

**Nota van zienswijzen
en ambtshalve wijzigingen**

**bestemmingsplan
“Bedrijventerrein De Berk III”
NL.IMRO.1711.BP20220850-VG01**

**en
exploitatieplan
“Bedrijventerrein De Berk III”
NL.IMRO.1711.BP20220850-EX01**

Vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren op 2023.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	2
2. SAMENVATTING ZIENSWIJZE EN GEMEENTELIJK STANDPUNT	3
3. WIJZIGINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN HET ONTWERPEXPLOITATIEPLAN NAV ZIENSWIJZEN.....	19
4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN ONTWERPEXPLOITATIEPLAN	20

1. INLEIDING

Inleiding

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Berk III” betreft de planologisch regeling voor de realisatie van een bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 22 ha en een netto uitgeefbaar oppervlakte van circa 12,9 hectare voor het midden- en kleinbedrijf (MKB). Met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden de randvoorwaarden gecreëerd voor een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein voor het MKB: goed ontsloten en met voldoende parkeergelegenheid. Het bijbehorende exploitatieplan “Bedrijventerrein De Berk III” ziet op het verhaal van kosten op initiatiefnemers, waarmee geen overeenkomst is afgesloten.

A. Procedure

Van 1 juli 2022 tot en met 28 juli 2022 heeft het voorontwerpbestemmingplan een inspraakprocedure doorlopen. Er zijn diverse inspraakreacties ingekomen, naar aanleiding waarvan een aantal wijzigingen is aangebracht in het bestemmingsplan. In die periode is ook vooroverleg met de betrokken instanties gevoerd. Op basis van het gewijzigde bestemmingsplan is het exploitatieplan opgesteld.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure ex artikel 3.8 e.v. Wet ruimtelijke ordening respectievelijk 6.12 e.v. hebben het ontwerpbestemmingplan en het ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegen van 9 juni t/m 20 juli 2023.

B. Ingekomen zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan zijn tien zienswijzen ingekomen, alle binnen de wettelijke termijn (plus een toegekende extra motiveringstermijn van twee weken). Ze voldoen voor het overige aan de indieningsvereisten, zodat ze allen ontvankelijk zijn.

In hoofdstuk 2 wordt de samenvatting van de zienswijzen weergegeven en wordt elke zienswijze voorzien van een gemeentelijk standpunt. De samenvattingen van de zienswijzen hebben tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Indien een onderdeel niet letterlijk is verwoord in de samenvatting, dan betekent dit niet dat dit onderdeel niet is meegewogen of buiten beschouwing is gelaten in de beoordeling.

In hoofdstuk 3 zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan weergegeven. De reacties van natuurlijke rechtspersonen zijn in dit rapport geanonimiseerd.

2. SAMENVATTING ZIENSWIJZE EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Indiener zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

De impressies bij het ter inzage gelegde bestemmingsplan laten te weinig biodiversiteit zien, juist nu de natuur het moeilijker krijgt door het onttrekken van landbouwgrond voor het bedrijventerrein. Er wordt als suggestie meegegeven het integreren van een wadi en bij de bestrating van wegen te kiezen voor waterdoorlatend bestratingsmateriaal (zoals in de gemeente Maasgouw).

Standpunt gemeente

In het beeldkwaliteitplan en in de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat bij de inrichting van de wegen en bermen wordt gekozen voor inheemse beplanting. De exacte beplanting wordt in de uitvoering bepaald. Deze aspecten worden niet in een bestemmingsplan vastgelegd.

In het huidige ontwerp van het planvoornemen zijn enkele bovengrondse voorzieningen voor hemelwateropvang opgenomen (wadi's). De precieze situering van deze wadi's wordt ook pas in de uitvoering duidelijk. Een grote wadi is voorzien ter plaatse van de groenvoorziening aan de Rijksweg. Overal op het bedrijventerrein zijn wadi's toegestaan: binnen de bestemming Bedrijf, Groen en Verkeer. Ook de materiaalkeuze voor de bestrating is nog niet gemaakt, dit betreft ook een uitvoeringsaspect dat niet in een bestemmingsplan geregeld wordt.

Conclusie: *deze reactie betreft uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is aangegeven dat er voor duurzame inrichting wordt gekozen. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

2. Indiener zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat het gebied waar het bedrijventerrein wordt gerealiseerd en dat nu agrarisch in gebruik is, een mooi wandelgebied is. Veel mensen maken er gebruik van, ook om de hond uit te laten. Reclamant hoopt dat er een andere invulling aan kan worden gegeven, zoals een volkstuin. Reclamant woont in de buurt en is slechtziend en slechthorend en daardoor niet in de gelegenheid om met de auto naar een ander natuurgebied te gaan om te wandelen.

Standpunt gemeente

De gemeente vindt het belangrijk dat er extra ruimte komt voor het lokale midden- en kleinbedrijf, waar grote behoefte aan is. De locatie aansluitend aan het huidige bedrijventerrein De Berk, ten noorden van De Bandert, is daarvoor een geschikte locatie. Het gebied De Berk III wordt ingericht met veel groen en nieuwe wandelpaden. Het is straks mogelijk om van De Bandert via het nieuwe bedrijventerrein De Berk III naar het buitengebied te wandelen via een aangename route voor wandelaars. Zo worden onder meer in een groenzone langs de Roermondseweg en langs het spoor wandelpaden aangelegd, die aansluiten op de bestaande wandelpaden in De Bandert.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Indiener zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Reclamant ziet in de jaren dat hij binnen de gemeente woont (sinds 10 jaar) meerdere ontwikkelingen, die zijn woongenot drastisch hebben aangetast. Inmiddels bestaat de plaats Echt voor meer dan de helft uit bedrijventerrein, waardoor de nodige ellende is veroorzaakt: drugspanden, illegale fokkerijen, achterstallig onderhoud, nieuwe bedrijfspanden, die leeg staan. Het is naar de mening van reclamant alleen goed voor de inkomsten van de gemeente en de projectontwikkelaars.

