



RAADSBESLUIT

Registratienr: 17INT00554
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland, 1e herziening'

De raad van de gemeente Montferland;

voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 februari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Montferland, 1^e herziening";

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken met ingang van 8 december 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- dat in het kader van de terinzagelegging 4 zienswijzen zijn ingekomen;
- dat de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in de bij dit besluit behorende "Nota van zienswijzen";
- dat, naar aanleiding van de zienswijzen, het plan op een aantal onderdelen wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan;
- dat er voorts aanleiding bestaat om het plan op enkele onderdelen ambtshalve te wijzen, één en anders zoals weergegeven in de bij dit besluit behorende notitie "Ambtshalve wijzigingen";
- dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
- dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de "Nota van Zienswijzen" en de daarin voorgestelde wijzigingen in het plan door te voeren;
2. in te stemmen met de notitie "Ambtshalve aanpassingen" en de daarin voorgestelde wijzigingen in het plan door te voeren;
3. het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Montferland", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het NL.IMRO.1955.bplggmtbdrmfherz01-on01 met de bijbehorende bestanden, dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

's-Heerenberg, 30 maart 2017

De raad van de gemeente Montferland,
de griffier, de voorzitter,

drs. D. Berends

mr. P. de Baat MPM



Raadsvoorstel

Registratienummer: 17INT00551

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland, 1e herziening'.

Portefeuillehouder: wethouder W.J.A. Gerritsen

Te nemen besluit:

1. instemmen met de "Nota van Zienswijzen" en de daarin voorgestelde wijzigingen in het plan door te voeren;
2. instemmen met de notitie "Ambtshalve aanpassingen" en de daarin voorgestelde wijzigingen in het plan door te voeren;
3. het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Montferland, 1e herziening", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplggmtbdrmfherz01-on01 met de bijbehorende bestanden, dienovereenkomstig gewijzigd vaststellen;
4. geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel?

In het kader van het actueel houden van bestemmingsplannen is het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland, 1e herziening' opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet onder andere in:

1. het voldoen aan (gewijzigde) landelijke RO Standaarden;
2. actualisering van de regels;
3. het doorvertalen van enkele ontwikkelingen waarvoor recentelijk een omgevingsvergunning is verleend;
4. een doorvertaling van het bijgestelde archeologiebeleid ('Archeologie met beleid' en het geactualiseerd kaartmateriaal daarvan);
5. een doorvertaling van nieuwe beleidsaspecten (bijv. mini-windmolens);
6. aanpassing van de bebouwingsgrenzen in het plangebied EBT-1, conform het bestemmingsplan 'Euregionaal Bedrijventerrein, partiële herziening 2008'.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op alle bedrijventerreinen in Montferland, met uitzondering van het terrein 'DocksNLD'.

Wat is het effect?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt beschikt over een up to date bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen, waarin de laatste ontwikkelingen zijn opgenomen.

Wat zijn de argumenten?

Tijdens de looptijd van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland' hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die vertaling dienen te krijgen in dat plan. Zo hebben wij bijvoorbeeld nieuwe kaarten vastgesteld ten aanzien van archeologische (verwachtings-)waarden en is beleid vastgesteld ten aanzien van de plaatsing van mini-windturbines op daken van bedrijven. Daarnaast zijn enkele opties verleend, waarbij een aanpassing van de bebouwingsgrenzen noodzakelijk is.

Tot slot zijn de regels aangepast aan de regelgeving op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waardoor de lokale regelgeving weer beter aansluit op de landelijke regelgeving.

Wettelijke grondslag en/of kader

De Wet ruimtelijke ordening verplicht uw raad om voor het gehele grondgebied van de gemeente bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar. Het bestemmingsplan actualiseert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland', zoals dat is vastgesteld op 20 december 2012, op onderdelen.

Kanttelingen/risicoparagraaf

-

Kosten, baten en dekking

De kosten voor het actualiseren van de bestemmingsplannen worden gedekt uit het daarvoor beschikbare budget.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Uitzondering daarop vormt de situatie waarin het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Binnen het plangebied komen nog enkele uitgeefbare terreinen voor. Voor die terreinen gelden de vastgestelde uitgifteprijsen. Daarmee is verhaal van kosten anderszins verzekerd, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode is gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij uw raad kenbaar te maken. Er zijn vier zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen'.

Voorts is gebleken dat op enkele aspecten bijstelling ten opzichte van het ontwerp gewenst is. Die aspecten zijn weergegeven in de notitie 'Ambtshalve wijzigingen'.

Degenen die gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de behandeling van het voorstel in de raadscommissie "Ruimte en Financiën van 7 maart 2017.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Uitvoering en evaluatie

Na de ter inzage ligging van het vastgestelde bestemmingsplan, treedt het plan in werking. De mogelijkheid bestaat dat tegen het vastgestelde plan beroep wordt ingesteld. In samenhang daarmee kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzieningenrechter doet in dat geval uitspraak over de inwerkingtreding van het plan.

Na inwerkingtreding is het plan de basis voor o.a. vergunningverlening op grond van de Wabo.

Didam, 21 februari 2017

Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
T.M.J.M. Evers

de burgemeester,
mr. P. de Baat MPM

Bijlagen:

- (concept-) raadsbesluit
- ontwerpbestemmingsplan (incl. bijlagen)
- zienswijzen
- nota van zienswijzen
- notitie ambtshalve wijzigingen

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland 1^e herziening'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland, 1^e herziening' is op 7 december 2016 gepubliceerd en heeft vanaf 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend die hieronder zijn samengevat. Tevens wordt een voorstel gedaan ten aanzien van de zienswijze.

Voor zover de zienswijzen zijn gericht aan ons college of anderszins, kunnen zij worden geacht te zijn gericht aan de gemeenteraad.

De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om de zienswijze in de commissie 'Ruimte en Financiën' van 7 maart 2017 nader toe te lichten. Indien de commissiebehandeling aanleiding geeft tot aanpassing van het voorgestelde besluit, is die aanpassing *cursief* weergegeven.

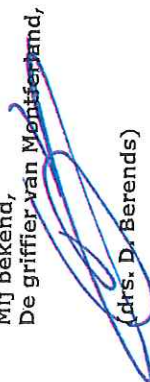
Nr.	Reclamant	Samenvatting zienswijze(n)	Voorgesteld besluit
1.	Transoplast Group bv Ulenpasweg 2 te 7041 GB 's-Heerenberg Datum: 13 januari 2017 Ontv.: 16 januari 2017	In het plan zijn archeologische verwachtingswaarden gelegd op percelen en gebouwen aan de Industriestraat en Ulenpasweg van appellant. Daartegen wordt bezwaar gemaakt. In ieder geval dient de begrenzing van de verwachtingswaarde te worden verplaatst tot buiten de eigendommen van appellant, conform de bijlage bij de zienswijze. Het ineens opnemen van de waarden is bijzonder vreemd en nutteloos. Gronden zijn intensief gebruikt met bebouwing en sloopactiviteiten. Verwachtingswaarden leiden tot extra kosten, planprocessen en verplichtingen. Op Ulenpasweg 2 was Moram gevestigd. Na de brand heeft bodemsanering plaatsgevonden tot ca. 4 m. diepte. Bij de nieuwbouw zijn de funderingen van de afgebrande fabriek ontgraven en verwijderd. Bij de nieuwbouw is een kruipruimte aangebracht. Op Industrieweg 3 zijn tijdens de bouw diepe funderingen en betonvloeren aangelegd. Op beide kavels is de grond diep geroerd en vergraven. Het is daardoor vreemd dat een archeologische verwachtingswaarde aan de percelen is toegekend.	Op grond van het overgangsrecht van de Erfgoedwet houdt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de eventueel aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Daartoe beschikt de gemeente over een gedetailleerde waarden- en verwachtingskaart en een cultuurhistorische waardenkaart. In 2015 is een geactualiseerde archeologische waarden- en verwachtingskaarten vastgesteld met een verdere versoepeling van de beleidsregels. Die nieuwe regels zijn in het bestemmingsplan vertaald. Voor enkele percelen op de bedrijventerreinen in 's-Heerenberg is echter een verdere beperking in het ontwerpplan opgenomen, met alle risico's van dien (bijv. planschade in verband met een zwaardere onderzoeksplaat met bijbehorende lasten). Verzwaarings van de onderzoeksplaat, zoals hier aan de orde, staat haaks op ons besluit van 2015. Voorgesteld wordt dan ook om uit te gaan van het gebied waarvoor op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan de archeologische verwachtingswaarde 4 geldt en dat gebied in het nieuwe plan, conform ons besluit van 2015, te voorzien van de aanduiding 'Archeologie vervallen' (artikel 28.7 van de regels).

