

## **Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg'**

### 1. Rijkswaterstaat, Postbus 9070, 6800 ED Arnhem

#### *Zienswijze*

Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' met een breedte van 25 meter, gemeten van de begrenziingslijn op te nemen en de toelichting hierop aan te vullen. Reclamant verzoekt dit om een vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart te waarborgen op het Maas-Waalkanaal. Tevens verzoekt reclamant de kanaaldijk tevens als waterkering te bestemmen en hiervoor ook de beschermingszone op te nemen op de verbeelding en in de regels. Reclamant verzoekt dit omdat de kanaaldijk van het Maas-Waalkanaal is aangemerkt als regionale kering. Hierbij horen een kernzone, zijnde de kering zelf, en een beschermingszone.

#### *Reactie*

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op deze punten gewijzigd vast te stellen.

### 2. D.H. Nas, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen, namens Bramex Beuningen B.V., gevestigd te Beuningen

#### *Zienswijze*

Reclamant verzoekt de in gang gezette ontwikkeling voor de realisering van een showroom voor een woon- en projectinrichting op het perceel Rijksweg 204 en 204A in Malden (het plan "Sluisweg De Poort") in het bestemmingsplan op te nemen en het bestemmingsplan daarvoor gewijzigd vast te stellen. Het plan maakt deel uit van een groter plan dat is ontwikkeld om de beeldkwaliteit en de herkenbaarheid van de toegang tot het bedrijventerrein "Sluisweg" te verhogen. Vanaf medio 2009 vinden gesprekken plaats over de invulling van dit gebied. De integrale ruimtelijke visie van 7 juni 2012 is aan de orde geweest in de raadsvergadering van 20 december 2012. In deze vergadering heeft de raad besloten uitwerking van de vier plandelen te laten plaats vinden in een juridisch kaderstellend plan, bestemmingsplan "De Sluispoort". Voor de volledigheid zij vermeld dat het plan destijds is geamendeerd, maar het amendement geen betrekking heeft op het onderhavige plandeel "De Poort".

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "wonen". Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestemming "wonen" ten onrechte wordt bestendigd. Met de bestemming "wonen" wordt immers een signaal afgegeven dat deze functie de komende planperiode zal blijven bestaan. Het is echter reeds thans duidelijk dat dit niet het geval zal zijn en ook niet wenselijk. Het is gerechtvaardigd om het project positief te bestemmen. In verband met de gewenste flexibiliteit wordt verzocht om in het bestemmingsplan een ruimer bouwvlak op te nemen. Aangesloten kan worden bij de bestemming bedrijventerrein, waarbij in artikel 3.1.d een nieuw nummer 6 kan worden opgenomen met de tekst: "Specifieke vorm van detailhandel – grootschalige detailhandel, uitgezonderd tuincentrum en supermarkt".

#### *Reactie*

Het plan behelst het oprichten van een bedrijfspand op het perceel Rijksweg 204/204A in Malden, ter vervanging van de bestaande woning. In het pand zal een showroom voor een woon- en projectinrichting worden gerealiseerd. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Sluisweg', waarin het perceel de bestemming 'wonen' heeft.

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 automotieve zone of kantoren die overwegend ondersteunend zijn aan de overige functies. Voorwaarden zijn een maximale bouwhoogte van 12 meter en parkeren op eigen terrein. De visie zal uiteindelijk moeten resulteren in een onherroepelijk bestemmingsplan.

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. Uitvoering van het bouwplan, los van de overige plannen voor Sluispoort, is goed mogelijk. Ook als de overige plannen van Sluispoort niet doorgaan kan de bouw van het bedrijfspand een verfraaiing van de entree van het bedrijventerrein vormen. Voor het plan van reclamant is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, dat in de toelichting van het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Voor de uitvoering van het bouwplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. 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. Het 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 geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1 mei 2013RK