Het landelijk karakter is aan het verdwijnen: leegstand in de winkelstraat, drugcriminaliteit, gebrek aan betaalbare woningen. Reclamant somt meerdere slechte ontwikkelingen op: de mountainbikeroute bij De Bandert, de megalomane villa's bij De Doort, de plannen voor megaloodsen, de reeds bestaande distributiecentra, het slopen van de Curve en het realiseren van een hotel met casino.

Met deze ontwikkeling voor het bedrijventerrein wordt het landelijk gebied tussen Echt en Sint Joost aangetast, zogenaamd voor het MKB. Eeuwig zonde om het recreatiegebied weg te geven. Er moet eindelijk eens geluisterd worden naar de inwoners van Echt en aan de toekomst van de volgende generaties gedacht worden, waarbij Echt niet wordt veranderd in een groot industrieterrein.

Standpunt gemeente

De gemeente vindt het belangrijk dat er extra ruimte komt voor het lokale midden- en kleinbedrijf, waar grote behoefte aan is. De locatie aansluitend aan het huidige bedrijventerrein De Berk, ten noorden van De Bandert, is daarvoor een geschikte locatie. Voor het bedrijventerrein De Berk III is een stedenbouwkundig plan opgesteld gericht op MKB, dat geen grote bedrijfsgebouwen/geen verdozing toelaat, zoals elders in Echt wel het geval is. Er zijn kwalitatief hoogwaardige gebouwen voorzien voor bedrijfsactiviteiten tot de maximale milieucategorie 3.2. De eigenaar zal het gebouw daarbij zelf moeten exploiteren. Verder wordt het gebied De Berk III ingericht met veel groen, ruime bermen en nieuwe wandelpaden.

De negatieve ontwikkelingen die door reclamant worden opgesomd vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan. Het betreft persoonlijke kwalificaties van reclamant, waarbij vermeld dient te worden dat alle genoemde ontwikkelingen volgens de wettelijk voorgeschreven procedures zijn afgehandeld. Het bevoegd gezag heeft vervolgens de plannen voor deze ontwikkelingen afgewogen en vastgesteld.

Ter zake zij verder opgemerkt dat in 2022 een inspraakprocedure is doorlopen waarbinnen twee informatieavonden zijn gehouden. De ingebrachte reacties zijn zoveel mogelijk in het nu voorliggende plan verwerkt. Tijdens de wettelijke bestemmingsplanprocedure zijn wederom twee informatieavonden georganiseerd, tijdens welke eenieder opmerkingen en suggesties kon inbrengen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Indiener zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Regionale opgave en vraagbepaling

Aangezien ruimte schaars is in Nederland, dienen ruimtelijke opgaven regionaal te worden opgepakt. Dit komt bij de voorgenomen uitbreiding van het industrieterrein onvoldoende tot uitdrukking. Het bestemmingsplan dient niet te worden vastgesteld alvorens de uitgiftekaders bekend zijn.

Verder past het plan niet binnen de Structuurvisie "Ontwikkelen met kwaliteit". In de gemeentelijke reactie staat dat het beleid is verouderd, dat onder de Omgevingswet nieuw beleid wordt geformuleerd. Dat is de omgekeerde wereld, eerst uitvoeren en dan beleid vaststellen. Overigens staat in de publieksversie inventarisatiedocument Omgevingsvisie dat de structuurvisie nog actueel is.

De behoeftebepaling is gebaseerd op oude cijfers (20 jaar oud). Verder is er geen evenwichtige verdeling binnen verzorgingsgebied: Maasgouw en Roerdalen dragen niet bij aan de regionale opgave. Deze regionale afstemming moet ook gelden voor de CO₂-norm. Tijdens de informatieavond is aangegeven dat de realisatie van het bedrijventerrein mogelijk is binnen de CO₂-norm. Deze uitbreiding heeft een negatief effect op gemeente Echt-Susteren. Er moet regionaal opgetrokken worden in dit kader.

Dat er geen lijst met geïnteresseerden voor een bedrijfskavel wordt gepresenteerd is begrijpelijk, er is wel aangegeven dat 70% uit de regio komt, de overige 30% niet. De aanleiding voor het plan is voorzien in de behoefte van de eigen regio. Reclamant merkt verder op dat bij het raadsvoorstel Exploitatiebegroting bedrijventerrein De Berk III (december 2022): aangegeven is dat veel interesse is voor nieuwe kavels voor MKB, groter is dan de beschikbare ruimte en er dus criteria moeten worden opgesteld. Als risico wordt aangegeven dat als gevolg van stijgende bouwkosten en energieprijzen de vraag misschien achterblijft. Overigens zijn op Funda nog bedrijfskavels te vinden.

Het verzoek is het bestemmingsplan niet vast te stellen alvorens de uitgiftecriteria duidelijk zijn en alvorens de CO₂-norm voor de gemeente duidelijk is.

Duurzaamheid/Citta Slow

Het bewaken en bevorderen van de leefkwaliteit is belangrijkste voor Citta Slow: gezond milieu, versterken landschap, goede infrastructuur. Dit bestemmingsplan wringt zich met zorg voor gezond milieu.

Wat betreft duurzaamheid wordt verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen alvorens de procedure voor het regelen van het transportstation van Enixis is gestart, zodat de aansluitcapaciteit van zonnepanelen in orde is. Verplichting om laadpalen te realiseren ontbreekt in bestemmingsplan. Het antwoord van de gemeente is dat realiseren van laadpalen bij de uitgiftecriteria hoort. Tijdens de informatieavond is BREEAM-certificering naar voren gebracht, echter niet zeker is of en tot welk niveau dit wordt gerealiseerd. Gemeente heeft duurzaamheidsbeleid, ook zijn er voorbeelden op het huidige bedrijventerrein De Berk.

Verkeer

De komgrens van Echt wordt verlegd waardoor fietsers op Roermondseweg voorrang krijgen. Dit is een raadsbesluit, dat vóór vaststelling van het bestemmingsplan De Berk genomen moet worden. Helaas worden andere verkeersmaatregelen niet meegenomen, zoals ter plaatse van de oversteek Rijksweg-Brachterzijde, waar het verkeer zal toenemen als gevolg van dit bedrijventerrein, hetgeen gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. Ook is het Instellen van parkeerverboden op omliggende wegen niet overwogen.

