

## GEMEENTE GRAVE

### Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen inzake bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot nieuwe Haven Grave'

#### Publicatie ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot nieuwe Haven Grave'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot nieuwe Haven Grave' met bijbehorende stukken hebben conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 4 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 15 december 2015. De terinzagelegging is op 3 november 2015 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl), de Staatscourant, op de gemeentelijke website [www.Grave.nl](http://www.Grave.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Grave.

#### Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot nieuwe Haven Grave' is door onderstaande vijf reclamanten een zienswijze ingediend:

1. [REDACTED], G.W. Lovendaalsingel 26, 5361 BL Grave, per brief van 30 november 2015, ontvangen op 30 november 2015, *Registratienummer 16963/42464*, hierna te noemen reclamant 1;
2. [REDACTED] en [REDACTED], kantoorhoudend aan de Maaskade 28 te Grave, postadres Andoornweg 39, 5361 PA Grave, per brief d.d. 9 december 2015, ontvangen op 11 december 2015, *registratienummer 16963/43280*, hierna (tezamen) te noemen reclamant 2;
3. [REDACTED], Hoofschestraat 2-8, 5361 EV Grave, per brief van 14 december 2015, ontvangen op 14 december 2015, *registratienummer 16963/43418*, hierna te noemen reclamant 3;
4. Janzing Brink Schipperus Advocaten Mediation, [REDACTED], Kasteellaan 28, 6802 DE Wijchen, namens [REDACTED] (inclusief al haar leden), de [REDACTED] (mede handelend namens de ondernemingen en personen wiens belangen door de Stichting behartigd worden) en de [REDACTED] (inclusief alle personen die zich daarbij aangesloten hebben of daardoor vertegenwoordigd worden), allen gevestigd te Grave, per brief van 14 december 2015, *registratienummer 16963/43421*, voorafgegaan door de brief van [REDACTED], per (contact)-adres Hamstraat 31, 5361 HA Grave, d.d. 14 november 2015, ontvangen op 16 november 2015, *registratienummer 16963/41684*,

en nader toegelicht en genuanceerd bij brief van Janzing Brink Schipperus Advocaten Mediation, [REDACTED], Kasteellaan 28, 6802 DE Wijchen, namens het voornoemde collectief, d.d. 18 december 2015, ontvangen op 21 december 2015, *registratienummer 16963/43863*, hierna te noemen reclamant 4 of het collectief;

5. [REDACTED] Postbus 109, 3925 ZJ Scherpenzeel, per brief d.d. 15 december 2015, ontvangen per emailbericht d.d. 15 december 2015 en per post op 18 december 2015, *registratienummer 16963/43534*, hierna te noemen reclamant 5.

## **Beoordeling van de ingekomen zienswijzen**

### Indieningsvereisten

Alle vijf zienswijzen zijn tijdig ontvangen, voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zullen dan ook bij de besluitvorming worden betrokken.

### Inhoud en beoordeling

Alle vijf ontvankelijke zienswijzen zijn hierna samengevat en van een reactie voorzien. Als onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn allen in hun geheel beoordeeld.

## **Reclamant 1, [REDACTED]**

### *Zienswijze*

Reclamant 1 is van mening, dat de op de bladzijden 12, 16 en 20 van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' opgenomen regeling inzake reclame-uitingen te veel beperkingen oplevert voor (de huurders van bedrijfsruimten in) zijn aan de Arnoud van Gelderweg 99 te Grave, gevestigde bedrijfsverzamelgebouw.

Reclamant 1 dringt met name aan op het schrappen van het volgende criterium op de Bladzijden 12, 16 en 20 van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld':

- "Voor een bedrijfsverzamelgebouw is één reclame-uiting toelaatbaar op een vaste plek op de gevel en gezamenlijk op één reclamezuil".

Reclamant 1 vindt dat deze bepaling geen recht doet aan het feit, dat het bedrijfsverzamelgebouw zich op een zichtlocatie bevindt en de huurders met het oog hierop bijpassende eigen reclame-uitingen moeten kunnen voeren. Een reclamezuil voor alle gevestigde bedrijven is niet goed leesbaar en dus niet effectief en ook niet gewenst.

Reclamant 1 vindt een criterium, dat bij een bedrijfsverzamelgebouw elke reclame-uiting van hetzelfde materiaal, grootte en kleurbasis moet zijn, zodat het rustig oogt in zijn geheel, in principe wel acceptabel.

### *Reactie gemeente*

Van gemeentewege is diverse malen met reclamant 1 overleg gevoerd over zijn zienswijze. Daarbij heeft de gemeente aangegeven, dat zij nader zal (laten) onderzoeken in hoeverre er een verantwoorde verruiming van de regeling voor reclame-uitingen, met name bij een bedrijfsverzamelgebouw, mogelijk is, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan het gemeentelijke streven naar een evenwichtig (rustiger) straatbeeld en een goede beeldkwaliteit (welstandsbeleid). Naar aanleiding van de bespreking in de vergadering van de Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant op 4 februari 2016, is door deze commissie het volgende advies uitgebracht: "De commissie merkt op dat de geformuleerde criteria voor bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw inderdaad erg beperkt en beperkend zijn. Het is voorstelbaar deze te verruimen, waarbij wel dient te worden geëist dat de grotere maat of grotere hoeveelheid reclame door samenhang in vorm, verhoudingen en materiaaltoepassingen, en plaatsing op de gevel wordt gecompenseerd. Kortgezegd: het toevoegen van meer kwaliteit biedt meer vrijheid in de omvang van de reclametoepassing. De gemeente zal onderzoeken in hoeverre de regels kunnen worden aangevuld c.q. verruimd".

In overleg met het stedenbouwkundig bureau is bepaald, dat invulling aan dit advies wordt gegeven door middel van het aanbrengen van (de hierna bij de conclusie vermelde) wijzigingen ten aanzien van de op de bladzijden 12, 16 en 20 van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' opgenomen criteria voor reclame-uitingen.

De in artikel 3.2.8 van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' opgenomen regels voor bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen behoeven geen aanpassing en worden dan ook niet gewijzigd.

### **Conclusie:**

Gezien het vorenstaande wordt deels tegemoetgekomen aan de door reclamant 1 ingebrachte zienswijze, hetgeen aanleiding geeft tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen ten aanzien van de op de bladzijden 12, 16 en 20 van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' opgenomen criteria voor reclame-uitingen.

1. Ten aanzien van het criterium inzake de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen per bedrijfs(gebouw) wordt het woord "bedrijfs(gebouw)" gewijzigd in "bedrijf".
2. Toegevoegd wordt het criterium: "De reclame dient een samenhangend geheel te vormen door toepassing van vorm, verhoudingen, materialen en plaatsing op de gevel".
3. Het criterium "Voor een bedrijfsverzamelgebouw is één reclame-uiting toelaatbaar op een vaste plek op de gevel en gezamenlijk op één reclamezuil" wordt gewijzigd in de volgende criteria:

"Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt in aanvulling of afwijking op het bovenstaande:

- Per bedrijf is één reclame-uiting toelaatbaar en per bedrijfsverzamelgebouw gezamenlijk één reclamezuil.
- De reclame dient ofwel geplaatst te worden op de gevel van het betreffende bedrijf of gezamenlijk op één vaste plek op de gevel.
- Per gebouw mag de maximale oppervlakte aan reclame-uitingen niet meer bedragen dan 5% van het naar de openbare weg gekeerde (voor)gevelvlak tot een maximum van 2,5 m<sup>2</sup> per bedrijf".

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' c.q. de regels van dit ontwerpbestemmingsplan behoeft/behoeven geen wijziging.

## **Reclamant 2,**

### *Zienswijze 1*

Reclamant 2 constateert dat op een deel van de Nieuwe Haven, aan de Maas ter hoogte van de scheepswerf waar zijn bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, de bestemming 'Water – Recreatie (WA-R)' (artikel 10) is opgenomen. Dit betekent, dat ter plaatse watergerelateerde dagrecreatie is toegestaan volgens de planregels. Tevens is ter plaatse een haven voor dagrecreatie toegestaan. Reclamant 2 maakt hier tegen bezwaar, aangezien hierdoor zijn bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse belemmerd worden c.q. het bedrijf in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten wordt beperkt.

Het is volgens reclamant 2 wenselijk en noodzakelijk dat het (bedrijfsmatig) verkeer te water ter plaatse vrij kan manoeuvreren zonder gehinderd te worden door dagrecreatieve activiteiten te water. Tevens vindt reclamant 2 het uit een oogpunt van veiligheid niet wenselijk op dit gedeelte van het vaarwater watergerelateerde dagrecreatieve activiteiten toe te staan.

Reclamant 2 stelt dat zijn belangen onvoldoende of niet zijn meegenomen en dat er geen valide onderzoek heeft plaatsgevonden.

Reclamant 2 verzoekt de verbeelding/planregels ten aanzien van de begrenzing van de bestemming 'Water – Recreatie', de aanduiding 'jachthaven' en de daarbinnen toegestane gebruiksfuncties op de hiervoor aangehaalde aspecten aan te passen, ter waarborging van zijn bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

### *Reactie gemeente 1*

Het doel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is primair om de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren, waarbij enerzijds wordt uitgegaan van de bestaande rechten en anderzijds van de bestaande situatie. Er is dan ook sprake van een conserverend/beheergericht plan voor de bestaande toestand.

In het hiervoor geldende op 7 november 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' is (het water binnen) de Nieuwe Haven bestemd als 'water met recreatieve doeleinden (WAR)'. Deze bestemmingsregeling, waarbij eveneens watergerelateerde dagrecreatie is toegestaan, is grotendeels overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor zover de gemeente bekend, heeft deze bestemming nooit enige belemmering gevormd voor de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de scheepswerf en is dit bedrijf dus ook niet in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten beperkt.

De enige twee substantiële wijzigingen ten aanzien van de voorgaande bestemmingsregelingen in de bestemmingsplannen 'Koninginnedijk, Grave' en 'Komplan Grave' betreffen de in artikel 10.6 opgenomen afwijkingsbevoegdheid om een bestaande ligplaats van een woonboot te verplaatsen en de (vergroete) aanduiding 'jachthaven' ten behoeve van het de bestaande verblijfsrecreatie in de vorm van ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals steigers.

Hiervoor wordt verwezen naar (de reactie van de gemeente op) de zienswijzen 2 en 3.

### *Zienswijze 2*

Reclamant 2 constateert dat in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid (artikel 10.6) is opgenomen om een bestaande ligplaats van een woonboot te verplaatsen.

Reclamant 2 maakt hier tegen bezwaar aangezien een andere ligplaatslocatie van de woonboot de huidige en toekomstige maximale bedrijfsuitoefening van de scheepswerf kan belemmeren c.q. hierdoor het bedrijf in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten wordt dan wel kan worden beperkt in de toekomst.

