



Gemeente
West
Maas en
Waal

Raadsbesluit

Onderwerp: Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Nr. 2015/01-9

De Raad van de gemeente West Maas en Waal,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders, d.d. 16 december 2014, nr. 2.3.1

Overweging:

dat, het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen vanaf 11 september 2014 in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn acht zienswijzen zijn ingediend, waarvan er één weer is ingetrokken;

dat indieners in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening;

dat het noodzakelijk is gebleken ambtelijke aanpassingen door te voeren;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bij dit besluit gevoegde amendement te aanvaarden.

Met inachtneming van dit amendement:

2. De ingekomen zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaren, zoals aangegeven in de bij het besluit behorende Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen";
3. Tot ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" overgaan zoals aangegeven in de bij het besluit behorende Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Bedrijventerreinen";
4. Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" op basis van het genoemde onder 1 en 2 gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan en het bestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0668.WMWBedrijventerrein-BON1 om te zetten naar NL.IMRO.0668.WMWBedrijventerrein-BVA1;
5. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor het perceel Van Heemstraweg 38 te Beneden-Leeuwen om een inpandige bedrijfswoning en een goothoogte van 7 meter toe te staan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 29 januari 2015

DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,
De griffier,

mr. G.E.M. (Gabriëlle) Gieling

De voorzitter,

Th.A.M. (Thomas) Steenkamp

Unaniem aanvaard (165 stemmen)

Kopie

~~Streek~~ ~~Ophef~~
AMENDEMENT

Onderwerp: Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

De raad van de gemeente West Maas en Waal in vergadering bijeen op 29 januari 2015,

Naar aanleiding van het raadsvoorstel Bestemmingsplan Bedrijventerreinen behorende bij agendapunt 9,

De Raad,

overwegende dat:

- de gemeente West Maas en Waal bij een veegronde van het bestemmingsplan feitelijk wil bestemmen en kleine correcties wil meenemen.
- de raad het standpunt inneemt dat voor het gebied in Beneden Leeuwen tussen de Beatrixstraat en de Waterstraat te Beneden Leeuwen een ruimer planologisch regime mag gelden
- de inspreker van het rondetafelgesprek van Kampen, adres: Van Heemstraweg 38, parallel aan de ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan zijn planvorming heeft gepresenteerd aan de gemeente West Maas en Waal; dat bij de definitieve plannen blijkt dat een hoogte van 50cm extra nodig is voor een goede bedrijfsvoering
- dat het verzoek van de heer Kampen past binnen het onder het tweede gedachtestreepje genoemde standpunt van de raad
- de gemeente pragmatisch wil zijn daar waar het kan, zonder een precedent te scheppen

Te besluiten:

1. dat vooruitlopend op de uitwerking van de structuurvisie het college wordt verzocht in het dorpsontwikkelingsplan van Beneden Leeuwen op te nemen, dat voor het gebied in Beneden Leeuwen tussen de Beatrixstraat en de Waterstraat te Beneden Leeuwen een ruimer planologisch regime mag gelden. Deze uitwerking wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd;
2. aan de gevraagde besluiten een beslispunt 4 toe te voegen dat luidt: 'het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor het perceel Van Heemstraweg 38 te Beneden-Leeuwen om een inpandige bedrijfswoning en een goothoogte van 7 meter toe te staan.

en verzoekt het college zeer nadrukkelijk te onderzoeken, met het feitelijk bestemmen, dat omliggende bedrijven dan wel burgers geen hinder ondervinden van het feitelijk bestemmen.

en gaat over tot de orde van de dag.

Motivering:

-
-

Ondertekening en naam:

- Hans Gerrits namens FD West Maas en Waal.

- Arjen Voorhorst namens VVD.

- Merijn Broeders namens Sociaal Maas en Waal.



Behoort bij raadsbesluit d.d. 29 januari 2015 nr.

**Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan Bedrijventerreinen**

VERGADERING RAAD

29 JAN. 2015

9

Schriftelijk en mondelinge zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 september 2014 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarvan is mededeling gedaan in de Waalkanter en de Staatscourant van woensdag 10 september 2014. Binnen deze termijn heeft eenieder zijn/haar zienswijze daarover kenbaar kunnen maken. Tijdens de ter inzage termijn zijn er 8 zienswijzen binnengekomen. Hiervan is er 1 weer ingetrokken.

