

RESPONSNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN LOBITH



Bezoekadres

Markt 5
6915 AH Lobith

Postadres:

Postbus 49
6916 ZG Tolkamer

t. (0316) 56 56 00
f. (0316) 56 56 75
e. rijnwaarden@rijnwaarden.nl
w. <http://www.rijnwaarden.nl>

Lobith, 16 april 2013

Voorwoord

Voor u ligt de responsnota ontwerpbestemmingsplan Lobith van de gemeente Rijnwaarden. Deze nota bundelt alle reacties op het ontwerpbestemmingsplan en de voorgestelde wijzigingen die hieruit voortvloeien, zodat een overzichtelijk geheel ontstaat van alle wijzigingen die worden doorgevoerd. De volgende onderdelen, waaruit wijzigingen voortkomen, zijn opgenomen in deze responsnota:

- ingekomen zienswijzen van burgers en bedrijven, de overwegingen hierbij vanuit de gemeente en indien van toepassing de voorgestelde verwerking ervan in het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
- In het kader van vooroverleg zijn diverse instanties om advies gevraagd. Indien hier voldoende aanleiding toe was zijn deze adviezen verwerkt in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. De instanties zijn hierover geïnformeerd. Vervolgens hebben de instanties de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn samen met de andere zienswijzen opgenomen in hoofdstuk 5. Op basis van deze zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd vast te stellen.
- Ten slotte zijn vanwege ambtelijk geconstateerde ondergeschikte onvolkomenheden nog enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Op basis van deze ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Overzicht ingekomen zienswijzen	3
3	In behandeling name zienswijzen	4
4	Algemene opmerkingen	5
5	Inspraakreacties met overweging en verwerking	6
6	Ambtshalve wijzigingen	16

1 Inleiding

Beschrijving plan

De gemeente Rijnwaarden actualiseert haar bestemmingsplannen. Voor elke kern gaat de gemeente de verschillende plannen en regelingen terug brengen naar 1 plan en de regelingen van de binnen de gemeente voorkomende bestemmingsplannen gelijktrekken. De gemeente hecht waarde aan het participeren van burgers en bedrijven tijdens dit proces. Er is daarom gekozen voor het houden van inspraak tijdens de voorbereidende fase in 2012. Dit heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpplan. Op 17 januari 2013 is de formele procedure gestart met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Lobith.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 17 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis en was in te zien op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft een ieder een zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kunnen maken aan de gemeenteraad van Rijnwaarden. De tervisielegging is bekend gemaakt in de Rijnwaarden Post en de Staatscourant van 16 januari 2013 en digitaal via de gemeentelijke website. Binnen de termijn van tervisieligging zijn 10 reacties ontvangen.

2 Overzicht ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen op genoemde datum van ontvangst:

a) I. Bakker	Anjerstraat 26 a, 6915 SR Lobith	ontvangen 23 januari 2013
b) Lorolux Montage v.o.f.	Boterdijk 12, 6916 BW Tolkamer	ontvangen 30 januari 2013
c) Woonstichting Vryleve	Postbus 1, 6916 ZG Tolkamer	ontvangen 15 februari 2013
d) D.W.B. Nieuwland en A.D. Bosman	Dorpsdijk 9, 6915 AA Lobith	ontvangen 25 februari 2013
e) H. van der Meijden	Transeedijk 62, 6915 XZ Lobith	ontvangen 27 februari 2013
f) H. van der Meijden	Transeedijk 62, 6915 XZ Lobith	ontvangen 27 februari 2013
g) G. Heebing	Dorpsdijk 2, 6915 AD Lobith	ontvangen 27 februari 2013
h) N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19, 9700 MA Groningen	ontvangen 27 februari 2013
i) Antheor Group	Postbus 71, 6900 AB Zevenaar	ontvangen 27 februari 2013
j) A.G.H. Hendriks en K.M. Hendriks-Derksen	Gildestraat 14 6915 TR, Lobith	ontvangen 28 februari 2013