Reclamant 2 stelt, dat de uitvoerbaarheid en de effecten van een verplaatsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening in beeld dienen te zijn gebracht, alvorens een juridisch-planologische regeling op te nemen. Een dergelijke uitvoerbaarheidstoets ontbreekt in dit bestemmingsplan. Op dit moment is niet inzichtelijk gemaakt wat de mogelijke effecten zijn. Er ontbreekt een valide onderzoek naar de effecten van een dergelijke verplaatsing. Het verschuiven van het onderzoek naar een later tijdstip is niet wenselijk en onaanvaardbaar. De uitvoerbaarheid moet in het voorliggende bestemmingsplan afdoende aangetoond zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Tevens merkt reclamant 2 op, dat hij uit het bestemmingsplan niet kan opmaken of de bestaande ligplaats woonboot legaal aanwezig is wegens het ontbreken van een retrospectieve toets in het bestemmingsplan. Reclamant 2 verzoekt de gemeente in het kader van de verantwoording van dit bestemmingsplan de legaliteit van de woonboot aan te geven.

#### *Reactie gemeente 2*

Het doel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is zoals gezegd primair om de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren, waarbij enerzijds wordt uitgegaan van de bestaande rechten en anderzijds van de bestaande situatie. Er is dan ook sprake van een conserverend/beheergericht plan voor de bestaande toestand.

In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' is binnen de bestemming 'water met recreatieve doeleinden (WAR)' een aanduiding 'woonboot (wb)' opgenomen, ter plaatse van de toenmalige en huidige ligplaats van de woonboot. Ingevolge de artikelen 11.1 en 11.2 van dit bestemmingsplan zijn de als 'water met recreatieve doeleinden (WAR)' aangewezen gronden (mede) bestemd voor woondoeleinden, met dien verstande dat woondoeleinden uitsluitend zijn toegestaan op of nabij de aanduiding 'woonboot' in de vorm van één woonboot.

Er was dus ten tijde van de vaststelling van het voornoemde plan op 7 november 2005 reeds sprake van een bestaande situatie.

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 5 maart 1991 bepaald, dat op deze locatie een ligplaats voor één woonschip mag worden ingenomen. Daarvoor was sprake van twee vergunde woonschepen (en in de jaren vijftig van de vorige eeuw zelfs vier woonschepen) in de Nieuwe Haven. De gemeente heeft de aan deze ligplaats grenzende groenstrook verhuurd aan de toenmalige bewoners van deze woonboot en op deze groenstrook bevindt zich ook een vergunde opstal (op 30 augustus 2000 is door burgemeester en wethouders een vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 3 van de Wet Ruimtelijke Ordening/WRO genomen voor het plaatsen van een fietsenhok). In de op 27 mei 2008 door de gemeenteraad vastgestelde 'Havenverordening 2008' is ook vastgesteld, dat burgemeester en wethouders een ligplaatsvergunning voor een woonboot slechts verlenen voor één ligplaats, welke is aangewezen in de Nieuwe Haven.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze bestaande ligplaats van de woonboot binnen de bestemming 'Water – Recreatie (WA-R)' aangeduid met de functie 'specifieke vorm van wonen – woonbotenligplaats (sw-wbl)'.

De enige substantiële wijziging ten aanzien van de voorgaande bestemmingsregeling betreft de in artikel 10.6 opgenomen afwijkingsbevoegdheid om een bestaande ligplaats van een woonboot te verplaatsen. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden, zoals de volgende:

- "b. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. De bestaande woonschepenligplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonbotenligplaats' komt te vervallen.
- f. Er is maximaal één woonboot binnen de bestemming 'Water – Recreatie toegestaan'.

Daarnaast is in artikel 19.1 ten behoeve van de voor de scheepswerf geldende 'geluidzone – industrie' het volgende bouwverbod opgenomen:

#### "19.1.1. Bouwverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten en functies niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai".

Als gevolg van de voornoemde voorwaarden/regels wordt naar de mening van de gemeente afdoende gewaarborgd, dat een andere ligplaatslocatie van de woonboot geen belemmering kan opleveren voor de huidige en toekomstige maximale bedrijfsuitoefening van de scheepswerf en dit bedrijf dus ook niet in de toekomst in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten wordt dan wel kan worden beperkt.

#### *Zienswijze 3*

Reclamant 2 constateert, dat in het bestemmingsplan een aanduiding 'jachthaven' binnen de bestemming 'Water – Recreatie' is opgenomen ten behoeve van het toestaan van overnachtingen/verblijfsrecreatie. De omvang van deze locatie is dusdanig groot, dat binnen het gebied ook nieuwe ligplaatsen gecreëerd kunnen worden. Dit strookt niet met de regeling (en verantwoording in de toelichting) dat uitsluitend bestaande verblijfsrecreatie in de vorm van ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen wordt bestemd (artikel 10.1 onder f). Het creëren van nieuwe ligplaatsen met de mogelijkheid van verblijfsrecreatie/overnachtingen belemmert de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van de scheepswerf.

Reclamant 2 stelt, dat de uitvoerbaarheid/toelaatbaarheid van nieuwe ligplaatsen met overnachtingen/verblijfsrecreatie niet is verantwoord, wat strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant 2 verzoekt de bestaande situatie van de jachthaven met bestaande ligplaatsen juridisch-planologisch vast te leggen. Tegen de vergroting van de jachthaven (aanduiding 'jachthaven') maakt reclamant 2 bezwaar, aangezien hierdoor zijn bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse belemmerd worden c.q. het bedrijf in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten wordt beperkt.

#### *Reactie gemeente 3*

In artikel 10.1 onder f van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is inderdaad aangegeven, dat de voor 'Water – Recreatie (WA-R)' aangewezen gronden (mede) zijn bestemd voor bestaande verblijfsrecreatie in de vorm van ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven'.

In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave', vastgesteld op 7 november 2005 en goedgekeurd op 13 juni 2006, is verblijfsrecreatie binnen de bestemming 'water met recreatieve doeleinden (WAR)' onder het strijdig gebruik gebracht.

Wanneer we nog een bestemmingsplan verder terug kijken, te weten het op 18 november 1980 vastgestelde en op 27 april 1981 goedgekeurde bestemmingsplan '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 van de plankaart.



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



Op het aan de Nieuwe Haven grenzende gedeelte van de jachthaven aan de Havenstraat met clubgebouw en botenloods waren voorheen de bestemmingsplannen 'Komplan Grave' (vastgesteld op 18 november 1980) en WSV De Stuw (vastgesteld op 18 september 2012) van toepassing.

Naast de voornoemde bestemmingsplannen zijn er diverse besluiten genomen en vergunningen verleend aan de [REDACTED] ten aanzien van de aan de watersportvereniging verhuurde grond met water.

Onder meer wordt gewezen op:

- de door burgemeester en wethouders bij besluiten van 6 januari 1970, 27 maart 1973 en 26 april 1983 verleende bouwvergunningen inzake de bouw van en verbouwingen aan het clubgebouw;
- de door burgemeester en wethouders bij besluiten van 10 november 2005 en 9 juni 2008 verleende bouwvergunningen voor (uitbreiding van) de steigers;
- de bij besluiten van 10 december 2012 en 12 oktober 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu verleende watervergunningen voor het maken en vergroten van steigers.

Daarnaast is in de artikelen 7 en 10 van op 27 mei 2008 door de gemeenteraad vastgestelde 'Havenverordening 2008' het volgende bepaald:

"Artikel 7. Aanwijzing ligplaatsen

1. Als locaties voor ligplaatsen zijn aangewezen, de Loswal en de passantensteiger aan de Maas. In de Oude Haven zijn geen aanlegmogelijkheden. In de Nieuwe Haven is slechts mogelijkheid tot aanleggen voor vaartuigen met geringe diepgang. Daarnaast is er voor pleziervaartuigen mogelijkheid tot aanleggen in de particuliere jachthaven "De Stuw".
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een aanwijzingsbesluit te nemen waarin de locaties voor ligplaatsen worden uitgebreid, dan wel beperkt.

Artikel 10. Plezierschepen

1. Het is schippers van plezierschepen slechts toegestaan aan te leggen aan de passantensteiger.
2. Het is verboden de passantensteiger te gebruiken tussen 20.00 en 08.00. Overnachtingen dienen plaats te vinden in particuliere jachthaven [REDACTED]

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het altijd de bedoeling is geweest om overnachtingen in de jachthaven mogelijk te maken, maar dat dit niet in alle noodzakelijke regelingen goed is/was opgenomen en op elkaar is/was afgestemd.

Uit het van gemeentewege met [REDACTED] gevoerde overleg is het volgende gebleken:

- Op basis van de binnen het aan de watersportvereniging verhuurde gedeelte van de Nieuwe Haven aanwezige vergunde steigers bedraagt het maximaal aantal ligplaatsen 150 (waarvan 110 ligplaatsen voor eigen leden en 40 ligplaatsen voor passanten).
- Het voornoemde, huidige bestaande (maximale) gebruik als jachthaven heeft volgens de watersportvereniging nooit enige belemmering gevormd voor de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de scheepswerf en is dit bedrijf dus ook niet in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten beperkt.



Ook voor zover de gemeente bekend, heeft het huidige bestaande (maximale) gebruik van de jachthaven voor dag- en verblijfsrecreatie nooit enige belemmering gevormd voor de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de scheepswerf en is dit bedrijf dus ook niet in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten beperkt.

De jachthaven wordt als watersportbedrijf – overigens in tegenstelling tot een bestemde ligplaats voor woonschepen – op basis van de Wet geluidhinder niet als een geluidgevoelig terrein aangemerkt. Dit betekent ook dat de jachthaven niet wordt beschermd tegen het geluid van de scheepswerf. Het verschaffen van (nacht)verblijf is niet de hoofdactiviteit van de watersport, maar doet zich slechts voor in het 'seizoen' c.q. de vakantieperiode. Feitelijk zal nachtverblijf dus uitsluitend van toepassing zijn voor passanten (te weten vakantiegangers op doorreis). Het nachtverblijf is zodoende per definitie kortdurend (een beperkt aantal nachten). De gemeente is dus van mening, dat er ten aanzien van de bestaande jachthaven vanwege deze ondergeschikte functie en het kortdurende verblijf in essentie geen sprake is van een geluidgevoelige functie die in het kader van de Wet geluidhinder dan wel de Wet ruimtelijke ordening bescherming verdient.

Voor de goede orde wordt reclamant 2 ook gewezen op de navolgende bepalingen in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven':

- In artikel 19.1 is ten behoeve van de voor de scheepswerf geldende 'geluidzone – industrie' een bouwverbod opgenomen voor nieuwe geluidgevoelige objecten en functies ter plaatse aanduiding 'geluidzone – industrie';
- In artikel 10.5 is onder strijdig gebruik begrepen het gebruik van gronden en/of opstallen binnen de bestemming 'Water – Recreatie' ten behoeve van wonen, met uitzondering van wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonbotenligplaats' en ten behoeve van verblijfsrecreatie, met uitzondering van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven'.

Gezien het vorenstaande wordt in het (ontwerp)bestemmingsplan afdoende gewaarborgd, dat de bestaande jachthaven geen belemmering oplevert voor de bedrijfsmatige activiteiten van de scheepswerf en dat dit bedrijf ook niet in uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten wordt beperkt.

Wel wordt aan artikel 10.1 onder f van de regels van het bestemmingsplan toegevoegd, dat het maximaal aantal bestaande (vergunde) ligplaatsen 150 bedraagt.

