

Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek hebben wij op 28 maart 2019 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de website van de gemeente Berg en Dal gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij van 29 maart 2019 tot en met 9 mei 2019 voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek hebben wij vier zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Reclamant 1	8 mei 2019	Eigenaren van een woning op ongeveer 100 meter afstand van het plangebied
2	Werkgroep Milieubeheer Berg en Dal (WMG)	8 mei 2019	
3	Waterschap Rivierenland	10 mei 2019	
4	Misa advies b.v.	10 mei 2019	Ingediend namens Van Kesteren Holding b.v.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen

1. Reclamant 1	
Zienswijze	Antwoord
Reclamant vindt de groenstrook aan de zijde van de Klompenmaker te smal. Zij willen een bredere groenstrook die aansluit op de bestaande groenstrook. Reclamant stelt dat de groenzones langs de Mies en de Hulsbroek breder worden, dan de groenzone langs de Klompenmaker.	In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij voor de waterberging en het groen de bestemming 'Groen' opgenomen. Daardoor lijkt het alsof de groenzone langs de Mies breder is, dan de groenzone aan de zijde van de Klompenmaker. De groenzone aan de zijde van de Klompenmaker sluit aan op de watergang en de groenzone die reeds aanwezig is aan de zijde van de Klompenmaker. Deze krijgt een totale breedte van 25 meter. Langs het bedrijventerrein komt aan de zijde van de Klompenmaker een groenzone met beplanting. Deze krijgt een breedte van 5 meter. Dat is breed genoeg om bomen en struiken te planten om te zorgen dat de bedrijfsbebouwing niet hinderlijk zichtbaar is. Tussen de

	groenzone en de bedrijfsbebouwing hebben wij een bufferzone opgenomen van 5 meter. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
Reclamant wil dat bebouwing aan de zijde van de Klompenmaker lager wordt dan 12 meter. Zij willen dat er wat betreft bouwhoogte een overgang komt tussen de woningen aan de Klompenmaker en het bedrijventerrein. Een bouwwerk van twaalf meter hoog beperkt hun uitzicht en daarmee hun woongenot.	Wij hebben in de bestemmingsplannen voor onze bedrijventerreinen in Groesbeek een bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Om de kavels aantrekkelijk te houden voor bedrijven, willen wij hiervan niet afwijken. In de praktijk zijn de meeste bedrijfsgebouwen in de gemeente lager dan 12 meter. Om te zorgen dat omwonenden niet direct tegen een bedrijfsgebouw aankijken, komt er tussen de Klompenmaker en het bedrijventerrein een groenzone. Verder komen de bedrijfsgebouwen op meer dan 40 meter van de dichtstbijzijnde woning. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
Reclamant geeft aan dat tijdens de bewonersavond is gezegd dat bedrijven in milieucategorie 3 of hoger niet wenselijk zijn. Desondanks is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Reclamant maakt bezwaar hiertegen, omdat een bedrijf in milieucategorie 3 inbreuk doet aan hun woongenot. Zij willen dat deze milieucategorie niet is toegestaan en in ieder geval niet aan de zijde van de Klompenmaker.	Tijdens de bewonersavonden is uitgelegd hoe het zit met de verschillende milieucategorieën en de afstand tot woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit in paragraaf 4.1.4 nader uitgelegd. Wij hanteren de landelijke normen die gelden voor een rustige woonwijk. Dat betekent dat aan de zijde van de Klompenmaker minder zware bedrijvigheid is toegestaan dan verderop in het gebied. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
Reclamant is tegen ondergeschikte horeca bij een fitness- of sportcentrum. Zij geven aan dat in de naastgelegen sporthal reeds een kantine aanwezig is. Een zelfde soort horecavoorziening lijkt daarmee in hun ogen overbodig. Het geeft mogelijk overlast nadat mensen uit de horeca vertrekken. Reclamant vreest dat het niet bij ondergeschikte horeca blijft en daarmee voor grotere overlast kan zorgen.	De ondergeschikte horeca bij een fitness- of sportcentrum is bedoeld voor klanten van het betreffende bedrijf, die na het sporten iets willen drinken. De horeca is niet bedoeld voor klanten die niet komen sporten. Gezien de afstand tot aan de dichtstbijzijnde woningen (meer dan 40 meter) en de ontsluiting die niet via de Klompenmaker gaat, denken wij dat er van overlast voor omwonenden geen sprake is.

