

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 januari 2011 en 26 juli 2011, het Erratum van 28 juni 2011, de collegebrief van 14 juli 2011 en de amendementen 2011-11, 2011-12 en 2011-13

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro),

### **b e s l u i t :**

1. Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan "Hedel" van 30 juni 2011 in te trekken.
2. De binnengekomen zienswijzen, met uitzondering van nummer 24, ontvankelijk verklaren.
3. De zienswijzen nummer 2,3,4,8,10,14,15 en 19, als vermeld in de het bij dit besluit behorende reactienota, gegrond verklaren.
4. De zienswijzen nummer 7,18,20 en 21, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende reactienota, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.
5. De zienswijzen nummers 1,5,6,9,11,12,13,16,17,22 en 23, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende reactienota, ongegrond verklaren.
6. In te stemmen met de ambtelijke aanpassingen van het bestemmingsplan uit de reactienota.
7. In te stemmen met de in de reactienota voorgestelde ontheffingsregelingen
8. Aan artikel 21.2.3 onder d de bepaling toe te voegen dat het de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen betreft, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'
9. De bestemming van de Molendijk 22 te wijzigen van "Wonen" naar "Bedrijven"
10. De plangrens van het bestemmingsplan "Hedel" aan de zuidzijde langs de Akkerseweg en de Hondsneststraat te verleggen zodat deze overeenkomt met de grens als vastgelegd in bestemmingsplan "Hedel dorp 1994",
11. De arcering met de aanduiding "Wro-zone bebouwd gebied" uitsluitend te leggen op mogelijke toekomstige woningbouwlocaties, te weten "de Nieuwe Wiel", centrumplan Hedel fase 2, Bakkerij Egberts, de Woerd, Hooiweg, Koningin Wilhelminastraat 19/21, Koningin Wilhelminastraat 50, de locatie Ruisch en "De Grutakker".
12. De plankaart van het bestemmingsplan "Hedel" aan de zuidzijde zodanig aan te passen dat het perceel Akkerseweg 11B, waar kinderdagverblijf "de Toverfluit" is gevestigd, onderdeel blijft uitmaken van bestemmingsplan "Hedel".
13. Op pagina 59 van de toelichting van het ontwerpplan de alinea onder de kop "Dit hoofdstuk als eerste toetsingskader" te schrappen.
14. Het bestemmingsplan "Hedel" gewijzigd vaststellen.
15. 15. In het bestemmingsplan Hedel voor gronden met de bestemming 'Wonen' een ontheffingsregeling op te nemen die het mogelijk maakt op incidentele basis een bouwvlak voor een individuele woning toe te voegen, onder de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de Nota eigen huis en tuin en de juridische vertaling daarvan in het meest recent vastgestelde bestemmingsplan; Te bepalen dat op een verzoek om ontheffing als hiervoor bedoeld, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 september 2011

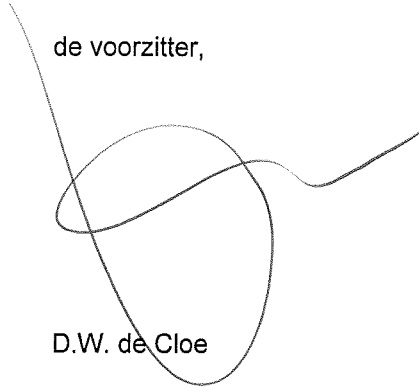
De gemeenteraad voornoemd,

de griffier



J.F. van Zutphen

de voorzitter,



D.W. de Cloe

Gemeenteraad	15 september 2011	4
--------------	-------------------	---

Kerkdriel, 26 juli 2011

<b>Onderwerp</b> Besluit tot vaststelling bestemmingsplan "Hedel" intrekken en opnieuw vaststellen
---