Standpunt gemeente

Regionale opgave en vraagbepaling

Als basis voor dit bestemmingsplan is door een daartoe gespecialiseerd bureau een marktonderzoek uitgevoerd (in te zien in separate bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Dit onderzoek is volgens de juiste methodieken uitgevoerd, waarbij onder meer gekeken is naar de afzet van bedrijfskavels in de afgelopen jaren en de beschikbaarheid daarvan in de regio. Om het aanbod aan bedrijventerrein voor het MKB inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de provinciale REBIS-monitor en de rapportages inzake de werklocaties in Midden-Limburg.

Momenteel is de vraag naar kavels voor het MKB hoog. Er zijn meer dan 50 bedrijven, die interesse tonen in een kavel en regelmatig informeren naar de stand van zaken. Anders dan reclamant aangeeft komt 70% van de vraag uit Echt-Susteren, bijna 30% uit de omliggende gemeenten en een (zeer) klein gedeelte betreft een bovenregionale vraag. Bij het opstellen van de uitgiftecriteria zal zeker met deze schaarste rekening worden gehouden. Het onroerend goed dat op Funda te vinden is, is vaak niet geschikt voor MKB qua omvang en functie. Ook betreft het voornamelijk bedrijfspanden in de huursector. Bij de uitgifte van kavels bij Bedrijventerrein De Berk III is het de bedoeling dat de koper ook de exploitant is. Dit temeer daar de gemeente wil voorkomen dat investeerders gebouwen gaan neerzetten, die vervolgens worden verhuurd.

De Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 'Ontwikkelen met Kwaliteit' is momenteel nog steeds het toetsingskader voor veel ruimtelijke initiatieven, maar voor verschillende maatschappelijke opgaven is deze verouderd, o.a. het onderdeel bedrijventerreinen is achterhaald. Reclamant geeft zelf al aan dat de behoefte gebaseerd is op oude cijfers, dus niet actueel is. De gemeenteraad heeft op 14 december 2022 een motie aangenomen waarin ruimte wordt geboden voor de thans lopende projecten (De Loop West, uitbreiding bedrijventerrein De Berk en Het Vonderen), maar dat na afronding van deze projecten geen nieuwe initiatieven met betrekking tot uitbreiding van bedrijventerreinen in onze gemeente meer worden aangenomen. Genoemde motie zal worden meegenomen in de totstandkoming van de Omgevingsvisie.

Tenslotte zij nog opgemerkt dat het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Berk III regionaal is afgestemd. De regionale samenwerking brengt met zich mee dat er niet altijd sprake is van evenredige verdeling over de deelnemende gemeenten.

Wat betreft CO₂ zij opgemerkt dat in het onderzoek naar luchtkwaliteit de CO₂-uitstoot niet meegenomen hoeft te worden, omdat de CO₂-concentraties in Nederland ver onder de grenswaarde liggen (zie onderzoek luchtkwaliteit in separate bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Zie verder onder duurzaamheid.

Duurzaamheid/Cittaslow

De gemeente promoot het Smalste stukje Nederland, waarin het goed leven en recreëren is. Daarom dient de gemeente ook te zorgen voor welvaart en werkgelegenheid voor haar inwoners. Diverse onderzoeken hebben uitgewezen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de uitvoering van dit bestemmingsplan. Daarnaast kent het plan hoogwaardige groenaanplant en

wordt het gebied in het groen ingepast. Verder zullen er compenserende maatregelen worden genomen op de agrarische gronden tussen de Rijksweg en het Kranenbroek, die als foerageergebied voor de das gaan dienen.

De gemeente heeft een Energievisie, waarin de doelstelling is opgenomen om in 2040 energieneutraal te zijn. Energieneutraal wil zeggen dat de energie die in de gemeente wordt gebruikt op een duurzame manier wordt opgewekt en waar mogelijk in de gemeente zelf. Omwille hiervan is de gemeente al enige tijd in overleg met Enexis over de aansluiting op het elektriciteitsnet van bedrijventerrein De Berk III. Met Enexis zijn afspraken gemaakt over de locatie van het transportverdeelstation, de uitbreiding van het elektriciteitsnet en de planning hiervoor. Tijdige aansluiting is daarmee gegarandeerd.

De 'BREEAM-NL Gebied' is een prestatiegerichte beoordelingsmethode en een certificeringssysteem voor gebieden waar een ontwikkeling plaatsvindt. Het BREEAM-NL Gebied beschouwt duurzaamheid in brede zin. Dit betekent dat gebieden met BREEAM-NL Gebied worden beoordeeld op een breed scala aan onderwerpen, dat terugkomt in de zes verschillende categorieën: management, synergie, bronnen, ruimtelijke kwaliteit, welzijn en welvaart en gebiedsklimaat. De uitkomst van een BREEAM-NL Gebied-beoordeling is een gecertificeerde BREEAM-NL Gebied-score. Uit een uitgevoerde quickscan blijkt dat een 3-sterren - 'very good' - certificering haalbaar is voor het bedrijventerrein De Berk III. Dit aspect wordt verder uitgewerkt. Ten overvloede wordt nog vermeld dat er naast BREEAM-NL Gebied (met het accent op gebiedseisen) er ook BREEAM-NL Gebouw (met het accent op duurzaam bouwen) is. De BREEAM-certificering is geen aspect dat in het bestemmingsplan wordt geregeld.

Verkeer

Behalve het verplaatsen van het kombord bij de Roermondseweg zullen alle verkeersmaatregelen, die de verkeersveiligheid bevorderen, te zijner tijd worden bekeken.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft bezwaar tegen het met het bestemmingsplan verbonden exploitatieplan en dus de economisch uitvoerbaarheid en de voorgenomen financiële wijze van uitvoering van het bestemmingsplan. Meer concreet gaat het om de inbrengwaarde van de agrarische gronden, die in het exploitatieplan is bepaald op € 25,- per m². Dat is ruim beneden de marktwaarde en daarmee niet acceptabel. Reclamant heeft een serieus bod gekregen om de grond te verkopen tegen een marktconform tarief van € 40,- per m². De gemeente heeft evenwel een voorkeursrecht gevestigd en daarmee het recht van eerste koop. De door de gemeente gehanteerde waarde leidt tot aanzienlijk financieel nadeel voor de eigenaren. Het verzoek luidt de ontwerpplannen niet of gewijzigd conform de inhoud van de zienswijze vast te stellen.

