



Gemeente
West
Maas en
Waal

Inspraak- en vooroverlegverslag voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft met ingang van 27 februari 2014 voor een periode van zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn er 2 inspraakreacties binnengekomen.

Gelijktijdig met de ter inzage legging is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) overleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap Rivierenland
- Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

In dit inspraak- en vooroverlegverslag zullen eerst de reacties van de aangeschreven instanties in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg worden behandeld en daarna de binnengekomen inspraakreacties. Bij elke reactie zal steeds de kern van de reactie worden weergegeven. Vervolgens wordt de gemeentelijke reactie op deze zienswijze weergegeven.

1. Artikel 3.1.1 Bro overleg

- *Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN TIEL (brief d.d. 8 april 2014; ingekomen 8 april 2014)*

De beduikerde A-watgangen zijn niet opgenomen op de verbeelding. Deze graag opnemen

Gemeentelijke reactie:

De beduikerde A-watgangen zullen op de verbeelding worden opgenomen.

- *Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, Sector Brandweer, Cluster Maas en Waal, Postbus 1120, 6501 BC Nijmegen (brief d.d. 13 maart 2014)*

Vanuit de brandweer zijn geen opmerkingen of aanvullingen op het bestemmingsplan.

2. Inspraakreacties

Inspreker 1:

- a. Het geldende bestemmingsplan laat detailhandel toe op de locatie Veesteeg 11-13 te Boven-Leeuwen. Er vinden nu ook daadwerkelijke verkopen aan de retail/consument plaats. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan, verzocht wordt dit weer op te nemen.
- b. Ook in de toekomst wil men geproduceerde goederen kunnen verblijven showen en verkopen aan de professionele en de particuliere markt.
- c. Het perceel Expeditieweg 4 wordt gehuurd en hier worden goederen opgeslagen voor het bedrijf. Verzocht wordt om aan dit perceel en eventuele toekomstige aaneengesloten uitbreidingen ook de aanduiding sb-vf en bijbehorende vergunning toe te kennen.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Uit nadere bestudering van de regels is gebleken dat op grond van artikel 5.1 lid g productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, is toegestaan. Een aanpassing van de regels is dus niet nodig.

Ad b. Zoals onder Ad a. aangegeven is productiegebonden detailhandel toegestaan.

Ad c. In de milieuv vergunning van 10 oktober 2007 is opgenomen dat de aangevraagde verandering o.a. inhoudt het betrekken van het pand Expeditieweg 4 bij het bedrijf. Beide bedrijven zijn middels een brandwerende sluis met elkaar verbonden. Expeditieweg 4 maakt dus onderdeel uit van het bedrijf. Om deze reden de aanduiding sb-vf ook voor dit perceel opnemen.

Inspreker 2:

- a. Het perceel Nijverheidsstraat 6 heeft de bestemming Maatschappelijk, dit is niet juist. Op het perceel is een dierenkliniek gevestigd, daarnaast is er ook verkoop van voer en vlooiemiddelen. In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Bedrijventerrein in categorie 1 en 2, verzocht wordt om dit te handhaven. Een dierenkliniek is een zakelijke onderneming, door deze bestemming wordt het in de toekomst onverkoopbaar. Dierenartspraktijken komen op diverse locaties voor zowel op bedrijventerreinen, in woonhuizen, in tuincentra en het agrarisch buitengebied.
- b. Verder wordt verzocht om de rooilijn aan de voorkant op te nemen conform het vigerend bestemmingsplan op ± 5 m van de weg, zodat deze gelijk loopt aan de voorgevelrooilijnen van de naastgelegen percelen. De rest van het bouwblok ook verruimen conform het vigerend bestemmingsplan en dan een bebouwingspercentage van 70%.
- c. Op het perceel zijn met bouwvergunning vlaggenmasten van 8 meter geplaatst met een binnenplanse ontheffing. Graag vastleggen in het bestemmingsplan dat deze zijn toegestaan.
- d. De goot- en bouwhoogte zijn gelijk aan het vigerend plan, verzocht wordt dit aan te passen naar een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m, zodat dit aansluit bij de omliggende percelen.
- e. Op het perceel Het Ambacht 15 is de bestemming Bedrijventerrein van toepassing met de aanduiding sbt-4. Op grond van deze aanduiding zijn bedrijven in categorie 1 t/m 3.2 toegestaan. Dit is akkoord. Op het perceel graag het bouwblok ruimer opnemen, zoals dat ook bij de omliggende percelen is gedaan. Een bouwblok voor het totale perceel waar de bedrijfswoning binnen valt.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Conform het nu geldende bestemmingsplan zal de bestemming worden gewijzigd in Bedrijventerrein categorie 1 en 2. Dit sluit ook aan bij de systematiek zoals die is opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied. Tevens zal er een aanduiding worden opgenomen zodat de verkoop van producten is toegestaan.