De zienswijzen

Naam	Betreft adres	Correspondentie adres	Gedateerd	Ingekomen d.d.
Indiener 1	Veesteeg 3 te Boven-Leeuwen	Postbus 50 6920 AB Duiven	14 oktober 2014	23 oktober 2014
Indiener 2	Hoek Tesstraat – Van Heemstraweg te Beneden-Leeuwen	Brouwersstraat 25 6658 AD Beneden-Leeuwen	29 oktober 2014	3 oktober 2014
Indiener 3	Expeditiweg 15 te Boven-Leeuwen	Expeditiweg 15 6657 KM Boven-Leeuwen	13 oktober 2014	15 oktober 2014
Indiener 4	Ambachtsweg 16 te Boven-Leeuwen	Ambachtsweg 16 6657 CK Boven-Leeuwen	15 oktober 2014	16 oktober 2014
Indiener 5	Het Ambacht 15 te Beneden-Leeuwen	Nijverheidsstraat 6 6658 EM Beneden-Leeuwen	15 oktober 2014	16 oktober 2014
Indiener 6	Krozenbogerd 1a te Beneden-Leeuwen	Krozenbogerd 1a 6658 KC Beneden-Leeuwen	21 oktober 2014	21 oktober 2014
Indiener 7	Van Heemstraweg 38 te Beneden-Leeuwen	Postbus 3 6658 ZG Beneden-Leeuwen	22 oktober 2014	23 oktober 2014

Samenvatting en beoordeling zienswijzen:

Indiener 1:

Inhoud zienswijze

In het ontwerpplan zijn aan de gronden waarop een gasdrukmeet- en regelstation is gevestigd de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Binnen deze bestemming is niks opgenomen over het toestaan van de functie nutsvoorzieningen.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het station willen wij u vragen het gasdrukmeet- en regelstation te bestemmen als 'nutsvoorziening' voorzien van passende bouwregels en een

omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden en op de verbeelding de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim-zone) aan te duiden.

Advies hoorcommissie

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een mondelinge toelichting bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

Aan het gasdrukmeet- en regelstation zal de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening worden toegekend.

De Barim-zone middels een gebiedsaanduiding opnemen op de verbeelding. Hieraan kunnen regels worden gekoppeld.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

- De gasdrukmeet- en regelstations krijgen de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening.
- De Barim-zone middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding opnemen en hieraan regels verbinden.

Indiener 2:

Inhoud zienswijze

Verzocht wordt om de bestemming van het perceel op de hoek Tesstraat – Van Heemstraweg, kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie H, nummer 27 te wijzigen van agrarisch naar bedrijventerrein.

Als onderbouwing hiervan wordt de volgende argumentatie gegeven. De zoon van indiener huurt nu een pand op bedrijventerrein Onderstal. Als de bestemming van het betreffende perceel gewijzigd wordt kan hij samen met zijn zoon een nieuw pand bouwen. Nu er nieuwe bedrijven rond om het perceel staat en er gebouwd wordt hoopt indiener dat hij de mogelijkheid krijgt om ook een bedrijfspand te realiseren.

Advies hoorcommissie

De hoorcommissie adviseert om de zienswijze ongegrond te verklaren. Er is voldoende capaciteit aan bedrijventerrein aanwezig. Er is geen ruimte om hieraan nog bedrijventerrein toe te voegen.

Beoordeling zienswijze

In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerreinen is er een Regionaal Programma Bedrijventerreinen Rivierland (RPB) opgesteld. Hierin zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Op dit moment wordt het RPB geëvalueerd, hieruit blijkt dat het aanbod te groot is voor de vraag. Het betreffende perceel aan de Tesstraat is niet opgenomen in het RPB en gezien het overaanbod aan bedrijventerrein is het niet gewenst de bestemming van het perceel te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze ongegrond verklaren.

