

## **GEMEENTE GRAVE**

### **Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'**

Afwegingsnota vooroverleg/inspraak/advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit en ambtshalve wijzigingen

---

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' heeft vanaf 24 juni t/m 4 augustus 2015 zes weken voor eenieder op basis van de gemeentelijke inspraakverordening voor inspraak ter inzage gelegen. Op 8 juli 2015 heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Tevens is het bestuurlijk vooroverleg (wettelijk verplicht) doorlopen. In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
2. Ministerie van Defensie;
3. Provincie Noord-Brabant;
4. Waterschap Aa en Maas;
5. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland;
6. Gasunie;
7. Brandweer Brabant-Noord.

Door een viertal instanties is een bestuurlijke vooroverlegreactie ingediend.

Daarnaast is een twaalfstal inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 18 mei 2015 ter advisering voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ook zijn op 14 september 2015 de concept ontwerp beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' ter advisering voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Tot slot is er aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen.

In deze nota treft u aan:

- Deel A: afweging bestuurlijk vooroverlegreacties;
- Deel B: afweging inspraakreacties;
- Deel C: afweging advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- Deel D: voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

## **Deel A: Afweging bestuurlijk vooroverlegreacties**

Van de volgende instanties is een bestuurlijk vooroverlegreactie ontvangen:

1. Waterschap Aa en Maas;
2. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland;
3. Gasunie;
4. Brandweer Brabant-Noord.

### Reactie Waterschap Aa en Maas

*Datum:* 31 juli 2015 (per mail)

*Registratienummer:* 16963/37866.

#### *Beknopte weergave inhoud:*

##### 1. Ondergronds bouwen

In de beschermingszones langs de dijk gelden op grond van de keur strikte regels met betrekking tot ondergronds bouwen. Met het oog hierop ziet het waterschap de tekst hierover in paragraaf 3.3.5 van de toelichting graag aangescherpt. Het voorstel van het waterschap is om op bladzijde 21 de tekst "Hierbij zullen waterhuishoudkundige aspecten... ..ondergronds bouwen" te vervangen door: "Binnen de beschermingszones langs van de waterkering van het waterschap moet rekening gehouden worden met beperkingen waardoor ondergronds bouwen niet of slechts in beperkte mate mogelijk is".

##### 2. Hemelwaterneutraal ontwikkelen

Voor wat betreft het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan kan het waterschap instemmen met de conclusie van paragraaf '5.2.3 Waterhuishouding' op bladzijde 62 van de plantoelichting: "In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op basis van waterhuishoudkundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn de bovengenoemde uitgangspunten van toepassing". Het waterschap heeft begrepen dat het ontwerpplan wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk zal maken direct ten noordwesten van de Industriestraat. Dit gedeelte is nu nog opgenomen als uit te werken bedrijfsbestemming. Als de uitwerking hiervan inderdaad in het ontwerpplan plaatsvindt, vraagt het waterschap om hierbij te verantwoorden, dat dit volgens de principes van hemelwaterneutraal ontwikkelen gebeurt.

#### *Afweging gemeente:*

1. De gevraagde aanpassing in paragraaf 3.3.5 van de toelichting zal worden doorgevoerd. De regels behoeven geen aanpassing omdat binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' bouwen ten behoeve van andere bestemmingen slechts mogelijk is na afwijking en pas nadat advies is gevraagd bij de beheerder van de waterkering.
2. In het bestemmingsplan zal door middel van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid 2' op de verbeelding en artikel 3.7.3 van de regels een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden worden opgenomen voor het toestaan van maximaal tien atelierwoningen (woon/ werk-locaties) aan de Koninginnedijk. Hieraan is onder andere de voorwaarde verbonden, dat de uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te zijn aangetoond, waaronder begrepen de waterhuishoudkundige uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid. In paragraaf 5.2.3 Waterhuishouding van de toelichting zal worden opgenomen, dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, zoals bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de woon/werk-locaties aan de Koninginnedijk en de nadere invulling van de op dit moment onbebouwde percelen aan de noordzijde van de Industriestraat, de eerder in deze paragraaf genoemde uitgangspunten (o.a. inzake het hemelwaterneutraal ontwikkelen) van toepassing zijn.

#### *Conclusie:*

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Reactie Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

*Datum:* 19 augustus 2015 (per mail)

*Registratienummer:* 16963/37568

### *Beknopte weergave inhoud:*

1. In het voorontwerp is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. Deze dubbelbestemming is echter niet gelegd over de Nieuwe Haven. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.
2. In de Nieuwe Haven is een woonboot aanwezig. In het plan is aangegeven dat voor deze woonboot en mogelijk te verplaatsen woonboot een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld, dat in het ontwerpbestemmingsplan zal worden ingevoegd. Een dergelijke verplaatsing binnen het rivierbed is vergunningsplichtig in het kader van de Waterwet. Verzocht wordt, indien dit actueel wordt, hierover contact op te nemen met de intaker Watervergunning voor de gemeente Grave bij Rijkswaterstaat.
3. In de paragraaf inzake het Barro ontbreekt het belang Veiligheid scheepvaart op Rijksvaarwegen (titel 2.1 Barro). Verzocht wordt hier in de toelichting nader aandacht aan te besteden.
4. Daarnaast wordt opgemerkt dat inzake de externe veiligheidsparagraaf is aangegeven, dat het plasbrandaandachtsgebied (PAG) buiten het besluitgebied van dit plan is gelegen. De Nieuwe Haven is direct gelegen langs de vaarweg en is dus voor een deel gelegen binnen het PAG. Voor een binnenvaartroute als de Maas geldt een PAG van 25 meter. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.
5. Tot slot wordt opgemerkt dat in de Regeling Basisnet niet meer wordt gesproken over Zwarte Vaarwegen. Voor een toelichting op Basisnet wordt verwezen naar de Regeling Basisnet (<http://wetten.overheid.nl/BWBR0035000/>).

### *Afweging gemeente:*

1. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' zal ook op de Nieuwe Haven gelegd worden.
2. Wij zullen de eigenaar (nogmaals) wijzen op de vergunningsplicht in het kader van de Waterwet voor het verplaatsen van de woonboot. Mocht dit onderwerp actueel worden, dan zal er contact worden opgenomen met de intaker Watervergunning voor onze gemeente bij Rijkswaterstaat.
3. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting inzake het Barro zal nadere aandacht worden besteed aan het belang Veiligheid scheepvaart op Rijksvaarwegen (titel 2.1 Barro).
4. Paragraaf 5.1.4 van de toelichting zal worden aangepast/aangevuld voor wat betreft het plasbrandaandachtsgebied nu de Nieuwe Haven direct is gelegen langs de vaarweg en dus voor een deel is gelegen binnen het PAG.
5. Paragraaf 5.1.4 van de toelichting zal eveneens worden aangepast voor wat betreft de Regeling Basisnet.

### *Conclusie:*

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Reactie Gasunie

*Datum:* 6 juli 2015 (datum ontvangst brief 8 juli 2015)

*Registratienummer:* 16963/35294

### *Beknopte weergave inhoud:*

1. Verbeelding, ligging leiding: De ligging van de in het plangebied aanwezige leiding is niet geheel correct weergegeven. Het gaat hierbij om het laatste deel van de leiding, nabij het gasdrukmeet- en regelstation (GOS). Verzocht wordt om de leiding correct weer te geven.

2. Verbeelding, veiligheidszone: Verzocht wordt om de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' rond het GOS aan te passen. Voor dit station geldt een veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Het Activiteitenbesluit bepaalt, dat de veiligheidsafstanden gemeten dienen te worden vanaf de opstelplaats. In dit geval is de opstelplaats het gebouw en dient de 15 meter dus vanuit de gevel te worden gemeten en niet vanuit het midden van het gebouw.
3. Planregels, veiligheidszone - gasontvangstation: De planregels in artikel 17.4.1 zijn niet geheel toereikend. Voor kwetsbare objecten geldt 15 meter uit de gevel en voor kwetsbare objecten 4 meter. Nu worden ze beide uitgesloten binnen de veiligheidszone. Daarnaast wordt er alleen gekeken naar nieuwe objecten, echter het geldt ook voor bestaande objecten. Verzocht wordt om de bij de inspraakreactie gevoegde planregels, in combinatie met de verbeelding, integraal over te nemen.
4. Planregels, afwijking bouwregels: Verzocht wordt artikel 10.3 op de volgende punten aan te passen:
  - dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
  - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
 Het huidige artikel 10.4 biedt een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14, derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.
5. Planregels, Aanvullende werkzaamheden: De nu opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Verzocht wordt om artikel 10.4.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden:
  - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  - het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

*Afweging gemeente:*

1. Verbeelding, ligging leiding: De verbeelding zal worden aangepast. De leiding zal correct worden weergegeven conform de bij de Gasunie opgevraagde digitale leidinggegevens.
2. Verbeelding, veiligheidszone: De aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangstation' rond het gasdrukmeet- en regelstation zal worden aangepast. De veiligheidsafstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten zullen worden gemeten vanuit de gevel van het gebouw.
3. Planregels en toelichting, veiligheidszone - gasontvangstation: De voorgestelde bouw- en gebruiksregels zullen in artikel 19.4 van de regels (in combinatie met de aanpassing op de verbeelding, zie onder punt 2) worden overgenomen. Paragraaf 6.3.3 van de toelichting zal dienovereenkomstig worden aangepast.
4. Planregels, afwijking bouwregels:
  - Artikel 10.3 b zal worden aangepast: in artikel 12.3 b zal worden opgenomen, dat door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
  - Op basis van artikel 10.2 (12.2) zijn enkel bouwwerken ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gasleiding rechtstreeks toegestaan. Bouwwerken ten behoeve van een andere bestemming zijn pas toegestaan middels een afwijking en kunnen pas vergund worden nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. De verwijzing in het huidige artikel 10.3 naar artikel 10.1 klopt niet: er dient verwezen te worden naar artikel 10.2. Deze verwijzing zal worden aangepast in artikel 12.3 van het bestemmingsplan.
  - Artikel 10.4 (12.4) heeft geen betrekking op bouwen (maar op werken en werkzaamheden). Voor het overige zie afweging bij het vorige punt.

5. Planregels, Aanvullende werkzaamheden: Artikel 10.4.1 (12.4.1) zal worden aangevuld met de volgende werkzaamheden:
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren. Het opslaan van goederen kan niet worden aangemerkt als een werk of een werkzaamheid. Op basis van artikel 3.4.1 h/i (3.5.1 h/i) is opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn in ieder geval uitgesloten en achter de voorgevelrooilijn beperkt tot een hoogte van maximaal 4 meter. Artikel 3.4.1 (3.5.1) zal worden aangevuld met het opslaan van goederen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding. Paragraaf 3.3.7 van de toelichting zal dienovereenkomstig worden aangevuld.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie Brandweer Brabant-Noord

*Datum:* 17 april 2015 en 29 juni 2015 (per mail)

*Registratienummer:* 16963/31664 en 16963/35774

*Beknopte weergave inhoud:*

Dit plan betreft een actualisering van het vigerende bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet voorzien. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N329 en de Maas, beide transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder ligt binnen het plangebied een hoge druk aardgasleiding. Dit betekent dat het groepsrisico moet worden verantwoord.

De Veiligheidsregio adviseert in dat kader over de mogelijkheden van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor het vervoer over de weg geldt dat met een beperkte groepsrisicoverantwoording kan worden volstaan. Dit geldt ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas en het transport van gas door de hoge druk aardgasleiding. Omdat het plan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, de bestaande infrastructuur niet wijzigt en nieuwe bedrijfswoningen niet mogen worden opgericht wijzigt het risicoprofiel niet.

De zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpdiensten om op te treden bij een incident wijzigen niet en vormen daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit plan.

*Afweging gemeente:*

Geen inhoudelijke afweging noodzakelijk.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Deel B: Afweging inspraakreacties

Van de volgende personen/bedrijven/instanties is een inspraakreactie ontvangen:

1. ██████████, Havenstraat 3, 5360 AB Grave;
  2. ██████████, Van Slichtenhorststraat 26, 6524 JP Nijmegen (per e-mail);
  3. ██████████, Wolfskuilseweg 271, 6542 AA Nijmegen;
  4. ██████████, Essinklaan 72, 5361 JT Grave;
  5. ██████████, Hoofschestraat 2-8, 5361 EV Grave;
  6. ██████████, Postbus 74, 5360 AB Grave;
  7. ██████████, Lievendael 4, 5363 VG Velp, namens ██████████ (eigenaar bedrijfsperceel Koninginnedijk 832, 5361 CR Grave);
  8. ██████████, Postbus 109, 3925 ZJ Scherpenzeel;
  9. ██████████, Spoorstraat 15, 6602 AV Wijchen;
  10. ██████████, Hanenstraat 8b, 5363 TS Velp;
  11. ██████████, Hoofschestraat 17, 5361 ET Grave;
  12. ██████████, G.W. Lovendaalsingel 26, 5361 BL Grave;
- De inspraakreactie van ██████████ (reclamant 12) is buiten de inspraakperiode ontvangen (datum brief 6 augustus 2015, ontvangstdatum 10 augustus 2015).