**Conclusie:**

Gezien het vorenstaande worden de onder 1 en 2 vermelde zienswijzen van reclamant 2 ongegrond verklaard en wordt deels tegemoetgekomen aan de onder 3 vermelde zienswijze van reclamant 2 door het wijzigen van het woord "ligplaatsen" in artikel 10.1 onder f van de regels van het bestemmingsplan in: "maximaal 150 ligplaatsen".

### Reclamant 3, [REDACTED]

#### *Zienswijze 1*

Reclamant 3 vindt, dat er geen (extra) detailhandel mag worden toegestaan op het bedrijventerrein Wisseveld of op een ander bedrijventerrein in de gemeente Grave. Wanneer dit wel gebeurt, komt het toekomstscenario voor de detailhandel in de binnenstad en een compact aanbod in de binnenstad zwaar onder druk te staan en zal deze op termijn grotendeels verdwijnen. Hierdoor wordt een duurzame aantrekkelijke leefomgeving ontworpen. De nadruk moet erop liggen om dit te voorkomen.

Reclamant 3 verzoekt de gemeente te beslissen om duidelijke keuzes te maken en daarin (extra) detailhandel te mijden op de bedrijventerreinen van Grave.

#### *Reactie 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 worden deze passend bestemd.

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' is de locatie Arnoud van Gelderweg 87/89 ([REDACTED]) bestemd als 'Detailhandel' ten behoeve van detailhandel en dienstverlening. In dit plan is voor de aan de noordzijde hiervan gesitueerde grond met de bestemmingen 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' en 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming(en) van deze grond te wijzigen in 'detailhandel' zonder bouwvlak teneinde ruimte te creëren voor o.a. parkeerplaatsen bij de detailhandelsvestiging en de mogelijkheid te bieden de bestemming 'verkeersdoeleinden' binnen deze wijzigingsbevoegdheid te verplaatsen. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bestemming en wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd.

Wij zien wel aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan het perceel Arnoud van Gelderweg 83 te Grave – in plaats van de bestemming 'detailhandel' – te bestemmen als 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2, met een nadere (functie)aanduiding 'detailhandel' op basis waarvan (vastgelegd in artikel 3.1 onder e van de regels) ter plaatse – naast een bedrijf tot en met de milieucategorie 2 – detailhandel in doe-het-zelf artikelen, huishoudelijke artikelen, feestartikelen en aanverwante artikelen mag worden uitgeoefend. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6) om deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen in 'Wonen' ten behoeve van maximaal één woning wordt (in artikel 3.7.5) gehandhaafd.

Deze 'regeling' doet naar onze mening het meeste recht aan het geformuleerde primaire doel van dit (conserverende) bestemmingsplan om in het algemeen de bestaande functies en rechten positief te bestemmen. Dit perceel was immers in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' ook bestemd als 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2.

Bij besluit van 29 september 2009 hebben burgemeester en wethouders aan [REDACTED] een buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan verleend als bedoeld in artikel 3.23 Wro in samenhang met artikel 4.1.1 onder i Bro voor het (wijzigen van het) gebruik van het pand Arnoud van Gelderweg 83 voor een detailhandelsbedrijf in doe-het-zelf artikelen, huishoudelijke artikelen, feestartikelen en aanverwante artikelen.

Voor de goede orde wordt ook opgemerkt, dat het bestemmingsplan eveneens een regeling bevat voor detailhandel in volumineuze goederen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bestaande bedrijven waarbinnen volumineuze detailhandel plaatsvindt, te weten de locaties Arnoud van Gelderweg 97 (█), 101 (█) en 103 (█), worden als zodanig aangeduid. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het onder strikte voorwaarden toestaan van nieuwe bedrijfslocaties met volumineuze detailhandel. Een functie als detailhandel in volumineuze goederen wordt immers als niet als strijdig (en dus als passend) met een bedrijventerrein aangemerkt.

#### *Zienswijze 2*

Reclamant 3 stelt, dat in andere documenten, zoals de "Structuurvisie gemeente Grave 2025", al wordt beschreven dat (een toename van) detailhandel op bedrijventerreinen in Grave niet wenselijk is, gezien de huidige ontwikkeling, zowel landelijk als regionaal. In het document "Beleidsnota economie 2012-2015" wordt benoemd, dat er al ruimschoots voldoende supermarktaanbod is in de gemeente Grave.

#### *Reactie gemeente 2*

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.

Zoals eerder is aangegeven, hebben burgemeester en wethouders 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 bestemmingsplan. Mocht een dergelijke planontwikkeling (binnen de gestelde voorwaarden) doorgaan, dan zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

#### *Zienswijze 3*

Reclamant 3 vindt dat de participerende rol die de gemeente inneemt inzake de ontwikkeling van de gebiedsvisie, waarbij de gemeente de regie uit handen geeft aan de █, de nodige zorgen oproept. Reclamant 3 vindt het essentieel dat de gemeenteraad de regie in handen neemt inzake de ontwikkeling van de gebiedsvisie "Wisseveld en Nieuwe Haven".

### **Reactie gemeente 3**

Wij merken op dat deze zienswijze in principe niet het onderhavige actualisatieplan betreft, maar de totstandkoming van de gebiedsvisie. De gemeente is met ontwikkelaar overeengekomen, dat ontwikkelaar in 2015 een gebiedsvisie opstelt voor de gebiedsontwikkeling van het Wisseveld en de Nieuwe Haven, die als basis zal dienen voor een verzoek tot herziening van de vigerende bestemmingsplannen. De gebiedsvisie is, op het moment van het schrijven van deze zienswijzenota, nog niet ingediend. Op basis van een eerste conceptversie waar de gemeente kennis van heeft genomen, vermoedt de gemeente dat de door ontwikkelaar in te dienen gebiedsvisie op verschillende punten afwijkt van de door de ons vastgestelde structuurvisie (o.a. voor het overgangsgedebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat). Wij zullen als raad hierover nog een standpunt in moeten nemen. Wij gaan ervan uit dat de gebiedsvisie niet eerder aan ons kan worden aangeboden dan in het 3e kwartaal 2016.

De gebiedsvisie maakt dan ook geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'. Het doel van dit bestemmingsplan is primair om de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren, waarbij enerzijds wordt uitgegaan van de bestaande rechten en anderzijds van de bestaande situatie. Er is dan ook sprake van een conserverend/beheergericht plan voor de bestaande toestand.

### **Conclusie:**

Gezien het vorenstaande worden de onder 2 en 3 vermelde zienswijzen van reclamant 3 ongegrond verklaard en wordt in die zin deels tegemoetgekomen aan de onder 1 vermelde zienswijze van reclamant 3, dat het perceel Arnoud van Gelderweg 83 te Grave (locatie [REDACTED]) in het vast te stellen bestemmingsplan wordt bestemd als 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2, met een nadere aanduiding, op basis waarvan (vastgelegd in artikel 3.1, onder e van de regels) ter plaatse – naast een bedrijf tot en met de milieucategorie 2 – detailhandel in doe-het-zelf artikelen, huishoudelijke artikelen, feestartikelen en aanverwante artikelen mag worden uitgeoefend.

Ten aanzien van de voor dit perceel (in artikel 4.6 van het ontwerp en artikel 3.7.5 nieuw) opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de te wijzigen (huidige) bestemming gewijzigd van 'Detailhandel' in 'Bedrijventerrein'.

De verbeelding, regels (artikel 3.1, onder e en 3.7.5 nieuw) en toelichting (paragrafen 2.2.2, 2.2.3, 3.8 en 6.3.2) worden dienovereenkomstig aangepast.

**Reclamant 4, Janzing Brink Schipperus Advocaten Mediation, [REDACTED], namens [REDACTED]**

**[REDACTED], hierna ook gezamenlijk te noemen 'het collectief'**

### **Zienswijze 1**

Reclamant 4 vraagt zich af waarom het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' met de nodige haast in procedure wordt gebracht, terwijl er nog geen gebiedsvisie is over de gewenste, toekomstige situatie, bezien vanuit het perspectief van Grave als geheel.

### **Reactie gemeente 1**

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' omvat globaal het gebied tussen de Industriestraat en de brug, de strook tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat en de Nieuwe Haven.

Het doel van het bestemmingsplan is primair om – ter verdere uitwerking van de 'Structuurvisie gemeente Grave 2025' – de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren, ter voldoening aan de in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen actualiseringsplicht van het geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave'. Hierbij wordt enerzijds uitgegaan van de bestaande rechten en anderzijds van de bestaande situatie. Uitgangspunt hierbij is, dat een groot gedeelte van het voorheen als 'uit te werken woondoeleinden' bestemde plandeel niet meer zal worden verwezenlijkt.

De ontwikkelingsruimte voor de gevestigde en nieuwe bedrijven wordt gezocht in de stedenbouwkundige mogelijkheden en de mogelijkheid om andere activiteiten te ontplooiën binnen de van toepassing zijnde milieucategorieën. Hierbij is een goede afstemming met de gewenste woningbouw op de aangrenzende percelen van belang. Doel van dit bestemmingsplan is enerzijds de bedrijven meer ruimte te geven om te ondernemen en anderzijds de belangen van de voorziene woningbouw te waarborgen. Het overgangsgebied (concreet het terrein tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat) neemt een bijzondere positie in, omdat daar ter plaatse thans geen bebouwing aanwezig is (de bouwmogelijkheden die hier lagen op basis van het bestemmingsplan 'Industrieterrein' zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' grotendeels komen te vervallen).

In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen om een goede overgang van de woningbouwlocatie 'Achter Catharinahof' naar het bedrijventerrein te waarborgen (mocht de bedrijfsbestemming ter plaatse tot ontwikkeling komen):

- bebouwingsgrens is meer terug gelegd vanaf de Industriestraat;
- de hoogte aan de zijde van de Industriestraat is lager dan elders op het bedrijventerrein;
- aan de Industriestraat dienen voorgevels gesitueerd te worden;
- er zijn regels gesteld voor de onbebouwde strook aan de Industriestraat tussen het bouwvlak en de weg (groen aanzien, beperkte parkeermogelijkheid etc.);
- er wordt voor het overgangsgebied een lagere milieucategorie toegestaan;
- er is een beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan gekoppeld.

De opname van een bedrijfsbestemming op de betreffende locatie is in lijn met de door onze raad vastgestelde gemeentelijke structuurvisie.

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 gesloten overeenkomst).

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 herziening van de vigerende bestemmingsplannen. De gebiedsvisie is, op het moment van het schrijven van deze zienswijzenota, nog niet ingediend. Op basis van een eerste conceptversie waar de gemeente kennis van heeft genomen, vermoedt de gemeente dat de door ontwikkelaar in te dienen gebiedsvisie op verschillende punten afwijkt van de door de ons vastgestelde structuurvisie (o.a. voor het overgangsgebied).

Wij zullen als raad hierover nog een standpunt in moeten nemen. Wij gaan ervan uit dat de gebiedsvisie niet eerder aan ons kan worden aangeboden dan in het 3e kwartaal 2016.