2.	G.R.M. Byenhof, Goorsestraat 6 te 7041 GA 's-Heerenberg Datum: 16 januari 2017 (mondeling)	In het plan is de archeologische verwachtingswaarde gewijzigd van 4 naar 3. Dat betekent een 'zwaardere' onderzoeksplicht. De aanduiding 'archeologie vervallen' is meer op z'n plaats aangezien in het verleden de gronden op grote schaal zijn geroerd via bouw- en sloopactiviteiten.	Voor de locatie Goorsestraat geldt op basis van het nu nog vigerende bestemmingsplan de archeologische verwachtingswaarde 4. Overeenkomstig het gestelde bij zienswijze 1 wordt voorgesteld de aanduiding 'Archeologie vervallen' op te nemen
3.	Liander N.V., Postbus 50 te 6920 AB Duiven Datum: 18 januari 2017 Ontv.: 20 januari 2017	Binnen het plangebied zijn aan de Ulenpasweg 8 te 's-Heerenberg en Eekhegstraat 12 te Didam gasdrukmeet- en regelstations aanwezig. Gelet op de ruimtelijke uitstraling en de veiligheidsafstanden in het Activiteitenbesluit wordt verzocht voor de locatie Ulenpasweg de aanduiding 'nutsvoorziening' en voor beide locaties de bijbehorende veiligheidscontour op de verbeelding op te nemen.	De zienswijze is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De zienswijze kan dan ook in behandeling worden genomen. Aan de zienswijze van Liander kan tegemoet worden gekomen door de locatie van het station Ulenpasweg te voorzien van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' met een bouwvlak ter plaatse van de bebouwing en beide locaties te voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone' van 10. rondom het betreffende bouwwerk.
4.	Advocatenkantoor Cheng te Amsterdam, namens de heer A. el Bakkali (h.o.d.n. Kringloop De Euromarkt, Grensstraat 1, te 7041 GZ 's-Heerenberg Datum: 19 januari 2017 Ontv. per email: 19 januari 2017; per post 20 januari 2017.	De zienswijze is gedateerd én ontvangen op 19 januari 2017 en daarmee buiten de termijn ingediend.	In verband met termijnoverschrijding kan voorbij worden gegaan aan de zienswijze.

Didam, 21 februari 2017.
Burgemeester en wethouders van Montferland.

Behoort bij besluit van de raad van Montferland van 30 maart 2017.

Mij bekend,
De griffier van Montferland,


(drs. D. Berends)

BEDRIJVENTERREINEN MONTFERLAND, 1^E HERZIENING

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen in de toelichting.

1. In paragraaf 3.1 wordt in de tabel het volgende toegevoegd

Adres: Nijverheidsstraat 2 te 's-Heerenberg

Wijziging: Het wijzigen van de bestemming "Maatschappelijk" in Bedrijventerrein

Toelichting: Het terrein van het inmiddels gesloopte verenigingsgebouw van 'De Blauwe Doffer' wordt betrokken bij het naastligende bedrijf.

2. In paragraaf 3.1 wordt in de tabel bij Brede Steeg 8 te 's-Heerenberg, het volgende gewijzigd:

Adres: Brede Steeg 8 te 's-Heerenberg

Wijziging: Naar aanleiding van een verleende omgevingsvergunning wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 6.3.6) ten behoeve van de bouw van mini windturbines op daken van bedrijven

Toelichting: Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 10 m. ten behoeve van de plaatsing van mini windturbines op bedrijfsgebouwen.

Ambtshalve wijzigingen in bijlage 1 bij de regels.

In bijlage 1 (integrale regels Bedrijventerreinen Montferland, inclusief eerste herziening) bij de regels worden de navolgende artikelen als volgt gewijzigd:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Montferland van de gemeente Montferland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

ID:NL.IMRO.1955.bplggmtbdrmontfInd-va02 met bijbehorende regels en bijlage en de daarin met het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplggmtbdrmfherz01-va01 vervatte wijzigingen;

1.16 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, transporteren, op-/overslag, warehousing, bewerken, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, uitsluitend daar waar dat blijkt de verbeelding is toegestaan, met inbegrip van een afhaalpunt voor consumenten als bedoeld in artikel 1.6b. Een beroep aan huis is daaronder niet begrepen;

1.18 Bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in (een gedeelte van) een woning en/of de bijbehorende bouwwerken en dat gericht is op het vervaardigen van producten en/of het leveren

van diensten, door een bewoner van de woning, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, kinderopvang, een horecabedrijf, een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het bedrijf kan worden aangemerkt of een seksbedrijf;

1.22 Beroep aan huis

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in (een gedeelte van) een woning en/of de bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het beroep. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: kinderopvang, een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt of een seksbedrijf;

1.29 vervallen

1.38 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt ook verstaan verkoop via internet waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten, anders dan uitsluitend een afhaalpunt voor consumenten als bedoeld in artikel 1.6b;