### ██████████, Havenstraat 3, 5360 AB Grave

Datum: 8 juli 2015 (datum ontvangst brief 16 juli 2015)

Registratienummer: 16963/35832

#### Beknopte weergave inhoud:

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bepaling opgenomen (onder artikel 8.4, strijdig gebruik) welke de huidige overnachtingsmogelijkheden door passanten in de jachthaven onmogelijk maken. Dit is een ongewenste situatie voor ██████████ en voor de ontwikkeling van het toerisme in de gemeente Grave. Artikel 8.4 b dient naar mening van de ██████████ als volgt te worden aangepast: "verblijfsrecreatie of commerciële verhuur van ligplaatsen met uitzondering van het perceel gehuurd door ██████████". Door ██████████ zijn verschillende stukken nagezonden waaruit zou blijken dat overnachtingen in de Nieuwe Haven in het verleden door de gemeente zijn toegestaan.
2. Na de realisatie van de woningen op het Oranje Bastion verdwijnt een groot aantal parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de jachthaven (waar ook nog eens langer dan 2 uur geparkeerd kan worden). Verzocht wordt hiervoor vervangende parkeerplaatsen te realiseren, zodat passanten en leden van ██████████ in de gelegenheid zijn de jachthaven met de auto te bereiken.

#### Afweging gemeente:

1. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is geen verblijfsrecreatie (dus geen overnachtingen op de boten) toegestaan in de jachthaven. ██████████ geeft aan dat dit wel moet worden toegestaan omdat dit in het verleden ook mocht en hierover met de gemeente afspraken zijn gemaakt. De vraag is nu hoe hier mee om te gaan in het kader van de huidige bestemmingsplanprocedure. De door ██████████ aangeleverde stukken en het gemeentelijk dossier -1.813.123 'Verhuur van de jachthaven aan de watersportvereniging' zijn bestudeerd.

Geconcludeerd wordt dat het in ieder geval de bedoeling is geweest om overnachtingen in de jachthaven mogelijk te maken, maar dat dit niet in alle noodzakelijke regelingen goed is opgenomen en op elkaar is afgestemd. In de Havenverordening wordt voor overnachtingen zelfs verwezen naar de jachthaven.

Hoe zit dit dan in de op elkaar volgende bestemmingsplannen? De regeling uit het voorliggende voorontwerp is nagenoeg overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave'. Ook in dat plan is verblijfsrecreatie onder het strijdig gebruik gebracht. In beide plannen ligt de bestemming 'Water - Recreatie' (huidige voorontwerp) of 'Water met recreatieve doeleinden' op al het water van de haven binnen het plangebied. Wanneer we nog een bestemmingsplan verder terug kijken (Komplan Grave), dan ligt de bestemming 'Jachthaven' op een kleiner gebied van het water. In dat plan is verblijfsrecreatie niet uitgesloten (en de jachthaven is niet omschreven in de begripsomschrijving van het plan en het is heel gebruikelijk dat er in een jachthaven overnachtingen plaatsvinden). Zie uitsnede plankaart hieronder.



In het door [REDACTED] met de gemeente gesloten huurcontract wordt zelfs nog een groter gedeelte van het water verhuurd aan de watersportvereniging. Zie de navolgende situatietekening, behorende bij het huurcontract.



Om recht te doen aan de bedoeling die we kennelijk met de jachthaven hebben gehad (dat overnachten c.q. verblijfsrecreatie mogelijk moet zijn), zal op de verbeelding het water binnen het rood omlijnde gebied, zoals op de situatietekening hierboven opgenomen, een nadere aanduiding 'jachthaven' krijgen. In de regels zal in artikel 8.4 (10.5) dit gedeelte van het water met de aanduiding 'jachthaven' worden uitgezonderd van het strijdig gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie. Verder zal in de regels aan artikel 8.1 (10.1 onder f) worden toegevoegd, dat dit gedeelte van het water met de aanduiding 'jachthaven' is bestemd voor bestaande verblijfsrecreatie in de vorm van de ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals steigers. Tot slot wordt op de verbeelding en in artikel 7 van de regels de bestemming 'Recreatie' opgenomen voor de jachthaven aan de Havenstraat en de daaraan ten dienste staande gebouwen, in de vorm van een clubgebouw en een botenloods. De toelichting zal dienovereenkomstig worden aangepast.

2. De locatie Oranje Bastion valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'. Dit punt uit de inspraakreactie zal worden betrokken als een zienswijze op het bestemmingsplan 'Oranje Bastion, Grave' en in het kader van dat bestemmingsplan worden afgewogen.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**██████████, Van Slichtenhorststraat 26, 6524 JP Nijmegen**

Datum: 17 juli 2015 (per e-mail)

Registratienummer:16963/36398

*Beknopte weergave inhoud:*

Gereferereerd wordt aan een op 16 juli 2015 gehouden ambtelijke bespreking:

1. Men wenst een supermarkt te ontwikkelen op het ten noorden van de Industriestraat gelegen perceel.
2. Op het overige deel van het betreffende perceel wenst men graag woningbouw te ontwikkelen.



3. Bij een eventuele bedrijfsbestemming op het betreffende perceel zijn de belangen als volgt:
  - a. men wenst zo dicht mogelijk op de perceelgrens te kunnen bouwen. Indien de afstand tot de Industrieweg 15 meter moet bedragen, ziet men graag dat in deze strook wel geparkeerd mag worden.
  - b. qua hoogte wordt gerefereerd aan een bouwhoogte van 7 meter aan de Industrieweg naar 10 meter daarachter.
4. Tevens wordt gerefereerd aan een mogelijkheid om atelierwoningen op te kunnen richten (van ambtelijke zijde is benoemd in het gesprek van 16 juli 2015, dat in het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisering van atelierwoningen wordt opgenomen).

*Afweging gemeente:*

1. Op 14 juli j.l. heeft ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan de oprichting van een supermarkt op ten noorden van de Industriestraat gelegen perceel. Hierbij geldt een aantal voorwaarden. Omdat het moet gaan om de verplaatsing van een bestaande supermarkt, dienen de oude en nieuwe locatie in één apart bestemmingsplan hun nieuwe bestemming te krijgen. Daarnaast moeten de (overige) voorwaarden nog worden onderbouwd en uitgewerkt. Reden waarom dit initiatief geen deel kan en zal uitmaken van het onderhavig bestemmingsplan. Initiatiefnemer hebben wij hierover op 21 juli j.l. schriftelijk bericht.
2. Betreffende gronden liggen in het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' (huidige bestemmingsplan) binnen de uit te werken woonbestemming. In het huidige voorontwerp bestemmingsplan wordt aan de betreffende gronden weer een bedrijfsbestemming gegeven. De in het bestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemming is in overeenstemming met de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie. Het toekennen van (opnieuw) een (uit te werken) woonbestemming is niet in overeenstemming met de structuurvisie en past ook niet in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient woningbouwontwikkeling ook aansluitend aan de bestaande woonbebouwing van de kern plaats te vinden. Dit is voor de betreffende locatie niet het geval, nu (onder meer) de projectlocatie 'Achter Catharinahof' nog niet ontwikkeld is.
3. Voor wat betreft de belangen ten aanzien van de bedrijfsbestemming op het betreffende perceel overwegen wij het volgende:
  - a. *Bouwafstand:* De gemeente vindt het wenselijk de bedrijfsbebouwing op een afstand van 15 meter vanaf de Industriestraat (vanaf de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de bestemming 'Verkeer') te projecteren. Betreffende strook van 15 meter zal dan ook een bedrijfsbestemming (zonder bouwvlak) krijgen, waarbij ook de opslag van goederen zal worden uitgesloten. Wij achten 15 meter vanuit stedenbouwkundig oogpunt een redelijke afstandsmaat, mede gezien het feit dat de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing aan de overzijde van de Industriestraat ook op 15 meter van de Industriestraat gesitueerd is. Wij vinden het wel wenselijk, dat deze strook een groen (voor)aanzicht krijgt. Dit is te realiseren door middel van een hekwerk en haag over de gehele breedte met uitzondering van de inrit(ten), alsmede de inrichting van het voorerf met minimaal 15% groenelementen. Op het niet met groenelementen in te richten gedeelte van deze grondstrook/voorerf zal parkeren worden toegestaan. Verdere uitwerking hiervan zal in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan plaatsvinden.
  - b. *Bouwhoogte:*
    - Tweede strook grond van 15 meter vanaf de Industriestraat.  
De gemeente vindt het wenselijk in het bestemmingsplan een hoogtebeperking op de tweede strook van 15 meter op te leggen van 7 meter (met daarboven nog een 10% afwijkingbevoegdheid, dus tot 7,70 meter). Dit is dezelfde hoogte als de maximum hoogte van de (tegenover liggende) bedrijfsbebouwing tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat in het geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' en toekomstige bestemmingsplan.

- Bedrijfsgrond vanaf 30 meter vanaf de Industriestraat.

De gemeente ziet geen redelijk belang bij het opleggen van een verdere hoogtebeperking. Daarom wordt na de eerste strook van 30 meter vanaf de Industriestraat een hoogte van 10 meter toegestaan (met daarboven nog een 10% afwijkingsmogelijkheid, dus tot 11 meter). Dit betekent, dat deze bedrijfsbebouwing, net als op de rest van het bedrijventerrein Wisseveld (minus de hiervoor aangegeven bedrijfsgronden), 10 meter hoog mag worden met daarboven nog een afwijkingsbevoegdheid van 10% (dus tot 11 meter).

- Stedenbouwkundig/architectonisch accent voor de hoekgevel Arnoud van Gelderweg/Industriestraat.

Wij achten het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk het bedrijventerrein te benadrukken door middel van een stedenbouwkundig/architectonisch accent in hoogte op de hoekgevel Arnoud van Gelderweg/Industriestraat tot maximaal 13 meter. De gemeente vindt het gewenst, dat dit pas na 30 meter vanaf de Industriestraat plaatsvindt, omdat er hiermee sprake is van een acceptabele afstand tot de tegenover geprojecteerde woningbouw (waardoor deze ook beter tot zijn recht komt) en er toch voldoende ruimte voor een stedenbouwkundig/architectonisch (hoogte)accent resteert.

Verdere uitwerking hiervan zal in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan plaatsvinden.

4. Ten behoeve van de realisering van atelierwoningen zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (met afwijkende afstands- en hoogtenormen) worden opgenomen.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt tot een aanpassing van c.q. regeling in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

██████████, **Wolfskuilseweg 271, 6542 AA Nijmegen**

*Datum:* 31 juli 2015 (per mail; datum ontvangst brief 3 augustus 2015)

*Registratienummer:* 16963/36700

*Beknopte weergave inhoud:*

1. Men is eigenaar van het pand Arnoud van Gelderweg 111 (a)/hoek Koninginnedijk 38 te Grave. Men kan instemmen met het vigerende bestemmingsplan en maakt bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan. Tevens wenst men geïnformeerd te worden over de inspraakmogelijkheden in het kader van het verdere verloop van de procedure.

*Afweging gemeente:*

1. Betreffende gronden liggen in het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' (huidige bestemmingsplan) binnen de uit te werken woonbestemming. In het huidige voorontwerp wordt aan de betreffende gronden weer een bedrijfsbestemming gegeven. De in het bestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemming is in overeenstemming met de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie. Het toekennen van (opnieuw) een (uit te werken) woonbestemming is niet in overeenstemming met de structuurvisie en past ook niet in de gemeentelijke woningbouw-programmering. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient woningbouwontwikkeling ook aansluitend aan de bestaande woonbebouwing van de kern plaats te vinden (een woningbouwontwikkeling in het meest noordelijk gelegen deel van het bedrijventerrein wordt niet wenselijk geacht). Zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, staat het eenieder (dus ook ██████████) vrij om hierop binnen de geldende termijn te reageren middels een zienswijze.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**5361 JT Grave**

Datum: 27 juli 2015 (datum ontvangst brief 3 augustus 2015)

Registratienummer: 16963/36642

*Beknopte weergave inhoud:*

1. Uit de stukken blijkt dat de gemeente de mogelijkheid wil scheppen om op het Wisseveld meer detailhandel toe te staan. Dit strookt niet met de uitgangspunten die voor Grave noodzakelijk zijn om het gezond ondernemersklimaat te behouden. Bij het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan dienen de mogelijkheden voor detailhandel in niet volumineuze goederen op het Wisseveld te worden geblokkeerd. Het aanbod van supermarkten in Grave is al ruim voldoende.

