Zienswijzennota – Ontwerpbestemmingsplan Lindenlaan 33-45 Molenhoek

Gemeente Mook en Middelaar

April 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
2. Beantwoording zienswijzen 2
3. Aanpassingen 11
Bijlage 1: Overzicht van indieners 12

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Lindenlaan 33-45 Molenhoek is gepubliceerd op 25 mei 2023 in Het Gemeenteblad en op 9 juni 2023 in Ter Sprake. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei 2023 tot en met 6 juli 2023 ter inzage gelegen. Per abuis stond in de publicatie in het gemeenteblad in de tekst (niet in de titel of plan-id) een verkeerd bestemmingsplan genoemd. In de publicatie van Ter Sprake van 9 juni is deze foutieve naam van het plan hersteld.

Ondanks dat het plan ruim voor de vakantie ter inzage is gelegd, hebben verschillende indieners van zienswijzen gevraagd om een nadere motivatie en argumentatie op een later moment dan 6 juli 2023 in te mogen dienen. De nadere motivatie of argumentatie kon worden ingediend tot en met vrijdag 21 juli 2023. De aanvulling op zienswijze 3 is ruim na de gestelde datum van 21 juli 2023 binnengekomen, te weten 8 augustus 2023. Deze aanvulling is wel voorzien van een antwoord, maar zal niet als officiële aanvulling van de zienswijze worden opgenomen.

2. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de ingebrachte aandachtspunten vanuit de zienswijzen opgenomen.

In totaal gaat het om 41 verschillende zienswijzen. De zienswijzen zijn voorzien van een nummer en per onderwerp van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijzen zijn samengevat houdt niet in dat deze niet in het geheel zijn betrokken bij de besluitvorming. Op deze wijze wordt inzichtelijker gemaakt welke thema's in welke mate aan de orde zijn gekomen. Wanneer (delen van) de ingediende zienswijzen vergelijkbaar zijn, zijn die delen een maal van reactie voorzien, en worden bij de reactie de betreffende zienswijzenummers genoemd om onnodige herhaling te voorkomen.

1. Bouwhoogte

Onderstaande punten hebben met name betrekking op de maximale bouwhoogte van 12 meter die op het centrale deel van het terrein gaat gelden. Indieners geven aan dat dit zorgt voor:

1.1 Meer inkijk in en over de privétuinen en aantasting van de rust en privacy;
1.2 Precedentwerking voor de directe omgeving;
1.3 Gebouwen niet passend voor woon- en werkomgeving Hoeveveld, bepalend voor het dorp en de gemeente (niet passend in dorps karakter en natuur);
1.4 Ondergronds bouwen of bouwen elders op perceel in plaats van bouwhoogte van 12 m;
1.5 Advies Geldersgenootschap om een masterplan voor dit perceel op te stellen;
1.6 Toestaan van hogere bebouwing van 12 meter zal voor de gehele gebied gaan gelden;
1.7 Beperkter uitzicht (horizonvervuiling en schaduwvorming);
1.8 Waarom is 12 meter bouwhoogte noodzakelijk?