Standpunt gemeente

Het is juist dat het exploitatieplan onlosmakelijk verbonden is met het bestemmingsplan. Dit omdat op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) onder andere het kostenverhaal verzekerd moet zijn als in het bijbehorende bestemmingsplan een aangewezen bouwplan (als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) op particulier grondeigendom mogelijk wordt gemaakt. Het is echter onjuist dat het exploitatieplan op de economische uitvoerbaarheid en de financiële wijze van uitvoering van het bestemmingsplan ziet. De economische uitvoerbaarheid en de financiële wijze van uitvoering van het bestemmingsplan worden verantwoord en onderbouwd in de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan.

Bij het ramen van de inbrengwaarde heeft de taxateur zowel gekeken naar referentietransacties alsmede naar de residuele grondwaarde. Uit de zienswijze blijkt niet dat de gevonden referenties in twijfel worden getrokken. De genoemde bieding van € 40,00 per m² betreft een bieding waarvan de voorwaarden niet bekend zijn. Derhalve kan deze bieding niet worden beoordeeld en in de waardering worden betrokken. Er wordt geen aanleiding gezien om tot een andere waardering te komen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan.

6. ARAG, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens indiener zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont in de Lariksstraat en schets de geschiedenis van het toenemend verkeer op die straat: als gevolg van het bedrijventerrein De Berk rijdt er steeds meer verkeer door de Lariksstraat. Dit is vooral toegenomen doordat de Olmstraat - eerder ook ontsluitingsweg - is afgesloten voor doorgaand verkeer. De Lariksstraat, die veel smaller is, moet nu al dat verkeer verwerken. De straat kent een ochtend-, middag- en avondspits en ook overdag is er sprake van veel verkeer. Dat het een 30 km-zone weg betreft maakt voor veel automobilisten niet uit.

De bewoners hebben een handtekeningactie georganiseerd, waarna door de gemeente een eerste verkeerstelling is gehouden, die als conclusie had dat de verkeersoverlast in de Lariksstraat niet als een probleem werd beschouwd. Later is er een discutabele verkeerstelling door Royal Haskoning DHV uitgevoerd (rapport uit 2017). Ook is een pilot verkeersremmende maatregelen uitgevoerd, die mislukt is.

Intensiteit

Gevreesd wordt voor een verdere toename van het verkeer op de Lariksstraat door de uitvoering van dit bestemmingsplan. Aan het bestemmingsplan ligt een nieuwe versie van het onderzoek van Royal Haskoning DHV ten grondslag. In dat onderzoek is het verschil tussen geen uitbreiding van De Berk en wel uitbreiding van De Berk inzichtelijk gemaakt als prognose tot 2030. Voor de Lariksstraat betekent dit dat er per etmaal 210 voertuigen bijkomen bovenop de 2.200 voertuigen, die nu gebruik maken van de weg (ca. 10% toename). Over de opbouw is niets te vinden in het rapport. De conclusie is dat de toename op de Lariksstraat minder wenselijk is, doch niet zal leiden tot een andere verkeerssituatie of verkeersknelpunten. Voor de capaciteit van de weg is de toename helemaal geen probleem, die is berekend op 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor de bewoners zal een toename van 10% nauwelijks merkbaar zijn. Reclamant heeft de stellige indruk dat de verkeersintensiteit geheel onderschat is. Verder lijkt in het onderzoek dat alle werknemers van buiten Echt komen, via de A2 en A73 naar De Berk komen, geen MKB-ers uit Echt.

Snelheid voertuigen

Een ander probleem is de snelheid waarmee gereden wordt over de Lariksstraat. In het rapport van Royal Haskoning DHV uit 2017 is ook een snelheidsmeting gedaan. Toen is de V85 gemeten op 40 km, ver boven de toegestane snelheid. Er wordt nog steeds te hard gereden en dat zal ook alleen maar toenemen in de toekomst.

Leefbaarheid

In het rapport wordt aangegeven dat een toename van het aantal voertuigen in de Lariksstraat minder gewenst is, hetgeen door reclamant wordt onderschreven. Iedere toename van de verkeersintensiteit doet afbreuk aan het woon- en leefklimaat. Reclamant verzoekt dan ook dat de gemeente alles in het werk stelt dat elke verkeerstoename richting Lariksstraat tegengegaan wordt (bij voorkeur de verkeerstoename zelfs verminderd wordt t.o.v. de huidige situatie) en hij verzoekt ook snelheidsverlagende maatregelen te nemen. Hij denkt dat er een voor alle partijen gewenste oplossing voor handen is, dat hij graag tijdens een gesprek nader wil toelichten.

Er wordt verzocht het bestemmingsplan conform de zienswijze aan te passen.

Standpunt gemeente

Intensiteit

In zijn zienswijze schetst reclamant de verkeerssituatie zoals door hem ervaren in het heden en verleden. Er wordt aangegeven dat er in 2017 een discutabele verkeerstelling door Haskoning heeft plaatsgevonden. Er wordt echter niet aangegeven waarom deze verkeerstelling discutabel is. Er zijn in het verleden meerdere verkeerstellingen geweest, welke echter op hoofdlijnen hetzelfde beeld -en vergelijkbare intensiteiten- hebben gegeven.