Mondelinge zienswijzen

Tijdens de termijn van tervisielgging is ook de mogelijkheid geboden mondeling een reactie kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

3 In behandeling name zienswijzen

tijdige indiening zienswijzen

Zienswijzen worden in behandeling genomen als deze binnen de gestelde termijn zijn ontvangen. Dit betekent dat de zienswijze uiterlijk 27 februari 2013 is ontvangen. Indien de zienswijze per post is verzonden dan dient de zienswijze uiterlijk op 27 februari 2013 ter post te zijn bezorgd en binnen een week na afloop van de termijn te zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Awb). De datum van de poststempel is hierbij bepalend. Het eventueel ontbreken van bewijs komt voor rekening en risico van de verzender van het poststuk.

Aanvullend op bovenstaande heeft de Raad van State in 2011 overwogen dat een verzonden poststuk in ieder geval wordt geacht tijdig ter post te zijn bezorgd als het de eerste of tweede werkdag na de indieningstermijn is ontvangen, tenzij op grond van vaststaande feiten aannemelijk is dat het later dan de laatste dag van de termijn ter post is bezorgd (LJN BR5196).

Negen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. Eén zienswijze is een dag na de gestelde termijn ontvangen. Dit betreft een aangetekend per post verstuurd zienswijze. Op basis van de poststempel is aantoonbaar dat de zienswijze op 25 februari ter post is bezorgd. Alle zienswijzen worden in behandeling genomen.

4 Algemene opmerkingen

Conserverend bestemmen

Voor alle locaties geldt dat een conserverend plan opgesteld is. Actualisatie vindt plaats op basis van de bestaande situatie. Hiervoor is een peildatum opgesteld. Om de actuele en feitelijke situatie te bepalen is gebruik gemaakt van: GBKN, luchtfoto's, de basisregistratie voor adressen en gebouwen (BAG), een door de gemeente uitgevoerde gevelinspectie (bedrijven) en bekende situaties bij handhavers. Aanvullend hierop heeft controle in het veld plaats gevonden door stedenbouwkundig bureau SAB.

Kleine ontwikkelingen (bijvoorbeeld een woning of bedrijfspand), die voldoende concreet zijn, kunnen, in overleg en na toestemming van de gemeente, in de planvorming meegenomen worden. Deze ontwikkelingen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- passend binnen gemeentelijk beleid;
- een concreet bouwplan met bouwaanvraag;
- alle vereiste gegevens worden voor het opstellen van het voorontwerp plan aangeleverd.

Voor het bestemmingsplan Lobith is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om nieuwe plannen mee te nemen.

Wijzigingen mogelijk

Conserverend bestemmen (ook wel consolideren genoemd) betekent niet dat de oude bestemmingsplannen exact zijn overgenomen.

Ten eerste kunnen door het gelijktrekken van regels van diverse plannen er kleine verschillen ontstaan in bouwmogelijkheden.

Ten tweede zijn alle gronden bestemd volgens de landelijke systematiek "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008). Hierdoor is het mogelijk dat oude bestemmingsnamen niet meer toepasbaar zijn. Hier is de best passende bestemmingsnaam toegekend.

Ten slotte is het mogelijk dat de feitelijke situatie al jaren en soms tientallen jaren niet meer in overeenstemming is met de bestemming. De veelal verouderde en soms (te) brede bestemming kan dan tot onwenselijke situaties leiden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom op enkele plaatsen de bestemming aangepast aan het feitelijke en/of vergunde gebruik.

