



# **Nota van Zienswijzen**

## **Bestemmingsplan “Kampveld Milsbeek”**

Gemeente Gennep  
6 februari 2018

## Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kampveld Milsbeek

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kampveld Milsbeek heeft met ingang van donderdag 12 oktober 2017 gedurende zes weken, tot en met woensdag 22 november 2017, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Ook was het bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website [www.gennep.nl](http://www.gennep.nl) en via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan mondeling dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

### Zienswijzen

Gedurende de inzageperiode is 1 zienswijze ontvangen. De pro-forma zienswijze is binnen de termijn ontvangen waarna een termijn is gesteld om de zienswijze aan te vullen. De aanvulling is binnen de gestelde termijn ontvangen en de zienswijze is daarmee ontvankelijk.

In navolgend verslag wordt de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Bij de beantwoording is overigens rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijze.

<b>Naam</b>	<p>1. Lexence Advocaten namens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CNC Grondstoffen B.V., Driekronenstraat 6 Milsbeek</li> <li>- Bewoners Sprokkelveld 44 Milsbeek</li> <li>- Bewoners Sprokkelveld 46 Milsbeek</li> <li>- Bewoners Sprokkelveld 50 Milsbeek</li> </ul>
<b>Adres</b>	Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam
<b>Samenvatting</b>	<p>1. Omdat de ontwikkeling niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan had de gemeente moeten afleiden dat de ontwikkeling in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De randvoorwaarden zijn destijds bewust zo opgenomen.</p> <p>2. In de toelichting van het voorliggende ontwerpplan wordt niet duidelijk gemotiveerd met welke voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid strijd is.</p> <p>3. Er is sprake van een ontoereikende motivering omdat de indieners van de zienswijze geen inhoudelijke reactie hebben gekregen op de destijds ingediende zienswijze. Die willen ze alsnog graag.</p> <p>4. Indieners vinden het vreemd dat gesteld wordt dat rekening is gehouden met hun eerdere zienswijze terwijl deze zienswijze nergens geadresseerd wordt in het ontwerpplan.</p> <p>5. Er is geen verschil tussen het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de begrenzing aan de noordzijde en de opzet met bedrijfskavels daar.</p> <p>6. De groenbestemming is aanzienlijk kleiner geworden terwijl de bedrijfsbestemming aanzienlijk is vergroot. Aan de eerdere zienswijze is niet tegemoet gekomen.</p>

7. De groenbestemming lijkt alleen nog te dienen om te voldoen aan de richtafstanden.
8. Indieners achten het onbegrijpelijk dat dit plan is losgeknipt van het voorontwerpbestemmingsplan 'Ovenberg-Sprokkelveld 2018' waartegen CNC een inspraakreactie heeft ingediend.
9. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ovenberg-Sprokkelveld 2018' kan niet losgezien worden van onderhavig plan.
10. Er wordt nog steeds uitgegaan van de bestemmingen uit 'Ovenberg-Sprokkelveld 2005' die niet overeenkomen met het voorontwerpbestemmingsplan.
11. Het geuronderzoek en het akoestisch onderzoek gaan nog uit van het huidige bestemmingsplan waardoor deze onderzoeken gebaseerd zijn op onjuiste uitgangspunten.
12. In het bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld 2005 is een te lage milieucategorie opgenomen voor een deel van de locatie van CNC.
13. Net las onder 11 stelt indiener wederom dat in de onderzoeken met de verkeerde milieucategorie en richtafstanden gewerkt is.
14. CNC stelt dat toekomstige bewoners gaan klagen over hinder van het bedrijf CNC.
15. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld 2015 waarin staat dat nieuwe bedrijfswoningen niet worden toegestaan omdat deze een belemmering vormen voor nabijgelegen bedrijven.
16. Het toevoegen van woningen is in strijd met provinciaal, regionaal en lokaal beleid.
17. De behoefte aan woningen is onvoldoende onderzocht en een ruim anderhalf jaar oud brief van een lokale makelaar is niet voldoende als behoefteonderzoek.
18. De zienswijze van CNC e.a. tegen de lokale Woonvisie dient hier als geheel herhaald en ingelast beschouwd te worden.
19. De behoefte aan uitbreiding van de oppervlakte bedrijventerrein is onvoldoende gemotiveerd.
20. De regels van artikel 3 borgen onvoldoende dat bebouwing deugdelijk wordt ingepast, voldoende beperkt blijft en niet tot overlast en/of beperkingen leidt voor CNC en/of de omwonenden. Met name in de situatie dat uitsluitend bedrijfspanden worden opgericht.
21. De voorwaardelijke verplichtingen borgen onvoldoende dat de woningen/gebouwen deugdelijk worden ingepast, alsmede dat de werkzaamheden aan de toegangsweg worden uitgevoerd. De toegangsweg maakt ten onrechte geen deel uit van het plangebied.
22. De planregels bevatten inconsistenties en/of onduidelijkheden en zijn te ruim geformuleerd. Benoemd wordt de bouwhoogte voor erf-en perceelsafscheidingen voor de voorgevel.
23. Er wordt ernstige hinder verwacht voor de woningen van de bewoners aan het Sprokkelveld doordat nieuwe bedrijvigheid wordt toegestaan. Genoemd worden