*Afweging gemeente:*

1. Het bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor detailhandel dan reeds bestaand (locaties [REDACTED] en [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 83 en 87/89). Beide bedrijven zijn legaal gevestigd en in het bestemmingsplan passend bestemd. In de inspraakreactie wordt ook niet nader aangegeven op basis waarvan men concludeert dat er extra mogelijkheden voor detailhandel worden geschapen. Mogelijk baseert men zich op het kaartbeeld dat is opgenomen op bladzijde 41 van de toelichting (tijdens de inloopavond werd hier ook veelvuldig naar verwezen). Opgemerkt wordt dat deze afbeelding is overgenomen uit de (vastgestelde) gemeentelijke structuurvisie en is opgenomen in hoofdstuk 4.4 (gemeentelijk beleid), paragraaf 4.4.1 (Structuurvisie Grave 2025) van de toelichting.

De structuurvisie geeft een visie aan voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, maar biedt nog geen rechtstreeks bindend planologisch kader.

Een bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- toelichting (waarin altijd ook ingegaan wordt op de geldende beleidskaders binnen de gemeente, maar ook van andere overheidsorganen);
- verbeelding;
- regels.

Enkel de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting heeft geen rechtskracht. In het (juridisch bindende gedeelte van het voorliggende) bestemmingsplan worden geen extra mogelijkheden geboden voor detailhandel.

Inmiddels is door ons college een beslissing genomen op een principeverzoek met betrekking tot een supermarktontwikkeling op het Wisseveld. Hierbij zijn er voorwaarden gesteld aan een verdere planontwikkeling. Onder andere dient het om een verplaatsing te gaan van een bestaande supermarkt en dient ook de herbestemming van de achterblijvende locatie inzichtelijk te zijn, waarbij uitdrukkelijk is aangegeven dat op de achterblijvende locatie de detailhandelsbestemming niet gehandhaafd kan blijven. De supermarktontwikkeling maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het huidige (voor)ontwerpbestemmingsplan. Mocht een dergelijke planontwikkeling (binnen de gestelde voorwaarden) doorgaan, dan zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Datum: 28 juli 2015 (datum ontvangst brief 31 juli 2015)

Registratienummer: 16963/36644

*Beknopte weergave inhoud:*

1. Men vindt het niet acceptabel om detailhandel toe te staan op het bedrijventerrein en buiten het centrum van Grave vanwege de negatieve gevolgen die dit zal hebben op de binnenstad (dit wordt ook beschreven in de Structuurvisie Grave 2015). In de beleidsnota economie 2012-2015 wordt benoemd dat er al ruimschoots voldoende supermarktaanbod is in de gemeente Grave. Men stelt dat hierdoor een duurzame aantrekkelijke leefomgeving wordt aangetast.
2. Door ██████████ wordt bijgedragen en wordt gesponsord aan het verenigingsleven, activiteiten en evenementen. ██████████ vraagt zich af of de gemeente beseft wat de gevolgen zullen zijn wanneer toch besloten wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

*Afweging gemeente:*

1. Het bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor detailhandel dan reeds bestaand (locaties ██████████ en ██████████ aan de Arnoud van Gelderweg 83 en 87/89). Beide bedrijven zijn legaal gevestigd en in het bestemmingsplan passend bestemd. In de inspraakreactie wordt ook niet nader aangegeven op basis waarvan men concludeert dat er extra mogelijkheden voor detailhandel worden geschapen. Mogelijk baseert men zich op het kaartbeeld dat is opgenomen op bladzijde 41 van de toelichting (tijdens de inloopavond werd hier ook veelvuldig naar verwezen). Opgemerkt wordt dat deze afbeelding is overgenomen uit de (vastgestelde) gemeentelijke structuurvisie en is opgenomen in hoofdstuk 4.4 (gemeentelijk beleid), paragraaf 4.4.1 (Structuurvisie Grave 2025) van de toelichting.

De structuurvisie geeft een visie aan voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, maar biedt nog geen rechtstreeks bindend planologisch kader.

Een bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- toelichting (waarin altijd ook ingegaan wordt op de geldende beleidskaders binnen de gemeente, maar ook van andere overheidsorganen);
- verbeelding;
- regels.

Enkel de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting heeft geen rechtskracht. Dat geldt ook voor afzonderlijke beleidsnota's, zoals de 'Beleidsnota economie 2012-2015'.

In het (juridisch bindende gedeelte van het voorliggende) bestemmingsplan worden geen extra mogelijkheden geboden voor detailhandel.

Inmiddels is door ons college een beslissing genomen op een principeverzoek met betrekking tot een supermarktontwikkeling op het Wisseveld. Hierbij zijn er voorwaarden gesteld aan een verdere planontwikkeling. Onder andere dient het om een verplaatsing te gaan van een bestaande supermarkt en dient ook de herbestemming van de achterblijvende locatie inzichtelijk te zijn, waarbij uitdrukkelijk is aangegeven dat op de achterblijvende locatie de detailhandelsbestemming niet gehandhaafd kan blijven. De supermarktontwikkeling maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het huidige (voor)ontwerpbestemmingsplan. Mocht een dergelijke planontwikkeling (binnen de gestelde voorwaarden) doorgaan, dan zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

2. De gemeente spreekt haar waardering uit voor het feit, dat ondernemers bijdragen en sponsoren aan het verenigingsleven, activiteiten en evenementen. Zoals hiervoor onder 1. is aangegeven, scheidt het onderhavige bestemmingsplan geen extra mogelijkheden voor detailhandel dan reeds bestaand. Wij nemen dan ook de gemaakte opmerking over de gevolgen van het niet aanpassen van het bestemmingsplan voor kennisgeving aan.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**5360 AB Grave**

Datum: 29 juli 2015 (datum ontvangst brief 3 augustus 2015)

Registratienummer: 16963/36673

*Beknopte weergave inhoud:*

1. Men spreekt het ongenoegen uit over het feit, dat een vertegenwoordiging van het centrum niet aanwezig mocht zijn op de ondernemersavond d.d. 15 juli 2015, waar een presentatie werd gegeven door projectontwikkelaars. Op deze avond werden tevens de plannen voor de ontwikkeling van een supermarktlocatie gepresenteerd. Hiermee wordt een vijfde supermarktlocatie gecreëerd. Dit zal leiden tot het doodbloeden van het centrum. Door de leegstand zal ook het toerisme doodbloeden.
2. Mede gebaseerd op de Structuurvisie 2025 en de daarbij gebruikte rapporten is men van mening, dat er geen uitbreiding van detailhandel plaats mag vinden op het bedrijventerrein, onder meer omdat dat leidt tot een ernstige aantasting van de werkgelegenheid en leefbaarheid van Grave.
3. Artikel 4 Detailhandel, pagina 22 van de regels geeft een tekst weer die niet in relatie staat met de verbeelding zoals gepubliceerd. Het volgende is aangegeven "4.1 Bestemmingsomschrijving: De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a) detailhandel, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', detailhandel in de vorm van een supermarkt is toegestaan". Deze zin hoort niet thuis in de tekst, daar dit in de verbeelding niet wordt weergegeven en ook niet in de toelichting wordt aangegeven.

*Afweging gemeente:*

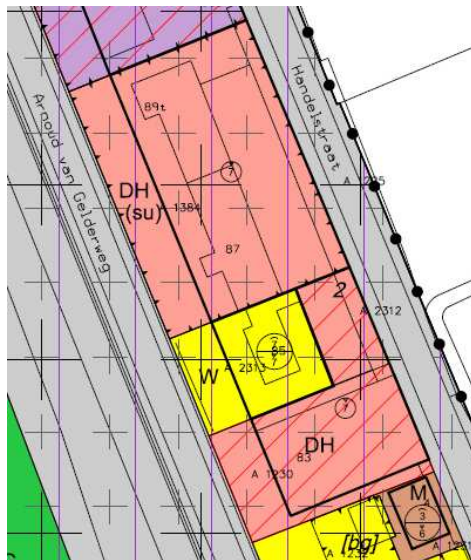
1. De ondernemersavond d.d. 15 juli 2015 betrof geen avond in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'. Het betrof een avond welke door de ontwikkelaar [REDACTED] georganiseerd werd in het kader van de door ontwikkelaar [REDACTED] op te stellen gebiedsvisie. Wij merken op dat deze gebiedsvisie uiteindelijk goedgekeurd zal moeten worden door de gemeente. Indien de gebiedsvisie afwijkt van de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie is zelfs instemming van de gemeenteraad noodzakelijk. Er zijn op de betreffende avond inderdaad plannen gepresenteerd voor een mogelijke supermarktontwikkeling op het Wisseveld.  
Inmiddels is door ons college een beslissing genomen op een principeverzoek met betrekking tot een supermarktontwikkeling op het Wisseveld. Hierbij zijn er voorwaarden gesteld aan een verdere planontwikkeling. Onder andere dient het om een verplaatsing te gaan van een bestaande supermarkt en dient ook de herbestemming van de achterblijvende locatie inzichtelijk te zijn, waarbij uitdrukkelijk is aangegeven dat op de achterblijvende locatie de detailhandelsbestemming niet gehandhaafd kan blijven.  
De gepresenteerde supermarktontwikkeling maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het huidige (voor)ontwerpbestemmingsplan. Mocht een dergelijke planontwikkeling (binnen de gestelde voorwaarden) doorgaan, dan zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.
2. Het bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor detailhandel dan reeds bestaand (locaties [REDACTED] en [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 83 en 87/89). Beide bedrijven zijn legaal gevestigd en in het bestemmingsplan passend bestemd. In de inspraakreactie wordt ook niet nader aangegeven op basis waarvan men concludeert dat er extra mogelijkheden voor detailhandel worden geschapen. Verwacht wordt dat men zich baseert op het kaartbeeld dat is opgenomen op bladzijde 41 van de toelichting (tijdens de inloopavond werd hier ook veelvuldig naar verwezen). Opgemerkt wordt dat deze afbeelding is overgenomen uit de (vastgestelde) gemeentelijke structuurvisie en is opgenomen in hoofdstuk 4.4 (gemeentelijk beleid), paragraaf 4.4.1 (Structuurvisie Grave 2025) van de toelichting.  
De structuurvisie geeft een visie aan voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, maar biedt nog geen rechtstreeks bindend planologisch kader.

Een bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- toelichting (waarin altijd ook ingegaan wordt op de geldende beleidskaders binnen de gemeente, maar ook van andere overheidsorganen);
- verbeelding;
- regels.

Enkel de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting heeft geen rechtskracht. Dat geldt ook voor afzonderlijke rapporten en beleidsnota's. In het (juridisch bindende gedeelte van het voorliggende) bestemmingsplan worden geen extra mogelijkheden geboden voor detailhandel. Indien en voor zover de gemeente al haar medewerking kan en wil verlenen aan een eventuele supermarktontwikkeling, dan is daarvoor is een separate bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

3. In het bestemmingsplan zijn twee locaties bestemd met de bestemming 'Detailhandel'. Door de betreffende passage in de regels wordt juist voorkomen dat ook de locatie van [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 83 omgevormd wordt of kan worden naar supermarktmeters. De regels komen overeen met hetgeen is opgenomen op de verbeelding (de aanduiding is opgenomen op de verbeelding, zie hieronder).



	DH	Detailhandel
	(su)	supermarkt

*Conclusie:*

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

[REDACTED], **Lievendael 4, 5363 VG Velp,**  
**namens [REDACTED] (eigenaar bedrijfsperceel Koninginnedijk 832, 5361 CR Grave)**

Datum: 29 juli 2015 (datum ontvangst brief 31 juli 2015)

Registratienummer: 16963/36651

*Beknopte weergave inhoud:*

1. Cliënten kunnen zich vinden in de in de aan het bedrijf toegekende milieucategorie (3.2), zoals terug te vinden in artikel 3.1, lid c van de regels.

