erkend nu letterlijk wordt opgemerkt dat legalisatie veel problemen geeft omdat aan de in acht te nemen afstand vanuit milieuregelgeving veelal niet kan worden voldaan. Omdat de gevolgen van de woonbestemming voor de bedrijven onvoldoende onderzocht is, kan de positieve bestemming voor de woningen de toets der kritiek niet doorstaan.

Reactie gemeente

Ad 1.

Dit is andermaal gecontroleerd. De constatering dat het bestaande (vergunde) gebouw niet binnen het bouwvlak past, wordt niet gedeeld.

Ad 2.

De Groenbestemming komt overeen met de Groenbestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Dat de ontsluiting van het achterliggende bedrijfsterrein met de in het ontwerpbestemmingsplan (en dus ook met de in het vigerende bestemmingsplan) opgenomen Groenbestemming onmogelijk wordt, heeft te maken met een uitbreiding van het gebouw buiten het vigerende bouwvlak. Omdat de ontsluiting van groot belang is voor de bedrijfsvoering zal het bestemmingsplan in die zin worden aangepast dat overeenkomstig de feitelijke situatie een deel van de Groenbestemming wordt bestemd als Bedrijventerrein.

Ad 3.

Reclamant herhaalt hier haar inspraakreactie. Als antwoord op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar het gestelde in Ad 1c van de nota inspraak en vooroverleg (pagina 11). Dat voor andere percelen (conform het vigerende bestemmingsplan) is gekozen voor, zoals reclamant stelt, grote bouwvlakken die bijna het hele perceel beslaan, maakt dit niet anders.

Ad 4.

Hier geldt hetzelfde als beschreven onder Ad 3 van deze nota zienswijzen en Ad 1c van de nota inspraak en vooroverleg. Reclamant heeft geen concrete bouwplannen waardoor zij door voorliggend bestemmingsplan niet in haar belang wordt geschaad.

Ad 5.

Waterstaat-Waterkering

Naar aanleiding van de zienswijzen is de begrenzing van de dubbelbestemming nog eens bekeken en is de afweging gemaakt om de buitenste beschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk 2' te geven. Deze gebiedsaanduiding is in tegenstelling tot de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk 1' (voor de binnenbeschermingszone van de dijk) niet gekoppeld aan een beperkende regeling.

Waterstaat-Stroomvoerend regime

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de exacte begrenzingen van het stroomvoerende regime en het bergende regime van het rivierbed opgevraagd. In het ontwerpbestemmingsplan is de begrenzing gehanteerd zoals die in de laatste actualisatie van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is opgenomen. In deze actualisatie blijkt echter alleen het rivierbed te zijn opgenomen zonder dat deze is gespecificeerd naar een deel met een stroomvoerend regime, een bergend regime en een overig deel. Door het verwerken van de exacte begrenzing van het stroomvoerende regime in het bestemmingsplan, komt de dubbelbestemming (en daarmee de beperkende regeling) nog maar op een klein deel van het plangebied te liggen.

Ad 6.

De afwijkingsbevoegdheid die reclamant niet kan terugvinden in het bestemmingsplan, is opgenomen in artikel 3.5.1. De aanwezigheid van keerwanden is vanuit brandveiligheids oogpunt geen reden voor een uitzondering op de regeling dat buitenopslag aan één zijde een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moet aanhouden. Gelet op het feit dat op het perceel van reclamant in beide zijdelingse perceelsgrenzen buitenopslag plaatsvindt en de bestaande legale situatie derhalve afwijkt van de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor buitenopslag (artikel 3.1.7), zal deze regeling worden aangevuld met een zinsnede die erop neerkomt dat bestaande afwijkingen (van de regeling dat buitenopslag aan één zijde een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moet aanhouden) bij deze reclamant zijn toegestaan.

Ad 7.

De verwijzing in artikel 3.2.4 onder b sub 4 naar 'het bepaalde onder a', zal worden gewijzigd in 'het bepaalde onder 1'.

Ad 8.

In de regeling (artikel 3.2.4 onder a) zal worden toegevoegd dat de bestaande keerwanden wel zijn toegestaan.

