

---

Raadsvergadering	:	27 juni 2013
Agendanummer	:	
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg
Wordt behandeld door	:	H. van den Berg

---

Malden,

Aan de raad,

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met achterliggende reactie op de ingebrachte zienswijzen;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0252.GHbpbedrijven-OW01 d.d. 11 februari 2013, inclusief de daarbij behorende bijlagen en het bijbehorende analoge plan, inclusief de daarbij behorende bijlagen, met dien verstande dat:
  - a. de regeling voor 'karakteristieke' bebouwing wordt aangepast in die zin dat:
    - artikel 3.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
  - b. in artikel 1 'Begrippen' wordt opgenomen de begrippen:
    - 'smartshop': een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van psychotrope stoffen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';
    - 'growshop': een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';
  - c. aan artikel 16.1 'Strijdig gebruik' wordt toegevoegd:
    - 'd een gebruik van gronden en bouwwerken voor een smartshop en /of growshop.'
  - d. op de verbeelding ter hoogte van het Maas-Waalkanaal de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' met een breedte van 25 meter, gemeten van de begrenzingslijn, wordt opgenomen;
  - e. in de regels na artikel 17.1 wordt toegevoegd artikel 17.2 'Vrijwaringszone – vaarweg';
  - f. op de verbeelding ter hoogte van het Maas-Waalkanaal / Taaiendijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt opgenomen;
  - g. op de verbeelding de bestemming 'wonen' van het perceel Rijksweg 204/204A wordt gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel – woon- en projectinrichting';
  - h. aan de regels een nieuw artikel 4 wordt toegevoegd inzake de bestemming 'Detailhandel – woon- en projectinrichting' en de daarna volgende artikelen worden vernummerd;
  - i. aan de regels een nieuw artikellid 3.1.d wordt toegevoegd, luidende 'detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, landbouwmachines en –werktuigen, machinerieën ten behoeve van bedrijven' en de daarna volgende artikelleden worden vernummerd;

3. omdat het kostenverhaal met betrekking tot het perceel Rijksweg 204 anderszins geregeld is en omdat er overigens geen sprake is van kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;

### Motivering en Toelichting

#### Samenvatting

Op 24 februari 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de volgende uitgangspunten voor het actualiseren van bestemmingsplannen:

- 1 - de gemeente Heumen voldoet aan haar wettelijke verplichting en streeft ernaar alle bestemmingsplannen tijdig te actualiseren (vóór 1 juli 2013);
- 2 - de gemeente Heumen streeft naar een zo groot mogelijke eenheid in regelgeving;
- 3 - bestemmingsplannen worden consoliderend geactualiseerd; gewenste ontwikkelingen binnen de plangebieden worden met aparte procedures mogelijk gemaakt;
- 4 - de tijdsplanning is gebaseerd op de *noodzaak* om te actualiseren en op optimale efficiëntie in de uitvoering.

Onlangs is het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg', dat voorziet in een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg in procedure gebracht. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de door de raad geformuleerde uitgangspunten voor het actualiseren van bestemmingsplannen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 14 februari tot en met 27 maart 2013. Tegen de vaststelling van het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt dit plan gewijzigd vast te stellen.

#### Doel van het plan

Het plan voorziet in een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg. Met de vaststelling van het bestemmingsplan beschikt de gemeente over een actueel bestemmingsplan. Op dit moment gelden voor de bedrijfsterreinen verouderde plannen met elk verschillende regels. Ten behoeve van de duidelijkheid en herkenbaarheid wordt gekozen voor een eenduidige regeling voor alle terreinen. Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Dit betekent dat in het bestemmingsplan in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Voor de ontwikkeling van het perceel Rijksweg 204/204A zie hierna.

Omdat in de oude plannen geen regeling is opgenomen voor internetbedrijven (omdat die ten tijde van de vaststelling van de oude plannen nog niet bestonden) wordt hiervoor een regeling opgenomen. Deze bedrijven zijn dus in principe op de bedrijfsterreinen mogelijk. Voorts zijn voor de bedrijfswoningen de "Beleidsregels kangoeroewoningen 2012" en de "Beleidsregels mantelzorgwonen" in de regels opgenomen. Bovendien wordt voor de bescherming van het karakteristieke pand Sluisweg 13 in het bestemmingsplan een regeling opgenomen. Tot slot wordt een regeling opgenomen om drugs gerelateerde bedrijven te weren.