Ad b. Dit is conform het nu geldend plan. Ook stedenbouwkundig is dit passend, om deze reden wordt de voorgevelrooilijn aangepast, zodat dit gelijk loopt met de panden op de naastgelegen percelen.

Ad c. Er zal een aanduiding worden opgenomen op het perceel zodat vlaggenmasten van 8 meter zijn toegestaan, conform de verleende omgevingsvergunning met binnenplanse ontheffing.

Ad d. Gezien de goot- en bouwhoogtes op de omliggende percelen wordt de goot- en bouwhoogte conform verzoek aangepast naar 6 m en 10 m.

Ad e. Het bouwblok zal worden ingetekend conform de systematiek zoals die is toegepast op de omliggende percelen. Het bouwblok van de bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen worden aan elkaar gekoppeld.

3. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting:

Pag. 19:

- Nieuwe Hollandse Waterlinie, structurele maatregelen voor doorstroming bij brug Rhenen (N233) en glastuinbouw herstructureren en concentreren in de Bommelerwaard en Tuil (Neerijnen) → verwijderen heeft geen betrekking op het plangebied.
- Structuurversterkende bebouwing aan de dijk → niet noemen in verband met de ontwerplegger.

Pag. 21 en 22:

- Waterplan West Maas en Waal

Tekst vervangen door →

Het waterbeleid van gemeente en waterschap is gericht op het realiseren van een veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. De gemeente West Maas en Waal heeft het uitvoeringsprogramma van het Waterplan (2005-2026) geïntegreerd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2013-2017). De gemeente richt zich op het realiseren van de waterbergingsopgave en het verbeteren van waterkwantiteit- en kwaliteit. Daarnaast is het afkoppelbeleid in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan geactualiseerd.

Het huidige watersysteem kenmerkt zich door de bovenregionale invloed van de rivieren op de grondwaterstand. Deze kan 's winters zeer hoog zijn tot aan het maaiveld en 's zomer diep wegzakken. Binnen de kernen is weinig ruimte voor water. Het minimaliseren van wateroverlast is één van de belangrijkste aandachtspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom streeft de gemeente naar een betere integratie van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en het benutten van afkoppelkansen. Waar mogelijk is ook aandacht voor de belevingswaarde, natuurontwikkeling en recreatieve mogelijkheden van water.

Pag. 32:

- In principe is altijd een bodem- en *grondwater*onderzoek nodig bij vergunning bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden.

Pag. 34:

- de volgende tekst toevoegen →

Gemeentelijk beleid bij de watertoets:

Bij nieuwe bestemmingsplannen moet de waterhuishouding vastgelegd worden in de -verplichte- waterparagraaf. De gemeente en het waterschap Rivierenland gebruiken het instrument watertoets om in zo vroeg mogelijk stadium samen met de ontwikkelaar een gedegen aanpak voor water uit te werken. Elke locatie en fase van ontwikkeling vergt maatwerk en de procesafspraken over de waterhuishouding worden vastgelegd in het kader van de watertoets.

Pag. 34:

- de volgende tekst toevoegen →

Conclusie:

Mits de inrichting van het terrein wordt afgestemd met gemeente en waterschap, zoals bedoeld in het watertoetsproces.

Regels:

- Artikel 5.5.3: alsmede een internetwinkel ... ophaalmogelijkheden en showroom → verwijderen.
- Artikel 5.5.3 lid a: distributie-planologisch onderzoek vervangen door ruimtelijke effectenstudie.
- Artikel 5.5.4 lid a: distributie-planologisch onderzoek vervangen door ruimtelijke effectenstudie.
- Een regeling toevoegen dat aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan in een bedrijfswoningen en dat middels een binnenplanse ontheffing een bedrijf aan huis kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden.

Verbeelding:

- Zandkamp 1 te Alphen (kaart 1): De aanduiding 't' aanpassen, zodat er geen bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden voor de voorgevelrooilijn van Zandkamp 3.
- Van Heemstraweg 42-01 te Beneden-Leeuwen (kaart 4): de goothoogte voor dit perceel aanpassen naar 7,1 meter conform de verleende omgevingsvergunning.

Beneden-Leeuwen, 22 juli 2014

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WEST MAAS EN WAAL,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.G. Arissen.

Th.A.M. Steenkamp.