	In de regels is niks opgenomen over de maximale omvang van de horeca. Om te voorkomen dat de horeca te groot wordt in relatie tot het fitness- of sportcentrum nemen wij in de regels op dat de horeca niet groter mag zijn dan 150 m². De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
Reclamant leest in het ontwerpbestemmingsplan niks terug over de (on)mogelijkheid voor vrachtwagens en containers om te parkeren op Bedrijventerrein Hulsbeek. Zij geven aan dat er nu overlast is van containers en geparkeerde vrachtwagens op de Mies. De oplossing hiervoor dient niet gelegen te zijn op Bedrijventerrein Hulsbeek. Reclamant denkt dat een parkeerterrein hangjeugd aantrekt.	Momenteel staan er op bepaalde momenten geparkeerde vrachtwagens langs de Mies. Voor deze vrachtwagens zoeken wij naar een oplossing op een kavel aan de Ren. De gemeente gaat op Bedrijventerrein Hulsbeek geen parkeerterrein aanleggen voor vrachtwagens of containers. Bedrijven die een perceel kopen mogen op hun eigen perceel wel vrachtwagens en containers plaatsen, mits dat past binnen de milieucategorie die ter plaatse geldt. Wij gaan er van uit dat een bedrijf zijn bedrijf afsluit met een hek om te voorkomen, dat er onbevoegden bij de vrachtwagens komen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen op het volgende onderdeel: in de regels van het bestemmingsplan nemen wij op dat de ondergeschikte horeca bij het fitness- en sportcentrum niet groter mag zijn dan 150 m².	

2. Werkgroep Milieubeheer Berg en Dal (WMG)	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
WMG vindt dat natuur en landschap en klimaatadaptatie er bekaaid afkomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het komt niet verder dan wadi's en een extreem smalle groenstrook die het industrieterrein en de woonwijk scheidt. In 1995 zou zijn toegezegd, dat er een brede groenstrook komt en dat de WMG bij de inrichting daarvan betrokken zou worden.	Wij hebben in het proces twee bewonersavonden georganiseerd, waarbij iedereen welkom was. Tijdens deze bewonersavonden is ook gesproken over het aspect groene inpassing en klimaatadaptatie. Het onderwerp klimaatadaptatie heeft zeker onze aandacht, alleen willen we niet alles vastleggen in de regels van het bestemmingsplan. Wij willen de ondernemers die op het bedrijventerrein komen inspireren om maatregelen te nemen tegen bijvoorbeeld hittestress en extreme regenval. Hiervoor organiseren wij voor de ondernemers een inspiratiesessie met deskundigen op dit gebied.