2. Cliënten hebben van de ontwikkelaar [REDACTED] vernomen, dat woningbouw ten noorden van de Industriestraat nog tot de (toekomstige) mogelijkheden zou behoren. Dit zou direct gevolgen hebben voor de bedrijven van cliënt. In onderhavig bestemmingsplan wordt hierover echter met geen woord gerept. Onduidelijk is op welk gebied de door ontwikkelaar [REDACTED] op te stellen gebiedsvisie ziet.
3. Aangegeven is in de toelichting: "Doel van het bestemmingsplan is enerzijds de bedrijven meer ruimte geven om te ondernemen en anderzijds de belangen van de voorziene woningbouw waarborgen". Cliënten gaan er in dit verband van uit, dat voor wat betreft de voorziene woningbouw wordt gedoeld op het gebied ten zuiden van de Industriestraat.
4. Geconstateerd wordt, dat op perceel van cliënten ook de bestemming (gebiedsaanduiding) 'Vrijwaringszone - dijk' is opgenomen. Hierdoor worden de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden van cliënt beperkt. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hierin is echter onder andere als voorwaarde opgenomen, dat de bebouwing niet mag leiden tot een aantasting van het waterkerend vermogen van de waterkering. Verzocht wordt om nader uit te werken wanneer bebouwing leidt tot aantasting van het waterkerend vermogen van de waterkering.

*Afweging gemeente:*

1. Geen inhoudelijke afweging noodzakelijk.
2. Vooralsnog wordt op het gebied ten noorden van de Industriestraat niet uitgegaan van een reguliere woningbouwontwikkeling. In het ontwerpbestemmingsplan zal aansluiting worden gezocht bij de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie (hierin wordt niet uitgegaan van reguliere woningbouwontwikkeling ter plaatse). Het klopt inderdaad dat de gemeente met de ontwikkelaar [REDACTED] is overeengekomen, dat ontwikkelaar [REDACTED] een gebiedsvisie opstelt voor het totale Wisseveld. Wij merken echter op, dat deze gebiedsvisie uiteindelijk goedgekeurd zal moeten worden door de gemeente. Indien de gebiedsvisie afwijkt van de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie (wat het geval is indien voor de bedoelde locatie uitgegaan wordt van reguliere woningbouwontwikkeling) is zelfs instemming van de gemeenteraad noodzakelijk. Indien uiteindelijk blijkt dat woningbouw (op termijn) ter plaatse wenselijk en mogelijk is (waarbij ook rekening zal moeten worden gehouden met de aanwezige bedrijvigheid), dan is hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.
3. Deze constatering is juist.
4. Sinds 1 oktober 2012 zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen voor het bestemmen van de kering en bijbehorende beschermingszones. Het Barro betreft een Algemene Maatregel van Bestuur. In het Barro is het volgende opgenomen:  
*"Hoofdstuk 2. Nationale belangen*

*Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament*

*Artikel 2.11.2. (hoofdbestemming primaire waterkering en aanduiding beschermingszone)*

*1) Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, wordt voor die gronden de bestemming 'waterkering' opgenomen.*

*2) Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van een beschermingszone wordt voor die gronden de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen, indien de primaire waterkering een dijk is en wordt voor de overige gevallen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' opgenomen".*

Het bestemmingsplan is (verplicht) in overeenstemming met het Barro. De beoordeling wanneer bebouwing leidt tot aantasting van het waterkerend vermogen van de waterkering is aan het waterschap.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Beknopte weergave inhoud:*

1. In de toelichting is zeer beperkt aandacht besteed aan de gesloten overeenkomsten tussen gemeente en de ontwikkelaar ██████████. Op basis van deze overeenkomsten is overeengekomen, dat ontwikkelaar ██████ een gebiedsvisie op zal stellen voor de totale gebiedsontwikkeling ‘die als basis zal dienen voor een verzoek tot wijziging van de vigerende bestemmingsplannen, ook als deze gaan afwijken van de structuurvisie. Op verzoek van de ontwikkelaar zal de gemeente zich maximaal inspannen om deze gebiedsvisie vast te leggen in een bestemmingsplan’. In de overeenkomsten is dus een mogelijke afwijking ten opzichte van de structuurvisie voorzien en dat is van belang om in het nieuwe bestemmingsplan te melden. ██████ is van mening, dat in paragraaf 1.1 aan zowel de overeenkomsten met ontwikkelaar ██████ als de ongelukkige samenloop van actualisatie en de op te stellen gebiedsvisie aandacht dient te worden besteed.
2. Verzocht wordt om het gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat (behoudens ██████ aan de Arnoud van Gelderweg 97) alsnog uit het plangebied te laten. Beide initiatiefnemers in het gebied, ██████ en ontwikkelaar ██████, hebben immers andere plannen en vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en mede gelet op de overeengekomen faciliterende rol, zou de gemeente de uitwerking van deze plannen moeten afwachten, in plaats van een bestemmingsplan in procedure te brengen, dat voor het betrokken gebied gebaseerd is op een achterhaalde structuurvisie. Het deelgebied ‘Achter Catharinahof’ kan alleen tot een aantrekkelijk woongebied worden ontwikkeld als aan de overzijde van de Industriestraat ook woningbouw (en eventueel een supermarkt) wordt ontwikkeld.
3. Op bladzijde 14 van de toelichting wordt onder 2.2.2 gesproken over enkele bedrijven in de milieucategorie 3.1 en 3.2. In de beleving van ██████ gaat het slechts om één bedrijf in de categorie 3.2 en dat is de broodfabriek aan de Koninginnedijk. Daarbij is ██████ van mening, dat in het hele plangebied milieucategorie 2 de norm moet zijn en dat alleen de broodfabriek daarop een uitzondering mag vormen. Dat sluit ook aan op de toegestane milieucategorieën voor het bedrijventerrein in het vigerende bestemmingsplan.
4. Hoe is de juridische verankering van paragraaf 3.5 (Beeldkwaliteit) van de toelichting geregeld? Een toelichting heeft immers geen juridisch bindend karakter.
5. Er ontbreekt in de toelichting een hoofdstuk economische uitvoerbaarheid. Nu de gemeente in afwijking van het vigerende bestemmingsplan een grote hoeveelheid bedrijventerrein in de gemeente Grave toevoegt, zal de gemeente aan moeten tonen dat aan deze hoeveelheid bedrijventerrein ook een daadwerkelijke vraag ten grondslag ligt.
6. Indien de gemeente onverhoopt het gebied tussen de Industriestraat en de landbouwstraat toch volledig wil bestempelen als bedrijventerrein, dan dienen in ieder geval de volgende randvoorwaarden van toepassing te zijn:
  - a. openbare groenstrook van 10 meter breed langs de noordzijde van de Industriestraat;
  - b. tussen de groenstrook en bebouwing dient een strook van minimaal 15 meter breed te komen die onbebouwd blijft en waar ook geen opslag mag plaatsvinden;
  - c. in die strook mag eventueel wel worden geparkeerd maar dient minimaal 50% als groenvoorziening te worden aangelegd;
  - d. de gevel aan de Industriestraat dient een voorgevel te zijn;
  - e. de maximale milieucategorie bedraagt 2;
  - f. de bebouwingshoogte is maximaal 7 meter.De groenstrook en onbebouwde strook mag ook vervangen worden door woningbouw.
7. In artikel 3.3.1 van de regels wordt een hoger bebouwingspercentage als vergund geacht als bij het moment van inwerkingtreding een hoger bebouwingspercentage van toepassing is. Zoals het nu omschreven is, geldt dit ook als dit bebouwingspercentage zonder vergunning tot stand is gekomen en dat lijkt ██████ niet wenselijk.



8. Afwijkingen zoals bedoeld onder artikel 3.5.1 van de regels dienen naar mening van █████ niet te worden toegestaan.
9. Het lijkt █████ niet noodzakelijk het aantal uren, dat het afhaalpunt (zie artikel 3.5.2) geopend mag zijn, sterk te beperken.
10. Waarom zou bij artikel 4.5 sub a van de regels alleen een vrijstaande woning mogelijk zijn? Twee-onder-één-kap-woningen zijn op die plek ook zeer wel denkbaar. Ook twee vrijstaande woningen, waarbij de ene zich richt op de Arnoud van Gelderweg en de ander op de Handelstraat, zijn voorstelbaar.
11. In artikel 8 van de regels moet ook overnachtingen op boten worden toegestaan. De gemeente heeft de Nieuwe Haven immers aangewezen als ligplaats voor passanten die met een boot willen overnachten.
12. De aanduiding '(dhv)' is abusievelijk ook van toepassing verklaard op perceel A 1138.

*Afweging gemeente:*

1. In paragraaf 4.4.1 van de toelichting van het voorontwerp is het volgende *opgenomen*:  
*“De gemeente is met de ontwikkelaar █████ overeengekomen, dat ontwikkelaar █████ in 2015 een gebiedsvisie opstelt voor de gebiedsontwikkeling, die als basis zal dienen voor een verzoek tot wijziging van de vigerende bestemmingsplannen. Nu deze gebiedsvisie nog niet is gemaakt, blijft de structuurvisie vooralsnog leidend voor het onderhavige (voorontwerp)bestemmingsplan. Desalniettemin is het zaak dat de gemeente in goed overleg met de betrokken actoren goede randvoorwaarden bepaalt om te komen tot een goede invulling van met name het overgangsgebied bedrijventerrein – woongebied. Het resultaat hiervan zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen”.*  
 Wij zijn van mening, dat hiermee in het voorontwerp wel voldoende aandacht is besteed aan de met ontwikkelaar █████ gesloten overeenkomsten. Wij wijzen erop, dat de nog aan te leveren gebiedsvisie uiteindelijk goedgekeurd zal moeten worden door de gemeente. Indien de gebiedsvisie afwijkt van de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie is zelfs instemming van de gemeenteraad noodzakelijk. Indien de gemeente de op te stellen gebiedsvisie goedkeurt en deze uitgaat van andere functies dan opgenomen in het huidige bestemmingsplan, dan is/zijn hiervoor (een) separate bestemmingsplanprocedure(s) noodzakelijk.  
 Omdat het in het voorontwerp genoemde overleg en de gemeentelijke afweging hierover inmiddels heeft plaatsgevonden, zal in het (ontwerp)bestemmingsplan de laatste zin worden vervangen door de volgende tekst: *“Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden. Het resultaat hiervan en de gemeentelijke afweging hierover is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan, onder andere in paragraaf 3.4 van de toelichting en in de als bijlagen bij de toelichting gevoegde afwegingsnota en (ontwerp)beeldkwaliteitsplan ‘Bedrijventerrein Wisseveld’”.*
2. De keuze van het plangebied is bewust gemaakt in het licht van de structuurvisie (de locaties Oranje Bastion, EMAB-locatie en Achter Catharinahof vallen buiten het plangebied, gezien de afspraken in de met ontwikkelaar GBB gesloten overeenkomsten). Voor de opgenomen bestemmingen in het plan is de structuurvisie leidend. De door ontwikkelaar █████ op te stellen gebiedsvisie zal, indien deze afwijkt van de structuurvisie maar toch als wenselijk wordt beoordeeld, voorgelegd moeten worden aan de gemeenteraad. Dit kan er toe leiden, dat voorgestane ontwikkelingen in de gebiedsvisie nog niet meegenomen kunnen worden in het huidige actualisatieplan. Het is denkbaar dat bepaalde onderdelen van de gebiedsvisie wel en andere wellicht niet meegenomen kunnen worden in het actualisatieplan. Dit is afhankelijk van de aard van de voorgestane ontwikkeling (bijvoorbeeld wel of niet in overeenstemming met de structuurvisie) en de concrete (noodzakelijke) onderbouwing en uiteraard het tijdstip waarop de gebiedsvisie in de definitieve versie gereed komt. Indien de gemeente de op te stellen gebiedsvisie goedkeurt en deze uitgaat van andere functies dan opgenomen in de huidige herziening, is/zijn hiervoor (een) separate bestemmingsplanprocedure(s) noodzakelijk.  
 Er wordt in het (ontwerp)bestemmingsplan extra zorg besteed aan de overgangszone (gebied tussen de Industriestraat en de landbouwstraat) om een goede aansluiting te creëren, mocht de in het bestemmingsplan voorgestane bedrijfsbestemming tot ontwikkeling komen.