Ad 9. a t/m e

In de nota inspraak en vooroverleg (pagina 13 en 14) is de bestuurlijke keuze toegelicht om de feitelijk sinds lange tijd bestaande woningen te bestemmen als burgerwoning. Op deze plaats wordt dan ook verwezen naar deze nota. In aanvulling hierop en naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant wordt nog het volgende opgemerkt:

- a. De woningen bevinden zich al geruime tijd op een bedrijventerrein en zijn niet als bedrijfswoning in gebruik geweest. Er kan voor deze woningen niet hetzelfde woon- en leefklimaat worden gegarandeerd dan bij woningen in een woonwijk of kern. Gelet op de omstandigheden, de woningen zijn al ruim 50 jaar aanwezig en sinds die tijd ook in gebruik als burgerwoning, vindt de gemeente het acceptabel dat ter plaatse van deze woningen sprake is van een minder goed woon- en leefklimaat dan bij woningen in een woonwijk of kern.*
- b. Aangezien de woningen onder het overgangsrecht vallen (van het uitbreidingsplan in hoofdzaken 1962) en burgerbewoning daarmee juridisch- planologisch is toegestaan (zie hiervoor de uitspraak van 19-12-2012 met nummer Awb 12 / 3030T), ondervinden de bedrijven op het bedrijventerrein geen hinder van de bestemming Wonen (en daarmee van voorliggend bestemmingsplan) maar van de aanwezigheid van de woningen.*
- c. In de jurisprudentie is geaccepteerd dat woningen op een bedrijventerrein in het kader van een goede ruimtelijke ordening minder bescherming tegen geluidhinder genieten dan woningen in een kern (zie ook het gestelde onder a).*
- d. Zoals reclamant stelt is inderdaad het bestemmingsplan bepalend bij de toepassing van milieuwetgeving. Omdat de bedoelde woningen onder het overgangsrecht vallen, staat het geldende bestemmingsplan reeds burgerbewoning toe. Voorliggend bestemmingsplan zorgt dus niet voor een benadeling van bedrijven.*
- e. Dat de belangen van bedrijven bij de bestuurlijke afweging is betrokken blijkt uit het gestelde in a t/m d.*

Zienswijze 3

1. De bouwhoogte zoals die voor de gronden van reclamant zijn opgenomen, zijn te beperkt. De maximaal toegestane hoogte is 35 meter terwijl de bestaande hoogte circa 45 meter bedraagt. In de toekomst acht reclamant een hoogte van 60 meter noodzakelijk voor een efficiënte en bedrijfseconomische productie. Reclamant verzoekt om de aanduiding maximaal toegestane bouwhoogte van 35 meter te wijzigen in 45 meter. Daarnaast verzoekt reclamant om voor haar gronden een maximale bouwhoogte van 60 meter toe te staan. Verder verzoekt reclamant om voor ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde een maximale bouwhoogte op te nemen van 70 meter.
2. Reclamant is het niet eens met het gestelde in de toelichting dat de gemeente Gennep, het Rijk en de provincie niet aansprakelijk zouden zijn voor eventuele schade ontstaan door hoog water op het bedrijventerrein. Verzocht wordt om dit tekstgedeelte uit de toelichting te schrappen.
3. Door het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen aan De Groote Heeze 16 en 20 binnen de geluidzone komt de 50 dB(A) contour feitelijk op deze woningen te liggen. De planologische ruimte (de geluidzone) van de bestaande bedrijven op bedrijventerrein Hoogveld wordt hiermee beperkt. Reclamant verzoekt dan ook om geen nieuwe 'milieuhindergevoelige' functies binnen het bestemmingsplan Hoogveld-De Groote Heeze toe te staan. Separaat is hiertoe een zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor de woningen aan De Groote Heeze 16 en 20 ingediend.
4. In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de onder 3 genoemde woningen wordt, ten aanzien van het aspect geurhinder, volstaan met een verwijzing naar de richtafstanden van de VNG brochure. De verantwoordelijkheid voor het voorkomen van hinder ter plaatse van de nieuwe bestemming wordt, middels de omgevingsvergunning voor inrichtingen, bij de bedrijven neergelegd. Dit vindt reclamant niet acceptabel. Reclamant verzoekt dan ook om ten aanzien van geur geen nieuwe 'milieuhindergevoelige' functies binnen het bestemmingsplan Hoogveld-De Groote Heeze toe te staan.

Reactie gemeente:

Ad 1.

De maximale bouwhoogten zijn gebaseerd op het nu nog geldende bestemmingsplan. Uit de raadpleging van het bouwdoossier blijkt dat de gebouwen op het perceel van reclamant een hoogte hebben van +/- 40 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte zal dan ook worden gewijzigd van 35 naar 45 meter. Voor bedrijfsinstallaties zal voor het perceel van reclamant, een maximale bouwhoogte van 45 meter worden toegestaan. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft in die zin dat zo veel als mogelijk wordt aangesloten bij het nu nog geldende bestemmingsplan, en voor een verhoging van de maximale bouwhoogte een nadere afweging noodzakelijk is, wordt het verzoek van reclamant om de bouwhoogte te verhogen naar maximaal 60 meter vertaald in een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. De gemeente begrijpt de belangen, de bedrijfseconomische noodzaak, van het bedrijf goed maar het verzoek is op dit moment te weinig concreet om de bouwhoogte van 60 meter rechtstreeks toe te staan. Daarom wordt op dit moment gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Ad 2.