5 Zienswijzen met overweging en verwerking

A I. Bakker --- Anjerstraat 26 a, 6915 SR Lobith

opmerking

1. Reclamant wil graag een nagelstudio aan huis beginnen. De behandelingen vinden in de woning plaats, waarvoor niet verbouwd wordt. Klanten komen hiervoor langs aan huis. Enkele malen per week komen klanten langs voor behandeling. Maximaal één klant tegelijk. De overlast blijft hierdoor volgens reclamant beperkt. Het verzoek is dit gebruik mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan.

overweging

1. Een nagelstudio betreft een beroep aan huis. Het bestemmingsplan maakt beroepen aan huis rechtstreeks mogelijk tot maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m². Het beroep aan huis dient door de bewoner uitgeoefend te worden. De woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven en de ruimtelijke uitstraling moet in overeenstemming zijn en blijven met de woonfunctie.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

B Lorolux Montage v.o.f. --- Boterdijk 12, 6916 BW Tolkamer

opmerking

1. Het perceel van reclamant heeft een woonbestemming, het verzoek is om voor Boterdijk 12 deze bestemming te veranderen in een bedrijfsbestemming, zoals dit in het voorontwerpbestemmingsplan nog wel het geval was (bijlage toegevoegd).

overweging

1. De gemeente heeft abusievelijk een bedrijfsbestemming toegekend in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd. Aan Boterdijk 12 is geen bedrijfsbestemming verleend. Hiernaast is geen vergunning verleend voor het gebruik van het pand als bedrijf. De laatst verleende vergunning is van 3 maart 2008 ten behoeve van een carport/berging bij de woning. Hierbij is destijds genoemd dat de woningen van nummer 10 en 12 samen zijn getrokken tot één woning. Het betreffende pand is hoofdzakelijk als woning in gebruik en is ook zo vergund. Hiernaast zijn we van mening dat een bedrijfsbestemming in beginsel niet passend is in een woonomgeving. De huidige bedrijfsmatige activiteiten betreffen een bedrijf aan huis. Dit is op nummer 12 rechtstreeks toegestaan.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

2. De perceelsgrens is volgens reclamant niet correct weergegeven. In een bijlage heeft reclamant de gewenste situatie ingetekend. Verzocht wordt dit aan te passen.
3. Reclamant verzoekt Boterdijk 10 ook een bedrijfsbestemming te geven in verband met de samenvoeging van twee woonhuizen en tuinen van nummer 10 en 12.
4. Reclamant verzoekt het perceel achter de bebouwing van Boterdijk 12 tevens aan te merken als bedrijfsbestemming. In een bijlage is de locatie aangegeven.

overweging

2. De perceelsgrenzen maken onderdeel uit van de kadastrale ondergrond, zoals aangeleverd door het kadaster. Deze kan niet worden gewijzigd. Deze ondergrond heeft in het bestemmingsplan verder ook geen juridische waarde.
3. Het feitelijke en vergunde gebruik, namelijk wonen, is vastgelegd. Hiernaast is de gemeente, zoals ook onder overweging B1 aangegeven, van mening dat het niet wenselijk is bedrijfsbestemmingen toe te voegen in een omgeving, waar hoofdzakelijk gewoond wordt.
4. Zie hiervoor overweging B1 en B3.

verwerking

2. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
3. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
4. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

1. De locatie Markt 19 is bestemd voor 3 appartementen. In het kader van gewijzigde marktomstandigheden is het bouwplan gewijzigd in 5 appartementen. De nieuwbouw van drie appartementen is niet goed opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek is 5 appartementen rechtstreeks mogelijk te maken.

overweging

1. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin feitelijk en vergund gebruik wordt vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is het bestaande aantal woningen toegestaan. Bij nog niet gerealiseerde plannen is het aantal te bouwen woningen aangegeven. Abusievelijk is niet het aantal van drie woningen uit de vrijstelling overgenomen. Dit wordt aangepast.

De wijziging van het bouwplan van 3 naar 5 woningen binnen hetzelfde gebouw betreft een nieuwe ontwikkeling. Ontwikkelingen worden alleen meegenomen als ze voldoen aan de volgende eisen: passend in beleid, concreet met bouwaanvraag en alle vereiste gegevens beschikbaar voor het voorontwerpplan. Hoewel de gemeente positief staat tegenover het bouwplan kan het niet meegenomen worden in de procedure, omdat de gegevens niet tijdig zijn aangeleverd. Hierdoor is het voor omwonenden niet meer mogelijk te reageren zonder direct hoger beroep aan te tekenen.

verwerking

1. Ter plaatse van de locatie Markt 19 wordt op de verbeelding aangegeven dat hier de bouw van drie appartementen is toegestaan.