Aspecten die hierbij aan de orde komen zijn onder andere:

- a. de milieucategorie;
- b. de afstand tussen het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming en de bestemming verkeersdoeleinden;
- c. situering van de voorgevels;
- d. hoogte;
- e. voorgestane architectuur (aan het bestemmingsplan zal tevens een beeldkwaliteitsplan worden gekoppeld).

Gezien de actualisatieplicht van het geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' achten wij het niet wenselijk het plangebied op de gevraagde wijze aan te passen.

3. In het voorontwerpbestemmingsplan is nu als maximale milieucategorie het volgende opgenomen:

Tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat	Maximaal 2 (met afwijkingsbevoegdheid naar 3.1).
Industriestraat - nader uit te werken plandeel	Nog geen categorie opgenomen. In de toelichting is aangegeven, dat er waarschijnlijk ook maximaal milieucategorie 2 wordt toegestaan voor het gedeelte van het plangebied direct ten noorden van de Industriestraat.
Rest van het bedrijventerrein aan weerszijden van de Landbouwstraat	Maximaal 3.1 (met afwijkingsbevoegdheid naar 3.2).
Broodfabriek	Specifiek bestemd met de aanduiding broodfabriek van maximaal 3.2.

Wij zullen in het bestemmingsplan ten aanzien van het gehele (overgangs)gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat aangeven, dat ter plaatse een bedrijf tot en met de milieucategorie 2 mag worden uitgeoefend, overigens wel met handhaving van de in artikel 3.5.1 a (3.6.1 a) opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een bedrijf in de milieucategorie 3.1. Voor het ten noorden van de Landbouwstraat gelegen plandeel vinden wij een verdere beperking van de opgenomen milieucategorie tot en met 3.1, met een specifieke aanduiding van de broodfabriek van maximaal milieucategorie 3.2, niet noodzakelijk en/of gewenst.

4. In de regels van het bestemmingsplan zal in de artikelen 3.4 (bestemming 'Bedrijventerrein'), 4.4 (bestemming 'Detailhandel') en 10.4 (bestemming 'Water – Recreatie') worden bepaald, dat ons college nadere eisen kan stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en inrichting van het terrein, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van het terrein en de naaste omgeving, een en ander zoals omschreven in en ter uitvoering van de voor het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven geldende beeldkwaliteitsplannen. Deze beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' zullen ook als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Daarnaast zullen deze beeldkwaliteitsplannen afzonderlijk door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet worden vastgesteld als welstandskader voor het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven.
5. Deze veronderstelling van ■■■■, dat de gemeente een hoeveelheid bedrijventerrein toevoegt, is niet correct. Wisseveld is nooit onttrokken aan het bestaande bedrijventerreinenareaal van Noord-Brabant. Er wordt dus geen nieuw bedrijventerrein toegevoegd. Wisseveld wordt in de statistieken gezien als bestaand bedrijventerrein. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden, is er sprake van herontwikkeling. Het aantonen van de vraag is niet aan de orde. Naast de beschikbare percelen op Bedrijvenpark De Bons, heeft Grave in de toekomst geen ontwikkelingsruimte meer op het gebied van bedrijventerreinontwikkeling. Het is correct dat er vanuit de provincie kritisch wordt gekeken naar het totale bedrijventerreinenbestand. Er zal in Grave daarom alleen nog sprake zijn van herontwikkeling op de bestaande terreinen.

Er is wel degelijk lokale vraag naar courante bedrijventerreinen. Vooral percelen met een zichtlocatie, zoals het geval is op Wisseveld, zijn gevraagd. Voor de lokale economische ontwikkeling is het van belang dat er ontwikkelingsruimte blijft voor de bedrijven in Grave, mede getuige de recente verzoeken van de ondernemers die reeds gevestigd zijn op Wisseveld.

6. Gezien de afweging onder punt 2, komen wij ook toe aan de inhoudelijke afweging van de door            aangegeven randvoorwaarden voor het (overgangs)gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat.
  - a. openbare groenstrook van 10 meter breed langs de noordzijde van de Industriestraat.  
*Afweging:* De gemeente vindt het wenselijk de bedrijfsbebouwing op een afstand van 15 meter vanaf de Industriestraat (vanaf de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de bestemming 'Verkeer') te projecteren. Wij achten het niet noodzakelijk meer afstand te creëren middels een openbare groenstrook.  
Betreffende eerste strook van 15 meter vanaf de Industriestraat, zal dan ook een bedrijfsbestemming (zonder bouwvlak) krijgen, waarbij ook de opslag van goederen zal worden uitgesloten. Wij achten 15 meter vanuit stedenbouwkundig oogpunt een redelijke afstandsmaat, mede gezien het feit dat de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing aan de overzijde van de Industriestraat ook op 15 meter van de Industriestraat gesitueerd is. Wij vinden het wel wenselijk, dat deze strook een groen (voor)aanzicht krijgt. Dit is te realiseren door middel van een hekwerk en haag over de gehele breedte met uitzondering van de inrit(ten), alsmede de inrichting van het voorerf met minimaal 15% groenelementen. Op het niet met groenelementen in te richten gedeelte van deze grondstrook/voorerf zal parkeren worden toegestaan. Verdere uitwerking hiervan zal in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan plaatsvinden.
  - b. tussen de groenstrook en bebouwing dient een strook van minimaal 15 meter breed te komen die onbebouwd blijft en waar ook geen opslag mag plaatsvinden.  
*Afweging:* Zie afweging onder a.
  - c. in die strook mag eventueel wel worden geparkeerd maar dient minimaal 50% als groenvoorziening te worden aangelegd.  
*Afweging:* Zie afweging onder a.
  - d. de gevel aan de Industriestraat dient een voorgevel te zijn.  
*Afweging:* Dit standpunt wordt gedeeld en zal (door middel van de aanduiding 'gevellijn') worden verwerkt in het bestemmingsplan.
  - e. de maximale milieucategorie bedraagt 2.  
*Afweging:* Zoals hiervoor in afweging 3 is aangegeven, wordt dit standpunt (grotendeels) gedeeld. Wij zullen in het bestemmingsplan ten aanzien van het gehele (overgangs)gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat aangegeven, dat ter plaatse een bedrijf tot en met de milieucategorie 2 mag worden uitgeoefend, overigens wel met handhaving van de in artikel 3.5.1 a (3.6.1 a) opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een bedrijf in de milieucategorie 3.1.
  - f. de bebouwingshoogte is maximaal 7 meter.  
*Afweging:*
    - Tweede strook grond van 15 meter vanaf de Industriestraat:  
De gemeente vindt het wenselijk in het bestemmingsplan een hoogtebeperking op de tweede strook van 15 meter op te leggen van 7 meter (met daarboven nog een 10% afwijkingsbevoegdheid, dus tot 7,70 meter). Dit is dezelfde hoogte als de maximum hoogte van de (tegenover liggende) bedrijfsbebouwing tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat in het geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' en toekomstige bestemmingsplan.
    - Bedrijfsgrond vanaf 30 meter vanaf de Industriestraat:  
De gemeente ziet geen redelijk belang bij het opleggen van een verdere hoogtebeperking. Daarom wordt na de eerste strook van 30 meter vanaf de Industriestraat een hoogte van 10 meter toegestaan (met daarboven nog een 10% afwijkingsmogelijkheid, dus tot 11 meter).

Dit betekent, dat deze bedrijfsbebouwing – net als op de rest van het bedrijventerrein Wisseveld (minus de hiervoor aangegeven bedrijfsgronden) - 10 meter hoog mag worden, met daarboven nog een afwijkingsbevoegdheid van 10% (dus tot 11 meter).

- Stedenbouwkundig/architectonisch accent voor de hoekgevel Arnoud van Gelderweg/Industriestraat:

Wij achten het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk het bedrijventerrein te benadrukken door middel van een stedenbouwkundig/architectonisch accent in hoogte op de hoekgevel Arnoud van Gelderweg/ Industriestraat tot maximaal 13 meter. De gemeente vindt het gewenst, dat dit pas na 30 meter vanaf de Industriestraat plaatsvindt, omdat er hiermee sprake is van een acceptabele afstand tot de tegenover geprojecteerde woningbouw (waardoor deze ook beter tot zijn recht komt) en er toch voldoende ruimte voor een stedenbouwkundig/architectonisch (hoogte)accent resteert.

Verdere uitwerking hiervan zal in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan plaatsvinden.

Ten behoeve van de realisering van atelierwoningen zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (met afwijkende afstands- en hoogtenormen) worden opgenomen.

7. Gezien de formulering van de artikelen 1.23 (Begrippen; bestaand) en 21.1 (Overgangsrecht; Overgangsrecht bouwwerken), te weten de artikelen 1.24 en 23.1 in het (ontwerp) bestemmingsplan, wordt alleen de vergunde bebouwing meegeteld.
8. Vanwege de flexibiliteit van het bestemmingsplan achten wij het wenselijk betreffende bepaling artikel 3.5.1 (3.6.1) te handhaven. Opgemerkt wordt, dat het gaat om een afwijkingsbevoegdheid (en dus geen verplichting).
9. Wij achten het vanwege de effecten van de verkeersbewegingen op de omgeving en het voorkomen van ongewenste detailhandel wenselijk de openingstijden in de avond en nacht te beperken.
10. Er is naar onze mening onvoldoende ruimte voor twee vrijstaande woningen. Gezien het feit dat er in de omgeving enkel vrijstaande woningen zijn gerealiseerd, achten wij een dubbele woning niet passend.
11. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is geen verblijfsrecreatie (dus geen overnachtingen op de boten) toegestaan in de jachthaven.

\_\_\_\_\_ geeft aan dat dit wel moet worden toegestaan omdat dit in het verleden ook mocht en hierover met de gemeente afspraken zijn gemaakt. De vraag is nu hoe hier mee om te gaan in het kader van de huidige bestemmingsplanprocedure. De door \_\_\_\_\_ aangeleverde stukken en het gemeentelijk dossier -1.813.123 'Verhuur van de jachthaven aan de watersportvereniging' zijn bestudeerd. Geconcludeerd wordt dat het in ieder de bedoeling is geweest om overnachtingen in de jachthaven mogelijk te maken, maar dat dit niet in alle noodzakelijke regelingen goed is opgenomen en op elkaar is afgestemd. In de Havenverordening wordt voor overnachtingen zelfs verwezen naar de jachthaven.

Hoe zit dit dan in de op elkaar volgende bestemmingsplannen? De regeling uit het voorliggende voorontwerp is nagenoeg overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave'. Ook in dat plan is verblijfsrecreatie onder het strijdig gebruik gebracht. In beide plannen ligt de bestemming 'Water - Recreatie' (huidige voorontwerp) of 'Water met recreatieve doeleinden' op al het water van de haven binnen het plangebied. Wanneer we nog een bestemmingsplan verder terug kijken (Komplan Grave), dan ligt de bestemming 'Jachthaven' op een kleiner gebied van het water. In dat plan is verblijfsrecreatie niet uitgesloten (en de jachthaven is niet omschreven in de begripsomschrijving van het plan en het is heel gebruikelijk dat er in een jachthaven overnachtingen plaatsvinden). Zie de navolgende uitsnede plankaart.



In het door [REDACTED] met de gemeente gesloten huurcontract wordt zelfs nog een groter gedeelte van het water verhuurd aan de watersportvereniging. Zie onderstaande situatietekening, behorende bij het huurcontract.



Om recht te doen aan de bedoeling die we kennelijk met de jachthaven hebben gehad (dat overnachten c.q. verblijfsrecreatie mogelijk moet zijn), zal op de verbeelding het water binnen het rood omliggende gebied, zoals op de situatietekening hierboven opgenomen, een nadere aanduiding 'jachthaven' krijgen. In de regels zal in artikel 8.4 (10.5) dit gedeelte van het water met de aanduiding 'jachthaven' worden uitgezonderd van het strijdig gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie. Verder zal in de regels aan artikel 8.1 (10.1 onder f) worden toegevoegd, dat dit gedeelte van het water met de aanduiding 'jachthaven' is bestemd voor bestaande verblijfsrecreatie in de vorm van de ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals steigers.

Tot slot wordt op de verbeelding en in artikel 7 van de regels de bestemming 'Recreatie' opgenomen voor de jachthaven aan de Havenstraat en de daaraan ten dienste staande gebouwen, in de vorm van een clubgebouw en een botenloods. De toelichting zal dienovereenkomstig worden aangepast.