Dit tekstgedeelte zal niet uit de toelichting worden geschrapt. Het tekstgedeelte op zich heeft overigens geen juridische werking.

Ad 3.

Voor de bedrijfswoningen aan de Grootte Heeze 16 en 20 is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is een akoestisch onderzoek opgesteld door Adviesburo Van der Boom en heeft er een beoordeling van de geluidssituatie nieuwe bedrijfswoningen Grootte Heeze door het RMB plaatsgevonden. Beide onderzoeken zijn bijlagen bij het bestemmingsplan. Uit de rapportage van het RMB volgt dat op de maatgevende punten de geluidsbelasting maximaal 48 dB(A) bedraagt. Vanuit het berekenen en visualiseren van de aanwezige geluidzone ten opzichte van de vergunde geluidcontour is zichtbaar dat de aanwezige geluidzone nagenoeg vol is. Hierdoor is er vanuit de huidige vergunde situatie geen toename van geluid meer mogelijk. Ondanks dat de bedrijfswoningen dus binnen de 50 dB(A) geluidzone gesitueerd zijn, hebben deze bedrijfswoningen bij de huidige nagenoeg volledig benutte geluidzone geen ontheffing vanuit Industrielawaai nodig.

Ondanks dat de huidige geluidzone nagenoeg vol is, betekent dit niet dat er in de toekomst geen wijzigingen in deze zone kunnen plaatsvinden. Door wijzigingen in vergunningen of vertrek/vestiging van bedrijven kan de geluidsruimte veranderen. Indien hier sprake van zal zijn, kan het ook zijn dat de contour volledig gevuld wordt ter hoogte van de nieuwe bedrijfswoningen. Indien deze woningen dan zonder hogere waarden zijn

vergund, mag er niet meer geluid dan 50dB(A) op de woning liggen. En dat betekent inderdaad dat er sprake kan zijn van beperking van de bestaande geluidzone.

Om deze reden is besloten een nieuw besluit hogere waarden te nemen. In dat nieuwe besluit zal naast de ontheffing vanuit wegverkeerslawaai ook ontheffing voor industrielawaai worden verleend en wel voor de maximale waarde van 55 dB(A). Met deze waarde zullen de woningen nooit tot beperking kunnen leiden voor de aanwezige bedrijven, ook al zijn beide woningen gesitueerd binnen de geluidzone.

Ad 4.

Ten aanzien van het aspect geurhinder en het bedrijf van reclamant wordt in de ruimtelijke onderbouwing geconstateerd dat er reeds andere (bedrijfs)woningen aanwezig zijn die maatgevend zijn als het gaat om de beperking van de bedrijfsvoering. Naast de richtafstanden uit de VNG brochure is daarnaast ook rekening gehouden met de 1,4 ouE/m³ geurcontour van het bedrijf van reclamant. Uit deze berekende geurcontour (zie ruimtelijke onderbouwing in de bijlage bij het bestemmingsplan) blijkt dat de bedrijfswoningen op ruime afstand van de 1,4 ouE/m³ geurcontour van het bedrijf van reclamant gelegen zijn. Het aspect geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor de regeling van bedoelde bedrijfswoningen.

Zienswijze 4: Rijkswaterstaat

1. De dubbelbestemming Waterstaat-Stroomvoerend regime ziet ook op gronden die geen deel uitmaken van het stroomvoerend regime maar alleen van het rivierbed. De dubbelbestemming kan echter beperkt worden tot het stroomvoerende gedeelte van het rivierbed.
2. Rijkswaterstaat verzoekt om een klein deel aan de noordzijde van het plangebied te bestemmen als Waterstaat-Bergend regime.

Reactie gemeente:

Ad 1. en 2.

Naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat zijn de exact begrenzingen van het stroomvoerende regime en het bergende regime van het rivierbed opgevraagd. In het ontwerpbestemmingsplan is de begrenzing gehanteerd zoals die in de laatste actualisatie van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is opgenomen. In deze actualisatie blijkt echter alleen het rivierbed te zijn opgenomen zonder dat deze is gespecificeerd naar een deel met een stroomvoerend regime, een bergend regime en een overig deel. Door het verwerken van de exacte begrenzing van het stroomvoerende regime in het bestemmingsplan, komt de dub-

belbestemming (en daarmee de beperkende regeling) nog maar op een klein deel van het plangebied te liggen.

Zienswijze 5

1. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat aan de Hoofdstraat en de Boxmeerseweg geen nieuwe (niet zijnde bedrijfsgerelateerde) woonbestemmingen worden toegekend. Burgerwoningen op een bedrijventerrein kunnen leiden tot problemen voor de reeds gevestigde bedrijven.
2. Vrijwel het hele plangebied kent de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend regime. De regeling bij deze dubbelbestemming zorgt voor een beperking van de ontwikkelingsruimte van bedrijven.