Rapport 2017:

- Verkeerstelling van 14 t/m 18 december 2015: intensiteit op een werkdag gemiddeld 2.435 mvt/etmaal. Deze telling is gedaan nabij Lariksstraat huisnummer 78. Daarbij zal ook een telling van een werkdag (ma t/m vrijdag) normaliter afwijken van een weekdag (ma t/m zondag). Normaliter is een werkdag ongeveer 10% hoger dan een weekdag (uiteraard afhankelijk van de lokale situatie);
- Verkeerstelling van 4 t/m 8 juli 2016: intensiteit op een werkdag van gemiddeld 2.343 motorvoertuigen per etmaal nabij Lariksstraat huisnummer 50;
- Verkeersschouw 22 februari 2017: geteld is gedurende de ochtend- en avondspits (van 7.00 tot 9.00 uur en van 16 tot 18 uur). Doel van deze schouw was om te achterhalen waar het verkeer dat door de wijk rijdt, vandaan komt (en niet om de intensiteit te bepalen). Resultaat was dat bijna 50% van het verkeer bij de vrachtwagensluis doorgaand verkeer door de wijk was en dus ook bijna 50% verkeer herkomst of bestemming in de wijk had. Met deze spitsuurgegevens kan, op basis van een “gemiddeld” intensiteitspatroon over de dag zoals door de CROW in de ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom) is vastgelegd, een indicatie van de etmaalintensiteit worden gegeven. Dit komt neer op een intensiteit van circa 2.216 motorvoertuigen per etmaal nabij de vrachtwagensluis.

Latere verkeerstelling:

- De gemeente Echt-Susteren heeft in 2018 een verkeerstelling gehouden nabij de vrachtwagensluis. De totale intensiteit van een week bedroeg 14.789 motorvoertuigen, gedeeld door 7 dagen resulteert dat in 2.113 motorvoertuigen per etmaal (werkdag). Omdat het hier een werkdag betreft, zal de intensiteit op een werkdag mogelijk hoger liggen dan deze 2.113 motorvoertuigen per etmaal (veelal is een werkdag circa 10% hoger dan een weekdag).

Belangrijk is dat niet alle tellingen zonder meer met elkaar vergeleken kunnen worden. De intensiteit in de Lariksstraat is het laagst nabij de vrachtwagensluis en neemt toe richting de rotonde. Er zou voor de vergelijking dan ook steeds een correctie per wegvak en per jaartal gemaakt moeten worden om de cijfers (enigszins) te vergelijken. Om effecten van maatregelen vooraf in te kunnen schatten wordt gebruik gemaakt van een verkeersmodel. Omdat de Bedrijventerrein De Berk III nog ontwikkeld moet worden is gebruik gemaakt van een prognosejaar (2030) en is de situatie met én zonder De Berk III beschouwd.

Verkeersmodel

Het verkeersmodel geeft voor 2030 zonder De Berk III een verkeersintensiteit van circa 2.200 motorvoertuigen per etmaal aan. Dit verkeersmodel is gekalibreerd met meerdere tellingen en metingen gedurende de afgelopen jaren. Het betreft dan de intensiteit nabij de verkeerssluis. Op de andere wegvakken van de Lariksstraat ligt de intensiteit iets hoger. Bovenstaande tellingen kunnen dan ook niet met elkaar vergeleken worden, omdat deze niet op dezelfde locatie genomen zijn.

Bij realisatie van De Berk III neemt de intensiteit op de Lariksstraat toe met circa 200 motorvoertuigen per etmaal (van circa 2.200 naar circa 2.400 motorvoertuigen nabij de vrachtwagensluis). Het betreft een prognose voor de toekomst welke zeker niet tot op enkele voertuigen nauwkeurig te voorspellen is.

Het verkeersmodel bekijkt, op basis van type bedrijf en (woon-werk) afstanden, waar werkgevers, werknemers, bevoorrading en bezoekers logischerwijs vandaan komen en naartoe zullen gaan. Daarbij geeft het verkeersmodel inderdaad aan dat de hoofdstroom richting A2 en A73 gaat. Maar ook dat een (beperkt) deel van het verkeer door Echt gaat, zoals bijvoorbeeld door de Lariksstraat. Volgens het verkeersmodel heeft ongeveer 50% van dit (nieuwe) verkeer (dat op de Lariksstraat gaat rijden) herkomst of bestemming in de wijk (dus tussen vrachtwagensluis en rotonde Wilhelminastraat). Uiteraard rijdt niet al het lokale verkeer via de Lariksstraat. Er rijdt ook lokaal verkeer (herkomst of bestemming in de kern Echt) via Sint Janskamp en Rijksweg.

De model verschilplot (weergave van het verschil met en zonder De Berk III) geeft een indicatie van waar en in welke mate de verkeersintensiteiten gaan toenemen. Daarbij is men ervan uitgegaan dat het voor de beleving van bijvoorbeeld bewoners minder uitmaakt of de toename van verkeer een werknemer, werkgever, transporteur of een bezoeker van een bedrijf is en bijvoorbeeld ook niet of deze in de wijk of in een andere wijk woont of herkomst of bestemming heeft.

Snelheid voertuigen

De huidige inrichting is dusdanig vormgegeven dat iedere 100 meter een snelheidsremmende maatregel is toegepast in de vorm van sinusdrempels en sinusplateaus. De Lariksstraat is dan ook conform dit Duurzaam Veilig-principe ingericht met als doel de snelheid binnen acceptabele V85-normen te houden en grote pieksnelheden tegen te gaan.

De gemeente maakt momenteel gebruik van Floating Car Data (FCD-data) om zeer actueel inzicht te krijgen in de meest uitgebreide en betrouwbaarste snelheidsgegevens. Het werkelijk gemeten snelheden van auto's, 24 uur per dag 365 dagen per jaar per wegvak. Uit de gegevens blijkt dat de snelheid in de gehele straat ruim binnen de normen ligt. De V85 ligt gemiddeld tussen de 34 en 37 km per uur in de hele maand februari 2023. De snelheidsgegevens uit de zomermaanden 2022 geven hetzelfde beeld. Ook zijn de pieksnelheden relatief laag. Verder is de aanpak van te hard rijden een taak voor handhaving.

Leefbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan zijn alle aspecten, waaronder geluid, onderzocht. De conclusie is dat aan alle normen wordt voldaan en dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Er is kortom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Snelheidsverlagende maatregelen zijn verkeersmaatregelen, die niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Indien er noodzaak bestaat om nog meer maatregelen toe te passen, kan dat overwogen worden.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

7. St. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens indiener zienswijze 7
--

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont ten westen van het plangebied, hij geeft aan dat het plan nadelige gevolgen heeft voor hem. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant vreest geluidsoverlast en verzoekt om een voorwaardelijke verplichting om het geluid van vrachtverkeer te beperken, zoals een verbod op laden en lossen in de nachtelijke uren en ook om het treffen van maatregelen om langdurig draaiende motoren te voorkomen. Graag ziet reclamant de TNO-normen die leidend zijn voor akoestisch onderzoek opgenomen in de regels voor de bestemming Bedrijf. In het kader van geluidsoverlast wordt verder verzocht om de geluidwal aan de zijde van de Klimopstraat aan te leggen, zodat het geluid als gevolg van het spoor wordt beperkt en niet wordt versterkt richting bewoners.

Voor stankhinder als gevolg van bedrijvigheid en draaiende motoren verzoekt reclamant regels op te nemen in het bestemmingsplan. Als voorbeeld noemt hij een bakkerij op grotere afstand van gevoelige objecten te leggen.

Ook verzoekt hij om regels op te nemen voor mogelijk lichthinder, die schadelijk is voor de menselijke gezondheid, voor de natuur en het nachtelijk landschap, en energieverstopping betreft. Als suggestie geeft hij mee het beperken van verlichting boven 5 meter.

Verder verzoekt reclamant om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te behouden door de bouwhoogte aan de zijde van de Klimopstraat te verlagen naar minder dan 12 meter.

Tenslotte vraagt reclamant om het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk te houden en te zoeken naar andere locaties, waar het minder tot planschade zal leiden. Hij verzoekt in ieder geval rekening te houden met de zienswijze en het plan niet in deze vorm vast te stellen.

Standpunt gemeente

Dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt dezerzijds bestreden. Alle in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken hebben uitgewezen dat het realiseren van een bedrijventerrein geen onaanvaardbare planologische ontwikkeling is.

Er worden geluidafschermende maatregelen aan de zijde van Echt-Noord gerealiseerd. Het betreft een bestaande geluidwal, waar een scherm op wordt geplaatst. Door het aanbrengen van deze voorziening wordt het geluidniveau op de woningen in Echt-Noord lager dan voorheen met alleen het geluid afkomstig van het spoor. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de woning Klimopstraat 11 (waarneempunt T09) de gecumuleerde geluidbelasting in de nieuwe situatie met 3 dB afneemt ten opzichte van de huidige situatie. De totale gecumuleerde geluidbelasting bij de woning bedraagt 47,4 dB in de nieuwe situatie. Deze geluidbelasting past bij een goed woon- en leefklimaat.

In het akoestisch onderzoek is bij de berekening van het wegverkeerslawaai rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe bedrijventerrein, waaronder ook vrachtverkeer. Bij de bepaling van de geluidemissie van de bedrijfspercelen is uitgegaan van de maximale planologische invulling van het terrein. Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting vanwege het bedrijventerrein geen onaanvaardbare geluidsbelasting oplevert en in de woonwijk Echt-Noord ruimschoots aan de richtwaarden voor een 'rustige omgeving woonwijk'.

Ter voorkoming van ongewenste hoge piekgeluiden is in artikel 3.5.3 van de planregels een voorwaardelijke verplichting voor maximale piekgeluiden opgenomen. Verdere regels ter voorkoming van geluidoverlast van vrachtverkeer worden niet nodig geacht. Onduidelijk is welke TNO-normen worden bedoeld. In het akoestisch onderzoek zijn normen en richtwaarden toegepast die voortvloeien uit wettelijke regels, circulaire, handreikingen en jurisprudentie (Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, Handreiking Zonebeheerplan, december 2006, van het Ministerie van VROM).

In het bestemmingsplan is ook het eventueel nadeel voor omwonenden aan de westzijde van het bedrijventerrein zoveel mogelijk beperkt door de ligging van de bedrijfscategorieën ten opzichte van de woningen. Zo geldt voor categorie 3.2-bedrijven, zoals een bakkerij, een afstand van minimaal 100 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen.

Lichtmasten zijn inherent aan een bedrijventerrein en belangrijk voor de veiligheid. Lichtmasten zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' toegestaan tot 12 meter hoogte. Nadere beschouwing onzerzijds van de beoogde bedrijvigheid heeft erin geresulteerd in dat de maximale bouwhoogte voor lichtmasten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt teruggebracht naar 8 meter. Er wordt daartoe een extra regel toegevoegd onder 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (artikel 3.2.2 sub b van de planregels).

Wat betreft het vrije uitzicht wordt opgemerkt dat aan de zijde van Echt-Noord binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een strook is opgenomen met een beperkte maximale bebouwingshoogte van 8 meter. Tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de woningen ligt ook nog een strook met groen en de spoorweg. Pas op 140 meterafstand tot de dichtstbijzijnde woningen wordt een maximum bouwhoogte van 12 meter toegelaten. Deze afstand is ook opgenomen voor het toestaan van categorie 3.2 bedrijven.

Conclusie: *deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van lichtmasten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.*

Samenvatting zienswijze

Bestemmingsplan

Bebouwingspercentage:

Het maximale bebouwingspercentage van 60 geldt zowel voor het bouwvlak als voor het bouwperceel. De situatie kan ontstaan dat een bouwperceel voor meer dan 60% wordt bebouwd, hetgeen gevolgen heeft voor andere bouwpercelen, die dan minder bebouwingsmogelijkheid hebben, omdat het totaal niet boven het maximale percentage van het bouwblok uit mag komen.

Detailhandel

De begrippen PDV en GDV worden niet omschreven in de begripsbepalingen.

Milieuzonering

In het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op milieuzonering. De afstand tussen milieubelastende activiteiten van categorie 3,1 is 50 meter t.o.v. milieugevoelige functies. Voor categorie 3.2-activiteiten geldt dat de afstand tot milieugevoelige functies 100 meter moet bedragen. Volgende richtlijn Bedrijven en milieuzonering kan daarbij een stap worden verlaagd in een Gemengd gebied, hetgeen resulteert in een afstand van 30 meter bij 3.1 bedrijvigheid en 50 meter bij 3.2 bedrijvigheid. Bij het uitmeten is geen rekening gehouden met de mogelijkheid om binnen een woonfunctie bijgebouwen op te richten, waarbinnen gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd, zoals bv. een beroep aan huis.