### Beslispunten

1. Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan "Hedel" d.d. 30 juni 2011 in te trekken.
2. De binnengekomen zienswijzen, met uitzondering van nummer 24, ontvankelijk verklaren.
3. De zienswijzen nummer 2,3,4,8,10,14,15 en 19, als vermeld in de het bij dit besluit behorende reactienota, gegrond verklaren.
4. De zienswijzen nummer 7,18,20 en 21, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende reactienota, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.
5. De zienswijzen nummers 1,5,6,9,11,12,13,16,17,22 en 23, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende reactienota, ongegrond verklaren.
6. In te stemmen met de ambtelijke aanpassingen van het bestemmingsplan uit de reactienota.
7. In te stemmen met de in de reactienota voorgestelde ontheffingsregelingen
8. Aan artikel 21.2.3 onder d de bepaling toe te voegen dat het de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen betreft, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'
9. De bestemming van de Molendijk 22 te wijzigen van "Wonen" naar "Bedrijven"
10. De plangrens van het bestemmingsplan "Hedel" aan de zuidzijde langs de Akkerseweg en de Hondsneststraat te verleggen zodat deze overeenkomt met de grens als vastgelegd in bestemmingsplan "Hedel dorp 1994",
11. De arcering met de aanduiding "Wro-zone bebouwd gebied" uitsluitend te leggen op mogelijke toekomstige woningbouwlocaties, te weten "de Nieuwe Wiel", centrumplan Hedel fase 2, Bakkerij Egberts, de Woerd, Hooiweg, Koningin Wilhelminastraat 19/21, Koningin Wilhelminastraat 50, de locatie Ruisch en "De Grutakker".
12. De plankaart van het bestemmingsplan "Hedel" aan de zuidzijde zodanig aan te passen dat het perceel Akkerseweg 11B, waar kinderdagverblijf "de Toverfluit" is gevestigd, onderdeel blijft uitmaken van bestemmingsplan "Hedel".
13. Op pagina 59 van de toelichting van het ontwerpplan de alinea onder de kop "Dit hoofdstuk als eerste toetsingskader" te schrappen.
14. Het bestemmingsplan "Hedel" opnieuw gewijzigd vaststellen.

### Inleiding

Uw raad heeft op 30 juni 2011 het bestemmingsplan "Hedel" gewijzigd vastgesteld. Daarbij zijn drie amendementen aan de orde geweest die het bestemmingsplan op onderdelen wijzigen. Amendement A2011-13 is daarbij voor een deel aangenomen. Het onderdeel waarin voorgesteld werd een deel van "De Grutakker" de agrarische bestemming uit het oude bestemmingsplan te laten herleven is verworpen.

Uit de beraadslagingen voorafgaand aan de stemming is bij het college de indruk ontstaan dat uw raad in meerderheid beoogde de situatie rond de "De Grutakker" vast te leggen naar de actuele juridische stand van zaken. Met de vaststelling van de overige punten van amendement A2011-13 is de bestemming wonen weliswaar gehandhaafd, maar de wijzigingsbevoegdheid om een bouwvlak toe te voegen geschrapt. Naar idee van het college onbedoeld en daarom is op 14 juli jl. door het college een brief gestuurd om hier klaarheid over te krijgen. Uit de reacties hierop is gebleken dat een meerderheid in de raad inderdaad de wijzigingsbevoegdheid voor "De Grutakker" in stand wenst te laten.

Het is mogelijk het eerder vastgestelde bestemmingsplan in te trekken en opnieuw vast te stellen, zonder dat er eerst opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd. Dit voorstel heeft tot doel de wijzigingsbevoegdheid ook te laten gelden voor "De Grutakker", het is niet de intentie iets anders aan het besluit te wijzigen of toe te voegen.

### **Kernvraag**

Kan de ommissie in het vaststellingsbesluit van bestemmingsplan "Hedel" worden "gerepareerd"?

### **Beoogd effect**

De eerdere vaststelling van bestemmingsplan "Hedel" in te trekken en het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen, zodanig dat het aansluit bij de intentie van uw raad.

### **Argumenten**

#### *1.1 Intentie besluit d.d. 30 juni 2011*

In reactie op de brief van het college van 14 juli is gebleken dat een meerderheid in de raad de intentie heeft de wijzigingsbevoegdheid voor het resterende deel van plan "De Grutakker" in stand te laten. Door het op 30 juni jl. genomen vaststellingsbesluit in te trekken en het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen conform bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit wordt recht gedaan aan de intentie van uw raad.

#### *1.2 Intrekken en opnieuw vaststellen*

Het is in geval mogelijk een eerder vastgesteld bestemmingsplan in te trekken en opnieuw vast te stellen zonder dat eerst opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd en vooropgesteld dat belanghebbenden hiervan geen nadeel mogen ondervinden. Degenen die een zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan hadden ingediend bij de raad worden geïnformeerd over de intrekking van het vastgestelde plan en dat hun zienswijzen bij de hernieuwde vaststelling worden betrokken

#### *1.3 Harmoniseren van bestemmingsplanvoorschriften*

Voor Hedel vigeren op het moment rond de 15 verschillende bestemmingsplannen waaronder het uit 1994 stammende plan 'Hedel Dorp'. De bestemmingsplannen verschillen qua opzet en systematiek. Met dit nieuwe plan wordt aangesloten bij de nieuwe standaardmethodiek van bestemmingsplannen zoals deze ook al is toegepast bij de bestemmingsplannen van Velddriel, Kerkdriel en Hoenzadriel en Heerewaarden, Alem en Rossum en Hurwenen. Op deze wijze ontstaat een meer eenduidige bestemmingsplanregeling voor de gehele gemeente.