Reactie gemeente

Ad 1.

zie de reactie van de gemeente op zienswijze 2, punt 9.

Ad 2.

Naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat zijn de exacte begrenzingen van het stroomvoerende regime en het bergende regime van het rivierbed opgevraagd. In het ontwerpbestemmingsplan is de begrenzing gehanteerd zoals die in de laatste actualisatie van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is opgenomen. In deze actualisatie blijkt echter alleen het rivierbed te zijn opgenomen zonder dat deze is gespecificeerd naar een deel met een stroomvoerend regime, een bergend regime en een overig deel. Door het verwerken van de exacte begrenzing van het stroomvoerende regime in het bestemmingsplan, komt de dubbelbestemming (en daarmee de beperkende regeling) nog maar op een klein deel van het plangebied te liggen.

3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP

Onderstaand zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogveld-De Groote Heeze 2012 ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan kort en overzichtelijk verwoord.

De ingediende zienswijzen gaven aanleiding tot het doorvoeren van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

1. Voor de percelen Hoogveld 16 en Hoofdstraat 8 wordt het bouwvlak uitgebreid zodat de bestaande verladersstations binnen het bouwvlak komen te liggen;
2. artikel 3.2.4 onder b sub 4 van de regeling is verduidelijkt in die zin dat verwezen wordt naar het bepaalde onder 1 in plaats van het bepaalde onder a;
3. de Groenbestemming grenzend aan de Boxmeerseweg zal worden aangepast aan het feitelijke gebruik;
4. de buitenste beschermingszone van de dijk heeft een eigen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk 2' gekregen. De aan deze aanduiding gekoppelde regeling heeft, in tegenstelling tot de aan de dijk en de binnenste beschermingszone gekoppelde regeling, geen beperkende werking;
5. aan de hand van de door Rijkswaterstaat aangeleverde begrenzing is de dubbelbestemming Waterstaat-Stroomvoerend regime aangepast en de dubbelbestemming Waterstaat-Bergend regime toegevoegd;
6. de regeling voor buitenopslag wordt aangevuld met een zinsnede dat bestaande afwijkingen (van de regeling dat de buitenopslag een afstand van 3 meter moet aanhouden tot één zijdelingse perceelsgrens) op het perceel van reclamant 2 zijn toegestaan;
7. aan de regeling van artikel 3.2.4 onder a (bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan er plaatse van de aanduiding 'opslag') zal worden toegevoegd dat de bestaande keerwanden ten behoeve van de buitenopslag, wel zijn toegestaan;
8. voor het perceel aan de Hoofdstraat 4 wordt overeenkomstig de feitelijk aanwezige bebouwing en daar waar volgens het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 35 meter was toegestaan, een maximale bouwhoogte van 45 meter toegestaan. Deze maximale bouwhoogte geldt voor gebouwen en bedrijfsinstallaties.
9. Voor het perceel aan de Hoofdstraat 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, na een bestuurlijke afweging, voor de gronden waar nu een maximale bouwhoogte van 45 meter is toegestaan, een maximale bouwhoogte van 60 meter toe te staan.

Het doorvoeren van ambtelijke wijzigingen heeft betrekking op de volgende punten.

1. De onderzoeken behorende bij de realisatie van twee bedrijfswoningen aan De Groote Heeze 16 en 20 zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.
2. De ligging van een gedeelte van het plangebied binnen het invloedsgebied van de N271 (externe veiligheid) is correct in de toelichting omschreven.
3. Het verslag van de inspraakavond in september 2012 is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

4. RECLAMANTEN

De volgende natuurlijke en/of zakelijke rechtspersonen hebben aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen. De reacties zijn binnen de termijn verzonden en zijn derhalve ontvankelijk.

<i>nummer</i>	<i>ingekomen datum</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>postcode</i>	<i>plaats</i>
1.	20 maart 2013	Teunesen zand en grint b.v.	Hoogveld 16	6598 BL	Heijen
2.	20 maart 2013	A.V.G. Bedrijven Heijen b.v., Jan Janssen en A.V.G. Holding Heijen b.v. Ingediend door: Poelmann van den Broek	Postbus 1126	6501 BC	Nijmegen
3.	19 maart 2013	ForFarmers Hendrix B.V., ingediend door WNP raadgevende ingenieurs	Paterswoldseweg 808	Postbus 8069	Groningen
4	15 maart 2013	Rijkswaterstaat	Postbus 25	6200 MA	Maastricht
5	20 maart 2013	Bedrijventerreinvereniging 3H	Postbus 214	5830 AE	Boxmeer