	<p>geluidsoverlast, verkeersoverlast en wateroverlast.</p> <p>24. Ook als gevolg van de twee woningen wordt onder andere verkeersoverlast verwacht.</p> <p>25. Bewoners stellen dat sprake is van forse waardvermindering.</p> <p>26. Bewoners stellen dat gemeente geen rekening heeft gehouden met het woongenot van cliënten. Er had op zijn minst een bezonnings- en beschaduwingsstudie dienen te worden uitgevoerd om onaanvaardbare hinder uit te sluiten. Het plan is onzorgvuldig voorbereid nu dit niet is gebeurd.</p> <p>27. Betwijfeld wordt of voldaan wordt aan de bepalingen van Hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek inzake onrechtmatige hinder.</p>
<p><b>Reactie gemeente</b></p>	<p>Ad 1. De mogelijke omstandigheid dat het eerdere wijzigingsplan niet in overeenstemming was met de wijzigingsbevoegd uit een bestemmingsplan dat circa 10 jaar geleden is vastgesteld, betekent niet dat het voorliggende bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de afgelopen 10 jaren is de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) ingevoerd waardoor bestemmingsplan sowieso al volstrekt anders vormgegeven worden dan voor 2008 (datum invoering Wet ruimtelijke ordening). Daarnaast is de regelgeving en het beleid voor veel aspecten gewijzigd. Onder andere om deze redenen is er voor gekozen het oorspronkelijke ontwerp wijzigingsplan dat is gebaseerd op een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld 2005 'om te bouwen' naar een ontwerpbestemmingsplan. Hiervan zijn de indieners van de zienswijze overigens ook per brief in kennis gesteld hetgeen zij ook niet weerspreken. Er bestaat geen verplichting om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (zie ook ECLI:NL:RVS:2016:1341). Inhoudelijk is in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken uitgebreid gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Ad 2. Nu geen gebruik meer gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid is niet relevant of dit plan daarmee al dan niet in overeenstemming is. In het moederplan (Ovenberg-Sprokkelveld 2005) heeft de locatie een agrarische bestemming waarbinnen realisatie van het onderhavige plan (woningen en woon-werkkavels) niet mogelijk is. Daarom is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld, dat is getoetst aan beleid en regelgeving en aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Ad 3. Indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd dat het ontwerp wijzigingsplan zou worden omgebouwd naar een ontwerp wijzigingsplan. Dat wordt ook niet bestreden. Concreet betekent dit dat het ontwerp wijzigingsplan niet verder in procedure is gebracht. In het kader van deze zienswijze en deze procedure zal – voor zover relevant – ook ingegaan worden op de aspecten uit de eerdere zienswijze. Zoals hierboven onder 1 en 2 benoemd is het onderhavige bestemmingsplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en mist een verdere uiteenzetting over de wijzigingsvoorwaarden relevantie. Simpelweg omdat het instrument wijzigingsbevoegdheid niet meer aan de orde is.</p> <p>Ad 4. Voor dit ontwerpbestemmingsplan wordt een aparte procedure conform de Wet ruimtelijke</p>

ordering (Wro) doorlopen. In het kader van die procedure is dit zienswijzenrapport opgesteld ter beantwoording van de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het is niet noodzakelijk om een eerdere zienswijze in het kader van een andere, niet afgemaakte planologische procedure (wijzigingsplan) nu te beantwoorden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de betreffende zienswijze – kort samengevat – gesteld werd dat het plan niet voldeed aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan. Voor een deel was dat inderdaad correct. Daarnaast was er een discussie over de uitleg en reikwijdte van de wijzigingsvoorwaarden. Om die redenen is het wijzigingsplan omgebouwd naar een bestemmingsplan waarvoor deze lopende procedure nu doorlopen wordt. Voor wat betreft het nu voorliggende bestemmingsplan geldt dat dit overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is en er geen belemmeringen bestaan om dit bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ad 5.