#### *1.4. Betere communicatie, informatie en dienstverlening aan burger*

Op 7 juli 2010 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij de indieners van zienswijzen en andere belanghebbenden in gesprek zijn gegaan met de gemeente en het stedenbouwkundig bureau over het plan. Ook zijn er individuele gesprekken geweest met indieners van zienswijzen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de bijgevoegde reactienota. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt zoals al aangegeven aangesloten bij de gestandaardiseerde systematiek. Hierdoor wordt het toetsen van bouwplannen en het geven van voorlichting aan de burger eenvoudiger. In de nieuwe plannen geldt bijvoorbeeld voor iedereen gelijke regels voor aan- en uitbouwen bij woningen. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan onder meer mantelzorg, huisvesting van buitenlandse arbeidsmigranten en kinderopvang.

#### *1.5. Nieuwe wetgeving en digitalisering*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. In het kader van deze nieuwe wet hebben ingrijpende veranderingen plaats gevonden in het gehele proces en in de vorm van bestemmingsplannen. Met de nieuwe Wro wordt een nieuwe standaard (SVBP 2008) voor bestemmingsplannen door het Rijk verplicht gesteld. Deze standaarden verplichten alle overheden tot het opstellen van uniforme bestemmingsplannen. In het kader van de nieuwe Wro zijn alle gemeenten verplicht al hun bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 geactualiseerd te hebben conform de nieuwe wettelijke eisen.

Het bestemmingsplan wordt digitaal ontsloten, dit maakt het mogelijk om bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Zo kunnen burgers, maar ook bouwbedrijven en aannemers eenvoudig

de plannen raadplegen wat de druk op de organisatie aanmerkelijk kan verminderen. De gemeente Maasdriel is op tijd klaar voor de invoering van de digitale verplichtingen van de Wro, en ligt met de herziening van de bestemmingsplannen op koers. De wijzigingen ten gevolge van de invoering van de Wabo worden meegenomen in het vastgestelde plan.

#### *1.6. Erratum*

Uw raad heeft tevens besloten op het Erratum van 28 juni 2011. Na de verzending van het raadsvoorstel naar uw raad en de indieners van zienswijzen bleek dat er bij de omzetting van de regels voor de aan- en bijgebouwenregeling van de bestemming "Wonen" onbedoeld een voorwaarde is komen te vervallen. Voorts is een brief ontvangen van de heer H. van den Berk, Molendijk 22, dat bij de woonbestemming de nadere aanduiding (G), Groothandel is komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit Erratum wordt met dit voorstel onverkort overgenomen.

#### *1.7 Amendementen*

Op 30 juni 2011 zijn drie amendementen aangenomen die het bestemmingsplan op onderdelen wijzigen. De amendementen zijn deels aangenomen en worden dus ook in dit voorstel opgenomen. Met de vaststelling van de overige punten van amendement A2011-13 is de bestemming wonen gehandhaafd, maar de wijzigingsbevoegdheid om een bouwvlak toe te voegen geschrapt. Dat wordt met dit voorstel aangepast.

### **Kanttekeningen**

#### *A. Zienswijzen en planaanpassingen*

In de Reactienota wordt een samenvatting en inhoudelijke behandeling van de ingediende zienswijzen gegeven. De zienswijzen leiden in een aantal gevallen tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft ambtelijke beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan tot wijzigingen geleid. In het hoofdstuk "Ambtshalve wijzigingen" worden deze wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan beschreven.

#### *B. Gebied "Middelingseweg-Baronieweg-Uithovensestraat- Pr. Willem-Alexanderstraat"*

Een aantal zienswijzen had hierop betrekking. Hier is onterecht de indruk ontstaan dat dit bestemmingsplan ter plekke woningbouw mogelijk zou maken. Om onduidelijkheden te voorkomen is aangesloten bij de vigerende agrarische bestemming van de betreffende percelen. Het gebied is dan ook niet via de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw te ontwikkelen.

#### *C. Bedrijven Akkerseweg, verlegging plangrens*

Aanvankelijk werden een aantal percelen aan de zuidzijde van de Akkerseweg doorsneden door de plangrens die gebaseerd is op de rode contour. Om te voorkomen dat de percelen in twee verschillende bestemmingsplannen komen te liggen is er voor gekozen ze in hun geheel op te nemen in het bestemmingsplan Hedel. Uitgangspunt voor de regeling in dit bestemmingsplan is het intact laten van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. In het deel van amendement 2011-13 dat is aangenomen wordt de plangrens verlegd naar de grens als vastgelegd in bestemmingsplan "Hedel dorp 1994" (zie beslispunt 10)

