

Nota van Zienswijzen

(en ambtshalve aanpassing)

Bestemmingsplan “Vensestraat 49, Ven-Zelderheide”

Reacties op het ontwerp d.d. 2 augustus 2017

*Gemeente Gennep
december 2017*

Toelichting op de Nota van Zienswijzen

De gemeente Gennep werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide. In het huidige ter plaatse geldende bestemmingsplan “Ven-Zelderheide” heeft dit perceel een agrarische bestemming. Van een agrarische gebruik van het perceel is feitelijk geen sprake meer. Op het perceel bevindt zich al geruime tijd een timmerwerkplaats en worden er caravans gestald in de bestaande schuren. Verder is er sinds enige tijd ook een grondverzet- en bestratingsbedrijf gevestigd, dat voor het onderbrengen van machines, werktuigen en producten (opslag)ruimte nodig heeft. Doel van het nieuwe bestemmingsplan is het planologisch regime in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik van het perceel.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Vensestraat 49, Ven-Zelderheide”, gedateerd op 2 augustus 2017, heeft met ingang van 31 augustus 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met 11 oktober 2017. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voorgenoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn heeft een reclamant (directie en bewoners van Vensestraat 47, Ven-Zelderheide) gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan:

O.D.I. ‘De Dageraad’ bv h.o.d.n. Aurora, Vensestraat 47, 6599 NL Ven-Zelderheide (ontvangen 6 oktober 2018, geregistreerd onder nummer 269469).

In deze Nota van zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is in deze nota opgenomen en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Ook wordt aangegeven dat er twee ambtshalve aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan worden voorgesteld.

Met de beantwoording van de zienswijze wordt de ontwerpfase van het bestemmingsplan afgesloten. De eventuele veranderingen die uit de zienswijze voortkomen, worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

Het ontwerpbestemmingsplan “Vensestraat 49, Ven-Zelderheide” is door de gemeente ook toegezonden aan de overleginstanties, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze instanties konden gedurende de eerder genoemde termijn van zes weken ook een zienswijze indienen.

De provincie Limburg d.d. 18 september 2017, en Grondzaken-Zuid d.d. 28 augustus 2017, laten weten geen bedenkingen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Vensestraat 49, Ven-Zelderheide” te hebben. Van de overige overleginstanties is geen reactie ontvangen. Omdat de ingekomen reacties van de overleginstanties niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan, worden deze reacties verder in deze Nota van Zienswijzen buiten beschouwing gelaten.

ZIENSWIJZEN

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	O.D.I. 'De Dageraad' bv h.o.d.n. Aurora, Vensestraat 47, 6599 NL Ven-Zelderheide		
a.	In het bestemmingsplan hoort opgenomen te worden de termijn waarbinnen alle asbesthoudende daken van de oude varkensstallen gesaneerd dienen te worden. De huidige situatie met steeds meer verweerde asbesthoudende dakbedekking vormt een gevaar, zeker bij veel wind, dat zich asbesthoudende deeltjes van de daken zich verspreiden in de omgeving. Deze situatie dient zo snel mogelijk beëindigd te worden.	Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu stimuleert het saneren van asbestdaken in de periode van 2016 tot 2020. Reden hiervoor is dat asbest daken na enkele jaren verweren. Het risico dat er schadelijke asbestvezels in de leefomgeving terecht komen is bij een verweert asbest dak verhoogt. Om de gezondheidsrisico's te beperken komt er in 2024 een verbod op asbestdaken. Dit betekent dat eigenaren van panden met asbestdaken het asbesthoudend dak moeten (laten) verwijderen vóór 2024. Initiatiefnemer dient zich aan deze termijn te houden, en zal, daar waar mogelijk, eerder de aanwezige asbest op het terrein verwijderen. Dit zal in ieder geval gebeuren als er gebouwen gesloopt of verbouwd zullen worden. Deze verbouwingen zijn onderdeel van het onderhavige initiatief. Overigens om het huidige en nieuwe gebruik te realiseren, is het de bedoeling een nieuwe loods te bouwen met een oppervlakte van circa 600 m² en om circa 800 m² aan huidige bedrijfsgebouwen en 146 m² aan bouwwerken en verhardingen te slopen. Tevens worden de voormalige varkensstallen, waarin de caravans gestald zijn/worden, opgehoogd (waarbij meteen ook de asbestdaken worden vervangen). Naast een ruimtelijk/milieuhygiënische kwaliteitsverbetering is dit ook bestemmingsplantechnisch een verbetering. De huidige bestemming biedt namelijk veel meer bebouwingsmogelijkheden dan de nieuwe situatie, aangezien het bouwvlak aanzienlijk wordt verkleind.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
 RE = regels
 VB = verbeelding