12. De aanduiding op het betreffende perceel zal in het bestemmingsplan komen te vervallen.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt tot een aanpassing van c.q. regeling in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

[REDACTED], **Spoorstraat 15, 6602 AV Wijchen**

*Datum:* 3 augustus 2015 (datum ontvangst brief 4 augustus 2015)

*Registratienummer:* 16963/36760

*Beknopte weergave inhoud:*

1. Bestemmingsplan en de verbeelding komen niet overeen voor wat betreft de locatie [REDACTED] (perceel ten noorden van de Industriestraat).
2. Men is van mening dat het centrum niet mag worden verzwakt door de uitbreiding van detailhandel op het bedrijventerrein. Men is tegen een verplaatsing danwel een uitbreiding van detailhandel en/of supermarkten op het bedrijventerrein Wisseveld.
3. Indien er een verplaatsing van de bestaande supermarkt plaatsvindt, zal zowel de bestemming supermarkt als detailhandel op het bestaande pand moeten komen te vervallen. Dit kan absoluut niet los van elkaar gezien worden.
4. Doordat de tijdelijke parkeerplaatsen aan het Oranje Bastion (door de nieuwbouw) dreigen te komen vervallen wordt bezwaar gemaakt tegen de vergunningverlening. Er wordt op aangedrongen, dat er 118 parkeerplaatsen in een cirkel van maximaal 500 meter vanuit het centrum van Grave (Markt) worden gerealiseerd voordat de bouwontwikkelingen op het Oranje Bastion beginnen.

*Afweging gemeente:*

1. Er wordt niet aangegeven waarom het bestemmingsplan en de verbeelding niet overeenkomen. Mogelijk baseert men zich op het kaartbeeld dat is opgenomen op bladzijde 41 van de toelichting (tijdens de inloopavond werd hier ook veelvuldig naar verwezen). Opgemerkt wordt dat deze afbeelding is overgenomen uit de (vastgestelde) gemeentelijke structuurvisie en is opgenomen in hoofdstuk 4.4 (gemeentelijk beleid), paragraaf 4.4.1 (Structuurvisie Grave 2025) van de toelichting. De structuurvisie geeft een visie aan voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, maar biedt nog geen rechtstreeks bindend planologisch kader. Een bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:
  - toelichting (waarin altijd ook ingegaan wordt op de geldende beleidskaders binnen de gemeente, maar ook van andere overheidsorganen);
  - verbeelding;
  - regels.Enkel de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting heeft geen rechtskracht. In het (juridisch bindende gedeelte van het voorliggende) bestemmingsplan worden geen extra mogelijkheden geboden voor detailhandel dan reeds bestaand (locaties [REDACTED] en [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 83 en 87/89). Indien en voor zover de gemeente al haar medewerking kan en wil verlenen aan een eventuele supermarktontwikkeling, dan is daarvoor is een separate bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.
2. Het bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor detailhandel dan reeds bestaand (locaties [REDACTED] en [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 83 en 87/89).



Indien en voor zover de gemeente al haar medewerking kan en wil verlenen aan een eventuele supermarktontwikkeling, dan is daarvoor is een separate bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

2. Het bestemmingsplan biedt geen extra mogelijkheden voor detailhandel dan reeds bestaand (locaties ██████████ en ██████████ aan de Arnoud van Gelderweg 83 en 87/89). Beide bedrijven zijn legaal gevestigd en in het bestemmingsplan passend bestemd. Inmiddels is door ons college een beslissing genomen op een principeverzoek met betrekking tot een supermarktontwikkeling op het Wisseveld. Hierbij zijn er voorwaarden gesteld aan een verdere planontwikkeling. Onder andere dient het om een verplaatsing te gaan van een bestaande supermarkt en dient ook de herbesteding van de achterblijvende locatie inzichtelijk te zijn, waarbij uitdrukkelijk is aangegeven dat op de achterblijvende locatie de detailhandelsbestemming niet gehandhaafd kan blijven. De supermarktontwikkeling maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het huidige (voor)ontwerpbestemmingsplan.

Mocht een dergelijke planontwikkeling (binnen de gestelde voorwaarden) doorgaan, dan zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

██████████, **Hoofschestraat 17, 5361 ET Grave**

*Datum:* 4 augustus 2015 (datum ontvangst brief 4 augustus 2015)

*Registratienummer:* 16963/36767

*Beknopte weergave inhoud:*

In het schrijven van de Wijkraad wordt, naast dat er op het op het bestemmingsplan wordt gereageerd, tevens een aantal vragen gesteld:

Vragen:

1. Waarom heeft het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' zo'n haast?
2. Waarom houdt de gemeente vast aan een niet gedocumenteerde inloopavond als enige mogelijkheid tot inbreng door wijkraden en anderen op een tijdstip dat verwerken van opmerkingen in het plan zelf niet meer mogelijk is?

Reactie op bestemmingsplan:

1. Naar mening van de wijkraad dient de grens van het bestemmingsplan aan te sluiten op de grens van het bestemmingsplan centrum Grave. De daaruit volgende bepalingen voor de oeverstrook dienen in overleg met de watersportvereniging te worden vastgesteld.
2. Alvorens het voorontwerp wordt uitgewerkt tot een definitief dient in ieder geval overleg te worden gevoerd met alle ondernemers die invloed kunnen ondervinden van ontwikkelingen op het Wisseveld. Aangezien de bewoners van de binnenstad ook belang hebben van ontwikkelingen in het centrum en dus ook op het Wisseveld, dient de wijkraad als betrokken instantie op zijn minst op de hoogte te blijven van de inzet van het overleg en de uitkomsten daarvan.
3. Alvorens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' definitief als ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, dient duidelijkheid te zijn verkregen over de toekomstige parkeerbehoefte voor het centrum en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien. Als dat niet mogelijk is, dient in het bestemmingsplan de mogelijkheid te worden opgenomen een deel alsnog tot parkeerterrein te bestemmen.

De overige punten in het schrijven van de wijkraad zien op het bestemmingsplan 'Oranje Bastion, Grave' en blijven hier verder buiten beschouwing.



*Afweging gemeente:*

Vragen:

1. Hiervoor is een aantal redenen te noemen:
  - In artikel 3.1, lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de gemeenteraad binnen 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling, opnieuw een bestemmingsplan dient vast te stellen, een verlengingsbesluit (geen optie in onderhavige situatie) dient te nemen of een beheersverordening dient vast te stellen.
  - Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is niet meer actueel. Op grote delen van het plangebied ligt een uit te werken woonbestemming en ook de bedrijvenstrook langs de Arnoud van Gelderweg (vanaf de Industriestraat) komt niet overeen met de werkelijke situering van de bestaande bedrijven (deze zijn verder naar achteren gesitueerd). Wij achten het wenselijk, dat er een bestemmingsplan wordt vastgesteld waarin de ondernemers meer passende mogelijkheden wordt geboden.
  - Het geldende bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de vastgestelde structuurvisie. Wij achten het wenselijk, dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld in lijn met de vastgestelde structuurvisie.
2. De inbreng van organisaties wordt niet altijd beperkt tot een inloopavond. Afhankelijk van de aard van het in procedure te brengen bestemmingsplan, wordt ook weleens gekozen voor het instellen van een klankbordgroep (zo is dit bij de algehele herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied bijvoorbeeld gebeurd). Het voorliggende bestemmingsplan betreft echter een reguliere actualisatie zonder grote ontwikkelingen. Om deze reden is gekozen voor de organisatie van een inloopavond. Overigens is er wel voor gekozen te werken met een voorontwerpbestemmingplan (niet wettelijk verplicht) om iedereen juist voorafgaand aan de wettelijke procedure (welke start bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) hun inbreng te kunnen laten hebben op het plan. Zowel een voorontwerpbestemmingsplan als de organisatie van een inloopavond zijn geen verplichte stappen in het planproces. Wij delen uw mening dan ook niet, dat wij onvoldoende gelegenheid bieden om op het plan te reageren, voordat het formele traject in gang wordt gezet.

Reactie op bestemmingsplan:

1. Ook de gemeente is van mening, dat de grens van het bestemmingsplan dient aan te sluiten op de grens van het bestemmingsplan 'Centrum, Grave'. Wij zullen voor de oeverstrook een passende regeling opnemen (zie ook deel D. Ambtshalve wijzigingen, onderdeel 'De begrenzing van het plangebied').
2. Zie de beantwoording van vraag 2. Ondernemers zijn in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Afweging zal plaatsvinden in het proces om te komen tot het ontwerpbestemmingsplan. De hierop betrekking hebbende (onderhavige) afwegingsnota is als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan gevoegd (zodat de resultaten van het doorlopen vooroverleg en de inspraakfase inzichtelijk zijn).
3. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersmatige actualisatie. De aanleg van parkeervoorzieningen ten behoeve van de opvang van een eventuele parkeerbehoefte vanuit het centrum is hierin niet voorzien en maakt hier dus ook geen onderdeel van uit. Mocht de aanleg van een parkeerterrein als openbare voorziening noodzakelijk zijn en mocht in dat geval dit terrein worden voorzien op het Wisseveld (dit staat niet vast), dan zal hiervoor een separate ruimtelijke procedure doorlopen dienen te worden.

De overige punten in het schrijven van de wijkraad zien op het bestemmingsplan 'Oranje Bastion, Grave' en worden afgewogen in het kader van dat bestemmingsplan.

*Conclusie:*

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

[REDACTED], **G.W. Lovendaalsingel 26, 5361 BL Grave.**

*Datum:* 6 augustus 2015 (datum ontvangst brief 10 augustus 2015)

*Registratienummer:* 16963/36960

*Beknopte weergave inhoud:*

1. Men heeft bezwaar tegen de in artikel 3.2.8 van de regels opgenomen regeling voor bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen omdat de bestaande praktijk hiervan al meer dan 50 jaar afwijkt. Dientengevolge moet men (ook de huurders) alle reclame-uitingen aan het pand, die niet voldoen aan de regeling, veranderen of weghalen. De regeling laat weinig tot geen mogelijkheden om de in het pand gevestigde bedrijven te presenteren voor reclame, terwijl hiervoor wel de bedrijfseconomische noodzaak bestaat. Ook vraagt men om een regeling op te nemen voor het – al dan niet in plaats van andere reclame-uitingen – aanbrengen van een digitaal reclamebord, zodat het pand rustig oogt en de huurders de mogelijkheid hebben om daarop hun reclame-uitingen aan te brengen.

*Afweging en conclusie gemeente:*

1. De inspraakreactie is ontvangen buiten de daarvoor gestelde termijn. Als gevolg hiervan wordt deze niet in de formele behandeling betrokken. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt, dat de stelling dat de bestaande reclame moet worden verwijderd niet juist is. Wanneer de bestaande reclame vergund is, mag deze gehandhaafd blijven. Desalniettemin ziet de gemeente wel ambtshalve aanleiding om de regeling voor bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen in beperkte mate te verruimen. Zie hiervoor deel D. Ambtshalve wijzigingen, onderdeel 'Reclamebeleid'.

## **Deel C: Afweging advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

*Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 30 juni 2015 (vergadering van 18 mei 2015) inzake het concept voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'*

De commissie adviseert het college om de architectonische ambitie uit te spreken, mede gezien de uitstraling van het nieuwe Catharinahof. De commissie adviseert het college om te komen tot een visie over het terrein, waarin de samenhang met de omgeving tot uitdrukking komt en aandacht wordt besteed aan de entree van Grave en de combinatie met de woningbouw die daar ooit gaat verschijnen. Het is van belang de architectonische kwaliteit te bewaken, maar alleen aan de hand van een eigen visie daarop. Anders werken de regels louter beperkend en ook beperkend voor het bereiken van specifieke kwaliteit. De commissie adviseert dus óf meer vrijheid voor vormgeving te bieden, óf een duidelijke visie op de ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen. In elk geval wordt geadviseerd toe te voegen dat afwijken mogelijk is wanneer dit duidelijk kwaliteit bevorderend is.

### *Afweging gemeente:*

Dat de commissie (eerst) een ontwikkelvisie voorstaat voor het gehele Wisseveld, wordt door ons college voor kennisgeving aangenomen.

Het bestemmingsplan voor het 'bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' heeft immers om diverse redenen als uitgangspunt een conserverend/beheergericht plan voor de bestaande toestand. De aan het bedrijventerrein grenzende te realiseren woningbouw, waarvan de (exacte) plannen nog niet bekend zijn, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt uitwerking gegeven aan de op 28 januari 2014 door de gemeenteraad van Grave vastgestelde 'Structuurvisie Grave 2025'.