Nummer	Zienswijze	Reactie
1.1	1-2/11-28	De nabij het centrale terreindeel gelegen woningen zijn bestemd als bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Hoeveveld. Een bedrijventerrein zoals Hoeveveld kent een verdichting van verschillende typen gebouwen en bedrijfswoningen. De wijziging betreft hier bedrijfsbebouwing op het centrale terreindeel, niet tot de terreingrens van nabijgelegen bedrijfswoningen (ca. 14,5 m afstand tot terreingrens, ca. 27 m of meer tot bedrijfswoningen), waardoor inkijk en aantasting van privacy van die bedrijfswoningen voldoende beperkt is.
1.2	1-2/11-4-5-7-16-21-23-26-36/42-38-39-40-43-44	Het voorliggende bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 12 m alleen toe in het aangegeven centrale deel van het perceel en niet voor het overige gedeelte van het perceel of de naastgelegen percelen en de rest van Hoeveveld. Wanneer elders/in de directe omgeving een verzoek binnenkomt om de toegestane bouwhoogte van 10 meter naar 12 meter te verhogen zullen we dit voor ieder perceel bekijken. Hierbij wordt onafhankelijk advies ingewonnen bij het Gelders Genootschap, waar de vraag gesteld wordt of dit passend is op die plek.
1.3	2/11-3-6-8-9-18-24-26-27-32-34-44	De bouwhoogte van 12 meter betreft alleen het terreindeel van ca. 55 m bij ca. 60 m in het midden op het perceel. Dat is te laag en te klein om het aanzicht van het dorp te kunnen bepalen. Om na te gaan of op het middenterrein een grotere bouwhoogte passend is, is een

		advies ingewonnen bij het Gelders Genootschap. Dat advies is positief.
1.4	2/11-4-5-6-7-16-23-24-38-39-40-43	De labruimten en opslagruimten voor grote onderzoeksobjecten moeten volgens initiatiefnemer gelijkvloers bereikbaar zijn met een heftruck of palletwagen van buitenaf en vanuit andere ruimten, onder meer uit veiligheidsoogpunt (geen hellingbaan of lift mogelijk). Bouwen elders op perceel maakt niet dat de benodigde bouwhoogte lager kan zijn, zie reactie onder nummer 1.8. Op het centrale terreindeel heeft bebouwing het minste impact op de omgeving.
1.5	3	Het Gelders Genootschap concludeert dat de gevraagde bestemmingswijzigingen (zeer) aanvaardbaar zijn. Het advies voor een soort van masterplan is daarbij niet als voorwaarde genoemd.
1.6	10-15-28-35	In het voorliggende bestemmingsplan betreft de mogelijkheid van bebouwing van 12 meter hoog uitsluitend het daarvoor aangegeven deel in het midden van het perceel en niet voor de omgeving. Wanneer elders in de directe omgeving een verzoek wordt ingediend om de bouwhoogte van 10 meter naar 12 meter te verhogen zullen we dit voor ieder perceel afzonderlijk bekijken. Hierbij wordt onafhankelijk advies ingewonnen bij het Gelders Genootschap, waar de vraag gesteld wordt of dit passend is op die plek.
1.7	8-12-15-25-26-44	Op grond van het stedenbouwkundig advies van het Gelders Genootschap is een bouwhoogte van 12 meter op het ‘midden’ van het perceel acceptabel. Om de mogelijke schaduwvorming bij een bouwhoogte van 12 m te bezien is door Peutz een bezonningsonderzoek uitgevoerd (Bijlage 1: notitie R 1412-11-NO). Daar blijkt uit dat alleen in het eerste deel van de ochtend extra schaduw kan optreden, de rest van de dag niet. Dat is acceptabel.
1.8	24-36/42	Deze bouwhoogte is nodig voor hogere laboratoriumruimten, korte transportroutes, inpandige transportroutes, meer inpandige opslag en dubbelgebruik van terrein qua oppervlak door het toevoegen van een verdieping. Dit is door Peutz nader toegelicht in bijlage 2: notitie R 1412-12-NO.

2. Bestemming Lindenlaan 43-45 Molenhoek

Onderstaande punten hebben betrekking met name op het omzetten van de woonbestemming naar de bedrijfsbestemming:

2.1 De wens is om heel Hoeveveld om te zetten van bedrijfsbestemming naar de woonbestemming (met werken);
2.2 Precedentwerking;
2.3 Voorwaarde verkoop van woonbestemming omzetten naar bedrijfsbestemming.