Indiener 3:

Inhoud zienswijze

- Verzocht wordt de goothoogte van het perceel te verhogen naar 10 meter in verband met de bouw van een overkapping. Deze hoogte is noodzakelijk zodat de zeefinstallatie voor granulaat hieronder geplaatst kan worden.
- Het gebouw staat gedeeltelijk buiten het bouwvlak, dit graag aanpassen, zodat het binnen het bouwvlak valt.
- De afscheiding van het perceel met beton blokken ligt buiten het bouwvlak, verzocht wordt het bouwvlak aan te passen zodat deze hier binnen is gelegen. De afscheiding is op de perceelgrens gelegen en heeft een hoogte van 4 meter.

Advies hoorcommissie

De hoorcommissie adviseert om de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan hier op aan te passen. Verzocht wordt de muur te verfraaien, zoals door de indiener toegezegd tijdens hoorzitting, zodat het een eenheid gaat vormen met de bestaande sorteerhal.

Dit advies is gegeven zonder de kwestie van de kadastrale situatie, die voorligt bij de rechter, hierin te betrekken, er is alleen gekeken naar de planologische situatie. Het positief adviseren op de zienswijze zegt niets over de eigendomssituatie.

Beoordeling zienswijze

- Het wordt stedenbouwkundig passend geacht de goothoogte te wijzigen naar 10 meter. De bebouwing is midden op een bedrijventerrein gelegen en in de omgeving zijn ook al hogere goothoogtes aanwezig.
- Uitgangspunt is bestemmen conform feitelijke situatie, een deel van het gebouw aan de Expeditieweg is buiten het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak hierop aanpassen.
- Uit navraag bij de ODR is gebleken dat de afscheidig op de perceelsgrens een positief effect heeft op de omgeving wat betreft stof en geluid.

Bij de beoordeling van de zienswijze is de zaak aangaande kadastrale situatie buiten beschouwing gelaten, omdat deze voorligt bij de rechter. Het wijzigen van de planologische situatie staat hier buiten.

Conclusie

De zienswijze gegrond verklaren. De goothoogte wijzigen naar 10 meter, het bouwvlak aanpassen zodat de hal en de erfafscheiding hierbinnen vallen. Tevens de regels aanpassen zodat de erfafscheiding van 4 meter is toegestaan.

Indiener 4:

Inhoud zienswijze

- Op de verbeelding staat Ambachtstraat, dit moet zijn Ambachtsweg Boven-Leeuwen.
- De bedrijfswoning heeft op de verbeelding nummer 16, dit moet zijn nummer 14. Het is geen bedrijfswoning meer. Vorig jaar of 2 jaar geleden is de woning gescheiden van het bedrijf.
- Het pand met op de verbeelding nummer 18 moet nummer 16 zijn.

Advies hoorcommissie

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een mondelinge toelichting bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

- Het is juist dat de straatnaam onjuist is opgenomen in de GBKN ondergrond. Het is voor de gemeente echter niet mogelijk om dit zelf te wijzigen. De GBKN gaat binnenkort verdwijnen en wordt vervangen door BGT geometrie. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk en kunnen wijzigingen worden doorgevoerd.
- Ook de huisnummering is onjuist opgenomen in de GBKN ondergrond. In de BAG administratie is de huisnummering wel juist opgenomen. Het is voor de gemeente niet mogelijk dit te wijzigen in de GBKN ondergrond. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is bestemmen conform feitelijk gebruik, om deze reden wordt de bestemming gewijzigd in Wonen-1.
- Ook de huisnummering is onjuist opgenomen in de GBKN ondergrond. In de BAG administratie is de huisnummering wel juist opgenomen.

Conclusie

De zienswijze deels gegrond verklaren en de bestemming van Ambachtsweg 14 wijzigen in Wonen-1.

Indiener 5:

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Het Ambacht 15 te Beneden-Leeuwen. Verzocht wordt de goot- en bouwhoogte van de woning te wijzigen in 6 meter en 10 meter. Verder wordt verzocht om de hoogtes van de loodsen te wijzigen in 8 meter en 10 meter. Dit conform de toegestane hoogtes op de omliggende percelen.