1.41 vervallen

1.48 horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: bed & breakfast, een seksbedrijf of een bedrijf dat voorziet in het gebruik van psychotrope stoffen en/of planten, die psychotrope stoffen bevatten. Onder horeca worden tevens begrepen bioscopen en conferentie- en congrescentra;

1.60aa perceelsgrens

grens van een perceel;

1.68a verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke inpandige ruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.78 vervallen

2.9 tiphoogte van een mini windturbine

- Ingeval van horizontale as-turbines: de som van de mastlengte en de radius van de rotor.
- Ingeval van verticale as-turbines: de som van de mastlengte en de hoogte van de rotor.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1, sub g, aanhef en onder 1, 2 en 4

g. detailhandel anders dan:

1. vervalt
2. vervalt
4. detailhandel in goederen voor zover dit op grond van artikel 6.1, sub c, d, n, o, q en r is toegestaan.

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1, onder d

d. horeca;

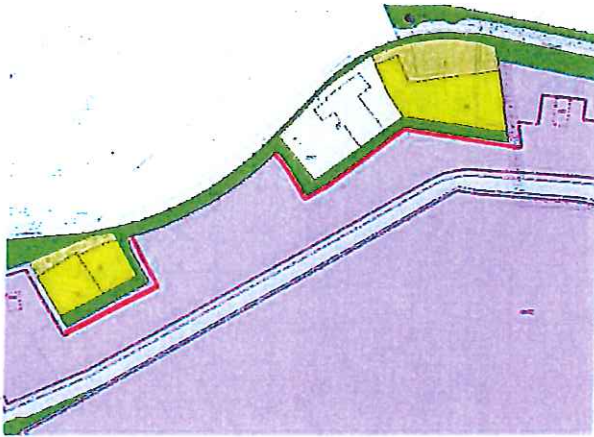
27.1 Strijdig gebruik

- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksbedrijf dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het bedrijfsmatig kweken, te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van planten, en/of benodigdheden voor het kweken, gebruiken en/of bewerken van psychotrope stoffen en/of planten, die psychotrope stoffen bevatten.

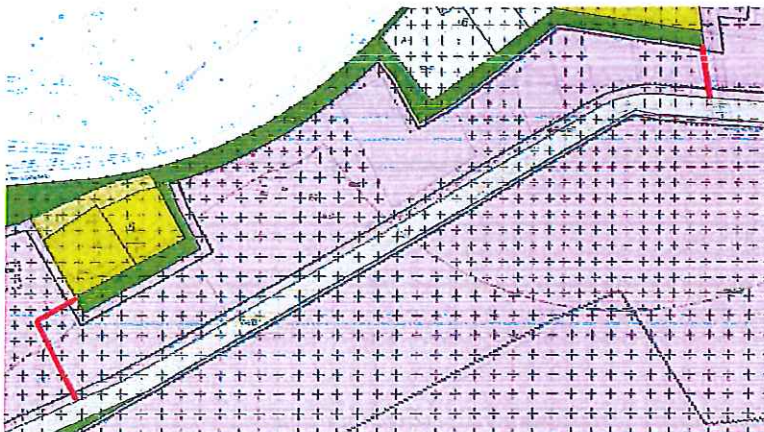
Ambtshalve wijzigingen van de verbeelding
--

- Hoewel in de toelichting op het plan melding wordt gemaakt van aanpassing van de bebouwingsgrenzen in het gebied Euregionaal Bedrijventerrein I, is verzuimd deze aanpassing op te nemen in de verbeelding van het ontwerpplan. Het betreft het terugbrengen van de bebouwingsgrenzen, conform het voorgaande bestemmingsplan 'Euregionaal Bedrijventerrein, herziening 2008'.

De op onderstaande afbeelding in rood aangegeven bebouwingsgrens dient te worden gelegd op een afstand van 2 m. vanaf de grens met de bestemming 'Groen'.



- Op het bedrijventerrein EBT-I zijn nog enkele gemeentelijke kavels beschikbaar. Die kavels zijn na een daartoe strekkend onderzoek inmiddels 'vrijgegeven' in het kader van archeologisch onderzoek. In het ontwerpplan zijn echter niet de gehele kavels voorzien van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – archeologie vervallen'. Die gebiedsaanduiding kan alsnog worden opgenomen in het gebied ten noorden van de Logistiekstraat met de bestemming 'bedrijventerrein' tussen de rode lijnen zoals die op onderstaande afbeelding zijn weergegeven.



Didam, 21 februari 2017.

Burgemeester en wethouders van Montferland.

Behoort bij besluit van de
raad van Montferland van
30 maart 2017.

Mij bekend,
De griffier van Montferland,

(drs. D. Berends)