De structuurvisie is leidend voor het onderhavige actualisatieplan, ook voor de in het plan opgenomen bestemmingen. Bovendien zal, gezien de, in de met ontwikkelaar gesloten overeenkomst vastgelegde afspraken met betrekking tot de fasering niet direct na vaststelling van de gebiedsvisie (mocht deze gebiedsvisie voor wat betreft het overgangsgebied afwijken van de vastgestelde structuurvisie) overgegaan kunnen worden tot de aanpassing van het bestemmingsplan voor het overgangsgebied. Eerst zullen immers de eerste drie fasen (Oranje Bastion, EMAB-locatie en Achter Catharinahof) tot het vastgelegde niveau tot ontwikkeling moeten komen. Bovendien zal, indien woningbouw wordt voorzien in het overgangsgebied, dit ingepast dienen te worden in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Verder wordt de problematiek met betrekking tot de aansluiting van de woningbouwontwikkeling op het bedrijventerrein verplaatst indien het 'overgangsgebied' buiten het huidige actualisatieplan wordt gelaten. De overgang zal immers ergens gemaakt moeten worden. Door de in het plan opgenomen randvoorwaarden is sprake van een goede overgang (en wordt de problematiek niet verschoven, met alle gevolgen van dien).

Kortom, er is momenteel geen zicht op zowel de ruimtelijke als economische aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van een gewijzigde invulling van het overgangsgebied (c.q. van de gebiedsvisie). Wij vinden het dan ook niet wenselijk om het overgangsgebied buiten dit bestemmingsplan te laten vanwege de actualisatieplicht en de onzekerheid rondom de gewenste planontwikkelingen in het gebied.

#### *Zienswijze 2*

Reclamant 4 merkt op – onder verwijzing naar diverse passages in de gemeentelijke beleidsdocumenten, te weten de Structuurvisie gemeente Grave 2025, Vitale vestinggemeente aan de Maas en de Beleidsnota Economie 2012-2015, Van stilstand naar vooruitgang: Grave bekennt kleur! en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' –, dat de gemeente bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' geen duidelijke en consistente toekomstgerichte en toekomstbestendige keuzes maakt. Dit beheergerichte bestemmingsplan gaat immers uit van bestaande rechten en de bestaande situatie. Reclamant 4 vindt dit bestemmingsplan een pas op de plaats waar – ook blijkens de genoemde gemeentelijke beleidsdocumenten – vooruitgang nodig is. Wisseveld staat in de regio Noordoost Brabant op nummer 6 van de meest achterhaalde bedrijventerreinen in termen van kwaliteit.

Hoewel reclamant 4 opmerkt, dat het collectief zich in de basis kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven', dat als uitgangspunt heeft het bestendigen van de bestaande situatie, vindt het collectief ook dat de gemeente daarmee geen (duidelijke) keuzes maakt.

De grote diversiteit aan functies wordt positief bestemd en de onduidelijkheid over de vestigingsmogelijkheden wordt onvoldoende weggenomen. Wisseveld heeft nu juist een grote behoefte aan duidelijkheid over ruimte voor bedrijven in de toekomst en de branchering die daarmee samenhangt. Zonder deze duidelijkheid zullen investeringen worden uitgesteld. Dit klemt te meer omdat "boven de markt" blijft hangen dat het voorliggende bestemmingsplan voor Wisseveld zeker niet het gewenste eindbeeld is.

Het collectief ziet dit als een gemiste kans, zeker voor een gemeente die economische zaken tot speerpunt van het beleid heeft verklaard. Uit het ontwerpplan blijkt geen proactieve en faciliterende houding die moet bijdragen aan de revitalisering van Grave en van dit kwaliteitsarme bedrijventerrein in het bijzonder.

#### *Reactie gemeente 2*

Met de vaststelling van het bestemmingsplan krijgen de gevestigde bedrijven duidelijkheid over de planologische mogelijkheden. De ontwikkelingsruimte voor de gevestigde en nieuwe bedrijven wordt gezocht in de stedenbouwkundige mogelijkheden en de mogelijkheid om andere activiteiten te ontplooiën binnen de van toepassing zijnde milieucategorieën.

Hierbij is een goede afstemming met de gewenste woningbouw op de aangrenzende percelen van belang. Doel van dit bestemmingsplan is enerzijds de bedrijven meer ruimte te geven om te ondernemen en anderzijds de belangen van de voorziene woningbouw te waarborgen.

Aan het bestemmingsplan is tevens een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Nieuwe ontwikkelingen zullen tevens getoetst worden aan dit beeldkwaliteitsplan.

Hiernaast is als onderdeel van het uitvoeringsprogramma Beleidsnota Economische Zaken 2011-2015 uitvoering gegeven aan het actiepunt 'Kwaliteitsimpuls lokale werklocaties' gestart. Ook dit project heeft tot gevolg dat er stappen worden gezet in een verbetering van de kwaliteit op het bedrijventerrein Wisseveld. Zo heeft inmiddels de audit voor het Keurmerk Veilig Ondernemen plaatsgevonden en is het keurmerk verkregen.

Voor de goede orde wordt daarnaast opgemerkt, dat de structuurvisie een visie geeft aan voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, maar nog geen rechtstreeks bindend planologisch kader biedt. 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'.

#### *Zienswijze 3*

Reclamant 4 merkt op, dat versterking van het centrum hand in hand gaat met duidelijke keuzes in de gebieden daaromheen. Alleen op die manier kan de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van Grave worden vormgegeven en gegarandeerd. Het bestemmingsplan Wisseveld en Nieuwe Haven moet dan ook in een groter geheel worden geplaatst, waarbij ook gekeken moet worden naar de effecten daarvan op (het centrum van) Grave.

In een gebiedsvisie wordt vastgesteld wat er allemaal in ontwikkeling moet worden gebracht, gestimuleerd of tegengegaan. In het geval van Wisseveld vraagt vooral de relatie met het centrum van Grave veel aandacht. Reclamant 4 vindt dat voor de bewoners de volgende aspecten van belang zijn:

- ontwikkelingen buiten de binnenstad (zoals het Wisseveld) moeten inspirerend en complementair zijn, om waarde toe te voegen aan Grave als geheel, in plaats van te concurreren met het centrum;

- er ligt al geruime tijd een nog niet adequaat door de gemeente uitgevoerde opgave voor het realiseren van een substantieel aantal (aaneengesloten) parkeervoorzieningen in het centrum. Het is volgens het collectief dringend noodzakelijk – om bezoekers (toeristen) en consumenten in groten getale in Grave te kunnen ontvangen –, dat de parkeervoorzieningen zeer laagdrempelig (goed bereikbaar, gratis) en zeer ruim (geconcentreerd op centrale locaties, omvangrijk qua oppervlakte) beschikbaar zijn.

### *Reactie gemeente 3*

Opgemerkt wordt dat niet nader wordt aangeduid op welke wijze er in de huidige actualisatie sprake zou zijn van functie/bestemmingen welke concurreren/conflicteren met het centrum. Er is grotendeels sprake van een conserverend bestemmingsplan. Het standpunt van de gemeente is, dat er geen sprake is van concurrerende/conflicterende nieuwe functies in het onderhavige bestemmingsplan.

Voor wat betreft de parkeersituatie in het centrum wordt verwezen naar het 'Parkeeronderzoek Gemeente Grave, centrum 2015' d.d. 2 maart 2016. De conclusie uit dit rapport is, dat er over het gehele centrumgebied gezien voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Voor een eventueel parkeerterrein in het kader van toeristisch parkeren wordt in eerste instantie gekeken naar het Visioterrein. Op dit laatste terrein hebben wij als gemeente ook een grondpositie. Op het terrein Wisseveld dienen gronden welke thans in ons bezit zijn, op basis van de met ontwikkelaar gesloten overeenkomst, op termijn overgedragen te worden aan de ontwikkelaar. Overigens zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ook parkeervoorzieningen toegestaan.

### *Zienswijze 4*

Reclamant 4 merkt op, dat de status van de afspraken die de gemeente met [REDACTED] heeft gemaakt niet duidelijk is. Het collectief spreekt de zorg uit dat de gemeente grip verliest op de planvorming voor Wisseveld en omgeving. Uit de recente bijeenkomsten is volgens het collectief gebleken, dat het initiatief vooral bij [REDACTED] en de grondeigenaren ter plaatse ligt en dat financiële motieven van individuele partijen belangrijker zijn dan het maatschappelijk/algemeen belang van Grave. Het collectief verzoekt de gemeente de regie te nemen.

In ieder geval vindt het collectief, dat de gemeente – en dus niet de [REDACTED] en/of de grondeigenaren - bij de (gebiedsvisie over de) verdere ontwikkeling van het Wisseveld de regie moet voeren, waarbij ook het algemeen belang van de gemeente en de Graafse burgerij niet uit het oog mag worden verloren. Ook maatschappelijke organisaties als wijk- en dorpsraden en ondernemersverbanden spreken de verwachting uit, dat zij – als vaste partners in de voorbereiding en uitvoering van projecten – zoals in de gemeente Grave gebruikelijk vanaf het begin inhoudelijk hun belangen mogen inbrengen via zogenaamd "overleg aan de voorkant" om zodoende gezamenlijk toe te werken naar een beter Grave. Daardoor wordt het mogelijk om breed gedragen bestemmingsplannen op te stellen.

Het collectief vraagt de gemeente een duidelijke keuze te maken, om daad bij het woord te voegen en met "het gezamenlijk geformuleerde toekomstbeeld voor ogen van een vitale vestinggemeente aan de Maas" samen met bedrijven en bewoners te sturen op aantrekkelijke, kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen (waaronder Wisseveld) en een winkelstructuur (in het centrum), die recht doet aan de kwaliteiten van de vestingstad en richting geven aan de uitstraling van Grave.



#### *Reactie gemeente 4*

Wij merken op dat deze zienswijze in principe niet het onderhavige actualisatieplan betreft, maar de totstandkoming van de gebiedsvisie. 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 herziening van de vigerende bestemmingsplannen. De gebiedsvisie is, op het moment van het schrijven van deze zienswijzenota, nog niet ingediend. Op basis van een eerste conceptversie waar de gemeente kennis van heeft genomen, vermoedt de gemeente dat de door ontwikkelaar in te dienen gebiedsvisie op verschillende punten afwijkt van de door de ons vastgestelde structuurvisie (o.a. voor het overgangsgebied). Wij zullen als raad hierover nog een standpunt in moeten nemen. Wij gaan ervan uit dat de gebiedsvisie niet eerder aan ons kan worden aangeboden dan in het 3e kwartaal 2016.

Ook wij vinden het belangrijk dat zowel de in het plangebied betrokken actoren als de Graafse gemeenschap bij de totstandkoming van de gebiedsvisie worden betrokken. Dit heeft de gemeente uitdrukkelijk meegegeven aan de ontwikkelaar. Het is in eerste instantie wel aan de ontwikkelaar om dit proces te organiseren.

Mocht reclamant 4 van mening zijn dat hij onvoldoende inbreng heeft kunnen hebben op de gebiedsvisie, dan kan in het traject richting onze gemeenteraad te zijner tijd gebruik worden gemaakt van de inspreekmogelijkheden.

Nogmaals wordt opgemerkt, dat de gebiedsvisie geen deel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'.