Nummer	Zienswijze	Reactie
2.1	1-2/11-4-5-7-10-15-16-23-27-28-34-36/42-37-38-39-40-43-44	Op 2 juli 2019 is een principeverzoek ingediend om de bestemming van (een gedeelte van) het bedrijventerrein Hoeveveld om te zetten naar de woonbestemming. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 oktober 2019 besloten om hier geen medewerking aan te verlenen. Dit verzoek is nog steeds in strijd met de Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 en daarom nog steeds niet wenselijk.
2.2	16-36/42	Wanneer elders in de omgeving een verzoek wordt ingediend om de woonbestemming om te zetten naar de bestemming bedrijfsterrein zullen we dit voor ieder perceel afzonderlijk bekijken of dit wenselijk en voorstelbaar is.
2.3	16-35-36/42-44	De woonbestemming van Lindenlaan 43/45 wordt, met instemming van de nieuwe bewoners, met dit bestemmingsplan omgezet naar de bestemming bedrijfsterrein. De huidige woonbestemming wordt gezien als een enclave binnen de bestemming bedrijfsterrein, waardoor een wijziging naar de bestemming bedrijfsterrein logisch en acceptabel is.

3. Overnachting en tijdelijk verblijf in Lindenlaan 33 en 35

Onderstaande punten hebben met name betrekking op het overnachten en het tijdelijke verblijf in de bedrijfswoningen Lindenlaan 33 en 35:

3.1 Effecten van logiesmogelijkheden zijn niet beschreven;
3.2 Precedentwerking overnachtingsmogelijkheden voor gehele gebied;
3.3 Overlast door aanpassingen infrastructuur (inclusief hoge kosten die dit meebrengt), extra (en hoge) bebouwing, geluid en zorgen om brandveiligheid;
3.4 Aanvragen horecavergunningen voor dit gebied inclusief bijbehorende overlast.

Nummer	Zienswijze	Reactie
3.1	3	Gezien de ruimte in de Lindenlaan 33 en 35 is het aantal personen dat daar kan overnachten of tijdelijk verblijven beperkt tot niet meer dan enkele personen, in aantal geschikt voor het gebruik van de betreffende woningen, een gebruik zoals ook vergelijkbaar met alle andere (bedrijfs)woningen in de gemeente Mook en Middelaar. Aangezien Lindenlaan 33 en 35 niet op korte afstand van woningen zijn gelegen (te weten ca. 30 m of meer), zijn geen onacceptabele effecten te verwachten.
3.2	4-5-7-16-23-24-36/42-38-39-40-43	Het op verzoek eventueel toestaan daarvan wordt per geval bezien. In voorliggend bestemmingsplan gaat het om gebouwen op voldoende afstand (ca. 30 m of meer) van bedrijfswoningen. Het gaat hier om overnachting en tijdelijk verblijf van eigen personeel, studenten en stagiaires en dergelijke. Dat is in dit geval acceptabel.
3.3	4-5-7-16-23-38-39-40-43	Voor de overnachtingsmogelijkheden in de bestaande bedrijfswoningen is geen aanpassing van de bedrijfswoningen en de bestaande infrastructuur nodig. De overnachtingsmogelijkheden veroorzaken geen geluid van betekenis. Ook de brandveiligheid is geen gevaar voor de omgeving gezien de ligging van de bedrijfswoningen.
3.4	16	Het voorliggende bestemmingsplan laat geen horeca toe.

4. Algemene en overige aspecten

Onderstaande punten hebben betrekking op algemene en overige aspecten die niet onder punt 1 tot en met 3 vallen:

4.1 Zwaardere industriële bedrijven horen niet thuis op bedrijventerrein Hoeveveld, dit is meer voor woningen met een klein bedrijfje erbij;
4.2 Hoge bedrijfsgebouwen verhuizen in de meeste gemeenten naar de randen van de gemeente, in Molenhoek ligt dit bedrijventerrein tegen het centrum van Molenhoek aan;
4.3 Plannen van Peutz passen niet in de gemeentelijke beleid (waaronder structuurvisie);
4.4 Onveilige situatie door toename verkeersbewegingen, met name kruising Lindenlaan en snelfietspad;
4.5 Geen vooroverleg plaatsgevonden en ook inspraak, contact en informatie rondom plan beperkt;
4.6 Toekomst bedrijventerrein Hoeveveld?
4.7 Extra verkeers/parkeeroverlast, extra geluidsoverlast, milieubelasting mede door transport op Lindenlaan;
4.8 Het hele gebied rond het voorliggende plan verandert van aard en karakter. Verhouding tussen wonen en zware bedrijfsactiviteiten raakt uit balans. Bestemmingswijzigingen naar wonen met werken wordt onmogelijk en dorpse karakter verdwijnt door dit soort ingrepen. Het dorp heeft al genoeg industrie;
4.9 Panden in het omliggende gebied worden minder aantrekkelijk, minder betaalbaar voor wonen/werken, minder goed verkoopbaar, waardevermindering van de bestaande panden, minder doorstroom en zwaardere bedrijven kunnen zich makkelijker vestigen tegen de dorpskern aan;
4.10 Onwenselijk om een verhoging van de milieucategorie toe te staan;
4.11 Het bedrijf Peutz hoort op een echt industrieterrein en niet aangrenzend aan een woonwijk;
4.12 Het aanzicht van de wijk zal verpauperen en drastisch veranderen;
4.13 Invloed van het voorliggende bestemmingsplan op gezondheid omwonenden;
4.14 Toename van overlast door industrie en aantasting van het woongenot (mede door de verhoging van de bouwhoogte);
4.15 Campus-achtige uitstraling past niet in landelijke karakter van het dorp Molenhoek en zeker niet in een woonkern;
4.16 Gelders genootschap heeft in 2018 al advies uitgebracht (5 jaar geleden) en heeft geen deskundigheid op het gebied van uniek zijn van bedrijven in de regio, heeft geen objectiviteit en mag niet worden gebruikt voor de gevraagde wijziging.

Nummer	Zienswijze	Reactie
4.1	2/11-3-25-29-30-37-41	Aan de westzijde van de spoorlijn zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan en het voorliggende bestemmingsplan brengt hier geen wijziging in aan. In de staat van bedrijfsactiviteiten valt Peutz onder Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk (laboratoria e.d.), Dat is milieucategorie 2
4.2	2/11	Op dit bedrijventerrein is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Op het ‘midden’ van het perceel wordt hier een

		bouwhoogte toegestaan van 12 meter. Wij hebben aan het Gelders Genootschap advies gevraagd of 12 meter bouwhoogte hier passend is. Dit advies is positief.
4.3	3-36/42	Het voorliggende bestemmingsplan betreft alleen de Lindenlaan 33-45 en verandert niets aan de bestemming van Hoeveveld en verandert ook niet de gebruiksmogelijkheden van (percelen op) het Hoeveveld. Daarnaast is het voorliggende bestemmingsplan ook niet in strijd met de geldende structuurvisie.
4.4	3-35-44	Het voorliggende bestemmingsplan omvat geen wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemming bedrijventerrein die een (duidelijke) toename van verkeer op de Lindenlaan tot gevolg hebben. Het (enigszins) verhogen van de maximale bebouwingshoogte, de verbrede gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoningen en het omzetten van de woonbestemming naar de bedrijfsbestemming zorgt niet voor een (duidelijke) toename van het aantal verkeersbewegingen op de Lindenlaan.
4.5	3-9	Direct omwonenden zijn begin mei 2023 per brief op de hoogte gesteld van de plannen, met mogelijkheid tot reactie richting de initiatiefnemer. Hierop zijn geen reacties binnengekomen bij de initiatiefnemer. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is op donderdag 25 mei 2023 in het gemeenteblad gepubliceerd en op vrijdag 26 mei 2023 in Ter Sprake. In september 2018 en november 2018 zijn er door de initiatiefnemer informatiebijeenkomsten georganiseerd om de plannen te laten zien. In september 2019 is er een brief naar de omwonenden gestuurd en heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Door het verplaatsen van het laboratorium voor brandveiligheid naar Haps is het plan veranderd en is er voor gekozen om een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De maximale bouwhoogte verhogen naar 12 meter voor een gebouw op het midden van het perceel, het verbreden van de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoningen en het omzetten van de woonbestemming naar de bestemming bedrijventerrein behoorden destijds ook al tot de plannen.
4.6	3-10	Dit bestemmingsplan gaat niet over de toekomst van Hoeveveld. Voor stedenbouwkundige buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan zullen we het Gelders Genootschap als