Daarnaast wordt geattendeerd op het bepaalde in pagina 41 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan: "De gemeente is met ontwikkelaar ██████████ overeengekomen, dat ontwikkelaar ██████ in 2015 een gebiedsvisie opstelt voor de gebiedsontwikkeling, die als basis zal dienen voor een verzoek tot wijziging van de vigerende bestemmingsplannen. Nu deze gebiedsvisie nog niet is gemaakt, blijft de structuurvisie vooralsnog leidend voor het onderhavige (voorontwerp)bestemmingsplan. Desalniettemin is het zaak dat de gemeente in goed overleg met de betrokken actoren goede randvoorwaarden bepaalt om te komen tot een goede invulling van met name het overgangsgebied bedrijventerrein – woongebied. Het resultaat hiervan zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen".

Het voornoemde resultaat (stedenbouwkundige invulling van het ten noorden van de Industriestraat gelegen terrein) zal in het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden opgenomen.

De door ontwikkelaar ██████ op te stellen gebiedsvisie zal naar verwachting op zijn vroegst eind dit jaar gereed zijn. Vervolgens zal de gebiedsvisie nog goedgekeurd moeten worden door de gemeente. Indien de gebiedsvisie afwijkt van de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie is zelfs instemming van de gemeenteraad noodzakelijk. Indien de gemeente de op te stellen gebiedsvisie goedkeurt en deze uitgaat van andere functies dan opgenomen in het huidige bestemmingsplan, dan is/zijn hiervoor (een) separate bestemmingsplanprocedure(s) noodzakelijk.

De gemeente gaat dus vooralsnog bij het conserverende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' uit van de in de Structuurvisie opgenomen uitgangspunten. Als er te zijner tijd ruimte wordt gegeven aan andere ontwikkelingen (dan mogelijk zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'), dan zal hiervoor waarschijnlijk een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Wij zijn het niet eens met de opmerking, dat de regels te beperkend zouden (kunnen) zijn. Binnen de gekozen insteek – bestemmingsplan/actualisatieplan met een conserverend/beheersmatig karakter – wordt er wel degelijk een behoorlijke ontwikkelruimte gegeven (bijvoorbeeld in hoogte, bebouwingspercentage en milieucategorie).

In hoofdstuk 3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten (inclusief beeldkwaliteitsaspecten) voor dit plangebied geformuleerd. Daarbij is aangekondigd, dat de gemeente Grave een verdere borging van de beeldkwaliteitsaspecten wil door middel van een op te stellen beeldkwaliteitsplan, die met name gebaseerd is op de voornoemde uitgangspunten. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan het (nader uit te werken) overgangsgebied van het bedrijventerrein (ten noorden van de Industriestraat) met de beoogde woningbouwontwikkeling achter Catharinahof ten zuiden van de Industriestraat.

Inmiddels heeft deze verdere uitwerking plaatsgevonden. Het resultaat hiervan is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld'. De gemeente vindt het eveneens noodzakelijk een beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor de ligplaats woonboot in de Nieuwe Haven (die eveneens deel uitmaakt van het voornoemde bestemmingsplan). Hiertoe is het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' opgesteld.

De beide (concept) ontwerp beeldkwaliteitsplannen zijn ter advisering voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 14 september 2015.

*Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 14 september 2015 (vergadering van 14 september 2015) inzake de concept ontwerp beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave'*

De commissie adviseert ons college ten aanzien van het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' het volgende:

- een beschrijving van het gewenste ambitieniveau, met aandacht voor de totstandkoming van het Wisseveld, toe te voegen;
- een duidelijker onderscheid te maken tussen het middengebied en de randen;
- het gewenste straatprofiel van de openbare ruimte in overeenstemming te brengen met de referentiebeelden;
- iets te doen met de achterkant van de bedrijven aan de Arnoud van Gelderweg (Handelstraat) als er daadwerkelijk woningbouw tegenover komt (locatie achter Catharinahof).

De commissie is positief over het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' en adviseert de plannen verder uit te werken. De commissie verzoekt het op pagina 7 vermelde historische karakter van de woonboot op te nemen bij de in pagina 8 opgenomen uitgangspunten.

*Afweging gemeente:*

Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' wordt aangepast (mede) naar aanleiding van de door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgebrachte adviezen.

- Hoofdstuk 2. Visie is uitgebreid. In het kort is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de betekenis van het terrein in Grave. Tevens is hierin opgenomen, dat ervoor is gekozen om – naast een stedenbouwkundig accent op de hoek Arnoud van Gelderweg/Industriestraat (als entree van het bedrijventerrein) – ook een stedenbouwkundig accent aan te geven op de hoek van de Koninginnedijk/Arnoud van Gelderweg als entree van Grave (en zichtbaarheid vanaf de rivier De Maas). Dit is verder uitgewerkt in het deelgebied randen. Ook is aangegeven dat de toetsing naar analogie van de toetsingssystematiek in de welstandsnota kan plaatsvinden. Voor de randen en de overgangszone geldt dan niveau 2 en voor het middengebied niveau 3.
- Het overgangsgebied is vergroot tot aan de Arnoud van Gelderweg, maar niet verbreed.

- In de materialisering is metalen gevelbeplating uitgesloten in de randen en de overgangszone. Wel is dit onder voorwaarden (profilering) mogelijk in het middengebied. Dit geldt dus alleen voor de gebouwen en gevels die volgens de systematiek behoren tot de randen of overgangszone. Gebouwen of gebouwdelen achter de grens van deze deelgebieden kunnen nog steeds worden voorzien van (voldoende fijn geprofileerde) metalen gevelbeplating. De beelden zijn hier op aangepast.
- Ten aanzien de straatprofielen in het openbare gebied is een afbeelding van een bedrijfsterrein met voetpad ingevoegd en is de tekst van de profielen aangepast. Aangegeven is dat de straatprofielen een hoofdindeling hebben met een rijbaan en een één of tweezijdig voetpad en/of grasberm.
- Ten aanzien van de achterzijde van de bedrijven aan de Handelstraat wordt nadrukkelijk aangegeven, dat deze bedrijven volledig in het deelgebied randen liggen en als zodanig moeten worden getoetst. Daar is aan toegevoegd, dat de gevels van bedrijven aan de Handelstraat eveneens als voorgevel worden beschouwd.

Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' wordt eveneens aangepast met inachtneming van het de door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgebrachte advies. Aan de uitgangspunten is toegevoegd, dat de woonboot een historisch karakter heeft.

In het bestemmingsplan zal op de verbeelding de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – stedenbouwkundig accent' en 'gevellijn' worden aangebracht nabij de hoek Koninginnedijk/ Arnoud van Gelderweg. In de regels zal hierover worden bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stedenbouwkundig accent' de bebouwing een stedenbouwkundig c.q. architectonisch accent dient te krijgen, waarvan de hoogte maximaal 13 meter mag bedragen en dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van het hoofdgebouw in of op ten hoogste één meter achter en evenwijdig aan die gevellijn gesitueerd dient te worden. De toelichting zal dienovereenkomstig worden aangepast.

In de regels van het bestemmingsplan zal in de artikelen 3.4 (bestemming 'Bedrijventerrein'), 4.4 (bestemming 'Detailhandel') en 10.4 (bestemming 'Water – Recreatie') worden bepaald, dat ons college nadere eisen kan stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en inrichting van het terrein, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van het terrein en de naaste omgeving, een en ander zoals omschreven in en ter uitvoering van de voor het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven geldende beeldkwaliteitsplannen. Deze beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' zullen ook als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Daarnaast zullen deze beeldkwaliteitsplannen afzonderlijk door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet worden vastgesteld als welstandskader voor het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven. De ontwerp beeldkwaliteitsplannen zullen gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage worden gelegd.

## Deel D: Ambtshalve wijzigingen

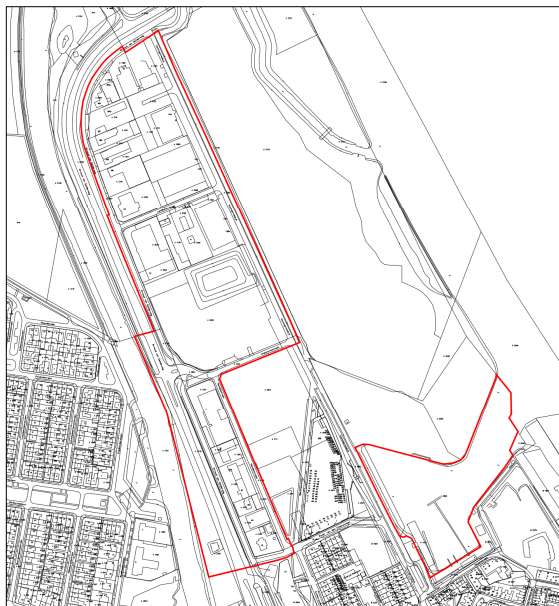
Naast de aanpassingen die volgen uit de ingediende bestuurlijke vooroverlegreacties (deel A), de ingediende inspraakreacties (deel B), de adviezen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (deel C), alsmede wijziging van de naam en bestanden set vanwege het omzetten van voorontwerp bestemmingsplan naar ontwerp bestemmingsplan en enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zullen de volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd.

### De begrenzing van het plangebied:

De begrenzing van het te actualisering moederplan is hieronder weergegeven (zwarte stippellijn).



De begrenzing van het voorontwerp van het actualisatieplan is hieronder weergegeven.



*Plangebied moederplan nader bezien:*

Uitgangspunt is dat in principe dat het totale plangebied geactualiseerd moet worden, tenzij uitdrukkelijk wordt benoemd/beargumenteerd, dat een locatie buiten de huidige actualisatie blijft:

- De locatie 'Catharinahof' kan buiten de planherziening blijven. Hier ligt een bestemmingsplan van recentere datum als gevolg van de ontwikkeling van Catharinahof (Bestemmingsplan Maaszicht, vaststellingsdatum 24 mei 2011). De begrenzing van het actualisatieplan dient aan te sluiten op het bestemmingsplan Maaszicht. Het huidige voorontwerp doet dit nog niet (de dijk aansluitend aan de Nieuwe Haven valt buiten de huidige planbegrenzing). Het ontwerpplan dient hierop te worden aangepast en in een passende regeling te voorzien.
- De locatie 'Oranje Bastion' kan buiten de herziening blijven. Hier is een afzonderlijk bestemmingsplan in voorbereiding, het ontwerpplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. De begrenzing van het actualisatieplan dient aan te sluiten op het bestemmingsplan 'Oranje Bastion, Grave'. Het huidige voorontwerp doet dit nog niet (de Koninginnedijk en een gedeelte van de gronden behorende bij de Nieuwe Haven - aansluitend aan de Koninginnedijk - vallen buiten de huidige planbegrenzing). Het ontwerpplan dient hierop te worden aangepast en in een passende regeling te voorzien.
- De locatie 'Achter Catharinahof' kan buiten de herziening blijven. Voor deze locatie zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen. Dit is vastgelegd in de met ontwikkelaar █████ gesloten overeenkomst. Enkel de (begrenzing van de) projectlocatie 'Achter Catharinahof' dient buiten de actualisatie te blijven. In het huidige voorontwerp is echter ook het aansluitende deel van de Koninginnedijk buiten de planbegrenzing gelaten. Het ontwerpplan dient hierop te worden aangepast en in een passende regeling te worden voorzien.
- De 'EMAB-locatie' kan buiten de herziening blijven. Voor deze locatie zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen. Dit is vastgelegd in de met ontwikkelaar █████ gesloten overeenkomst. Enkel de (begrenzing van de) projectlocatie 'EMAB-locatie' dient buiten de actualisatie te blijven. In het huidige voorontwerp is echter ook het aansluitende deel van de Koninginnedijk buiten de planbegrenzing gelaten. Het ontwerpplan dient hierop te worden aangepast en in een passende regeling te worden voorzien.

*Aansluiting plangebied op aangrenzende plannen nader bezien:*

Het plangebied dient naadloos aan te sluiten op de aangrenzende bestemmingsplannen:

- Maaszicht (24 mei 2011);
- Woonwijken (13 november 2012);
- Centrum, Grave (26 maart 2013);
- Buitengebied (22/23/25 april 2013);
- Oranje Bastion, Grave (nog in procedure).