Kwaliteitsbijdrage

In de structuurvisie van de gemeente Echt-Susteren is voor een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied, waarvan hier sprake is, een kwaliteitsverbetering in het buitengebied vereist. In dit bestemmingsplan is daarover niets opgenomen.

Gebruik percelen

In het bestemmingsplan is niet voorzien in dubbel grondgebruik en optimalisering van grondbeslag, zoals bv. ondergrondse waterberging. Dit aspect dient nader te worden onderzocht teneinde een goede ruimtelijke ordening te borgen.

Exploitatieplan

Opbrengsten- en inbrengwaarderaming

Voor de raming van de opbrengsten is gebruik gemaakt van een taxatierapport van Van der Horst taxateurs, die de opbrengsten op € 137,50 per m² uitgeefbaar terrein schat. Een en ander is gebaseerd op referentie-taxaties van 2017 tot 2021. In het Deskundigenadvies inbrengwaarde is het taxatierapport gebruikt om de residuele grondwaarde te bepalen. Met andere referentie-transacties heeft dit geleid tot een inbrengwaarde van 25,- per m². Volgens reclamant is de gehanteerde opbrengstenpost van € 137,50 uitgeefbaar significant te laag, Hij heeft recente referentie-transacties onderzocht die een significante hogere opbrengst laten zien. Hij heeft daartoe vijf voorbeelden aangehaald. Voor dit bedrijventerrein ziet hij een opbrengstwaarde van € 175,- tot € 200,-, ook gezien de kwaliteit, ligging en ontsluiting van het terrein. Een herziening van de opbrengstwaarde is volgens reclamant gerechtvaardigd.

Indexering

In de exploitatieopzet/het exploitatieplan wordt wel rekening gehouden met indexering van kosten, maar niet van opbrengsten, een indexering van 3 tot 5% aan de opbrengstenkant moet minimaal aan de orde zijn. In het Deskundigenadvies inbrengwaarde wordt wel gerekend met een indexering van opbrengsten van 2% per jaar. Waarom wordt bij de inbrengwaarderaming wel rekening gehouden met een indexering, die overigens te laag is, gezien de huidige marktomstandigheden. Als de grondwaarde van € 175,- wordt gehanteerd, resulteert dit in een hogere residuele grondwaarde van € 35,- per m². Bij toepassing van de realistische indexering komt het uit op ruim € 40,- per m². Tenslotte is er geen rekening gehouden met subsidies.

Ingerekende plankosten

De kosten voor toezicht van rechtswege komen te vervallen per 1-1-2024 met inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging (Wkb). Deze kosten moeten derhalve niet worden opgenomen. Overige plankosten zijn normatief en hoog en met ruime marges berekend. Ze dienen onterecht en onrechtmatig als basis. Het verzoek is om de plankosten opnieuw te beoordelen en op een lager niveau vast te stellen teneinde onevenredige kostentoedeling en dubbele toerekeningen te voorkomen.

De conclusie van reclamant is dat de grondbieding significant hoger moet worden bepaald, hij verzoekt het bestemmingsplan en exploitatieplan niet vast te stellen

Standpunt gemeente

Bestemmingsplan

Bebouwingspercentage

Om eventuele nadelige bouwmogelijkheden te voorkomen wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de 60% - bebouwingsnorm geldt per bedrijfsperceel, voor zover gelegen binnen het bouwvlak.

Detailhandel

Het ontbreken van de begrippen GDV en PDV is een omissie. Ze worden toegevoegd aan de begripsbepalingen.

Milieuzonering

De richtlijn Bedrijven en milieuzonering betreft een richtlijn. Als wordt uitgegaan van de maximale planologisch invulling qua bijgebouwen, dan nog wordt de verlaagde afstandsnorm van 30 meter bij een categorie 3.1-bedrijf overal gehaald en de verlaagde afstandsnorm van 50 bij een categorie 3.2-bedrijf bijna overal gehaald. Alleen bij het woonperceel Rijksweg 47 wordt de afstand van 50 meter niet gehaald. Om dit te corrigeren is de functieaanduiding van de zone tot 50 meter van de perceelgrens gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – tussen categorie 2 en 3.1.

Kwaliteitsbijdrage

Het plan krijgt een groene uitstraling waarbij biodiversiteit een belangrijke rol zal spelen. Daarnaast wordt het bedrijventerrein met kwalitatief hoogwaardig groen ingepast. Tenslotte zullen de agrarische gronden tussen de Rijksweg en het Kranenbroek natuurlijk worden ingericht, ze gaan als foerageergebied voor de das dienen.

Gebruik percelen

Waterberging is opgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Dit uitvoeringsaspect wordt nader bekeken bij de verdere uitwerking van het plan en bij de duurzaamheidsmaatregelen

in relatie met de uitgiftecriteria. Binnen alle voorkomende bestemmingen zijn ondergrondse waterbergingen toegelaten.

Conclusie ten aanzien van het bestemmingsplan: in de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat het maximaal bebouwingspercentage geldt voor een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak. Verder worden de begrippen PDV en GDV toegevoegd aan de begripsbepaling (regels bestemmingsplan). Tevens wordt de functieaanduiding van de zone tot 50 meter van de perceelgrens van het perceel Rijksweg 47 gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – tussen categorie 2 en 3.1'.

Exploitatieplan

Opbrengsten en inbrengaarderaming/taxaties

De door reclamant aangehaalde transacties zijn niet vergelijkbaar met de kavels in Bedrijventerrein De Berk III en geven geen aanleiding om de per peildatum getaxeerde marktwaarde te wijzigen. Hierdoor veranderen ook de geraamde opbrengsten zoals opgenomen in het exploitatieplan niet. Nader toegelicht:

Belfeld, Blauwwater 15 betreft een goede referentie, de prijsvorming is onduidelijk. In Belfeld moet rekening worden gehouden met de Venlose markt.

Handelsstraat Hoensbroek betreft een goede referentie, doch een duidelijk betere zichtlocatie aan de N281, de stadsautoweg in Heerlen.

Punterweg 36 Maastricht: dit betreft geen goede referentie, perceel is bestraat en verkocht met opstallen.