		onafhankelijke partij vragen om advies te geven of het verzoek passend is op die locatie.
4.7	4-5-7-8-15-16-18-21-23-25-26-27-32-38-39-40-43	Het voorliggende bestemmingsplan omvat geen wijzigingen (ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan) die tot een (duidelijke) toename van verkeersbewegingen op de Lindenlaan leiden. Daarom ook geen (duidelijke) toename van eventuele hinder door transport. Parkeren zal nog steeds op eigen terrein blijven plaatsvinden, zodat er geen parkeeroverlast in de omgeving zal zijn. Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen ruimte voor andere of zwaardere milieubelastende activiteiten dan het vigerende bestemmingsplan.
4.8	4-5-7-12-13-15-17-18-23-37-38-39-40-43	Het hele gebied rond het voorliggende plan verandert juist niet van aard en karakter. Hoeveveld is een bedrijventerrein waar werken met wonen is toegestaan. Er zijn aan deze kant van het spoor geen zware bedrijven toegestaan (maximaal een milieucategorie 2 bedrijf). Dat blijft zo.
4.9	4-5-7-8-12-13-15-17-23-26-27-29-34-37-38-39-40-43-44	Het voorliggende bestemmingsplan betreft alleen Lindenlaan 33-45 en betreft dus niet het omliggende gebied. Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen ruimte voor andere of zwaardere milieubelastende activiteiten dan het vigerende bestemmingsplan.
4.10	9	Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen ruimte voor andere of zwaardere milieubelastende activiteiten dan het vigerende bestemmingsplan waar Hoeveveld in valt (toegestaan is milieucategorie 2 en dat blijft het).
4.11	14-15-20	Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen ruimte voor andere of zwaardere milieubelastende activiteiten dan het vigerende bestemmingsplan waar Hoeveveld in valt. Het plangebied grenst niet aan een woonwijk.
4.12	15	De wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan zijn beperkt tot het plangebied (Lindenlaan 33-45) en zijn van dien aard dat dat niet tot verpaupering of een drastische wijziging van het aanzicht van het omliggende gebied als geheel zal leiden.
4.13	15-41	Gezien de maximaal toegestane milieucategorie 2 en de beperkte milieubelasting van Peutz is geen negatieve invloed op de gezondheid te verwachten.
4.14	20-24-26-37-44	Het voorliggende bestemmingsplan betreft alleen Lindenlaan 33-45 en betreft dus niet het omliggende gebied. Het voorliggende

		bestemmingsplan biedt geen ruimte voor andere of zwaardere milieubelastende activiteiten dan het vigerende bestemmingsplan. De extra bouwhoogte wordt alleen gevraagd voor een terreindeel 'midden' op het perceel. Het Gelders Genootschap heeft hierop een positief advies afgegeven. De schaduwwerking vanwege de daar toegestane hogere bouwhoogte is beperkt.
4.15	24	Het Gelders Genootschap vermeldt in haar advies in relatie tot omgeving': 'Gedacht kan worden aan een meer campus-achtige uitstraling'. Het terrein van Peutz omvat momenteel laboratoria (onderzoeksruimten met bijbehorende opslagruimten) en kantoorruimten en twee gebouwen voor bedrijfsbewoning. Het nieuwe bestemmingplan maakt versterking van de onderzoeksfaciliteiten mogelijk door de grotere bouwhoogte op het centrale terreindeel, en maakt overnachting en tijdelijk verblijf mogelijk voor personeel, studenten en stagiars e.d., wat als meer campusachtig is aan te merken dan de situatie tot nu toe. Dit is in vergelijking met een 'echte' campus (bij een grote onderwijsinstelling) kleinschalig en passend in de omgeving hier.
4.16	36/42	Het Gelders Genootschap is een onafhankelijk deskundig bureau welke de gemeente adviseert. Een uitspraak over het al dan niet uniek zijn van voorliggende situatie maakt dat niet anders.