Opmerking

1. Reclamanten verzoeken om behoud van de detailhandelsbestemming met bedrijfswoning. Hiertoe voeren zij enkele argumenten aan. Het huidige gebruik voor wonen is met toestemming van de gemeente(raad). Er is bedrijvigheid in het pand (de bed and breakfast) en er is hierbij een bedrijfswoning aanwezig. Er wordt hiermee gebruik gemaakt van de detailhandelsfunctie (zij het niet exact naar de letter genomen). Reclamanten denken er bovendien over na de detailhandelsfunctie weer terug te brengen in het pand. Aanpassing van de bestemming zou reclamanten onevenredig benadelen en de denkrichtingen zeer beperken.

overweging

1. Ter plaatse van het perceel is conform het vigerende bestemmingsplan "Lobith-Kom 1999" detailhandel en een dienstwoning toegestaan. Reclamanten wonen reeds gedurende meerdere jaren in het pand en houden hier een bed & breakfast.

We volgen de redenering van reclamanten niet. Het feitelijk gebruik is niet in overeenstemming met de bestemming. Zoals reclamanten stellen is het gebruik als bed & breakfast ondergeschikt aan de woonfunctie. Wonen is de hoofdfunctie. Hiermee kan er geen sprake zijn van een detailhandelsbedrijf met bedrijfswoning.

Door niet op te treden en een bouwvergunning te verlenen, gericht op het gebruik als woning, kan gesteld worden dat de gemeente indirect heeft ingestemd met het gebruik als wonen.

Nu er geen sprake is van detailhandel is het opnieuw vastleggen van de bestaande bestemming detailhandel niet mogelijk. De gemeente kiest ervoor de feitelijke situatie, zijnde wonen, te bestemmen. Met de actualisatie van het bestemmingsplan willen we dit feitelijk gebruik hier formaliseren.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

1. Feitelijke situatie is dat het pand wordt bewoond door twee bewoners, die hier beiden een bedrijf voeren. Deze activiteiten passen in het huidige bestemmingsplan (maatschappelijke bestemming). In het pand is een praktijkruimte en een adviesbureau gevestigd. De 40% regeling van het vloeroppervlak zou 160 m² oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteiten opleveren. Aangezien dit de maximale maat van 50 m² ver overschrijdt verzoekt reclamant de bestemming “gemengd” toe te kennen.

overweging

1. In het nieuwe bestemmingsplan is de feitelijke situatie bestemd. De feitelijke situatie is dat op het perceel een woning staat, waarbinnen een adviesbureau is gevestigd en een praktijkruimte.

De vigerende bestemming in het plan “Lobith 1972” betreft “openbare en/of bijzondere bebouwing” en “benzinstation”. De eerste bestemming sluit in de nieuwe systematiek aan bij de bestemming “maatschappelijk”. In de nieuwe systematiek is wonen binnen deze bestemming echter niet toegestaan. De bestemming “gemengd” biedt ook ruime mogelijkheden. Dit betreft echter een bestemming, die alleen wordt toegepast op plaatsen waar ruime mogelijkheden logischerwijze passen, zoals dorpscentra. Dit is hier niet het geval.

De gemeente actualiseert op grond van de feitelijke en vergunde situatie. Voor Transeedijk 62 betreft dit wonen. Met de actualisatie van het bestemmingsplan willen we het feitelijk gebruik hier formaliseren. Beide bewoners verlenen diensten vanuit de woning, waarbij tevens ruimte is ingericht om bezoekers te ontvangen. Het feitelijk gebruik betreft dienstverlening aan derden. Er is meer dan 50 m² ingericht om de dienstverlening uit te voeren.