Scheidingsweg 60A Roermond betreft een niet vergelijkbaar perceel qua grootte en qua ligging. Grootte is slechts 642 m² en dat zal prijsverhogend gewerkt hebben. Perceel wordt omringd door woningbouw en is bebouwd met een serie garageboxen.

Zonneveld 7 in Maasbree is een perceel aan de rand van het kassengebied en bedoeld voor agribusiness

Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat de markt voor losse kavels niet valt te vergelijken met de markt voor projectmatig uit te geven bedrijventerreinen.

Indexering

Voor het bepalen van de inbrengwaarde heeft de taxateur een residuele berekening gemaakt, waarbij niet is uitgegaan van door de gemeente vastgestelde parameters, maar van parameters die een redelijk handelend en denkend kopers zou hanteren. Deze parameters kunnen van elkaar afwijken.

De opbrengstenstijging van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren gemiddeld 2 % geweest. Nu de exploitatie ook betrekking heeft op een langere periode is hierbij aangesloten. Een opbrengstenstijging van 3 tot 5 % over de gehele looptijd wordt door de taxateur als niet marktconform beschouwd.

De ingebrachte berekening is rekenkundig juist. De genoemde opbrengsten van € 175,-- zijn echter niet marktconform. Daarom is er geen aanleiding om in de residuele berekening van hogere opbrengsten uit te gaan. Verder zij nog opgemerkt dat in het taxatierapport inbrengwaarde uitvoerig is ingegaan op de gevoeligheid van een residuele berekening. De taxateur heeft meer gewicht toegekend aan gevonden referentietransacties.

Voor de indexering van kosten en opbrengsten in het exploitatieplan is aangesloten bij de door de gemeente vastgestelde rekenparameters voor gemeentelijke grondtransacties. Dit betekent niet dat er in de praktijk geen opbrengstenstijging kan plaatsvinden. Naar aanleiding van deze

zienswijze is dit punt nader onderzocht. De uitkomst is dat de gemeente op dit punt, in lijn met het Deskundigenadvies inbrengwaarde, een opbrengstenstijging van 2 % beter vindt passen bij de huidige marktomstandigheden dan 0 %.

Wat betreft de subsidie zij opgemerkt dat in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Berk III tot op heden geen subsidiebeschikking is ontvangen. Daarom is in het ontwerpexploitatieplan geen opbrengst uit subsidies opgenomen.

Plankosten

Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging bouwwerken (Wkb) per 1-1-2024 komen de kosten voor toezicht van bouwwerken, die vallen onder gevolgklasse 1, niet meer voor rekening van de gemeente. Het gaat hier over kosten voor toezicht in relatie met bouwwerken met een laag profiel, zoals eengezinswoningen en eenvoudige bedrijfspanden.

De kosten, die geraamd zijn in het exploitatieplan zien toe op de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdend met de aanleg van voorzieningen en werken (conform kostensoortenlijst Bro). De kosten, die zijn geraamd in het exploitatieplan hebben dan ook geen betrekking op het toezicht van bouwwerken, die vallen onder de Wkb.

Niet duidelijk is wat reclamant met overige kosten bedoeld. In het voorliggend exploitatieplan zijn de plankosten: (kostensoort 6.2.4. onder g t/m j) geraamd conform de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan.

Kosten met betrekking tot de aanleg voorzieningen zijn in opdracht van de gemeente door een deskundig civieltechnisch adviesbureau marktconform geraamd. Ook voor andere kostensoorten (6.2.4. onder a t/m I Bro) zijn in zoverre mogelijk marktconform en zorgvuldig geraamd.

Op basis van jurisprudentie dienen de opgenomen kosten en opbrengsten met de vereiste zorgvuldigheid te worden geraamd, gezien de exploitatiebijdrage op basis van ramingen en kosten wordt vastgesteld. De gemeente is van mening dat het ontwerpexploitatieplan daaraan voldoet.

Conclusie ten aanzien van het exploitatieplan

In het vast te stellen exploitatieplan wordt gerekend met een opbrengstenstijging van 2%.

Conclusie: deze zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan en in het exploitatieplan.

3. WIJZIGINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN HET ONTWERPEXPLOITATIEPLAN NAV ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan:

Regels:

- er wordt een begripsbepaling voor *PDV en GDV* toegevoegd aan de begripsbepalingen in artikel 1;
- binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt opgenomen dat het maximaal bebouwingspercentage, zoals opgenomen op de verbeelding, geldt voor een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak
- binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt onder de bouwregels van 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (artikel 3.2.2 sub b.) opgenomen dat het maximale bouwhoogte van lichtmasten 8 meter bedraagt.

Verbeelding:

- de functieaanduiding van de zone tot 50 meter van de perceelgrens van het perceel Rijksweg 47 wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – tussen categorie 2 en 3.1'.

Exploitatieplan:

In het vast te stellen exploitatieplan wordt gerekend met een opbrengstenstijging van 2%.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET ONTWERPBSTEMMINGSPLAN EN ONTWERPEXPLOITATIEPLAN

Ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Berk III.

Regels

- er wordt een definitie voor *bedrijfsverzamelgebouw* toegevoegd aan de begripsbepalingen;
- bestemming 'Bedrijf': aan de regels wordt toegevoegd dat er maximaal één bedrijf per kavel aanwezig mag zijn;
- bestemming 'Bedrijf': er wordt een extra afwijkingsbevoegdheid voor toevoegen van één extra bedrijf in bestaand bedrijfsgebouw (dus maximaal twee bedrijven) opgenomen. Dit met het oog op de mogelijkheid om een gedeelte van het gebouw te verhuren, daar waar de bedrijfsexploitant nog niet het hele gebouw in gebruik neemt. De verhuurder is de hoofdondernemer.

Toelichting en bijlagen

Enkele afbeeldingen in het BKP worden vervangen vanwege de aanpassingen van de wegenstructuur naar aanleiding van uitgevoerd geluidonderzoek..

Ambtshalve wijzigingen in het ontwerpexploitatieplan Bedrijventerrein De Berk III

De tussentijdse verwervingen worden verwerkt in het exploitatieplan. De kaarten worden daartoe aangepast.

De Plankostenscan 2021 wordt vervangen door de plankostenscan 2023.