Niet ingezien wordt waarom het relevant is om de verschillen tussen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en een eerder ontwerp wijzigingsplan te gaan toelichten. Relevant is dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan voldoet aan alle wet- en regelgeving en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

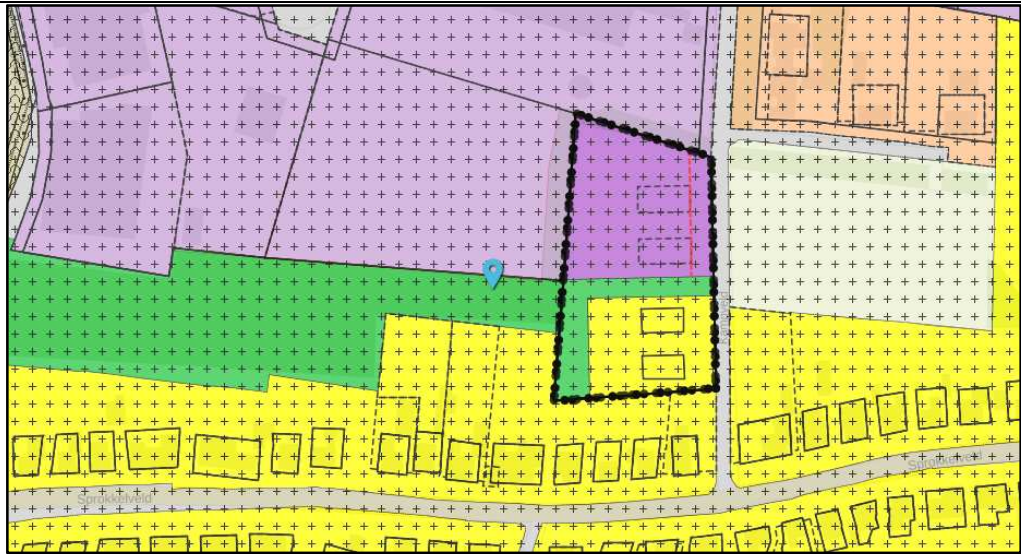
Ad 6.

Indiener stelt dat de groenbestemming aanzienlijk kleiner is geworden terwijl de bedrijfsbestemming aanzienlijk is vergroot ten opzichte van het eerdere ontwerp wijzigingsplan. Ook hiervoor geldt dat het voorliggende plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten leidt. Zoals elders in dit zienswijzenrapport aangegeven betreft het een locatie die nu nog een agrarische bestemming heeft en die in een gemengd gebied ligt. Het voorliggende plan met een woonbestemming, bedrijfsbestemming en een groenbestemming past in deze (gemengde) omgeving.

Ad 7.

De groenbestemming dient niet louter om te voldoen aan de richtafstanden zoals indieners onterecht stellen. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verwijst naar het landschappelijk inpassingsplan dat deel uitmaakt van de bijlagen bij de toelichting. De groenbestemming dient dus ook om feitelijk groen te realiseren. Verder is, zoals ook zichtbaar is op navolgende verbeelding (plankaart), de groenstrook nu doorgetrokken zodat deze aansluit bij de bestaande groenbestemming achter de woningen aan het Sprokkelveld. Ook sluit de woonbestemming aan bij de naastgelegen woonbestemmingen aan beide zijden en sluit de bedrijfsbestemming aan bij de naastgelegen bedrijfsbestemming aan de Ovenberg.

Ter illustratie is een uitsnede van de bestemmingsplannen in breder verband opgenomen. Hierop is duidelijk het onderscheid tussen de functie wonen (geelgekleurd) en bedrijvigheid (paarsgekleurd) zichtbaar. Tussen beide functies vormt de groenbestemming (groengekleurd) een duidelijke buffer. Zoals ook gemotiveerd is in de toelichting en de onderzoeken is dit in overeenstemming met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.



*(Plangebied Kampveld met vet zwart omlijnd)*

Ad 8.

De gemeenteraad bepaalt de grenzen van een plangebied van een bestemmingsplan en heeft daar een ruime mate van beleidsvrijheid in conform vaste jurisprudentie. Het is in de gemeente Gennep zeer gebruikelijk om zogenaamde ontwikkellocaties buiten een actualisatiebestemmingsplan te houden. Dat is ook in dit geval gebeurd en logisch verklaarbaar hetgeen in het navolgende nader wordt toegelicht. Het verschillende karakter van de twee bestemmingsplannen (het ene voornamelijk conserverend en het andere ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling) rechtvaardigt de keuze voor twee afzonderlijke plannen (zie onder andere de uitspraak met nummer ECLI:NL:RVS:2017:600).

Ad 9.

Beide bestemmingsplannen zijn volstrekt niet vergelijkbaar: Ovenberg-Sprokkelveld 2018 is een conserverend actualisatiebestemmingsplan en Kampveld Milsbeek is een postzegelbestemmingsplan voor de ontwikkeling van 4 woon-werkkavels. Alleen al om deze reden is splitsen voor de hand liggend (zie nogmaals ECLI:NL:RVS:2017:600). Overigens is het in heel Nederland, en ook in de gemeente Gennep, zeer gebruikelijk om ontwikkellocaties buiten actualisatiebestemmingsplannen te houden.

Verder wordt opgemerkt dat in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met alle relevante (milieu)aspecten in de omgeving. Daarbij is ook rekening gehouden met de planologische ruimte en de bestaande bedrijfsactiviteiten van CNC.

Ad 10.

Bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld 2005 is nog steeds het geldende bestemmingsplan dus daar moet vanuit gegaan worden. Het nieuwe bestemmingsplan heeft immers nog niet als ontwerp ter inzage gelegen. Het noemen van het bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld 2005 doet echter niet af aan het feit dat in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan ook met een bredere blik naar de (milieu)effecten en een goede ruimtelijke ordening gekeken is.

CNC stelt weliswaar dat bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld in 2007 een te lage milieucategorie is opgenomen maar feit is dat deze bestemming onherroepelijk is. Zoals ook in gesprekken met CNC en de initiatiefnemer van het plan Kampveld is besproken, kan CNC haar huidige activiteiten voortzetten zonder dat dit

het plan Kampveld schaadt. Andersom zal het plan Kampveld ook niet tot belemmeringen leiden voor de bedrijfsvoering van CNC.

Ad 11.

De onderzoeken zijn niet alleen gebaseerd op het geldende bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld 2005. De rapportages van Adromi B.V. bevatten een beschrijving van het geldende bestemmingsplan. Zoals aangegeven onder 10 is bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld 2005 het geldende bestemmingsplan waarvan moet worden uitgegaan. Echter Adromi heeft de situatie niet alleen beoordeeld op het algemene niveau van de toegelaten bedrijfscategorisering, maar ook op basis van kwantitatief onderzoek naar de concrete bedrijfssituatie van CNC, uitgaande van de vergunde situatie cq. de situatie overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Er is ook rekening gehouden met de feitelijke activiteiten van CNC op haar bedrijfslocatie. Die rechtvaardigen een milieucategorie 3.1, die ook in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Overigens worden de stellingen die indiener inneemt (onder andere ten aanzien van milieucategorie 3.2 op het zuidelijk terreindeel) niet feitelijk nader onderbouwd.

Ad 12.

CNC stelt hier dat de bestemming van een deel van haar terrein (het zuidelijk terreindeel) niet klopt omdat de milieucategorie te laag is. Zij wenst daar categorie 3.2 activiteiten uit te oefenen. Ook onderzoek naar de feitelijke werkzaamheden op het zuidelijk terreindeel rechtvaardigt niet de conclusie dat aanspraak kan worden gemaakt op deze categorie. De feitelijke werkzaamheden rechtvaardigen hoogstens categorie 3.1 op het zuidelijk terreindeel (ten opzichte van de huidige bestemming categorie 2). Een hogere categorie dan 3.1 wordt ook niet opgenomen. Los daarvan heeft onderhavig bestemmingsplan geen betrekking op het terrein van CNC. In de uitgevoerde onderzoeken is uitgegaan van de ruimtelijke gevolgen die verband houden met een toe te kennen milieucategorie van maximaal 3.1. In het onderhavige bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is – rekening houdend met de geldende bestemming milieucategorie 2 en de feitelijke activiteiten – voldoende gemotiveerd dat het project Kampveld doorgang kan vinden omdat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 13.

Zie punt 11. Daarnaast is ook door indiener gesteld dat sprake is van een rustige woonwijk. Dit gegeven wordt verder niet door indiener onderbouwd. Overeenkomstig de systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is sprake van het omgevingstype gemengd gebied indien sprake is van een matige tot sterke functiemenging waarbij milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Verder kan ook gebied langs hoofdinfrastructuur worden aangemerkt als gemengd gebied.

Voor het Kampveld en omgeving kan gesproken worden van een redelijke tot sterke mate van functiemenging. Het voorontwerp bestemmingsplan Ovenberg-Sprokkelveld 2018 geeft hier een goed overzicht van. Er is duidelijk te zien dat sprake is van diverse bedrijfswoningen bij bedrijven en dat daarnaast ook sprake is van gemengde bestemmingen die zowel bedrijvigheid, wonen als (persoonlijke) dienstverlening toelaten. Op meerdere locaties grenzen woonbestemmingen aan bedrijfsbestemmingen en ook in situaties waar dat niet het geval is, bedraagt de onderlinge afstand vaak niet meer dan enkele meters. Kortom is de omgeving van het plangebied (en het plangebied zelf) terecht aangemerkt als behorend tot het omgevingstype gemengd gebied.

Ad 14.

De vier kavels van dit project zijn op voldoende afstand van de omliggende bedrijven en woningen gesitueerd. Dit is in de toelichting en in de onderzoeken voldoende gemotiveerd.

De stelling van CNC dat dit niet zo is, is niet geconcretiseerd. De stelling van CNC wordt niet gedeeld. Over toekomstige klachten kan nu niets gezegd worden, behoudens dat de geplande functies overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening naast elkaar kunnen functioneren.

Ad 15.

Indieners verwijzen naar een passage uit de toelichting het geldende bestemmingsplan dat in 2007 is vastgesteld. Daaruit zou afgeleid kunnen worden dat nieuwe bedrijfswoningen een belemmering vormen voor nabijgelegen bedrijven. Zoals eerder in deze zienswijzennota onder 1 vermeld, is sinds de vaststelling van dat bestemmingsplan in 2007 veel veranderd. Niet alleen de (milieu)regelgeving maar ook de feitelijke situatie in deze omgeving. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan Kampveld-Milsbeek is uitgebreid gemotiveerd waarom dit plan op deze locatie doorgang kan vinden. Tenslotte wordt opgemerkt dat deze locatie ook in 2007 reeds als ontwikkellocatie in beeld was.

Ad 16.

In tegenstelling tot hetgeen indiener stelt is er geen strijd met provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

Als uitvoering van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg een regionale reductieopgave geformuleerd inhoudende dat alle gemeenten met een overcapaciteit aan woningbouwplannen tot 2020 40% van die overcapaciteit gereduceerd moet hebben. Voor het einde van 2016 heeft de gemeente Gennep al ruimschoots aan deze regionale reductieopgave voldaan.

Vanuit het actieprogramma van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is er een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit dit woningbehoefteonderzoek is gebleken dat de kernen Ottersum en Milsbeek een ondercapaciteit aan woningbouwplannen kennen. Daarnaast heeft de gemeente een verhuisanalyse laten uitvoeren om de kansen op de woningmarkt in beeld te brengen. Hieruit is gebleken dat het landelijk wonen een kans vormt voor die kernen waar al eerder een ondercapaciteit aan woningbouwplannen naar voren kwam. Onderhavig plangebied is gelegen in Milsbeek en is in lijn met de resultaten uit deze onderzoeken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 3 juli 2017 de lokale woonvisie 'Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021' vastgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke ambitie geschetst om de plancapaciteit verder terug te brengen dan de omvang naar woningvraag. Op deze wijze wordt ruimte gecreëerd om medewerking te kunnen verlenen aan kwalitatief goede woningbouwplannen. Bij de vaststelling van deze lokale woonvisie is een amendement aangenomen waarin wordt gesteld dat het college van burgemeester en wethouders dient af te wijken van het restrictieve volkshuisvestelijk beleid ten aanzien van die kernen waar ondercapaciteit bestaat aan woningbouwplannen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk plan en is gelegen in Milsbeek, waardoor het ook in lijn is met de gemeentelijke lokale woonvisie.

Ad 17.

In vervolg op punt 16 wordt over de onderbouwing van de behoefte aan deze ontwikkeling het volgende opgemerkt. Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) meerdere malen het volgende overwogen:

*"Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van*



*oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.*

Deze ontwikkeling is een dusdanig klein project dat hier voor wat betreft de woningen geen sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de ladder.

Wat betreft de bedrijfsbestemming wordt opgemerkt dat in het moederplan (Ovenberg-Sprokkelveld 2005) reeds de mogelijkheid bestond om deze locatie volledig te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Door middel van dit bestemmingsplan wordt slechts aan een deel van de gronden een bedrijfsbestemming toegekend. Bovendien beperken de regels van het bestemmingsplan de bedrijvigheid tot milieucategorie 1 en 2. Uit de provinciale en regionale beleidsstukken (Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg, de POL-uitwerking werklocaties) blijkt dat er in de gemeente geen terstond uitgeefbare kavels zijn in de gemeente Gennep. De kavels die wel nog beschikbaar zijn, hebben niet de mogelijkheid om een woning erbij te realiseren zoals bij deze woon-werkkavels wel mogelijk is. Gelet op het maatwerk in dit geval - te weten 2 woon-werkkavels met bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 in bestaand stedelijk gebied – wordt de ontwikkeling passend geacht.

Tenslotte is dit maatwerk verder vertaald in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan waardoor per bedrijfskavel maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegestaan is.

Ad 18.

De reactie op de zienswijze van CNC tegen de lokale woonvisie is separaat afgewogen in het kader van de vaststelling van die lokale woonvisie. Verwezen wordt naar de stukken die deel uitmaken van dat dossier en raadpleegbaar zijn bij de raadsstukken via [www.gennep.nl](http://www.gennep.nl).

Ad 19.

In de toelichting van het bestemmingsplan is, in combinatie met en na toevoeging van het gestelde in dit zienswijzenrapport, voldoende gemotiveerd dat er behoefte is aan de twee bedrijfskavels.

Ad 20.

De bouwregels zijn aangepast in de situatie dat er alleen bedrijfsbebouwing wordt opgericht, dan geldt namelijk ook de verplichting om het landschappelijk inpassingsplan te realiseren en in stand te houden. Voor het overige bieden de regels van het bestemmingsplan in combinatie met de toelichting en hetgeen in de anterieure overeenkomst is opgenomen voldoende waarborg voor een deugdelijke landschappelijke inpassing.

Ad 21.

Naast de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan zijn er in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over de realisatie van de weg en van het landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing en de wegaanpassing zijn hiermee voldoende geborgd.

Ad 22.

Indieners stellen dat de planregels inconsistenties en/of onduidelijkheden bevatten en te ruim geformuleerd zijn. Dit benoemen zij echter niet concreet waardoor hier niet nader op ingegaan kan worden. Los daarvan wordt die mening hoe dan ook niet gedeeld. Benoemd

	<p>wordt door de indieners slechts één enkel geval, de bouwhoogte voor erf-en perceelsafscheidings voor de voorgevel die 2 meter hoog mogen zijn. Deze hoogte wordt op deze locatie stedenbouwkundig en ruimtelijk acceptabel geacht. Los daarvan kan in het kader van het belanghebbendebegrip en de relativiteit de vraag opgeworpen worden welk belang de indieners hierbij hebben.</p> <p>Ad 23. Op de twee bedrijfskavels is slechts bedrijvigheid in de laagste milieucategorieën toegestaan. In de toelichting en de onderzoeken is voldoende gemotiveerd waarom sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Er wordt voldaan aan de afstandseisen uit de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering', zowel voor wat betreft milieugevoelige functies buiten het plangebied als voor wat betreft de milieugevoelige functies in het plangebied. Bovendien zijn de woningen aan het Sprokkelveld gescheiden van de twee kavels met een bedrijfsbestemming door twee kavels met een woonbestemming en gronden met een groenbestemming. Er is voldoende buffer tussen de woonbestemmingen en de bedrijfsbestemmingen. Verwezen wordt naar bovenstaand punt 7. De vrees voor ernstige hinder wordt dan ook niet gedeeld. Alle genoemde aspecten (geluid, water en verkeer) zijn onderzocht en in de toelichting van het bestemmingsplan afdoende gemotiveerd.</p> <p>Ad 24. Van de twee woningen op de zuidelijke kavels wordt onder andere verkeersoverlast verwacht. Gelet op het geringe aantal vervoersbewegingen vanuit de twee woonkavels en vanuit de twee bedrijfskavels en de capaciteit van de omringende wegen is geen overlast te verwachten.</p> <p>25. Gesteld wordt dat er waardevermindering optreedt. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, bestaat eventueel de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek wordt in een aparte procedure afgehandeld.</p> <p>26. Bewoners stellen dat de gemeente geen rekening heeft gehouden met het woongenot van cliënten. Dat is echter niet het geval: de gemeente heeft wel degelijk rekening gehouden met het woongenot van cliënten. In het voorliggende bestemmingsplan zijn aan de zijde van de bestaande woningen bewust de burgerwoningen (woonbestemming) en de groenbestemming gesitueerd. Juist om een buffer te creëren richting de geplande en de bestaande bedrijvigheid. Gelet op de ruime afstand van de bestaande woningen (minimaal 17 meter) tot aan de bouwvlakken van de geplande woningen en de toegestane bouwhoogte (11 meter) kan een bezonnings- en beschaduwingsstudie achterwege blijven. Duidelijk is dat alleen al vanwege het voorgaande onaanvaardbare hinder uit te sluiten is. De stelling dat het plan onzorgvuldig is voorbereid omdat geen bezonningstudie is uitgevoerd, is onjuist.</p> <p>27. Door indieners wordt op geen enkele wijze onderbouwd waarom getwijfeld wordt of voldaan wordt aan de bepalingen van Hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek inzake onrechtmatige hinder. Zoals in bovenstaand punt 26 en elders in dit zienswijzenrapport aangegeven is, bestaat er geen enkele reden om aan te nemen dat sprake zal zijn van onevenredige of onrechtmatige hinder op welk gebied dan ook.</p>
<p><b>Conclusie</b></p>	<p>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft op enkele punten aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</p>

## **Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen**

### **Regels**

In de regels van het bestemmingsplan zijn de volgende zaken gewijzigd in het vast te stellen bestemmingsplan:

- Er is in artikel 3.1 van de regels toegevoegd dat bedrijfsactiviteiten niet mogen worden uitgeoefend op een verdiepingsvloer;
- Er is geregeld dat per bedrijfskavel maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegestaan is. Het bebouwingspercentage van artikel 3.2.1 sub c van de regels is vervangen door de volgende bepaling: “de oppervlakte van een bedrijfsgebouw, al dan niet inclusief bedrijfswoning, bedraagt per bouwperceel maximaal 500 m<sup>2</sup>”;
- Aan artikel 3.2.4 van de regels is de volgende bepaling toegevoegd: “de voor ‘Groen’ aangewezen gronden dienen volledig te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden overeenkomstig het als bijlage 2 opgenomen landschappelijke inpassingsplan”.
- Aan artikel 3.3 en 5.4.1 van de regels is de volgende bepaling toegevoegd over hemelwater: “Niet verontreinigd hemelwater afvloeiend van te realiseren bebouwing en verharding mag niet worden geloosd op het gemeentelijke vuilwaterrioolstelsel, maar dient binnen het plangebied te worden opgevangen en te worden geïnfiltreerd/gebufferd. Hierbij wordt de berekeningssystematiek gehanteerd welke is opgenomen in de plantoelichting”.
- Aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 5.2.4 is toegevoegd dat de weg dient te zijn verhard en verbreed tot 5 meter.

### **Verbeelding**

Op de verbeelding zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

### **Toelichting**

Wijzigingen in de toelichting kwalificeren juridisch niet als gewijzigde vaststelling. Naar aanleiding van de zienswijze en de aanpassingen in de regels zijn enkele paragrafen aangepast:

- Paragraaf 3.4 inzake parkeer en verkeren
- Paragraaf 5.2.3 inzake de ladder voor duurzame verstedelijking
- Paragraaf 6.2.7 inzake water

### **Ambtshalve aanpassingen**

Ambtshalve zijn er geen zaken aangepast in het bestemmingsplan.