De bedrijfsmatige functies zijn niet toegestaan binnen de woonbestemming. Om het legale feitelijk gebruik positief te kunnen bestemmen wordt de aanduiding “dienstverlening” toegevoegd.

verwerking

1. De aanduiding “dienstverlening” wordt toegevoegd op de verbeelding ter plaatse van Transeedijk 62 te Lobith.

F H. van der Meijden --- Transeedijk 62, 6915 XZ Lobith (m.b.t. Eilandruiters)

opmerking

1. De manege van de Eilandruiters aan de Sportlaan te Lobith heeft de bestemming "Sport" gekregen. Het betreft echter een gebruik dat valt onder het landbouwbesluit. Nu de feitelijke en vergunde situatie wordt vastgelegd lijkt de bestemming "sport" niet van toepassing te zijn.

overweging

1. De gemeente Rijnwaarden volgt bij de actualisatie de landelijk voorgeschreven standaardiserings- en digitaliseringsregels, zoals opgenomen in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Het SVBP schrijft voor dat een manege moet worden bestemd als "Sport".

Het landbouwbesluit is vervangen door het activiteitenbesluit. Een manege betreft een inrichting, die moet voldoen aan het activiteitenbesluit. Deze vereiste verandert niet door de toekenning van de bestemming "Sport".

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

G G. Heebing --- Dorpsdijk 2, 6915 AD Lobith

opmerking

1. Reclamant is de uitbater van een bakker. De toegekende bestemming "gemengd" staat wel detailhandel toe, maar uit de definitie hiervan blijkt niet dat het produceren van bakkerijproducten hierbinnen valt. Reclamant verzoekt om op zijn perceel naast de bestemming "gemengd" het produceren van bakkerij producten toe te staan.

overweging

1. De bakkerij ligt in het dorp en houdt zich zowel bezig met bakken als verkopen. Er is gekozen voor de bestemming "gemengd", waarbinnen detailhandel expliciet is toegestaan. Het is niet noodzakelijk hier een aparte aanduiding voor bakkerijactiviteiten toe te voegen. De detailhandelsactiviteit is hier ruimtelijk het meest relevant. Hiertoe overwegen we het volgende.

1) Het hoofdgebruik van een bakker, die bakt om in zijn winkel te verkopen, is detailhandel. Over het algemeen is dit ook het grootste deel van het vloeroppervlak. Een bakker, die overwegend bakt, valt eerder binnen de categorie van bedrijven.

2) Bij het toekennen van de bestemming speelt ook de locatie een rol. Een bakker in het centrum past een detailhandelsbestemming, een bakker op een bedrijventerrein past vaak de bestemming bedrijf beter.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

1. Op pagina 42 (3.8.2.) staat dat er ten noordoosten van het plangebied een aardgastransportleiding ligt van 4 inch en 16 bar. Er ligt echter een leiding zowel in als ten noordoosten van het plangebied van 4 inch en een ontwerpdruk van 40 Bar. Het invloedsgebied hiervan betreft 50 meter en niet 45 meter.
2. Gelet op de veiligheidsaspecten, die gelden voor een gasontvangstation (GOS), verzoekt de Gasunie om ter plaatse van GOS N-298 de functieaanduiding “bedrijf-gasontvangstation” toe te voegen.
3. Gelet op de veiligheidsaspecten die gelden voor het gasontvangstation verzoekt de Gasunie om een veiligheidszone op te nemen voor kwetsbare objecten gemeten vanaf de gevel van de GOS van 15 meter.
4. In artikel 4 “Bedrijventerrein” is opgenomen dat bedrijven zijn toegestaan tot categorie 2. Het GOS is echter een categorie 3 bedrijf. Verzocht wordt dit aan te passen.