b.	De situering van de nieuw te bouwen loods aan de zuidkant van het perceel tegen de bebouwing van nr. 47 aan, geeft gevaar van verzakking aan het gebouw op nr. 47. Op nr. 47 is ondergronds t.b.v. een gasgestookte stoomketel een aardgasleiding aangelegd die door de nieuwbouw tegen bestaande bebouwing en dan vooral door grondwerkzaamheden beschadigd zou kunnen worden of verzakken. Wij verwachten dan ook, dat als de bebouwing op deze plaats gehandhaafd blijft, deze 3 meter van de erfgrens vandaan blijft.	Er valt niet in te schatten welk gevaar er zou moeten ontstaan. Zowel binnen de huidige ter plekke geldende bestemming “agrarisch” als binnen de nieuwe bestemming “bedrijf” is het realiseren van gebouwen op de perceelsgrens (voor zover gelegen binnen het bouwblok) toegestaan. Ter zake vindt dus geen wijziging plaats. Voorts heeft reclamant op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt of anderszins gemotiveerd dat de genoemde verzakking daadwerkelijk plaats zal vinden.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
c.	De bestemmingsverandering naar grondverzet- en bestratingsbedrijf is sterk in strijd met de bestemming op nr. 47 maar juist niet met de bestemming van het dakdekkersbedrijf ten noorden van nr. 49, op nr 53. Daarom zou het beter zijn de te bouwen loods aan de noordzijde te situeren op de plaats van de oude varkensschuren. Op nr. 53 bevindt zich ook geen woonhuis, zodat daar minder hinder ondervonden wordt.	Door Econsultancy is een ‘akoestisch onderzoek industrielawaai’ d.d. 1 mei 2017 verricht. Als uitgangspunt van dit onderzoek is de toekomstige inrichting van het perceel Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide genomen. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen overschrijdingen optreden van de grenswaarden voor een gemengd gebied. Voor de betreffende omgeving achten wij de onderzochte geluidsbelasting aanvaardbaar. In zoverre is sprake van een acceptabele omgevingskwaliteit en een goede ruimtelijke ordening. Er gelden geen overwegende bezwaren van akoestische aard tegen de bestemmingsplanwijziging.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
d.	Nergens in het ontwerp zien we een economische haalbaarheidsanalyse van een dergelijk kleinschalig grondverzet- en bestratingsbedrijf. Ook in deze sector is de schaalvergroting en professionalisering al langere tijd bezig en er mag twijfel uitgesproken worden dat een dergelijk kleinschalig bedrijf levensvatbaar is. Het gevaar bestaat dat als dit inderdaad niet het geval is, zoals eerder met het uitgeoefende agrarische bedrijf op dezelfde plek, de bestemming van het perceel weer jarenlang niet volgens de regels plaats vindt. Iets dergelijks is nu ook al jaren het geval sinds het agrarisch bedrijf niet meer uitgeoefend wordt.	Het betreft een bedrijf (grondverzet- en bestratingsbedrijf) in opstart met een rijk gevulde portefeuille. Daarnaast bestaat een gedeelte van de bedrijfsactiviteiten uit de stalling van caravans en een timmerwerkplaats. Dit bestemmingsplan behelst de ontwikkeling van 2 bestaande bedrijven waarvan 1 reeds aanwezig is op het betreffende perceel. Wij zien geen aanleiding te twifelen aan de financiële uitvoerbaarheid.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