#### Bescherming karakteristieke object

Op de verbeelding is het pand Sluisweg 13 als 'karakteristiek' aangeduid. Tevens is de volgende juridische regeling ter bescherming van dit object opgenomen.

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmeting van bebouwing, doch dat deze slechts mogen worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bebouwing en hun omgeving ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- Het is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

Volgens een door Stichting Adviesbureau onroerende zaken opgesteld advies is deze regeling, behoudens de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, een schade veroorzakende oorzaak. Omdat het bestemmingsplan een consoliderend plan is en hieruit geen nadelen voor belanghebbenden zouden moeten voortvloeien, wordt voorgesteld de regeling ter bescherming van

karacteristieke panden te beperken tot de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen door ons college. Hierdoor krijgt de aanduiding 'karacteristiek' op de verbeelding een signalerende functie.

### **Verbod voor smart- en growshops**

In het ontwerpbestemmingsplan is geen regeling opgenomen met betrekking tot smart- en growshops. Om drugsoverlast te verminderen bestaat de wens om hiervoor alsnog een regeling op te nemen. Coffeeshops zijn in de gemeente Heumen verboden en dit hoeft dus niet ook nog in het bestemmingsplan geregeld te worden. Voor smart- of growshops is dit anders. Een smartshop verkoopt diverse niet-traditionele genotsmiddelen en eco-producten waarin zgn. psychotrope stoffen voorkomen, bedoeld als alternatief voor hard- en softdrugs. Een growshop verkoopt artikelen voor de thuishweek van hennep, zoals meststoffen, gloeilampen en lectuur. De vestiging van smart- en growshops kan tot een ongewenst straatbeeld leiden, alsmede tot onveiligheidsgevoelens. Het tegengaan van smart- en growshops kan worden geregeld in het bestemmingsplan. Dit gebruik wordt dan onder 'strijdig gebruik' ondergebracht. Tevens zullen de begripsbepalingen moeten worden uitgebreid met de begrippen 'smartshop' en 'growshop'.

### **Ontwikkeling Rijksweg 204/204A**

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend met betrekking tot de bestemming 'wonen' op het perceel Rijksweg 204/204A. Reclamant verzoekt de in gang gezette ontwikkeling voor de realisering van een showroom voor een woon- en projectinrichting op dit perceel in het bestemmingsplan op te nemen en het bestemmingplan daarvoor gewijzigd vast te stellen. Het plan behelst het oprichten van een bedrijfspand ter vervanging van de bestaande woning. Reclamant is van oordeel dat de bestemming 'wonen' niet reëel is, nu voor dit perceel een ontwikkeling in gang is gezet.

Het betreffende perceel is onderdeel van het gebied Sluispoort Malden, waarvoor de Integrale ruimtelijke visie Sluispoort is opgesteld. Deze ruimtelijke visie houdt een integraal plan in voor de ontwikkeling van de Sluispoort, de entree van Malden en het sluitstuk van de revitalisering van het industrieterrein Sluisweg. In de visie vormt de zone, waar het bouwplan is geprojecteerd, samen met de Kop, de entree naar de achterliggende bedrijvigheid. De functies in de bebouwing in deze zone worden volgens deze visie gehuisvest in representatieve architectuur. De voorzieningen kunnen bestaan uit gezondheidsgerelateerde bedrijven, maar ook meer commerciële voorzieningen zijn mogelijk, zoals bijvoorbeeld een hotel, showroom of functies die gerelateerd zijn aan de automotive zone of kantoren die overwegend ondersteunend zijn aan de overige functies. Voorwaarden zijn een maximale bouwhoogte van 12 meter en parkeren op eigen terrein.

Het plan voor de ontwikkeling van een showroom voor woon- en projectinrichting past qua functie in deze visie. Aanvrager wil zijn plannen loskoppelen van de overige plannen in dit gebied. Vertraging in de andere plannen, bijvoorbeeld doordat er zienswijzen en beroep tegen de andere plangedeelten worden ingediend, geeft ook vertraging in het plan van aanvrager. Voor het plan van reclamant is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, dat in de toelichting van het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

In de Ruimtelijke visie Sluispoort wordt een kader aangegeven waaraan bebouwing in de Poort moet voldoen. Het gebouw moet representatieve architectuur uitstralen, die "omarmd" wordt door een meer formele groene structuur. Voor de uitvoering van het bouwplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is voorgelegd aan het Gelders Genootschap. De conclusie van het Gelders Genootschap is dat het beeldkwaliteitplan voldoende aanknopingspunten biedt om er een goed plan van te maken.

De zienswijze is in bijgevoegde zienswijzennotitie samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze geeft aanleiding het perceel de bestemming 'Detailhandel – woon- en projectinrichting' te geven.

**Zienswijze Rijkswaterstaat**

Tevens is een zienswijze van Rijkswaterstaat binnengekomen. Rijkswaterstaat verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen om een vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart te waarborgen op het Maas-Waalkanaal. Tevens wordt verzocht de kanaaldijk van het Maas-Waalkanaal aan te merken als regionale kering.

De zienswijze is in bijgevoegde zienswijzennotitie samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**Ambtelijke aanpassing**

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is nog een omissie geconstateerd. In de oude bestemmingsplannen 'Sluisweg' en 'De Hoge Brug' is detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, landbouwmachines en –werktuigen, machinerieën ten behoeve van bedrijven toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet opgenomen. Geadviseerd wordt dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog toe te staan.

**Financiën**

Het bestemmingsplan is een consoliderend plan; er worden, behoudens het perceel Rijksweg 204/204A, geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen. Met de ontwikkelaar van het plan voor het perceel Rijksweg 204/204A is een zg. 'ontwikkelingovereenkomst' gesloten. De daaraan verbonden kosten zijn door de ontwikkelaar van het plan voldaan.

**Verdere procedure**

Na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na deze bekendmaking beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN  
De secretaris, De burgemeester,

drs. J. Wijnia.

P. Mengde.

Voor nadere informatie:

Naam: M.P. Koeneman - Broersen  
Functie: medewerker afdeling fysieke leefomgeving  
Tel. nr.: 024-3588343  
Email: rkoeneman@heumen.nl  
Bereikbaar op: maandag, woensdag, donderdag en vrijdag

**Bijlage(n):**

- Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg, bestaande uit plantoelichting, planregels en verbeelding;
- Zienswijzennotitie
- 2 zienswijzen
- Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. ontwikkeling op perceel Rijksweg 204/204A
- Ontwerpraadsbesluit
- persbericht

**Vaststellingsbesluit**

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan  
'Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk  
en Sluisweg'

Datum: 27 juni 2013      Besluitnr.: 04.06 B3

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijk ordening;

**b e s l u i t:**

1. in te stemmen met achterliggende reactie op de ingebrachte zienswijzen;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0252.GHbpbedrijven-OW01 d.d. 11 februari 2013, inclusief de daarbij behorende bijlagen en het bijbehorende analoge plan, inclusief de daarbij behorende bijlagen, met dien verstande dat:
  - a. de regeling voor 'karakteristieke' bebouwing wordt aangepast in die zin dat:
    - artikel 3.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
  - b. in artikel 1 'Begrippen' wordt opgenomen de begrippen:
    - 'smartshop': een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van psychotrope stoffen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';
    - 'growshop': een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';
  - c. aan artikel 16.1 'Strijdig gebruik' wordt toegevoegd:
    - 'd een gebruik van gronden en bouwwerken voor een smartshop en /of growshop.'
  - d. op de verbeelding ter hoogte van het Maas-Waalkanaal de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' met een breedte van 25 meter, gemeten van de begrenzingslijn, wordt opgenomen;
  - e. in de regels na artikel 17.1 wordt toegevoegd artikel 17.2 'Vrijwaringszone – vaarweg';
  - f. op de verbeelding ter hoogte van het Maas-Waalkanaal / Taaiendijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt opgenomen;
  - g. aan de regels een nieuw artikellid 3.1.d wordt toegevoegd, luidende 'detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, landbouwmachines en –werktuigen, machinerieën ten behoeve van bedrijven' en de daarna volgende artikelliden worden vernummerd;
3. omdat er geen sprake is van kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;

RK

DE RAAD VOORNOEMD;  
De raadsgriffier,



L. Bosland.

De burgemeester,



P. Mengde.

**Beroepsmogelijkheden**

Tegen het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden, binnen zes weken na de datum van bekendmaking van het bestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van state, Postbus 20019, 2500 AE 's Gravenhage. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft bij het beroepschrift te worden overgelegd.

Belanghebbenden kunnen nadat beroep is ingesteld, desgewenst de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 AE 's Gravenhage, om een voorlopige voorziening verzoeken.