Advies hoorcommissie

De hoorcommissie adviseert om de goothoogte van de bedrijfsloodsen te verhogen naar 6 meter, maar de bouwhoogte te handhaven op 9 meter. De woning mag conform de feitelijke situatie naar een goot- en bouwhoogte van 6 meter en 10 meter.

Beoordeling zienswijze

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er stedenbouwkundigadvies ingewonnen. Een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter voor de woning wordt als passend beoordeeld. Om de woonsfeer op de woon-werkavels te beschermen wordt een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 voor de loodsen niet passend geacht. Een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter is wel toelaatbaar.

Conclusie

Het deel van de zienswijze dat betrekking heeft op de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning op Het Ambacht 15 te Beneden-Leeuwen gegrond verklaren. Het deel van de zienswijze dat betrekking heeft op de goot- en bouwhoogte van de loods gedeeltelijk gegrond verklaren en de goothoogte wijzigen in 6 meter. Het deel van de zienswijze dat betrekking heeft op de bouwhoogte van de loods ongegrond verklaren.

Indiener 6:

Inhoud zienswijze

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan 3 dagen per jaar de verkoop van vuurwerk toe te staan op de locatie Krozenbogerd 1a te Beneden-Leeuwen. De activiteiten vuurwerkverkoop beslaan nog geen 1% van alle activiteiten.

Advies hoorcommissie

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een mondelinge toelichting bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is een binnenplanse ontheffing opgenomen voor perifere detailhandel. De verkoop van vuurwerk valt hieronder. Zodra het bestemmingsplan rechtskracht heeft kan indiener een omgevingsvergunning aanvragen handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening om de verkoop van vuurwerk mogelijk te maken.

Conclusie

De zienswijze ongegrond verklaren. Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kan indiener een omgevingsvergunning indienen om de betreffende activiteit mogelijk te maken.

Indiener 7:

Inhoud zienswijze

Het geldend plan laat een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter toe. In verband met de plannen die er zijn voor het perceel Van Heemstraweg 38 te Beneden-Leeuwen is een goot- en bouwhoogte van 7,5 meter gewenst. Verzocht wordt dit te wijzigen.

Advies hoorcommissie

De hoorcommissie adviseert om een goothoogte van maximaal 6,5 meter toe te staan, gezien de goothoogte van de bedrijfswoningen op het naastgelegen perceel. Op deze manier sluiten de bouwplannen van Van Heemstraweg 36 en 38 op elkaar aan en vormen zij ook een eenheid. Het verzoek is ook stedenbouwkundig beoordeeld, een goothoogte van 6,5 meter wordt maximaal toelaatbaar geacht.

Beoordeling zienswijze

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er stedenbouwkundigadvies ingewonnen. Een hoogte van 7,5 meter wordt als niet passend beoordeeld, een goothoogte van 6,5 meter is maximaal mogelijk. Deze goothoogte voor een bedrijfswoning is ook toegestaan op het naastgelegen perceel. Op deze manier sluiten de bouwplannen voor beide percelen ook op elkaar aan.

Conclusie

De zienswijze deels gegrond verklaren, de goothoogte wijzigen naar 6,5 meter.

Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

In paragraaf 5.4 de Nota Ondergrondse Cultuurhistorie 2013-2017 opnemen.

Regels

- Een regeling opnemen om mantelzorg toe te staan in bedrijfswoningen.
- De regeling voor bedrijfswoningen aanpassen, de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen, maar bij situaties waarbij de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens kleiner is, deze afstand ook van toepassing is voor de inpandige bedrijfswoning.

Verbeelding

- Waterstraat 11 te Beneden-Leeuwen: conform het geldend bestemmingsplan, de aanduiding (dv) opnemen.
- Waterstraat 26 – 28 te Boven-Leeuwen: een aanduiding opnemen zodat een brandwerende voorziening op de perceelgrens van het zij- en achtererf, met een hoogte van maximaal 6 meter is toegestaan.
- Brouwersstraat 1 te Beneden-Leeuwen: de gevoerde de afwijkingsprocedure voor dit perceel verwerken.

Beneden-Leeuwen, 29 januari 2014
DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,
De griffier, De voorzitter,

Mr. G.E.M. Gieling

Th.A.M. Steenkamp