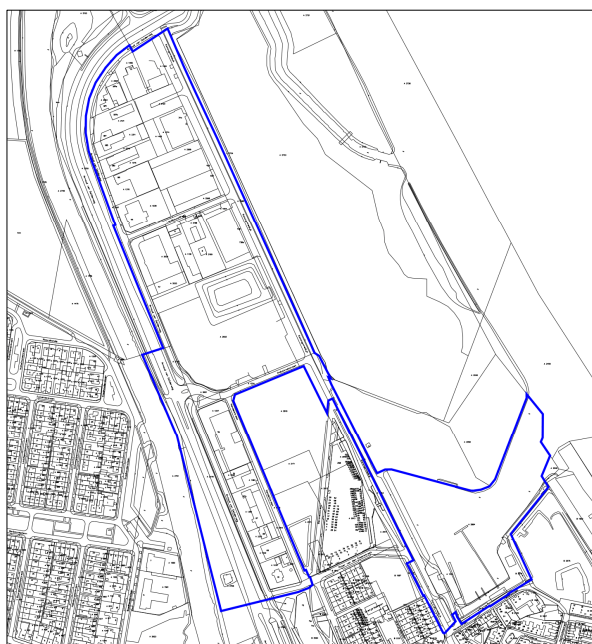
Indien aangrenzende plannen ouder zijn dan 10 jaar, dan dient afgewogen te worden of betreffende gronden binnen de huidige planherziening worden getrokken. Deze situatie doet zich voor zover nu bekend op drie locaties voor:

1. Gronden ten westen van de Arnoud van Gelderweg in het zuidwesten van het plangebied. Voor de betreffende gronden geldt het bestemmingsplan "Industrieterrein" (vaststellingsdatum 18 november 1980). In het huidige voorontwerp van het actualisatieplan zijn betreffende gronden terecht reeds binnen de planbegrenzing getrokken.
2. Gedeelte van de Maas (ter hoogte van de havenmond en de EMAB-locatie). Betreffende gronden vallen waarschijnlijk binnen het bestemmingsplan "Industrieterrein" (vaststellingsdatum 18 november 1980). Dit onderdeel wordt buiten het actualisatieplan gelaten en kan straks worden opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied naar aanleiding van de Verordening ruimte Noord-Brabant.
3. Gronden bij de Nieuwe Haven (aan de zijde van de Havenstraat en de scheepswerf). Voor de betreffende gronden geldt het bestemmingsplan 'Komplan Grave' (1980). In het ontwerpbestemmingsplan dienen betreffende gronden binnen het actualisatieplan te worden getrokken en van een passende regeling te worden voorzien.

Het actualisatieplan dient hiermee aan te sluiten op het bestemmingsplan 'Centrum, Grave' (vaststeldingsdatum 26 maart 2013). Zie hiervoor ook de gelijkloeiende conclusie bij de afweging ten aanzien van de hierop zienswijze van de [REDACTED] (*reclamant 11*). Ook wordt gewezen op de ten aanzien van de zienswijzen van de [REDACTED] (*reclamant 1*) en ontwikkelaar [REDACTED] (*reclamant 8*) gemaakte afweging, dat in het bestemmingsplan op de verbeelding en in artikel 7 van de regels de bestemming 'Recreatie' wordt opgenomen voor de jachthaven aan de Havenstraat en de daaraan ten dienste staande gebouwen, in de vorm van een clubgebouw en een botenloods.

*Conclusie:*

De als gevolg van vorenstaande afwegingen voortvloeiende – in het (ontwerp)bestemmingsplan op te nemen – wijzigingen van de begrenzing van het plangebied betreffen de Jachthaven aan de Nieuwe Haven ten noorden van de Havenstraat, alsmede het gedeelte van de Koninginnedijk, gelegen vanaf de Havenstraat tot de Industriestraat. De begrenzing van het ontwerp is hieronder aangegeven.



Regeling voor het (overgangs)gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat:

In het voorontwerpbestemmingsplan was een – in het kader van het ontwerpbestemmingsplan – nader uit te werken bestemming bedrijventerrein opgenomen voor ten noorden van de Industriestraat gelegen perceel c.q. het overgangsgebied bedrijventerrein – woongebied. Hieraan is – mede na overleg met de betrokken actoren (zie ook de afwegingen ten aanzien van de door [REDACTED], *reclamant 2* en ontwikkelaar [REDACTED], *reclamant 8* ingediende inspraakreacties) – in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en (ontwerp) beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' een nadere invulling gegeven. Daarbij is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan de in de structuurvisie opgenomen circa tien atelierwoningen.

Gevellijn aan de zijde van de Koninginnedijk

De op het voorontwerp aangegeven voorgevelrooilijn (bouwvlakken) aan de Koninginnedijk kent een grillig verloop. Deze voorgevelrooilijn is ter plaatse op een afstand van 10 meter gesitueerd van de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de bestemming 'Verkeer', zulks met uitzondering van locaties van de daarvoor gelegen bestaande en voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing, alwaar de voorzijde van deze bebouwing is aangehouden.



Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, onder meer vanwege de zichtbaarheid vanaf de rivier De Maas, vindt de gemeente het gewenst om in de toekomst toe te gaan werken naar een uniforme voorgevelrooilijn. Daarom zal op de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de locaties van de voor deze voorgevelrooilijn gelegen bestaande bedrijfsbebouwing op een afstand van 10 meter van de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de bestemming 'Verkeer' de aanduiding 'gevellijn – koninginnedijk' worden aangebracht. In de regels zal hierover worden bepaald, dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn – koninginnedijk' nieuwbouw niet voor de naar de weg gekeerde grens van deze gevellijn is toegestaan.

De toelichting wordt dienovereenkomstig aangepast.

#### Beeldkwaliteitsplannen:

- In hoofdstuk 3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' waren de ruimtelijke en functionele uitgangspunten (inclusief beeldkwaliteitsaspecten) voor dit plangebied geformuleerd. Daarbij is aangekondigd, dat de gemeente Grave een verdere borging van de beeldkwaliteitsaspecten wil door middel van een op te stellen beeldkwaliteitsplan, die met name gebaseerd is op de voornoemde uitgangspunten. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan het (nader uit te werken) overgangsgebied van het bedrijventerrein (ten noorden van de Industriestraat) met de beoogde woningbouwontwikkeling achter Catharinahof ten zuiden van de Industriestraat. Inmiddels heeft deze verdere uitwerking plaatsgevonden. Het resultaat hiervan is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld'. De gemeente vindt het eveneens noodzakelijk een beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor de ligplaats woonboot in de Nieuwe Haven (die eveneens deel uitmaakt van het voornoemde bestemmingsplan). Hiertoe is het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' opgesteld.
- In de regels van het bestemmingsplan zal in de artikelen 3.4 (bestemming 'Bedrijventerrein'), 4.4 (bestemming 'Detailhandel') en 10.4 (bestemming 'Water – Recreatie') worden bepaald, dat ons college nadere eisen kan stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en inrichting van het terrein, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van het terrein en de naaste omgeving, een en ander zoals omschreven in en ter uitvoering van de voor het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven geldende beeldkwaliteitsplannen. Deze beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' zullen ook als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Daarnaast zullen deze beeldkwaliteitsplannen afzonderlijk door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet worden vastgesteld als welstandskader voor het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven. De ontwerp beeldkwaliteitsplannen zullen gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage worden gelegd.
- De begripsomschrijvingen met betrekking tot woonschepen/woonboten wordt afgestemd op het beeldkwaliteitsplan voor de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven. In het verlengde hiervan wordt de aanduiding 'woonschepenligplaats' aangepast naar 'specifieke vorm van wonen – woonbotenligplaats', zodat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ook op dit punt met elkaar in overeenstemming zijn. In het bestemmingsplan wordt op de verbeelding en in artikel 8 van de regels de bestemming 'Tuin', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonbotenligplaats', opgenomen. Deze voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, uitsluitend ten behoeve van de aangrenzende woonbotenligplaats.

#### Wijziging bestemming perceel aan de Handelstraat en wijziging wijzigingsbevoegdheden

Uit onderzoek en navraag bij de eigenaar is gebleken, dat het zich op het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie A, nummer 2312, gelegen aan de Handelstraat aan de achterzijde van de woning Arnoud van Gelderweg 85 te Grave, bevindende bedrijfspand niet (meer) voor detailhandelsdoeleinden wordt gebruikt, doch voor bedrijfsdoeleinden.

De bestemming van dit perceel wordt dan ook gewijzigd van 'Detailhandel' in 'Bedrijventerrein' (tot en met milieucategorie 2).

De aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2' op het voornoemde perceel, alsmede op het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie A, nummer 1230, gelegen aan de Arnoud van Gelderweg 83 te Grave, wordt gewijzigd in:

- 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3' voor het perceel A, nummer 2312;
- 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' voor het perceel A, nummer 1230.

Voor het aan de Handelstraat gelegen perceel A, nummer 2312 met de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3' wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de (nieuwe) bestemming 'Bedrijventerrein' onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen', zonder dat dit gepaard gaat met de toevoeging van een woning of opname van een bouwvlak.

Voor het aan de Arnoud van Gelderweg 83 gelegen perceel A, nummer 1230 met de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4', waarop zich een doe-het-zelf winkel bevindt, blijft de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming 'Detailhandel' onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen' voor maximaal één vrijstaande woning, gehandhaafd.

### Reclamebeleid

Artikel 3.2.8 van de regels 'Bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen' wordt gewijzigd en meer in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten van het Welstandsbeleid. Per bedrijfsvestiging zijn maximaal drie vlaggenmasten/banieren met een maximumhoogte van 6 meter of is maximaal één reclamezuil/bouwwerk met een maximumhoogte van 3,5 meter en een maximumoppervlakte van 3 m<sup>2</sup> per voorerf toegestaan. Deze zijn niet op het dak toelaatbaar. Het aantal bouwwerken op de gevel mag niet meer bedragen dan één per bedrijfsvestiging, met een oppervlakte van maximaal 5% van het voorgevelvlak tot een maximum van 10 m<sup>2</sup>. Lichtbakken zijn niet toegestaan.

In het (ontwerp) beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' wordt aan deze regeling nog het volgende toegevoegd:

- van belang is dat de verschillende vormen van reclame een integraal onderdeel uitmaken van het totale ontwerp;
- voor een digitale reclame-uiting (digitaal reclamebord, flatscreen) geldt een maximale oppervlakte van 5 m<sup>2</sup>;
- reclame op het gebouw mag alleen worden aangebracht als verwijderbare elementen op de gevels; het is daarbij niet toegestaan om bedrijfskleuren op de gevels te verwerken en/of de gevel(s) als reclame als reclameobject te behandelen; het pand als zodanig moet een 'neutraal' gebouw blijven, zonder blijvende sporen van reclame-uitingen;
- voor een bedrijfsverzamelgebouw is één reclame-uiting toelaatbaar op een vaste plek op de gevel en gezamenlijk op één reclamezuil;
- er bestaat een duidelijke relatie tussen reclameobject – gebouw of inrit/ontsluiting;
- reclameobjecten zonder aanwijsbare relatie met het gebouw of de functie zijn niet toelaatbaar;
- de reclame-uiting mag worden verlicht (geen signaal- of repeterende verlichting) door middel van het aanlichten van een bord of het van achteren verlichten van losse gevelbelettering.

### Detailhandel in volumineuze goederen:

Aan de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.5.3 (3.6.3) (afwijking ten behoeve van het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen) worden – naast de reeds gestelde voorwaarden – de voorwaarden gekoppeld, welke volgen uit de (concept) Detailhandelsvisie Land van Cuijk.

Deze voorwaarden zijn:

1. er is hiervoor geen plek (te maken) in het hoofdcentrum of reeds beschikbare PDV-locaties.
2. de initiatiefnemer toont in een distributieve onderbouwing aan, dat aan het initiatief behoefte is en dit niet leidt tot een verminderde spreiding van aanbod over de regio; deze voorwaarde is niet van toepassing indien de volumineuze detailhandel uitsluitend betrekking heeft op ABC-goederen.

Verkeerde verwijzing in bestemming 'Waterstaat – Stroomvoeren rivierbed':

Bij artikel 12.2 sub d, punt 5 (14.2 sub d, punt 5) van de regels wordt de verwijzing 'sub d' gewijzigd in 'sub c'.

Nota Parkeernormen 2014 van de gemeente Grave

In artikel 15.2 van de regels het voorontwerp is aangegeven, dat de in de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Grave opgenomen normen dienen te worden gehanteerd. In artikel 17.2 van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt hieraan toegevoegd, dat het betreft de 'Nota Parkeernormen 2014' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd rekening wordt gehouden met deze wijziging.