overweging

1. Conform de zienswijze wordt de toelichting aangepast.
2. Ter plaatse van gasontvangstations kan met een aanduiding worden weergegeven dat de bedrijfsbestemming ter plaatse geldt voor een GOS. Hieraan kunnen tevens specifieke voorschriften verbonden worden. Net als bij nutsvoorzieningen is het wenselijk om conform de zienswijze hier een nadere aanduiding toe te kennen.
3. Het gasontvangstation is gelegen op de rand van een bedrijventerrein. Binnen de genoemde afstand van 15 meter zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Elke aanduiding op de verbeelding dient een juridische regeling te hebben. Hier zijn kwetsbare objecten niet toegestaan, waardoor een juridische regeling hier geen waarde heeft. De genoemde zone wordt daarom alleen in de toelichting opgenomen.
4. Zoals gesteld in overweging H.2 kunnen specifieke regels worden vastgesteld. Hier is het wenselijk de feitelijke bedrijfscategorie toe te kennen aan het GOS.

verwerking

1. Paragraaf 3.8.2 van de toelichting wordt aangepast. De zin “Ten noordoosten van... enkele woningen bevinden” wordt vervangen door de volgende tekst:

Zowel in als ten noordoosten van het plangebied loopt een aardgastransportleiding van de Gasunie. Het betreft een leiding met een kleine diameter (4 inch en ontwerpdruk 40 Bar). De leiding heeft geen PR-contour voor het plangebied tot gevolg. Het invloedsgebied van de leiding is 50 meter, waarbinnen zich in het plangebied enkele woningen bevinden.
2. Ter plaatse van het gasontvangstation wordt een nadere aanduiding “gasontvangstation” op de verbeelding ingetekend.
3. In de toelichting wordt aan paragraaf 3.8.2 toegevoegd dat de veiligheidszone van 15 meter wordt gemeten vanaf de gevel van het gasontvangstation.
4. In de regels van artikel 4 “Bedrijventerrein” wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding “gasontvangstation” een GOS is toegestaan tot categorie 3.1.

opmerking

5. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van 2 meter, zoals opgenomen in artikel 4, te verhogen naar 3 meter. De hekwerken bij een GOS zijn of worden na vervanging van huidige hekken 3 meter hoog.
6. In het besluit externe veiligheid buisleidingen (bevi) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van een leiding en de daarbij behorende belemmeringstrook weergeeft. Een adequaat artikel "Leiding - gas" maakt hier deel van uit. De Gasunie geeft een voorbeeldartikel en verzoekt deze dubbelbestemming voorrang te geven op andere (dubbel)bestemmingen.
7. Verzocht wordt het woord "onevenredig" in artikel 20.4.2. te verwijderen. Hier worden door de Gasunie geen concessies gedaan.
8. Aan artikel 20.4.1. ziet de Gasunie graag de volgende punten toegevoegd:
 - "het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - het permanent opslaan van goederen".

overweging

5. De gemeente hanteert in de hele gemeente een maximale hoogte van 2 meter voor bouwwerken geen gebouw zijnde. We vinden het niet wenselijk hiervoor een uitzondering te maken. Voor bestaande bouwwerken geldt de algemene bouwregel van artikel 27.1, die luidt dat de bestaande legale hoogte is toegestaan in afwijking van de regel in het bestemmingsplan. Bij nieuwe bouwwerken wensen we te kunnen beoordelen of een grotere hoogte wenselijk is.
6. In artikel 20 is bepaald dat naast de voorkomende bestemmingen gronden ook bedoeld zijn voor de bescherming van de gasleiding. Bij eventuele ontwikkelingen en/of werkzaamheden moet altijd aan de bepalingen van dit artikel voldaan worden. Het heeft om die reden geen zin een voorrangsregeling op te nemen voor deze dubbelbestemming ten opzichten van andere (dubbel)bestemmingen. Onderdeel van de bepalingen is dat afwijken alleen kan als advies is gekregen van de leidingbeheerder, waardoor hier ook nog inspraak mogelijk is.
7. In artikel 20.4.2. is aangegeven dat een vergunning voor werken altijd geweigerd dient te worden als deze werken onevenredige afbreuk doen aan het beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen. Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat enige mate van afbreuk mogelijk is. Nu dit niet wenselijk is dient het woord "onevenredig" geschrapt te worden.
8. Genoemde activiteiten zijn niet expliciet genoemd. Er is geen bezwaar tegen dit alsnog op te nemen in de regels.