#### *Zienswijze 5*

Voor het geval de gemeente overweegt een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden, waarin detailhandel meer ruimte krijgt, dan geeft reclamant 4 het volgende mee:

- detailhandel – in welke vorm dan ook – hoort in de binnenstad thuis; detailhandel op het Wisseveld kan niet aan de orde zijn, noch nieuwvestiging, noch verplaatsing;
- er is (als het gaat om supermarkten) reeds sprake van een overcapaciteit;
- leegstand in het kwetsbare centrum moet worden voorkomen;
- onzekerheden ten aanzien van de gemeentelijke koers over het toestaan van detailhandel in de periferie, hebben nu al effect op de investeringsbereidheid van de ondernemers in en tegen het centrum. Reclamant 4 maakt zich daar grote zorgen over.

Reclamant 4 verzoekt het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' terug te nemen, dan wel daarbij aan te tekenen dat verdere toename van detailhandel in het gebied niet aan de orde kan zijn.

Reclamant 4 merkt ook op, dat het gemeentelijke beleid erop is gericht om het aantal functies op Wisseveld terug te brengen en het te herontwikkelen tot woon-werklocatie met de functies wonen, werken en woon-werkcombinaties. Dit betekent naar de mening van het collectief expliciet: geen detailhandel op het bedrijventerrein.

Het positief bestemmen van de bestaande (niet volumineuze) detailhandelsvestigingen aan de Arnoud van Gelderweg 83 en 87/89 acht het collectief niet wenselijk en in strijd met het gemeentelijke beleid. Hierdoor wordt een versnippering van detailhandel in stand gehouden terwijl concentratie daarvan in het centrum gewenst is. Versnippering heeft een negatieve invloed op de kwaliteit en vitaliteit van het centrum.

Het collectief begrijpt dat de gemeente het niet (volledig) in de hand heeft dat deze detailhandelsactiviteiten binnen deze planperiode zullen worden beëindigd en dat het wegbestemmen hiervan dan ook niet zonder meer mogelijk is (dit geldt met name voor de [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 87/89).

Dit betekent echter niet dat er in het geheel geen stappen kunnen worden gezet op de weg naar een aantrekkelijker Grave. Zo kan er met een kleine aanpassing voorkomen worden dat na het wegtrekken van de huidige detaillisten aan de Arnoud van Gelderweg, nieuwe (niet-volumineuze) detailhandel zich daar zal vestigen. Reclamant 4 pleit voor een uitsterf beleid ten aanzien van de niet-volumineuze detailhandel op Wisseveld.

Reclamant 4 vindt het onduidelijk op grond waarvan de vigerende bestemming 'Bedrijventerrein' ten aanzien van de locatie [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 83 te Grave in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in 'Detailhandel'. Reclamant 4 vindt dat in dit geval het gebruik van dit pand eenvoudig onder het overgangsrecht kan worden gebracht door er bijvoorbeeld een woonbestemming op te leggen (in aansluiting op de reeds bestaande woonbestemming voor de percelen aan de Arnoud van Gelderweg 81 en 85) of door de bestemming 'Bedrijventerrein' te behouden.

Reclamant 4 constateert dat in het bestemmingsplan op het perceel aan de Arnoud van Gelderweg 91 de mogelijkheid is opgenomen om de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel' om ruimte te creëren voor onder andere parkeergelegenheid bij de [REDACTED]. Deze wijzigingsbevoegdheid is ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Uit het feit dat hiervan gedurende de gehele planperiode geen gebruik is gemaakt, leidt het collectief af dat daar kennelijk geen behoefte aan is. Het collectief vraagt zich daarom af waarom deze wijzigingsbevoegdheid nu wederom wordt opgenomen.

Reclamant 4 vindt dat de [REDACTED] naar huidige maatstaven relatief klein is met een vloeroppervlak van 670 m<sup>2</sup>. Uitbreiding op de huidige locatie is enkel mogelijk in combinatie met gebruikmaking van de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Los van de vraag of de aanwezigheid van een supermarkt op deze locatie überhaupt wenselijk is, acht het collectief een uitbreiding van de [REDACTED] om meerdere redenen planologisch niet mogelijk.

Het is dus volgens reclamant 4 niet aannemelijk dat er in de komende planperiode gebruik kan/zal worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Vandaar dat het collectief ervoor pleit om een duidelijke keuze te maken, waarbij uitbreiding van niet-volumineuze detailhandel op het Wisseveld niet mogelijk is.

Reclamant 4 heeft later de voornoemde zienswijze als volgt genuanceerd. Het uitgangspunt van het collectief is, dat (niet volumineuze) detailhandel in het centrum thuishoort en niet op een bedrijventerrein. Hiermee wordt niet evenwel niet beoogd de legaal gevestigde detaillisten te beperken in hun huidige, vergunde bedrijfsvoering c.q. bestaande rechten in hun huidige bedrijfspanden.

Dit laat onverlet dat het belangrijk is locaties zorgvuldig te bestemmen. Een (al dan niet impliciete) uitbreiding van de mogelijkheden is niet gewenst, immers het bestemmingsplan heeft in beginsel een looptijd van tien jaar. Omdat de toekomst ongewis is, geeft reclamant 4 de gemeente in overweging om bij de toekenning van functies en bestemmingen niet enkel de huidige feitelijke situatie, maar ook de gewenste toekomstige situatie in ogenschouw te nemen, in relatie tot het eigen gemeentelijke beleid.

#### *Reactie gemeente 5*

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 worden deze passend bestemd.

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' is de locatie Arnoud van Gelderweg 87/89 ([REDACTED]) bestemd als 'Detailhandel' ten behoeve van detailhandel en dienstverlening. In dit plan is voor de aan de noordzijde hiervan gesitueerde grond met de bestemmingen 'Verkeers- en Verblifdoeleinden' en 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming(en) van deze grond te wijzigen in 'detailhandel' zonder bouwvlak teneinde ruimte te creëren voor o.a. parkeergelegenheid bij de detailhandelsvestiging en de mogelijkheid te bieden de bestemming 'verkeersdoeleinden' binnen deze wijzigingsbevoegdheid te verplaatsen. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bestemming en wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd.

Wij zien wel aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan het perceel Arnoud van Gelderweg 83 te Grave – in plaats van de bestemming 'detailhandel' – te bestemmen als 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2, met een nadere (functie)aanduiding 'detailhandel' op basis waarvan (vastgelegd in artikel 3.1 onder e van de regels) ter plaatse – naast een bedrijf tot en met de milieucategorie 2 – detailhandel in doe-het-zelf artikelen, huishoudelijke artikelen, feestartikelen en aanverwante artikelen mag worden uitgeoefend. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6) om deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen in 'Wonen' ten behoeve van maximaal één woning wordt (in artikel 3.7.5) gehandhaafd.

Deze 'regeling' doet naar onze mening het meeste recht aan het geformuleerde primaire doel van dit (conserverende) bestemmingsplan om in het algemeen de bestaande functies en rechten positief te bestemmen. Dit perceel was immers in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' ook bestemd als 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2.

Bij besluit van 29 september 2009 hebben burgemeester en wethouders aan [REDACTED] een buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan verleend als bedoeld in artikel 3.23 Wro in samenhang met artikel 4.1.1 onder i Bro voor het (wijzigen van het) gebruik van het pand Arnoud van Gelderweg 83 voor een detailhandelsbedrijf in doe-het-zelf artikelen, huishoudelijke artikelen, feestartikelen en aanverwante artikelen.

Voor de goede orde wordt ook opgemerkt, dat het bestemmingsplan eveneens een regeling bevat voor detailhandel in volumineuze goederen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bestaande bedrijven waarbinnen volumineuze detailhandel plaatsvindt, te weten de locaties Arnoud van Gelderweg 97 ([REDACTED]), 101 ([REDACTED]) en 103 ([REDACTED]), worden als zodanig aangeduid. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het onder strikte voorwaarden toestaan van nieuwe bedrijfslocaties met volumineuze detailhandel. Een functie als detailhandel in volumineuze goederen wordt immers als niet als strijdig (en dus als passend) met een bedrijventerrein aangemerkt.

Zoals eerder is aangegeven, hebben burgemeester en wethouders 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 bestemmingsplan. Mocht een dergelijke planontwikkeling (binnen de gestelde voorwaarden) doorgaan, dan zal hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen

**Conclusie:**

Gezien het vorenstaande worden de onder 1, 2, 3 en 4 vermelde zienswijzen van reclamant 4 ongegrond verklaard en wordt in die zin deels tegemoetgekomen aan de onder 5 vermelde zienswijze van reclamant 4, dat het perceel Arnoud van Gelderweg 83 te Grave (locatie [REDACTED]) in het vast te stellen bestemmingsplan wordt bestemd als 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2, met een nadere aanduiding, op basis waarvan (vastgelegd in artikel 3.1, onder e van de regels) ter plaatse – naast een bedrijf tot en met de milieucategorie 2 – detailhandel in doe-het-zelf artikelen, huishoudelijke artikelen, feestartikelen en aanverwante artikelen mag worden uitgeoefend.

Ten aanzien van de voor dit perceel (in artikel 4.6 van het ontwerp en artikel 3.7.5 nieuw) opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de te wijzigen (huidige) bestemming gewijzigd van 'Detailhandel' in 'Bedrijventerrein'.

De verbeelding, regels (artikel 3.1, onder e en 3.7.5 nieuw) en toelichting (paragrafen 2.2.2, 2.2.3, 3.8 en 6.3.2) worden dienovereenkomstig aangepast.

**Reclamant 5, [REDACTED]**

*Zienswijze 1*

Reclamant 5 merkt op, dat in de toelichting ten onrechte slechts zeer beperkt aandacht wordt besteed aan de overeenkomsten die de gemeente met reclamant 5 heeft gesloten. In deze overeenkomsten is immers overeengekomen dat reclamant 5 voor het betrokken gebied een gebiedsvisie voor de totale gebiedsontwikkeling zal opstellen *"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 stellen in een bestemmingsplan"*. In de overeenkomsten is dus voorzien in een afwijking ten opzichte van de structuurvisie en dat is van belang om in het nieuwe bestemmingsplan te vermelden.

Reclamant 5 vindt – gelet op het grote belang dat beide partijen aan de gebiedsvisie hechten en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de vigerende bestemmingsplannen – dat in paragraaf 1.1 van de toelichting de koppeling met de (in concept beschikbaar gestelde) gebiedsvisie dient te worden gelegd. Reclamant 5 vindt het ook onjuist dat het vaststellen van de structuurvisie in paragraaf 1.1 als een belangrijke reden wordt opgevoerd om het bestemmingsplan te herzien. De conceptgebiedsvisie wijkt immers af van de structuurvisie en dat betekent in de ogen van reclamant 5 dat de structuurvisie niet meer uitsluitend leidend kan zijn in de aanloop naar het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamant 5 vindt dat de gemeente in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' dient te anticiperen op de bij brief d.d. 14 december 2015 aan wethouder E. Daandels aangeboden conceptgebiedsvisie en op de relatie tussen de gebiedsvisie en het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant 5 vindt dat de conceptgebiedsvisie gevolgen zou moeten hebben voor de behandeling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'. In de ogen van reclamant 5 kan het de gemeenteraad niet worden aangedaan om ongeveer in een zelfde periode een uitspraak te verlangen over het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' enerzijds en de gebiedsvisie anderzijds.

