



\* Z 0 1 5 9 6 C 3 A B 5 \*

documentnr.:INT/G/16/24181 – zaaknr.: Z/G/15/16963

## De raad van de gemeente Grave

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2016.

gelet op het advies van de commissie Ruimte d.d. 14 juni 2016;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 12a van de Woningwet en artikel 160 onder f van de Gemeentewet;

### besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven';
2. de ingekomen vijf zienswijzen ontvankelijk te verklaren en – ter gehele of gedeeltelijke tegemoetkoming aan de ingediende zienswijzen alsmede ambtshalve – een aantal wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave', een en ander zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen inzake bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave';
3. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPWisseveldHaven-VA01, vast te stellen, zoals verwoord in (de toelichting op) het raadsvoorstel en de voornoemde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
4. de beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels vast te stellen, zoals verwoord in (de toelichting op) het raadsvoorstel en de voornoemde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
5. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestelde termijn van zes weken het vaststellingbesluit bekend te mogen maken.


Aldus besloten door de raad van de gemeente Grave in zijn openbare vergadering van 5 juli 2016.

De raad voornoemd,



S.A. de Best-Boere

griffier



A.M.H. Roolvink

voorzitter



## Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave'
Datum college	: 24 mei 2016
Portefeuillehouder	: H.A.W.M. Daandels
Afdeling	: Ontwikkeling
Commissie	: Ruimte
<i>In te vullen door de griffie</i>	
Datum commissie	: 14 juni 2016
Datum raad	: 05 juli 2016
Agendapunt raad	:

---

### Samenvatting voorstel

Ter actualisering van de juridisch-planologische regeling voor dit plangebied door middel van een met name beheergericht plan voor de bestaande toestand, is het gewenst dat de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en de beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' vaststelt, met verwerking van de wijzigingen die voortvloeien uit de ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen ingediende zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen.

### Voorstel besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven';
2. de ingekomen vijf zienswijzen ontvankelijk te verklaren en – ter gehele of gedeeltelijke tegemoetkoming aan de ingediende zienswijzen alsmede ambtshalve – een aantal wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave', een en ander zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen inzake bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave';
3. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPWisseveldHaven-VA01, vast te stellen, zoals verwoord in (de toelichting op) het raadsvoorstel en de voornoemde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
4. de beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels vast te stellen, zoals verwoord in (de toelichting op) het raadsvoorstel en de voornoemde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;

- aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestelde termijn van zes weken het vaststellingbesluit bekend te mogen maken.

### **Financiële consequenties**

De actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in de gemeente Grave (Wisseveld, De Eek, Kooikersweg en De Bons) kan binnen het in totaal beschikbare budget worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan maatregelen te hebben genomen, die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Aangezien in dit bestemmingsplan géén sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan. In het (concept) vaststellingsbesluit wordt uw raad daarom expliciet gevraagd om geen exploitatieplan vast te stellen.

Volledigheidshalve dient te worden vermeld dat zodra uitvoering wordt gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van (atelier)woningen, op dat moment ook invulling dient te worden gegeven aan het verplichte kostenverhaal.

### **Wettelijk kader en beleidskader**

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb), Woningwet en Gemeentewet

### **Communicatie en participatie**

De algemene communicatie over de vaststelling volgt de wettelijk voorgeschreven regels met publicatie (van de terinzagelegging) via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl), de Staatscourant, de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Duurzaamheid**

Er is sprake van een met name beheergericht bestemmingsplan voor de bestaande toestand met waar mogelijk de nodige ontwikkelruimte, teneinde enerzijds de bedrijven meer ruimte te geven om verantwoord/duurzaam te ondernemen en anderzijds de belangen van de voorziene woningbouw op de aangrenzende percelen te waarborgen. Bij de uitwerking moet rekening worden gehouden met het bestaande duurzaamheidsbeleid.

### **Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband**

Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: N.v.t.

Deelnemende gemeenten: N.v.t.

Adoptiegemeente: N.v.t.

## **Toelichting op het voorstel**

### ***Inleiding***

In artikel 3.1, lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de gemeenteraad binnen 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling, opnieuw een bestemmingsplan dient vast te stellen, een verlengingsbesluit (geen optie in onderhavige situatie) dient te nemen of een beheersverordening dient vast te stellen.

Het 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.

Aan de noodzakelijke actualisering van de juridisch-planologische regeling voor dit plangebied is vorm gegeven door middel van een met name beheergericht/conserverend plan voor de bestaande toestand met waar mogelijk de nodige ontwikkelruimte, teneinde enerzijds de bedrijven meer ruimte te geven om te ondernemen en anderzijds de belangen van de voorziene woningbouw op de aangrenzende percelen te waarborgen. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de in het kader van de reconstructie van de N324 te realiseren rotonde bij de aansluiting van de Industriestraat mogelijk gemaakt. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit is het ook gewenst om de gemaakte beeldkwaliteitsplannen van te stellen voor het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot aan de Nieuwe Haven.

### ***Nadere uitwerking - argumentatie***

1. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is niet meer actueel. Op grote delen van het plangebied ligt een uit te werken woonbestemming en ook de bedrijvenstrook langs de Arnoud van Gelderweg (vanaf de Industriestraat) komt niet overeen met de werkelijke situering van de bestaande bedrijven (deze zijn verder naar achteren gesitueerd). Het is wenselijk, dat er een bestemmingsplan wordt vastgesteld waarin de ondernemers meer passende mogelijkheden wordt geboden. Bij de noodzakelijke actualisatie van de juridisch-planologische regeling voor het plangebied dient enerzijds te worden uitgegaan van de bestaande rechten en anderzijds van de bestaande situatie. Hierbij dient de ontwikkelingsruimte gezocht te worden in de stedenbouwkundige mogelijkheden en de mogelijkheden om andere activiteiten te ontplooiën binnen de van toepassing zijnde milieu-categorieën. Er is dan ook sprake van een met name beheergericht/conserverend plan voor de bestaande toestand.

Van groot belang is een goede afstemming met de gewenste woningbouw op de aangrenzende locaties. Dit bestemmingsplan beoogt enerzijds de bedrijven meer ruimte te geven om te ondernemen en anderzijds de belangen van de voorziene woningbouw op de aangrenzende percelen te waarborgen.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de in het kader van de reconstructie van de N324 te realiseren rotonde bij de aansluiting van de Industriestraat mogelijk gemaakt door ter plaatse de bestemming 'Verkeer' op te nemen.

2. Het geldende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' is niet in overeenstemming met de vastgestelde structuurvisie. Het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is wel geheel in lijn met de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie.

3. In het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' zijn de wijzigingen verwerkt, die voortvloeiden uit het bestuurlijk vooroverleg, de (ontvankelijke en geheel of gedeeltelijk overgenomen) inspraakreacties, de door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgebrachte adviezen en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen.
4. 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 '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 vastgestelde gemeentelijke structuurvisie.

5. 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 GBB 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 zienswijzennota, nog niet ingediend. Uw raad zal over de gebiedsvisie nog een standpunt in moeten nemen. Er wordt van uit gegaan, dat de gebiedsvisie niet eerder aan u 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. 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). Het is 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. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt, dat de eigenaar van het ten noorden van de Industriestraat gelegen perceel geen zienswijze heeft ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein Wisseveld en van de ligplaats van de woonboot aan de Nieuwe Haven is het ook gewenst, dat uw raad de gemaakte beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' vaststelt.

Deze beeldkwaliteitsplannen dienen door u in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader voor het bedrijventerrein Wisseveld en voor de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven te Grave te worden vastgesteld. Voor zaken waarvoor geen (bouw)vergunningplicht (en daarmee dus ook geen welstandsplicht) geldt, fungeren deze plannen dan als gemeentelijke beleidsnota. Daarnaast zijn de beeldkwaliteitsplannen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' verankerd. In dit bestemmingsplan zijn de beeldkwaliteitsplannen als bijlage bij de toelichting opgenomen en daarnaast zijn deze via de nadere eisen-regeling in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

***Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en ontwerpbeeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave'; Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen***

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en de ontwerp-beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' hebben gedurende zes weken van 4 november tot en met 15 december 2015 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn **vijf zienswijzen** ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De conclusie is, dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn en dat – ter gehele of gedeeltelijke tegemoetkoming aan de ingediende zienswijzen – de volgende **wijzigingen** worden aangebracht aan de verbeelding, regels en toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en aan het (ontwerp) beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld':

- Het perceel Arnoud van Gelderweg 83 te Grave (locatie Van Kempen) wordt bestemd als 'Bedrijventerrein' tot en met milieucategorie 2, met een nadere aanduiding op basis waarvan ter plaatse – naast een bedrijf tot en met milieucategorie 2 – detailhandel in doe-het-zelf artikelen, huishoudelijke artikelen, feestartikelen en aanverwante artikelen mag worden uitgeoefend.
- Aan de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt toegevoegd, dat het maximaal aantal bestaande (vergunde) ligplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' 150 bedraagt.
- Aan de in artikel 3.7.2 van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat de wijziging niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven leidt.
- Een aantal wijzigingen wordt doorgevoerd ten aanzien van het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld'; de belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de opgenomen criteria voor reclame-uitingen en het toevoegen van het resterende gedeelte van de Landbouwstraat aan de randen van het bedrijventerrein.

Daarnaast wordt een aantal **ambtshalve wijzigingen** doorgevoerd aan de verbeelding, regels en toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en aan de (ontwerp) beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave'.

Naast de wijziging van de naam en status wegens het omzetten van ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplannen naar vastgesteld(e) bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplannen en enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen betreft dit:

- het opnemen van de bestemming 'Verkeer' voor de in het kader van de reconstructie van de N324 te realiseren rotonde bij de aansluiting van de Industriestraat en het in noordoostelijke richting verplaatsen van het bouwvlak en het stedenbouwkundig accent nabij de hoek Arnoud van Gelderweg/Industriestraat;
- het opnemen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning op het perceel Arnoud van Gelderweg 111;
- In de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt het woord "voorkeursgrenswaarde" gewijzigd in: "maximale ontheffingswaarde".

Gezien het vorenstaande dienen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en de beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' te worden vastgesteld, met verwerking van de voornoemde wijzigingen. Het nieuwe bestemmingsplan voldoet volledig aan de meest actuele wettelijke eisen. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren tegen het vaststellen van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen.

#### **Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen**

Op de voorgestelde besluiten met argumentatie is in de voorgaande paragrafen reeds ingegaan.

#### **Uitvoering, risico's en evaluatie**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en van de bijbehorende stukken zoals de beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave', hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS), op basis van artikel 3.8, leden 4 en 6 Wro, zes weken de tijd een aanwijzing te geven ten aanzien van de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Om deze periode in te korten, is in het (concept) raadsbesluit het verzoek aan GS opgenomen om het vaststellingsbesluit eerder bekend te mogen maken.

Vervolgens worden het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken zoals de beeldkwaliteitsplannen bekendgemaakt en gedurende zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Ook degenen die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen een zienswijze hebben ingediend, worden hiervan (en van de beantwoording van deze zienswijzen) op de hoogte gebracht. Na de beroepstermijn (tenzij de provincie een aanwijzingsbesluit neemt) treedt het bestemmingsplan in werking.

#### **Overige politiek relevante informatie**

N.v.t.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' en de beeldkwaliteitsplannen 'Bedrijventerrein Wisseveld' en 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave' dienen te worden vastgesteld, met verwerking van de wijzigingen die voortvloeien uit de ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen ingediende zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen. Hiertoe is bijkomend concept raadsbesluit met bijlagen opgesteld.

**Bijlagen**

- Concept raadsbesluit;
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven', bestaande uit de:
  - a. Verbeelding;
  - b. Regels (met bijlage);
  - c. Toelichting (met vier bijlagen);
- Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld';
- Beeldkwaliteitsplan 'Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave'.

**Raadsplanning (bestuurlijke planning)**

Dit voorstel leidt tot niet tot een wijziging in de raadsplanning.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Grave,

J.J.L. Heerkens  
secretaris

A.M.H. Roolvink  
burgemeester