verwerking

5. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
6. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
7. In artikel 20.4.2 van de regels wordt het woord "onevenredig" geschrapt.
8. Aan artikel 20.4.1 worden de volgende onderdelen toegevoegd:

"d het indrijven van voorwerpen in de bodem; e het permanent opslaan van goederen."

opmerking

1. Reclamant verzoekt bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de gewenste uitbreiding van van Triple A Cosmetics aan de Energieweg 6.
2. Hiernaast is het verzoek de bestemming/categorie aan te passen aan de activiteiten van reclamant, zijnde: productie van lichaamsverzorgingsproducten, niet zijnde deco cosmetica.

overweging

1. Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat de feitelijke of vergunde situatie wordt bestemd. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet mogelijk gemaakt. De vestiging of uitbreiding van een bedrijf betreft een nieuwe ontwikkeling. Middels onderzoek dient aangetoond te worden dat een dergelijke ontwikkeling haalbaar is. Hiervoor is een separate planologische procedure vereist. Gezien het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan en het feit dat de uitbreiding niet voldoende concreet is, zoals omschreven in hoofdstuk 4 op pagina 5, kan de zienswijze niet worden meegenomen.
2. Het bedrijventerrein heeft de bestemming "bedrijventerrein" gekregen, waar bedrijven zijn toegestaan tot en met bedrijfcategorie 2. Voor bedrijfsactiviteiten, die niet passen binnen deze categorie, is een separate procedure vereist.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

opmerking

1. Reclamant geeft aan dat in het (voor)ontwerpbestemmingsplan alleen de huidige woning Gildestraat 14 is bestemd, terwijl het een dubbel bouwperceel betreft lopende van de Gildestraat tot de Geerlingshofstraat. Oorspronkelijk hadden beide percelen ook een eigen kadastraal nummer. Bijgevoegd zijn documenten, waarin de gemeente zich positief uitlaat over splitsing van het perceel en bouw van een woning. Hiernaast zijn twee tekeningen toegevoegd met plattegronden van een woning. De afgelopen 40 jaar was er geen behoefte aan een tweede woning. Nu reclamanten op leeftijd zijn bestaat de wens om een woning te laten bouwen of eventueel het bouwperceel te verkopen.

overweging

1. De vigerende bestemming (Lobith 1972) is “verspreide bebouwing klasse A”. Hierin kunnen woningen gerealiseerd worden als ze aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot maatvoering en ligging. In de meegezonden stukken is hieraan gerefereerd. In 1999 was een (2^e) woning passend binnen het bestemmingsplan indien aan voorwaarden werd voldaan, dit is destijds gemeld. Feitelijk is echter één woning aanwezig en is nooit een aanvraag ingediend om de bouw van een tweede woning mogelijk te maken.

Teneinde uniforme regels te krijgen actualiseert de gemeente het bestemmingsplan op grond van de feitelijke en vergunde situatie. De bouwmogelijkheid is circa 40 jaar aanwezig en in die tijd niet gebruikt.

Nieuwe ontwikkelingen worden alleen dan meegenomen als ze voldoende concreet zijn en de eventueel benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit de stukken blijkt niet dat er een concreet bouwplan is. De gemeente ziet geen aanleiding om niet over te gaan tot het vastleggen van de feitelijke situatie.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

6 Ambtshalve wijzigingen

Algemene opmerkingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de zienswijzenperiode het bestemmingsplan op ondergeschikte punten aan te passen in verband met onvolkomenheden in het plan. In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen puntsgewijs opgenomen, waarbij de indeling van het bestemmingsplan is aangehouden om de wijzigingen te rubriceren.