Het ligt daarbij voor de hand c.q. deze spagaat kan worden voorkomen door het gebied 'Wonen aan de Maas' niet meer in het bestemmingsplan op te nemen en de tekst van zowel toelichting als regels zo goed mogelijk af te stemmen op de voorstellen voor de deelgebieden 'Werkzone Arnoud van Gelderweg' en 'Wisseveld 2.0'.

Hierdoor kunnen de gesignaleerde negatieve effecten van de ongelukkige samenloop van de actualisatie van het bestemmingsplan en de ontwikkeling van de gebiedsvisie worden geneutraliseerd.

Daarbij is het volgens reclamant 5 en volgens hem ook voor de provincie in de Verordening ruimte van belang dat de gemeente in een bestemmingsplan zo veel mogelijk aansluit bij de toekomstige plannen die op dat moment bekend zijn, dit om te voorkomen dat toekomstige ontwikkelingen niet meer kunnen plaatsvinden doordat conform een bestemmingsplan wordt gehandeld waarin deze ontwikkelingen niet zijn opgenomen.

Het grote voordeel van deze aanpak is dat de bedrijven snel duidelijkheid krijgen over de mogelijkheden. Reclamant 5 merkt op, dat Indien gebiedsvisie en bestemmingsplan gescheiden wegen blijven, hij zich genoodzaakt voelt om zich met alle middelen te verzetten tegen het in werking treden van het bestemmingsplan. De gewenste duidelijkheid wordt dan nog niet op korte termijn verkregen.

#### *Reactie gemeente 1*

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' omvat globaal het gebied tussen de Industriestraat en de brug, de strook tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat en de Nieuwe Haven.

Het doel van het bestemmingsplan is primair om – ter verdere uitwerking van de 'Structuurvisie gemeente Grave 2025' – de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren, ter voldoening aan de in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen actualiseringsplicht van het geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave'. Hierbij wordt enerzijds uitgegaan van de bestaande rechten en anderzijds van de bestaande situatie. Uitgangspunt hierbij is, dat een groot gedeelte van het voorheen als 'uit te werken woondoeleinden' bestemde plandeel niet meer zal worden verwezenlijkt.

De ontwikkelingsruimte voor de gevestigde en nieuwe bedrijven wordt gezocht in de stedenbouwkundige mogelijkheden en de mogelijkheid om andere activiteiten te ontplooiën binnen de van toepassing zijnde milieucategorieën. Hierbij is een goede afstemming met de gewenste woningbouw op de aangrenzende percelen van belang.

Doel van dit bestemmingsplan is enerzijds de bedrijven meer ruimte te geven om te ondernemen en anderzijds de belangen van de voorziene woningbouw te waarborgen.

Het overgangsgebied (concreet het terrein tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat) neemt een bijzondere positie in, omdat daar ter plaatse thans geen bebouwing aanwezig is (de bouw mogelijkheden die hier lagen op basis van het bestemmingsplan Industrieterrain zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' grotendeels komen te vervallen).

In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen om een goede overgang van de woningbouwlocatie 'Achter Catharinahof' naar het bedrijventerrein te waarborgen (mocht de bedrijfsbestemming ter plaatse tot ontwikkeling komen):

- bebouwingsgrens is meer terug gelegd vanaf de Industriestraat;
- de hoogte aan de zijde van de Industriestraat is lager dan elders op het bedrijventerrein;
- aan de Industriestraat dienen voorgevels gesitueerd te worden;
- er zijn regels gesteld voor de onbebouwde strook aan de Industriestraat tussen het bouwvlak en de weg (groen aanzien, beperkte parkeermogelijkheid etc.);
- er wordt voor het overgangsgebied een lagere milieucategorie toegestaan;
- er is een beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan gekoppeld.

De opname van een bedrijfsbestemming op de betreffende locatie is in lijn met de door onze raad vastgestelde gemeentelijke structuurvisie.

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 gesloten overeenkomst).

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 herziening van de vigerende bestemmingsplannen. Het is van groot belang dat zowel de in het plangebied betrokken actoren als de Graafse gemeenschap bij de totstandkoming van de gebiedsvisie worden betrokken. Dit heeft de gemeente uitdrukkelijk meegegeven aan de ontwikkelaar. Het is in eerste instantie wel aan de ontwikkelaar om dit proces te organiseren.

De gebiedsvisie is, op het moment van het schrijven van deze zienswijzennota, nog niet ingediend. Op basis van een eerste conceptversie waar de gemeente kennis van heeft genomen, vermoedt de gemeente dat de door ontwikkelaar in te dienen gebiedsvisie op verschillende punten afwijkt van de door de ons vastgestelde structuurvisie (o.a. voor het overgangsgebied). Wij zullen als raad hierover nog een standpunt in moeten nemen. Wij gaan ervan uit dat de gebiedsvisie niet eerder aan ons kan worden aangeboden dan in het 3e kwartaal 2016.

De structuurvisie is leidend voor het onderhavige actualisatieplan, ook voor de in het plan opgenomen bestemmingen. Bovendien zal, gezien de, in de met ontwikkelaar gesloten overeenkomst vastgelegde afspraken met betrekking tot de fasering niet direct na vaststelling van de gebiedsvisie (mocht deze gebiedsvisie voor wat betreft het overgangsgebied afwijken van de vastgestelde structuurvisie) overgegaan kunnen worden tot de aanpassing van het bestemmingsplan voor het overgangsgebied. Eerst zullen immers de eerste drie fasen (Oranje Bastion, EMAB-locatie en Achter Catharinahof) tot het vastgelegde niveau tot ontwikkeling moeten komen. Bovendien zal, indien woningbouw wordt voorzien in het overgangsgebied, dit ingepast dienen te worden in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Verder wordt de problematiek met betrekking tot de aansluiting van de woningbouwontwikkeling op het bedrijventerrein verplaatst indien het 'overgangsgebied' buiten het huidige actualisatieplan wordt gelaten. De overgang zal immers ergens gemaakt moeten worden. Door de in het plan opgenomen randvoorwaarden is sprake van een goede overgang (en wordt de problematiek niet verschoven, met alle gevolgen van dien).

Kortom, er is momenteel geen zicht op zowel de ruimtelijke als economische aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van een gewijzigde invulling van het overgangsgebied (c.q. van de gebiedsvisie). Wij vinden het dan ook niet wenselijk om het overgangsgebied buiten dit bestemmingsplan te laten vanwege de actualisatieplicht en de onzekerheid rondom de gewenste planontwikkelingen in het gebied.

#### *Zienswijze 2*

Reclamant 5 herhaalt de eerdere argumenten voor het geval de gemeente onverhoopt mocht vasthouden aan de bestemming 'Bedrijventerrein' voor het gebied 'Wonen aan de Maas'. Onder meer merkt reclamant 5 op, dat hij de negatieve beslissing op zijn verzoek om ook het gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat (behoudens [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 97) uit de actualisatie te halen, niet goed kan plaatsen.

Hij vindt het enige door de gemeente aangevoerde relevante argument van het niet kunnen heffen van leges in de gegeven omstandigheden niet aan de orde. Het vigerende bestemmingsplan moest immers nog worden uitgewerkt en met een structuurvisie die voor een andere richting kiest, is het onmogelijk om op basis van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen.

Reclamant 5 verzoekt dan ook het gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat (behoudens [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 97) alsnog uit het plangebied te laten. Reclamant 5 stelt, dat beide initiatiefnemers in het gebied, [REDACTED] en [REDACTED], andere plannen hebben. De gemeente zou, uit oogpunt van zorgvuldigheid en mede gelet op de overeengekomen faciliterende rol, de uitwerking van deze plannen af moeten wachten 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 volgens reclamant 5 alleen een aantrekkelijk woongebied worden als aan de overzijde van de Industriestraat ook woningbouw (en eventueel een supermarkt) zal worden ontwikkeld. Dit gebied heeft met de enigszins verwaarloosde achterzijde van de bedrijvenstrook langs de Handelstraat en de massieve bebouwing van Catharinahof al genoeg nadelen om te compenseren. Bedrijfsmatige bebouwing aan de overzijde van de Industriestraat zal een te grote negatieve invloed hebben op het gewenste woon- en leefmilieu.

#### *Reactie gemeente 2*

Zoals hiervoor in reactie gemeente 1 is vermeld, vinden wij het niet wenselijk om het onderhavige overgangsgebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat buiten dit bestemmingsplan te laten vanwege de actualisatieplicht en de onzekerheid rondom de gewenste planontwikkelingen in het gebied.

De opmerking dat ook de eigenaar van het ten noorden van de Industriestraat gelegen perceel andere plannen heeft met het betreffende gebied nemen wij voor kennisgeving aan. Opgemerkt wordt dat de betreffende eigenaar geen zienswijze heeft ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

De aansluiting op de planlocatie Achter Catharinahof is nadrukkelijk in de opstelling van het bestemmingsplan aan de orde geweest. Kortheidshalve verwijzen wij hier naar de afweging van punt 6 in de afweging van de door reclamant 5 ingediende inspraakreactie in de inspraaknota op het voorontwerpbestemmingsplan, paragraaf 3.4 van de bij het bestemmingsplan behorende toelichting en het bij bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, alsmede naar de hiervoor vermelde reactie gemeente 1.

#### *Zienswijze 3*

Reclamant 5 pleit er voor - vanwege de flexibele gebiedsontwikkeling die in de gebiedsvisie wordt nagestreefd en om te voorkomen dat de gebiedsvisie niet meer (geheel) kan worden uitgevoerd - dat ten aanzien van alle bedrijventerreinen op het Wisseveld in de basis wordt uitgegaan van maximaal milieucategorie 2. Een afwijkingsbevoegdheid naar 3.1 en 3.2 vindt reclamant 5 niet gewenst en hij verzoekt dan ook de in artikel 3.6.1 onder a en b opgenomen afwijkingsbevoegdheden naar respectievelijk milieucategorie 3.1 en 3.2 te verwijderen.

#### *Reactie gemeente 3*

Wij achten een maximale milieucategorie 2 te beperkend voor een bedrijventerrein. Bij de toekenning van de milieucategorieën binnen het plangebied is rekening gehouden met de afstemming op de beoogde woningbouwlocaties. In het bestemmingsplan is ten aanzien van het gehele (overgangs)gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat aangegeven, dat ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogen worden gevestigd.

Slechts nadat toepassing wordt gegeven de afwijkingsbevoegdheid kan een bedrijf worden toegestaan in de milieucategorie 3.1. Dit is dus niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Vanwege de flexibiliteit van het bestemmingsplan achten wij het wenselijk betreffende afwijkingsbevoegdheid te handhaven. Opgemerkt wordt, dat het gaat om een afwijkingsbevoegdheid (en dus geen verplichting). 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.