e.	Verder mag er vanuit worden gegaan dat het opslaan van granulaten zoals zand, grind, gebroken puin en dergelijke stofoverlast kan veroorzaken. Daarom verwachten we dat de opslag van dergelijke stoffen afgedekt wordt; of met een dak en anders zoveel mogelijk met afdekzeilen. Tevens dient als afscheiding aan de zuidkant een zodanig dikke en hoge wand geplaatst te worden dat geen granulaten op perceel 47 terecht kunnen komen.	De grondstoffenopslag is helemaal achter op het terrein gesitueerd. De verschillende grondstoffen worden middels een afscheiding van elkaar gescheiden. Milieutechnische voorschriften ten aanzien van het opslaan van grondstoffen zullen worden verankerd in het milieuspoor.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
f.	In het ontwerpbestemmingsplan staat nergens dat een puinbreker of zeefinstallatie op nr. 49 niet toegestaan is. Dat moet er wel in.	Blijkens de aanvraag van initiatiefnemer is van een puinbreker of zeefinstallatie geen sprake. Mocht hiervan in de toekomst toch sprake zijn, dan zal dit beoordeeld worden in het kader van de milieuvergunning/-melding. Geluidhinderlijke bedrijven worden op grond van artikel 3.3.1 van de regels van het bestemmingsplan op de betreffende locatie geweerd.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
g.	Verder willen we nog als opmerking mee geven dat het gemak waarop een verandering van een agrarische bestemming in de bestemming die er nu aan wordt gegeven wel erg wrang overkomt, gezien het feit dat wij, de eigenaren van pand 47 ook geprobeerd hebben om een deel van de grond waar nu een agrarische bestemming op zit om te zetten in bestemming kaasmakerij. Dat is ons nooit gelukt. Wij hebben inmiddels een deel van onze activiteiten, noodgedwongen en met hoge kosten, over de grens verplaatst maar hadden liever op deze plek uitgebreid. Bij deze kondigen wij aan dat wij opnieuw zullen gaan proberen voor het hele perceel op nr. 47 de bestemming kaasmakerij te krijgen.	Het perceel Vensestraat 47 te Ven-Zelderheide heeft ingevolge het bestemmingsplan "Ven-Zelderheide" aan de zijde van de Vensestraat de bestemming "Bedrijf", met de nadere aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – kaasmakerij". Het achterste gedeelte van dit perceel heeft de bestemming "agrarisch", echter ook met de aanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 1". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden deze laatstgenoemde bestemming te wijzigen ten behoeve van de kaasmakerij. Het staat reclamant vrij om hiervoor een verzoek in te dienen bij de gemeente.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

AMBTSHALVE AANPASSING

1.	Bestemmingsomschrijving		
	Artikel 3.1, Bestemmingsomschrijving, luidt als volgt: De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-, grondverzet- en bestratingsbedrijf'; b. landschappelijke inpassing etc.....	Het onder a. gestelde is te ruim geredigeerd. Dit lid houdt in dat zich bedrijven mogen vestigen op de locatie met genoemde specifieke aanduiding. De omschrijving dient zich te voegen naar het verzoek van initiatiefnemers, dus de vestiging van een grondverzet- en bestratingsbedrijf.	Artikel 3.1 Bedrijfsbestemming wordt als volgt gewijzigd: De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. een grondverzet- en bestratingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-, grondverzet- en bestratingsbedrijf'; b. landschappelijke inpassing etc.....
2.	Parkeernormen		
	Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aandacht worden besteed aan de parkeerbehoefte. Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. In deze wet is de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening komen te vervallen. Eén van die stedenbouwkundige bepalingen zijn de gemeentelijke parkeernormen. Voor het kunnen terugvallen op de bouwverordening geldt een wettelijke overgangstermijn tot 1 juli 2018. Dit houdt in dat vanaf deze datum de parkeernormen in bestemmingsplannen moet worden geregeld. Het is dus zaak hier thans in het nieuwe bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" rekening mee te houden. In het ontwerpbestemmingsplan is hieraan nog geen aandacht besteed.	Volgens een uitgevoerd akoestisch onderzoek zullen er per dag maximaal de volgende aantallen transportbewegingen plaatsvinden: 5 vrachtwagens, 5 bestelwagens en 5 personenauto's. Op de locatie, na realisering van het voorgenomen initiatief, is 800 m² aan erf aanwezig. Op basis van de huidige geldende parkeernormen op grond van de Nota Parkeernormen Gennep 2015, vastgesteld op 14 september 2015, gepubliceerd op 30 september 2015 en in werking getreden op 1 oktober 2015, zijn 7 parkeerplaatsen nodig. De genoemde oppervlakte aan erf is hiervoor weliswaar ruim voldoende, echter gelet op het hiernaast gestelde dient ter zake wel in de regels een (parkeer)bepaling te worden opgenomen. Derhalve wordt artikel 8, Algemene gebruiksregels, gewijzigd en aangevuld.	Artikel 8. Algemene gebruiksregels, wordt als volgt gewijzigd en aangevuld: Artikel 8 Algemene gebruiksregels 8.1 Strijdig gebruik Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen: a. een gebruiketc 8.2 Parkeren a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015', zoals vastgesteld op 14 september 2015, of de rechtsopvolger daarvan. b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., mits voldaan wordt aan de ontheffingsmogelijkheden zoals genoemd in hoofdstuk 4 van de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015', of de rechtsopvolger daarvan.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding