

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op gen Hek'

1. Inleiding

Met ingang van 2 oktober 2014 tot en met 13 november 2014 heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Lindelauffer Gewande – Op gen Hek' ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak. Gelijktijdig met de inspraaktermijn is het voorontwerpplan voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de wettelijke adviseurs.

Gedurende de inspraaktermijn zijn geen inspraakreacties ingekomen. In het kader van het vooroverleg zijn drie reacties ingekomen:

- Provincie Limburg, ontvangen per email d.d. 12 november 2014 (kenmerk: 2014/53965);
- Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, ontvangen d.d. 13 november 2014 (briefkenmerk: RWS-2014/50315);
- Waterschap Roer en Overmaas, ontvangen d.d. 21 november 2014 (briefkenmerk: 201410775).

2. Behandeling vooroverlegreacties

De ontvangen vooroverlegreacties zullen hierna samengevat worden weergegeven. In cursief volgt de beantwoording van de gemeente en of de reactie aanleiding heeft gegeven om wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan door te voeren.

2.1 Vooroverlegreactie Provincie Limburg

De provincie geeft aan dat in voorbesprekingen is gesproken over de afweging tussen een uitwerkingsplicht of een wijzigingsbevoegdheid. Gekozen is voor een uitwerkingsplicht waaraan voorwaarden zijn verbonden. De provincie verzoekt om navolgende (aanvullende) voorwaarden eveneens een plek te laten vinden in de regels van het ontwerp bestemmingsplan:

- a. Verzocht wordt om criteria op te nemen aan de hand waarvan slechts de vestiging van lokale bedrijven op het bedrijventerrein is toegestaan.

Wij onderschrijven het belang van criteria die garanderen dat slechts lokale bedrijven zich op het bedrijventerein kunnen vestigen. In het bestemmingsplan is ons inziens echter slechts plaats voor ruimtelijk relevante criteria. Het opnemen van voorwaarden betreffende bijvoorbeeld de huidige vestigingslocatie van bedrijven dan wel economische gebondenheid aan de gemeente in publiekrechtelijke regels zal al snel in strijd kunnen worden geacht met wettelijke beginselen rondom non-discriminatie. Wij zullen de voorwaarden betreffende de lokale afkomst van bedrijven, de afhankelijkheid van lokaal afzetgebied en het belang van lokale werkgelegenheid opnemen in de door de ontwikkelaar te hanteren uitgifte-voorwaarden, zoals die tussen gemeente en ontwikkelaar privaatrechtelijk worden vastgelegd.

- b. Geadviseerd wordt om de maximale oppervlakte van niet-zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen overeenkomst de Handreiking POL2006 op te nemen in de regels, zijnde maximaal 30% van de bedrijfsoppervlakte.

Dit advies wordt overgenomen en is verwerkt in de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

- c. Verzocht wordt om bedrijven van categorie 1 en categorie 2 niet toe te staan op het bedrijventerein, gelet op de gekozen verkavelingstructuur en schaalgrootte.

Wij zullen de vestigingsmogelijkheden voor milieucategorie 1. schrappen. Wij onderschrijven dat bedrijvigheid uit deze laagste milieucategorie in principe binnen de woonomgeving kan plaatsvinden en dat bundeling op een bedrijventerein niet noodzakelijk is. De vestiging van bedrijvigheid in de milieucategorie 2 op het bedrijventerein is echter gewenst. De lokale behoefte bestaat in overwegende mate uit bedrijvigheid in milieucategorie 2. Ook de bedrijven op het bestaande bedrijven vallen in belangrijke mate in milieucategorie 2. Uit een inventarisatie van de ontwikkelaar blijkt dat een aantal bedrijven behoefte heeft aan uitbreiding. Deze behoefte aan uitbreiding willen wij kunnen faciliteren. Daarnaast sluiten wij niet uit dat bedrijven die momenteel nog in de woonkern gevestigd zijn en daar mogelijk een knelpunt vormen dan wel uitbreidingsplannen hebben voor een verplaatsing opteren. Ook deze bedrijven willen wij perspectief bieden.

Verder vertrouwt de provincie erop dat eventuele provinciale belangen, zoals benoemd in de provinciale 'Belangenstaat 2008' maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan. Naar aanleiding van deze opmerking zijn bedoelde provinciale belangen nogmaals nagelopen. Geconstateerd is dat deze niet aan de orde zijn.

2.2 Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Rijkswaterstaat verwijst in haar advies naar contact met de gemeente op 22 januari 2014 en hetgeen toen besproken. Verzocht wordt om navolgende zaken te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan:

- a) *In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan ontbreekt een goed beargumenteerde motivatie om een inbreuk te maken op de 50 meter bebouwingsvrije zone, die Rijkswaterstaat hanteert langs de Rijksweg A79. Indien dergelijke motivatie alsnog in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt opgenomen, kan worden ingestemd met de voorgestelde situering van de bouwgrens op 35 meter (gemeten uit de as van de dichtst bij gelegen rijbaan van de A79).*

Naar aanleiding van deze opmerking is in de toelichting van het bestemmingsplan dit onderdeel nader gemotiveerd, overeenkomstig het overleg met Rijkswaterstaat op 22 januari 2014.

- b) Rijkswaterstaat constateert dat de nieuwe bebouwingsgrens op de verbeelding is vastgelegd door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg 1' binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein – Uit te werken' en 'Groen', en dat de gehanteerde regels binnen deze gebiedsaanduiding vervolgens zijn opgenomen in artikel 8.3. Aangegeven wordt dat hiermee wordt ingestemd.*

Deze instemmende reactie van Rijkswaterstaat behoeft geen beantwoording.

- c) Rijkswaterstaat kan niet op voorhand instemmen met een reclame- of kunstwerk met een maximale hoogte van 10 meter binnen de bestemming 'Groen' en verzoekt om, zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, in contact te treden met Rijkswaterstaat over de toelaatbaarheid.*

Het bouwen van een reclame- of kunstwerk kan middels binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Groen' worden vastgelegd. Door vervolgens in de voorwaarden van deze afwijkingsmogelijkheid op te nemen dat Rijkswaterstaat advies dient uit te brengen over de toelaatbaarheid, is deze opmerking afdoende afgedekt.

- d) Rijkswaterstaat kan instemmen met het niet opnemen van de door Rijkswaterstaat gehanteerde overlegzone langs de Rijksweg A79, mits het kader 'beoordeling objecten langs auto(snel)wegen' (toegezonden aan de gemeente d.d. 29 maart 2012) correct wordt toegepast.*

De gemeente zal het kader 'beoordeling objecten langs auto(snel)wegen' correct toepassen.

- e) Rijkswaterstaat acht een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein van belang. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein worden navolgende opmerkingen geplaatst:*
- Het is niet geheel duidelijk hoe de landschappelijke inpassing eruit gaat zien aan de zuidoostzijde van het plangebied (de bestemming 'Groen' ontbreekt en de schetsen in de toelichting komen dienaangaande niet overeen).*

In het ontwerp bestemmingsplan is duidelijker inzicht geboden in de voorgestelde landschappelijke inpassing aan de zuidoostzijde van het plangebied. Door middel van de voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'bedrijventerrein – uit te werken' is dit planologisch verankerd.

- Verzocht wordt om eenduidigheid in de schetsen te betrachten, aangezien er schetsen zijn met een afscherming door middel van bomen en schetsen waarop enkel een haag is aangeduid.*

In het ontwerp bestemmingsplan zijn afwijkingen tussen de opgenomen schetsen verwijderd.

- Er ontbreekt een visualisatie van het bedrijventerrein vanuit het gezichtspunt van de weggebruiker op de A79.*

De gevraagde visualisatie zal worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

- f) *Rijkswaterstaat verzoekt om betrokken te worden bij de nadere uitwerking van de optimale invulling van de groenzone langs de uitbreiding van het bedrijventerrein voor de aangehaalde natuurfuncties.*

Bij een nadere uitwerking van de groenzone zal Rijkswaterstaat worden betrokken.

2.3 Vooroverlegreactie Waterschap Roer en Overmaas

Waterschap Roer en Overmaas geeft aan dat reeds een prewateradvies is gegeven over de waterparagraaf van het plan. Dit advies is overgenomen en verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Ten aanzien van voorontwerp-bestemmingsplan, worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. *Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de zoneringen van de primaire watergang 'Midgrub' niet opgenomen. Verzocht wordt de betreffende zoneringen (primair water, beschermingszone en profiel van vrije ruimte) inclusief regels overeenkomstig de notitie 'Water in ruimtelijke plannen' te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.*

Uit bestudering van de Legger is gebleken dat de Midgrubniet binnen het plangebied is gelegen. Waarschijnlijk wordt de 'Voerendaalse Molen- en Dammerscheiderbeek' bedoeld. Zie onderstaande uitsnede van de legger.



De zoneringen ten aanzien van deze primaire watergang zijn verwerkt op de verbeelding en in de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

- b. *Ten aanzien van de lozing van water en het verlengen van de bestaande duiker attendeert Waterschap Roer en Overmaas op de noodzaak voor het aanvragen van een vergunning in het kader van de Waterwet.*

Bij de verdere civieltechnische uitwerking zullen de vereiste vergunningen in het kader van de Waterwet worden aangevraagd.

3. Ambtelijke wijzigingen

Naast de hiervoor verwoorde wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties, zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

- Bij de nadere uitwerking van de verkeerskundige aspecten is geconstateerd dat in het uitgevoerde verkeersonderzoek is gerekend met een inmiddels verouderde CROW-norm. Gerekend is met CROW-norm 256, terwijl deze is opgevolgd door CROW-publicatie 317.

Het rapport is geactualiseerd, waarbij is gerekend met de geldende CROW- en ASVV-normen. Het toepassen van deze normen heeft een gunstig effect op de leefomgeving, omdat de verkeersgeneratie beperkter is.
- Naar aanleiding van het ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan, heeft zich een bedrijf gemeld dat behoefte heeft aan uitbreiding nabij de bestaande locatie op Lindelauffer Gewande. De opgenomen uitwerkingsregels gaan echter uit van een kavelgrootte van maximaal 2.500 m², terwijl het desbetreffende bedrijf behoefte heeft aan een bedrijfskavel van circa 4.000 m².

In het kader van het leveren van maatwerk en doorstroming, is een extra lid toegevoegd aan de uitwerkingsregels, waarmee het mogelijk wordt dat bij uitzondering een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld, waarbij een bedrijfskavel van maximaal 4.000 m² wordt ontwikkeld.
- Ten aanzien van de landschappelijke inpassing heeft een uitwerking plaatsgevonden van de beheeraspecten en heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaren van de aanliggende terreinen. Deze overleggen hebben geleid tot aanpassingen in de landschappelijke inpassing, waarbij meer aandacht is besteed aan de beheerbaarheid van het groen en de belangen van omwonenden. De aanpassingen hebben betrekking op een andere haagsoort (beukenhaag in plaats van de snel groeiende meidoorn) en voldoende brede onderhoudspaden.