#### *Zienswijze 4*

Reclamant 5 merkt op, dat de stelling van de gemeente in de afwegingsnota, dat het Wisseveld nooit onttrokken is aan het bestaande bedrijvenareaal, ongetwijfeld correct zal zijn maar niet de kern van de problematiek omvat. Reclamant 5 stelt, dat hij in de aanloop van de gesloten overeenkomsten nadrukkelijk met de gemeente heeft afgesproken niet te willen ontwikkelen voor leegstand. Deze stelling was primair van toepassing op woningen maar geldt volgens reclamant 5 uiteraard ook voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Reclamant 5 vindt dat ook de gemeente niet heen kan om de volgende feitelijke situatie:

- in het gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat is nog maar één bedrijf operationeel, te weten [REDACTED] aan de Arnoud van Gelderweg 97;
- in het gebied tussen de Landbouwstraat en de John S. Thomsonbrug is vrijwel de gehele strook langs de Koninginnedijk onbebouwd of staat leeg; alleen de broodfabriek van [REDACTED] aan de Koninginnedijk 832 is ter plaatse nog in bedrijf;



- ook op Bedrijventerrein De Bons worden nog ruim voldoende vierkante meters bedrijventerrein aangeboden.

Reclamant 5 vindt, dat de gemeente niet hard kan maken dat naar al die vierkante meters bedrijventerrein op Wisseveld voldoende vraag is. Nu de gebiedsvisie een flexibel ontwikkelingsmodel wordt gepresenteerd waarbij de vraag naar bedrijventerreinen en woningen leidend is, zou de gemeente naar de mening van reclamant 5 dit model met beide handen moeten aangrijpen en afzien van de invulling in het ontwerpbestemmingsplan.

In ieder geval vindt reclamant 5 dat de gemeente dient aan te tonen dat de bestemming 'Bedrijventerrein' zoals voorzien in het bestemmingsplan binnen een periode van 10 jaar kan worden gerealiseerd. Tot op heden heeft de gemeente dit niet aangetoond.

Reclamant 5 verwijst in dit verband ook naar de in de artikelen 3.1, lid 1 onder a en b en lid 3, 4.4 en 4.5 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 opgenomen zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, de ontwikkeling van en bedrijventerreinen en kantorenlocaties en bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Reclamant 5 stelt, dat niet wordt voldaan aan de (onderhavige bepalingen in de) Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, omdat er geen sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien niet is aangetoond dat er behoefte is aan industrieterrein en bovendien geen rekening is gehouden met toekomstige functies. Daarnaast vindt reclamant 5 dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering niet zijn beoordeeld en dat niet nader is toegelicht hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de regionale afspraken. Ook is reclamant 5 gebleken dat er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk is voorzien in een wijziging van de bestemming, bijvoorbeeld in een wijziging van woningbouw naar industrieterrein. Reclamant 5 vindt dat hierdoor sprake is van een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling, waarbij moet worden voldaan aan de verplichtingen vanuit de (artikelen 3.1 en 4.4 van de) Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

#### *Reactie gemeente 4*

Deze veronderstelling van reclamant 5, dat de gemeente een hoeveelheid bedrijventerrein toevoegt, is niet correct. Wisseveld is nooit onttrokken aan het bestaande bedrijventerreinen-areaal 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.

De huidige situatie wordt mede bepaald doordat er thans geen bruikbaar planologische juridisch kader is voor de gevestigde bedrijven. Ook het op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigde voorkeursrecht heeft zo zijn impact gehad. Door vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt weer voorzien in een bruikbaar planologisch kader, waardoor ontwikkelingen worden gestimuleerd. Ook het Wvg-voorkeursrecht is inmiddels, gedeeltelijk, ingetrokken.

Ons standpunt is dan ook dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Zienswijze 5*

Hoewel reclamant 5 dit geen wezenlijk geschilpunt vindt, lijkt het hem niet noodzakelijk het aantal uren dat het afhaalpunt voor internethandel ingevolge artikel 3.6.2 geopend mag zijn sterk te beperken.

#### *Reactie gemeente 5*

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.

#### *Zienswijze 6*

Reclamant 5 toont zich tevreden over de in artikel 3.7.2 opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Bedrijventerrein' kan worden gewijzigd in 'Detailhandel' teneinde parkeergelegenheid te creëren, maar wil daarbij wel opmerken dat de bestaande bebouwing een geluidwerende functie heeft ten aanzien van het achterliggende woongebied. Indien de bebouwing verwijderd wordt, zal op een andere wijze het geluid van de N324 dienen te worden tegengehouden, bijvoorbeeld in de vorm van een scherm of een muur. Reclamant 5 verzoekt de gemeente om dergelijke maatregelen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

#### *Reactie gemeente 6*

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid betreft een bestemming van de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave'. Wij willen betreffende bevoegdheid, vanuit de conserverende gedachte, dan ook handhaven.

Bovendien zijn, binnen de gekozen bestemmingsplansystematiek, bouwwerken geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming detailhandel zijn bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk tot 3 meter. Wij zijn dan ook van mening, dat mocht dit noodzakelijk blijken, er reeds mogelijkheden zijn binnen de bestaande regeling voor het treffen van een geluidwerende voorziening.

Wel wordt in die zin tegemoetgekomen aan deze zienswijze, dat aan deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde wordt toegevoegd, dat de wijziging niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven leidt.

#### *Zienswijze 7*

Reclamant 5 merkt op, dat in het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente wordt gesuggereerd dat in de toekomst de bedrijvenstrook tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat wel eens tot woningbouw bestemd kan worden. Op dit moment heeft de bestaande bebouwing een geluidwerende functie voor het achterliggende gebied. Indien in de komende jaren in het achterliggende gebied woningen gerealiseerd worden, zou het problematisch kunnen worden de huidige aaneengesloten bebouwing te vervangen door alleen maar vrijstaande woningen. In dat licht vindt reclamant 5 de redenering, dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4' (locatie Arnoud van Gelderweg 83 te Grave) alleen een vrijstaande woning mogelijk is, te kort door de bocht.

#### *Reactie gemeente 7*

Wij achten een aanpassing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk op dit punt. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid zal immers moeten worden aangetoond dat de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.

### *Zienswijze 8*

Reclamant 5 constateert met genoegen dat op grond van de artikelen 10.1 en 10.4 (*bedoeld is waarschijnlijk 10.5*) overnachtingen op boten wordt toegestaan. Reclamant 5 vindt wel dat deze regels van toepassing dienen te zijn op de gehele Nieuwe Haven. In het beheermodel dat tussen [REDACTED] en [REDACTED] onderwerp van gesprek is geweest, wordt namelijk mogelijk gemaakt dat [REDACTED] ook de ligplaatsen aan de EMAB-locatie aan passanten kan verhuren.

### *Reactie gemeente B*

Het doel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is primair om de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren, waarbij enerzijds wordt uitgegaan van de bestaande rechten en anderzijds van de bestaande situatie. Er is dan ook sprake van een conserverend/beheergericht plan voor de bestaande toestand.

In het hiervoor geldende op 7 november 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' is (het water binnen) de Nieuwe Haven bestemd als 'water met recreatieve doeleinden (WAR)'. Deze bestemmingsregeling, waarbij eveneens watergerelateerde dagrecreatie is toegestaan, is grotendeels overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor zover de gemeente bekend, heeft deze bestemming nooit enige belemmering gevormd voor de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de scheepswerf en is dit bedrijf dus ook niet in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten beperkt.

De enige twee substantiële wijzigingen ten aanzien van de voorgaande bestemmingsregelingen in de bestemmingsplannen 'Koninginnedijk, Grave' en 'Komplan Grave' betreffen de in artikel 10.6 opgenomen afwijkingsbevoegdheid om een bestaande ligplaats van een woonboot te verplaatsen en de (vergrote) aanduiding 'jachthaven' ten behoeve van het de bestaande verblijfsrecreatie in de vorm van ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals steigers.

In artikel 10.1 onder f van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is aangegeven, dat de voor 'Water – Recreatie (WA-R)' aangewezen gronden (mede) zijn bestemd voor bestaande verblijfsrecreatie in de vorm van ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven'.

In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave', vastgesteld op 7 november 2005 en goedgekeurd op 13 juni 2006, is verblijfsrecreatie binnen de bestemming 'water met recreatieve doeleinden (WAR)' onder het strijdig gebruik gebracht.

Wanneer we nog een bestemmingsplan verder terug kijken, te weten het op 18 november 1980 vastgestelde en op 27 april 1981 goedgekeurde bestemmingsplan '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 van de plankaart.



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



Op het aan de Nieuwe Haven grenzende gedeelte van de jachthaven aan de Havenstraat met clubgebouw en botenloods waren voorheen de bestemmingsplannen 'Komplan Grave' (vastgesteld op 18 november 1980) en WSV De Stuw (vastgesteld op 18 september 2012) van toepassing.

Naast de voornoemde bestemmingsplannen zijn er diverse besluiten genomen en vergunningen verleend aan de [REDACTED] ten aanzien van de aan de watersportvereniging verhuurde grond met water.

Daarnaast is in de artikelen 7 en 10 van op 27 mei 2008 door de gemeenteraad vastgestelde 'Havenverordening 2008' het volgende bepaald:

**"Artikel 7. Aanwijzing ligplaatsen**

1. Als locaties voor ligplaatsen zijn aangewezen, de Loswal en de passantensteiger aan de Maas. In de Oude Haven zijn geen aanlegmogelijkheden. In de Nieuwe Haven is slechts mogelijkheid tot aanleggen voor vaartuigen met geringe diepgang. Daarnaast is er voor pleziervaartuigen mogelijkheid tot aanleggen in de particuliere jachthaven "De Stuw".
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een aanwijzingsbesluit te nemen waarin de locaties voor ligplaatsen worden uitgebreid, dan wel beperkt.

**Artikel 10. Plezierschepen**

1. Het is schippers van plezierschepen slechts toegestaan aan te leggen aan de passantensteiger.
2. Het is verboden de passantensteiger te gebruiken tussen 20.00 en 08.00. Overnachtingen dienen plaats te vinden in particuliere jachthaven [REDACTED]

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het altijd de bedoeling is geweest om overnachtingen in de jachthaven mogelijk te maken, maar dat dit niet in alle noodzakelijke regelingen goed is/was opgenomen en op elkaar is/was afgestemd.

Uit het van gemeentewege met [REDACTED] gevoerde overleg is het volgende gebleken:

- Op basis van de binnen het aan de watersportvereniging verhuurde gedeelte van de Nieuwe Haven aanwezige vergunde steigers bedraagt het maximaal aantal ligplaatsen 150 (waarvan 110 ligplaatsen voor eigen leden en 40 ligplaatsen voor passanten).
- Het voornoemde, huidige bestaande (maximale) gebruik als jachthaven heeft volgens de watersportvereniging nooit enige belemmering gevormd voor de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de scheepswerf en is dit bedrijf dus ook niet in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten beperkt.

Ook voor zover de gemeente bekend, heeft het huidige bestaande (maximale) gebruik van de jachthaven voor dag- en verblijfsrecreatie nooit enige belemmering gevormd voor de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de scheepswerf en is dit bedrijf dus ook niet in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten beperkt.