WMG doet enige suggesties om de natuurlijke, landschappelijke en milieukwaliteiten van het gebied te vergroten. Zo stelt WMG voor om de beek en de omgeving te verbeteren. Bijvoorbeeld door het talud van de Hulsbeek te plaggen, zodat er een schraal en flauw talud ontstaat met een hoge natuurwaarde. Dit talud kan zich vervolgens ontwikkelen tot een bloemrijk talud, zoals bij de Foeperpot.	De Hulsbeek en bijbehorende taluds liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Bovendien is de strook in eigendom van het waterschap. WMG kan de suggesties het beste eerst bespreken met het waterschap. Als het waterschap daar positief tegenover staat, dan kunnen wij onderzoeken of wij vanuit ons budget voor natuur en landschap kunnen bijdragen aan de realisatie van het initiatief. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
WMG vindt de groenstrook van 5 meter te smal. Naar hun mening kun je met een dergelijk smalle groenstrook het bedrijventerrein niet aan het zicht onttrekken. Zij vinden dat de groenstrook tenminste 10 meter breed moet zijn. De groenzone dient volgens WMG ingericht te worden met elzenbomen, struiken en kruiden. De elzen passen goed bij de beek.	Wij vinden de groenstrook breed genoeg om te zorgen voor een goede overgang tussen de woonwijk en het bedrijventerrein Hulsbeek, waarbij de bedrijfsbebouwing niet hinderlijk zichtbaar is. Er is voldoende ruimte voor een afwisseling van struiken en bomen. Wat betreft de inrichting van de groenzone hebben wij tijdens de bewonersavonden aangegeven, dat wij omwonenden willen betrekken in de uitwerking van het plan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
WMG stelt tenslotte voor om langs de Hulsbeek een wandelpad aan te leggen, die doorloopt aan de andere kant van de Hulsbroek.	Ook hierbij geldt dat het door WMG voorgestelde wandelpad op grondgebied komt van het waterschap. WMG kan de suggestie het beste eerst bespreken met het waterschap. Als het waterschap daar positief tegenover staat, dan kunnen wij onderzoeken of wij kunnen bijdragen aan de realisatie van het initiatief. Overigens is het deel van de Hulsbeek ter hoogte van het toekomstige bedrijventerrein reeds openbaar toegankelijk. Er kan daar dus al gewandeld worden. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.	

3. Waterschap Rivierenland	
Zienswijze	Antwoord
Het waterschap vindt dat er geen sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Volgens modellen van de gemeente en het waterschap blijkt dat het bedrijventerrein ligt in een gebied dat kwetsbaar is voor overlast bij hevige neerslag. Door de beoogde ophoging wordt overlast binnen het plangebied voorkomen, maar vindt mogelijk afwenteling plaats richting lager gelegen gebieden. In het bestemmingsplan is niet beschreven hoe deze afwenteling naar benedenstrooms gelegen percelen wordt voorkomen. Het waterschap vraagt om de vaststelling van het bestemmingsplan aan te houden, totdat in voldoende mate is bepaald wat de invloed is van de ontwikkeling op de omgeving. Verder wil het waterschap dat er mitigerende maatregelen worden genomen om afwenteling te voorkomen indien er sprake is van negatieve waterhuishoudkundige effecten op de omgeving.	Uit zowel het gemeentelijke model als het model van het waterschap blijkt dat de locatie van Bedrijventerrein Hulsbeek mogelijk onderloopt bij extreme neerslag. Momenteel is er in de omgeving van het plangebied geen sprake van onacceptabele wateroverlast bij extreme neerslag. In de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat het model van de gemeente slechts gebruikt kan worden voor het signaleren van mogelijke wateroverlast: <i>“Samen met meldingen, veldbezoek en aanvullend onderzoek dient de mogelijke wateroverlast geverifieerd te worden. Daarna kunnen mogelijke oplossingen uitgewerkt worden.”</i> Wij vinden net als het waterschap dat de ontwikkeling van Bedrijventerrein Hulsbeek niet moet leiden tot wateroverlast elders. Wij willen echter in een zorgvuldig proces onderzoeken of er sprake is van onacceptabele wateroverlast. Mocht er inderdaad onacceptabele wateroverlast optreden, dan willen wij kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om deze overlast weg te nemen. Bijvoorbeeld het vergroten van een duiker of het aanleggen van een waterberging. In de omgeving van het plangebied hebben wij grondposities om bijvoorbeeld extra waterberging te realiseren. De vraag naar het nieuwe bedrijventerrein is echter dermate groot, dat wij niet willen wachten met het vaststellen van het bestemmingsplan, totdat het onderzoek is afgerond. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de effecten op de omgeving te onderzoeken. Indien de realisatie van het bedrijventerrein leidt tot onacceptabele overlast in de omgeving is de gemeente bereid om maatregelen te nemen om deze overlast te voorkomen.

<i>Verwerking</i>
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen. Wel geeft de zienswijze aanleiding om op de effecten op de omgeving te onderzoeken. Indien de realisatie van het bedrijventerrein leidt tot onacceptabele overlast in de omgeving is de gemeente bereid om maatregelen te nemen om deze overlast te voorkomen.