Zienswijze nummer 19 sluit zich aan bij andere indieners van zienswijzen.
Deze zienswijze bestaat uit enkele algemene mededelingen en 'aansluiten bij andere mensen die bezwaar hebben aangetekend'.
De algemene mededelingen zijn niet concreet en niet beargumenteerd. In deze zienswijzennota is gereageerd op de andere indieners. Een aparte reactie op zienswijze 19 op die punten is daarom niet nodig.

Zienswijze nummer 31 en 33 maken bezwaar tegen het bestemmingsplan.
Deze zienswijzen bestaan uit een algemene mededeling 'bezwaar' zonder uitleg waarom dat bezwaar gemaakt wordt.
Het bedrijf past binnen de geldende bestemming. Deze bestemming wordt niet gewijzigd, behalve de bouwhoogte op het centrale terreindeel en een overnachtingsmogelijkheid voor 'eigen' personeel en bezoekers. De invloed daarvan op de omgeving is niet zodanig dat het bedrijf daarom als niet passend moet worden aangemerkt.

3. Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden geen aanpassingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 1: Overzicht van indieners

Zienswijze nummer	Naam van indiener(s)	Adres indiener(s)	Datum
1			23 juni 2023
2 1)			29 juni 2023
3			30 juni 2023, 8 augustus 2023
4			30 juni 2023, 21 juli 2023
5			3 juli 2023, 20 juli 2023
6			7 juni 2023
7			4 juli 2023, 20 juli 2023
8			4 juli 2023
9			4 juli 2023
10			4 juli 2023
11 1)			4 juli 2023
12			4 juli 2023
13 2)			4 juli 2023
14			4 juli 2023
15			3 juli 2023
16			3 juli 2023
17			3 juli 2023
18			3 juli 2023
19			4 juli 2023
20			4 juli 2023
21			5 juli 2023
22 2)			4 juli 2023
23			5 juli 2023, 20 juli 2023
24			4 juli 2023, 12 juli 2023
25			4 juli 2023
26			4 juli 2023
27			6 juli 2023
28			6 juli 2023
29			6 juli 2023
30			5 juli 2023
31			5 juli 2023

32			5 juli 2023
33			5 juli 2023
34			6 juli 2023
35			7 juli 2023
36 3)			7 juli 2023, 19 juli 2023
37			7 juli 2023
38			6 juli 2023, 21 juli 2023
39			5 juli 2023, 20 juli 2023
40			5 juli 2023, 20 juli 2023
41			6 juli 2023
42 3)			6 juli 2023
43			20 juli 2023
44			6 juli 2023

*: Bij twee data: datum binnenkomst van zienswijze en datum binnenkomst van nadere motivering/toelichting van de zienswijze
1) Zienswijze 11 is aanvulling op zienswijze 2
2) Zienswijze 22 is verbeterde versie van zienswijze 13
3) Zienswijze 36 (per post) is gelijk aan zienswijze 42 (per e-mail)
4) Indiener dient de aanvullende zienswijze mede in namens diverse personen en families

Bijlage 1: notitie R 1412-11-NO (bezonningsonderzoek)
Bijlage 2: notitie R 1412-12-NO (gebruik bebouwing)