De jachthaven wordt als watersportbedrijf – overigens in tegenstelling tot een bestemde ligplaats voor woonschepen – op basis van de Wet geluidhinder niet als een geluidgevoelig terrein aangemerkt. Dit betekent ook dat de jachthaven niet wordt beschermd tegen het geluid van de scheepswerf. Het verschaffen van (nacht)verblijf is niet de hoofdactiviteit van de watersport, maar doet zich slechts voor in het 'seizoen' c.q. de vakantieperiode. Feitelijk zal nachtverblijf dus uitsluitend van toepassing zijn voor passanten (te weten vakantiegangers op doorreis). Het nachtverblijf is zodoende per definitie kortdurend (een beperkt aantal nachten).

De gemeente is dus van mening, dat er ten aanzien van de bestaande jachthaven vanwege deze ondergeschikte functie en het kortdurende verblijf in essentie geen sprake is van een geluidgevoelige functie die in het kader van de Wet geluidhinder dan wel de Wet ruimtelijke ordening bescherming verdient.

Gezien het vorenstaande wordt in het (ontwerp)bestemmingsplan afdoende gewaarborgd, dat de bestaande jachthaven geen belemmering oplevert voor de bedrijfsmatige activiteiten van de scheepswerf en dat dit bedrijf ook niet in uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten wordt beperkt.

Wel wordt naar aanleiding van een ingediende zienswijze van een andere reclamant (2) aan artikel 10.1 onder f van de regels van het bestemmingsplan toegevoegd, dat het maximaal aantal bestaande (vergunde) ligplaatsen 150 bedraagt.

Ons standpunt is dat de afweging of er, naast deze bestaande ligplaatsen, ligplaatsen kunnen worden toegevoegd als gevolg van de EMAB-ontwikkeling (en of er op deze ligplaatsen ook overnachtingen kunnen worden toegestaan), zijn plek dient te krijgen in het, door de ontwikkelaar op te stellen, bestemmingsplan ten behoeve van deze planontwikkeling, waarbij uiteraard ook rekening dient te worden gehouden met de belangen van de omliggende eigenaren en huurders.

#### *Zienswijze 9*

Uit de verbeelding kan de conclusie worden getrokken dat de rooilijn aan de Koninginnedijk ten opzichte van de bestaande voorgevels fors naar achteren wordt verschoven. Reclamant 5 acht dit onwenselijk omdat daardoor kostbare vierkante meters bedrijventerrein verloren gaan. Reclamant 5 stelt voor de voorgevel van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Koninginnedijk 730 als referentie te gebruiken.

#### *Reactie gemeente 9*

De voorgevelrooilijn aan de Koninginnedijk kent een grillig verloop. Deze voorgevelrooilijn is ter plaatse over het algemeen 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 bedrijfsbebouwing, alwaar voor wat betreft de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak, 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 is 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' aangebracht. In de regels is hieraan gekoppeld 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.

Wij achten het niet wenselijk om dit uitgangspunt te verlaten.

#### *Zienswijze 10*

Reclamant 5 constateert met tevredenheid, dat de aanduiding '(dhv): detailhandel volumineus' op het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie A, nummer 1138, is komen te vervallen.

#### *Reactie gemeente 10*

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### *Zienswijze 11*

Reclamant merkt op, dat hij eigenaar is of wordt van diverse percelen (en van de woonboot) in het plangebied en dat diverse percelen in eigendom zijn van andere bedrijven. Daarom stelt reclamant 5 voor om een workshop te organiseren om enerzijds de bedrijven een beter beeld te geven van de consequenties van de beeldkwaliteitsplannen en anderzijds om noodzakelijke verbeteringen te kunnen bespreken. Reclamant 5 vindt sommige voorwaarden te specifiek. Wel vindt hij dat de beide beeldkwaliteitsplannen een prima vertrekpunt voor de workshop vormen.

De beeldkwaliteitsplannen kunnen in de ogen van reclamant 5 niet van toepassing worden verklaard op bestaande situaties maar zullen alleen gebruikt mogen worden als toetsingskader voor nieuwe situaties. Reclamant 5 verzoekt om dit op te nemen in het bestemmingsplan.

#### *Reactie gemeente 11*

Bij de voorbereiding van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' zijn de vertegenwoordigers van het bedrijventerrein Wisseveld wel degelijk betrokken.

Vervolgens hebben de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen ter inzage gelegen. Eenieder is dus in de gelegenheid gesteld om op de plannen te reageren. Wij hebben, buiten de reactie van een andere reclamant (1) inzake de regeling van reclame-uitingen ter plaatse van bedrijfsverzamelgebouwen en de onderhavige reactie van reclamant 5, geen reactie op de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen ontvangen. Hieruit leiden wij af dat de wens om ten aanzien van dit onderwerp een workshop te organiseren niet breder wordt gedragen onder de betrokken ondernemers binnen het plangebied.

Wel heeft de gemeente op 19 april 2016 een overleg georganiseerd met reclamant 5. In dit overleg is door reclamant 5, op hoofdpunten, het volgende aangegeven ten aanzien van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld'.

#### 1. Kaartmateriaal:

- a. Reclamant 5 vindt, dat de groene randen – in relatie tot de definitie (perceelsgedeelten aan de buitenrand van het bedrijventerrein tot een diepte van 2 meter achter de voorgevel) – erg breed zijn aangegeven; het is de vraag of de stedenbouwkundige accenten op de exacte/juiste plaatsen zijn aangegeven; daarnaast ontbreekt het onderschrift van een aantal foto's of is dit niet goed leesbaar. Een en ander kan tot misverstanden leiden.

*Reactie gemeente:* De figuur op bladzijde 7 betreft een indicatieve begrenzing van de deelgebieden. Dit is ook duidelijk aangegeven. In het tekstkader op dezelfde pagina is ook duidelijk aangegeven wat meer specifiek onder de randen wordt verstaan. Bij de foto's waar een onderschrift ontbrak, is een verduidelijkend onderschrift toegevoegd.

- b. Reclamant 5 vraagt of de Landbouwstraat aan weerszijden ook in haar geheel aan de randen kan worden toegevoegd omdat ook deze straat ook grenst aan het openbaar gebied en toekomstige ontwikkelingen ter plaatse wellicht vragen om een hogere beeldkwaliteit.

*Reactie gemeente:* De aan de Landbouwstraat gelegen hoekkavels met de Arnoud van Gelderweg en de Koninginnedijk maken ook al deel uit van de randen van het bedrijventerrein. En het klopt inderdaad dat betreffende percelen grenzen aan het openbaar gebied. Ook wij vinden dat er voldoende reden is om een hogere beeldkwaliteit te eisen voor de resterende kavels aan de Landbouwstraat. Het beeldkwaliteitsplan is hierop zowel qua kaartmateriaal als tekstueel aangepast.

2. Bladzijde 10, Bebouwing (Middengebied) Karakteristiek: hieraan is de zinsnede toegevoegd: “, voor zover deze een meerwaarde ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan vervullen”. Deze zinsnede is niet opgenomen bij de andere gebiedsdelen.

*Reactie gemeente:* De zinsnede is verplaatst naar paragraaf 1. Inleiding

3. Regelingen inzake losse bouwwerken: Reclamant 5 vindt, dat de ten aanzien van de op de pagina's 10, 12, 14, 16, 18 en 20 opgenomen regelingen inzake losse bouwwerken op het terrein, zoals containeropstelplaatsen, installatieruimten en fietsenstallingen, niet helemaal duidelijk maken welk onderscheid is getracht te maken binnen de verschillende deelgebieden.

*Reactie gemeente:* De teksten zijn verduidelijkt.

4. Inritten: Reclamant 5 vraagt zich af of het uitgangspunt van één inrit per perceel van maximaal 7 meter dan wel – indien vanuit het gebruik kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is en dubbelgebruik met buurpercelen onmogelijk is – maximaal twee inritten per perceel niet te beperkend is en pleit ervoor in plaats van maximaal twee inritten meerdere inritten toe te staan.

*Reactie gemeente:* “maximaal twee inritten” is gewijzigd in “meerdere inritten”.

#### **Conclusie:**

Gezien het vorenstaande worden de onder 1 tot en met 5 en 7 tot en met 10 vermelde zienswijzen van reclamant 5 ongegrond verklaard en wordt deels tegemoetgekomen aan de onder 6 en 11 vermelde zienswijze van reclamant 5.

Deze tegemoetkoming houdt in, dat aan de in artikel 3.7.2 van de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde wordt toegevoegd, dat de wijziging niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven leidt en dat daarnaast het (bij het bestemmingsplan behorende) beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld' op diverse punten is aangepast.

#### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de aanpassingen die volgen uit de ingediende zienswijzen, alsmede wijziging van de naam, status en bestanden set wegens het omzetten van ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplannen naar vastgesteld(e) bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplannen en enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen van de regels en toelichting van het bestemmingsplan en van de beeldkwaliteitsplannen, worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:



### **Verbeelding**

1. Voor de in het kader van de reconstructie van de N324 te realiseren rotonde bij de aansluiting van de Industriestraat wordt de bestemming 'Verkeer' opgenomen.
2. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning op het perceel Arnoud van Gelderweg 111 wordt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw) opgenomen.

### **Regels**

1. Artikel 3.2.3 Bedrijfswoningen gaat als volgt luiden:  
"Voor de bestaande bedrijfswoningen, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', gelden de volgende regels:
  - a. Inpandige bedrijfswoningen mogen uitsluitend inpandig worden herbouwd.
  - b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter.
  - c. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>."
2. In de artikelen 3.7.3 onder k, 3.7.5 onder g (artikel 4.6 onder g van het ontwerp) en 6.5.1 onder g wordt het woord "voorkeursgrenswaarde" gewijzigd in: "maximale ontheffingswaarde".

### **Toelichting**

1. In paragraaf 2.2.1 Wonen wordt de derde zin gewijzigd in:  
"Daarnaast is een tweetal bedrijfswoningen aanwezig aan de Arnoud van Gelderweg 109 en 111 en is binnen de Nieuwe Haven een woonboot gelegen."
2. In paragraaf 3.7 wordt er melding van gemaakt, dat de provincie Noord-Brabant een plan heeft uitgewerkt voor de reconstructie van de N324, waarbij er bij de aansluiting van de Industriestraat een rotonde is geprojecteerd. Tevens wordt aangegeven, dat de betreffende rotonde in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt door ter plaatse de bestemming 'Verkeer' op te nemen.
3. Aan paragraaf 5.2.4 inzake Verkeer en parkeren wordt aan de eerste zin toegevoegd:  
", zulks met uitzondering van de geprojecteerde rotonde op de N324 bij de aansluiting van de Industriestraat."
4. In paragraaf 6.3.2 Bestemmingsregels onder het kopje *bedrijventerrein* wordt de eerste zin van de derde alinea gewijzigd in: "De bestaande bedrijfswoningen binnen het plangebied, aan de Arnoud van Gelderweg 109 en 111, zijn aangeduid middels de aanduiding 'bedrijfswoning'."

### **Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld'**

1. Het stedenbouwkundig accent nabij de hoek Arnoud van Gelderweg/Industriestraat wordt in noordoostelijke richting verplaatst in verband met de geprojecteerde rotonde op de N324 bij de aansluiting van de Industriestraat.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Grave van 5 juli 2016.

Mij bekend,  
De griffier,

Ing. S.A. de Best - Boere