4. Misa advies b.v. namens Van Kesteren Holding b.v.	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Reclamant vindt dat de milieuzonering c.q. richtafstand voor het te realiseren bedrijventerrein niet correct en eenduidig is toegepast. Volgens reclamant staat in de toelichting dat er enerzijds sprake is van gemengd gebied en anderzijds van een rustige woonwijk. Dit beperkt de toekomstige bedrijfsvoering op het beoogde perceel van reclamant.	Tijdens de bewonersavonden is door omwonenden aangegeven, dat zij last ervaren van het reeds bestaande bedrijventerrein. Daarbij hebben de bewoners aangegeven dat zij geen zware bedrijvigheid willen nabij de woningen. Wij hebben deze wens van de omwonenden gehonoreerd, door de aangrenzende woonwijk vanuit het aspect milieuzonering te beschouwen als een 'rustige woonwijk'. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan de milieuzonering onderzocht vanuit de bedrijfswoningen op Bedrijventerrein De Mies. Deze bedrijfswoningen merken wij vanuit milieuzonering aan 'gemengd gebied'. De huidige bedrijfsvoering van reclamant wordt door hierboven beschreven keuzes niet beperkt. Reclamant is (nog) geen eigenaar van het perceel op Bedrijventerrein Hulsbeek. Reclamant kan zelf bepalen of de toegestane milieucategorie volstaat voor de bedrijfsactiviteiten die reclamant in de toekomst wil ontplooiën. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
Volgens reclamant is de woonwijk rondom de Klompenmaker ook aan te merken als 'gemengd gebied'. Nabij dit gebied ligt een sporthal en het bestaande bedrijventerrein. Tevens ligt de woonwijk naast de drukke verkeersader Hulsbroek. Reclamant vindt dat de milieuzones hierop moeten worden afgestemd.	De gemeente kan gemotiveerd kleinere richtafstanden aanhouden bij het type 'gemengd gebied'. Dat is geen verplichting. Voor Bedrijventerrein Hulsbeek hebben wij gekozen voor de richtafstanden die passen bij het type 'rustige woonwijk'. Dit om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om geen zware bedrijvigheid toe te staan nabij de woningen aan de Klompenmaker. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.

Reclamant vindt dat de realisatie van bedrijfswoningen op bedrijventerrein Hulsbeek de (toekomstige) bedrijfsvoering van reclamant beperkt. Zowel op de huidige locatie als op de beoogde locatie. Reclamant vraagt de mogelijkheid voor een bedrijfswoning uit het bestemmingsplan te schrappen.	Op het Bedrijventerrein Hulsbeek is straks op slechts één locatie mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren. Deze locatie is dusdanig ver weg van de huidige locatie van reclamant, dat deze op het functioneren van het bedrijf van reclamant geen invloed heeft. Er liggen namelijk op kortere afstand van het bedrijf van reclamant (bedrijfs)woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven wat de invloed is van de eventuele bedrijfswoning op de (bestaande) bedrijvigheid. Voor de beoogde locatie geldt dat reclamant zelf moet bepalen of de mogelijkheden op deze locatie passen binnen zijn plannen voor het bedrijf. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
Reclamant geeft aan dat uit jurisprudentie blijkt dat voor bedrijfswoningen een lager beschermingsniveau kan worden gehanteerd voor milieuhinder dan voor een burgerwoning.	In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing hebben wij bedrijfswoningen aangemerkt als type 'gemengd gebied'. Daarmee hebben wij aangegeven, dat voor bedrijfswoningen een lager beschermingsniveau geldt dan voor gewone woningen. In de toelichting staat ook dat de toekomstige bewoners van de bedrijfswoning een zekere mate van hinder moeten accepteren, vanwege de ligging op een bedrijventerrein. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.	

Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijzen stellen wij voor het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

<i>Aanpassing</i>	<i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i>
In de regels van het bestemmingsplan nemen wij op dat de ondergeschikte horeca bij het fitness- en sportcentrum niet groter mag zijn dan 150 m ² .	Regels