Toelichting

1. De paragraaf “bedrijven en milieuzonering” wordt aangepast. Hoewel de bestemming “bedrijventerrein” maximaal bedrijven tot en met categorie 2 toelaat staat in de toelichting een maximale bedrijfscategorie van 3.1 genoemd. De toelichting wordt aangepast, waardoor deze weer in overeenstemming is met de regels.

Regels

2. In artikel 4.5 onder a wordt verwezen naar artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb). Inmiddels is dit artikel vervallen en dient vervangen te worden door artikel 2.1 3e lid van het Besluit omgevingsrecht.
3. De bedrijfsbestemming met nadere aanduiding “opslag” ten noorden van de Handelstraat is niet bedoeld voor LPG drukhouders en motorbrandstof opslagtanks. Dit is grotendeels geregeld in artikel 3.4 onder b. Toegevoegd wordt dat het hier ook om installaties gaat.

Verbeelding

4. Aan de Jan van Kleefstraat 2, 4 en 6 staan vrijstaande woningen, deze zijn abusievelijk bestemd als rijwoningen of twee-onder-éénkapwoningen. De verbeelding wordt aangepast door het feitelijk aanwezige woningtype vast te leggen. De genoemde aanduidingen worden vervangen door “vrijstaand”.
5. De nutsvoorziening op de parkeerplaats op de Markt is niet ingetekend. Deze zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen, middels een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.
6. De nutsvoorziening tussen het gemeentehuis (Markt 5) en Komstraat 5 is niet ingetekend. Deze zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen, middels een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.
7. De nutsvoorziening tussen de Gildestraat en de Geerlingshofstraat (tussen huisnummer 12 en 14) is niet ingetekend. Deze zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen, middels een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.
8. De nutsvoorziening aan de Graaf Gerardstraat 26 (tussen Graaf Gerardstraat en Drususstraat) is niet ingetekend. Deze zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen, middels een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.
9. De nutsvoorziening naast korenbloemstraat 14 is niet ingetekend. Deze zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen, middels een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.
10. De nutsvoorziening aan de Damstraat, gelegen tussen de Bloemenstraat en de Tuinstraat, is niet ingetekend. Deze zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen, middels een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.
11. De beschermende groenbestemming ten oosten van de Handelstraat is abusievelijk als bedrijf voor opslag bestemd. Hier heeft echter sinds de inrichting van het bedrijventerrein een groenbestemming gelegen, ter afscherming van het bedrijventerrein. Deze is ook vastgelegd in het

bestemmingsplan “Bedrijventerrein 1999”. Feitelijk is deze ook nog grotendeels aanwezig. Een deel is voor opslag in gebruik genomen, hiervoor is echter geen vergunning verleend. Het is niet de bedoeling dit illegale gebruik nu bij recht toe te staan. De groenstrook ten oosten krijgt de groenbestemming, met uitzondering van het kleine perceeltje aan de noordzijde van de groenstrook, waar een nutsvoorziening ligt. Deze krijgt de bestemming “bedrijf” met de nadere aanduiding “nutsvoorziening”.

12. De twee opslagterreinen aan de noordzijde van de Handelstraat (klein en groot) hebben op basis van het vigerend bestemmingsplan “woonwagenerf, 1994” bebouwingsmogelijkheden. Voor het kleine terrein geldt dat tot 60% van het oppervlak bebouwd mag worden, voor het grote terrein geldt dat 10% van het oppervlak bebouwd mag worden. Feitelijk is deze bebouwing ook grotendeels aanwezig. Abusievelijk is dit percentage niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor op grond van artikel 3.2.1.h een percentage van 100 geldt. Het is niet de bedoeling geweest bebouwing van de volledige terreinen mogelijk te maken. Op basis van de feitelijke situatie en vigerend beleid worden de bebouwingspercentages van 10 en 60 opgenomen op de verbeelding.