#### *D. Wijzigingen aan bestemmingsplan na afronden van vrijstellingen en ontheffingen*

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure zijn binnen het plangebied ontwikkelingen mogelijk gemaakt door wijzigingsplannen en het toepassen van vrijstellingen en ontheffingen. Wanneer een procedure is doorlopen kunnen die plannen in dit beheersmatige bestemmingsplan worden opgenomen. Zo wordt voorkomen dat er een lappendeken van verschillende plannen en regelingen ontstaat. Plannen die onherroepelijk zijn geworden voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden opgenomen in het vastgestelde plan. Vrijstellingen en ontheffingen die nog niet volledig zijn afgehandeld of waar bezwaar- of beroepsprocedures tegen lopen vallen buiten de kaders van dit bestemmingsplan, daarmee worden dubbele procedures voorkomen.

#### *E. Wijzigingen naar aanleiding van ambtshalve beoordeling*

Vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan gereed is, wordt getoetst aan en gewerkt met het nieuwe plan. Ook wordt elke nieuwe versie van het bestemmingsplan ambtelijk beoordeeld. Hierdoor komen zaken aan het licht waar het plan op aangepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om

het aanpassen van bouwvlakken, maar ook om voortschrijdend inzicht op het gebied van ontheffingsregelingen, gewijzigde wet- en regelgeving. Voor een deel vloeien wijzigingen voort uit de ingediende zienswijzen, deze zijn over het algemeen in het voordeel van de indiener. Wie het niet eens is met deze wijzigingen kan in een latere fase beroep aantekenen. In de reactienota worden de relevante wijzigingen genoemd.

#### *F. Ontheffingsregelingen*

In dit bestemmingsplan zijn een aantal ontheffingsregelingen opgenomen. Deze ontheffingen maken het bijvoorbeeld mogelijk om mantelzorg onder voorwaarden toe te staan. Zo is er ook een regeling om een Bed & breakfast toe te kunnen staan. Ook is er een evenementenregeling en een mogelijkheid om ontheffing voor een kinderdagopvang te verlenen. De ontheffingen bieden de mogelijkheid flexibel in te springen op maatschappelijke ontwikkelingen door het leveren van maatwerk. In de ontheffingen zijn waarborgen voor de omgeving opgenomen.

#### *G. Planschade*

Wanneer een belanghebbende kan aantonen dat hij of zij als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt kent het college hem op zijn verzoek een naar redelijkheid en billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Dat geldt alleen voor schade die redelijkerwijs niet (geheel) te zijnen laste behoort te blijven. Gezien het conserverende karakter van dit plan is het risico op planschade gering. Voor zover planschade voortvloeit uit een verzoek om ontheffing of een wijziging van het plan dan kan planschade verhaald worden op de initiatiefnemer.

#### *H. Relatie met Maasdriel 2020+*

De actualisering van de bestemmingsplannen draag bij aan een verbeterde dienstverlening. Tevens biedt het plan flexibiliteit en voorwaarden voor ontwikkelingen op beperkte schaal die bijdragen aan de leefbaarheid.

### **Financiële consequenties**

In de begroting is voorzien in de dekking van kosten van het project van de actualisatie van bestemmingsplannen.

### **Communicatie**

De vaststelling zal via de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk schriftelijk op de hoogte gebracht.

### **Juridische zaken**

Tegen het raadsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ten aanzien van de onderdelen waar uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt is er overigens voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

### **Evaluatie**

Evaluatie volgt na de vaststelling en na eventuele bezwaar- en beroepsprocedures.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,  
de secretaris,

de burgemeester,



mr. ing. A.P.J.M. de Jong



D.W. de Cloe

## **Bp Hedel**

### **Nota zienswijzen**

#### **1 Ontwerp bestemmingsplan Hedel**

Het ontwerpbestemmingsplan "Hedel" voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen de kern Hedel. Het beheersaspect staat daarbij voorop. Er wordt ingezet op het behouden van de schaars aanwezige openbare groene plekken en het beschermen van cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn aanpassingen aan de infrastructuur voorzien. In Hedel bestaat nog de nodige ruimte voor inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour. Diverse kleinschalige projecten zijn in ontwikkeling of worden binnenkort ontwikkeld. De planvorming hiervoor is echter nog niet zodanig uitgekristalliseerd dat deze al regeling in dit bestemmingsplan rechtvaardigt. Uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden aan de zuidwestzijde van de bestaande kern is wel aan de orde gesteld, echter de planvorming rechtvaardigt ook hiervoor nog geen regeling in dit bestemmingsplan.

#### **2 Procedure**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Hedel" heeft van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een inspraakreactie indienen. Van deze inspraakreacties werd een verslag gemaakt, te weten het "Verslag vooroverleg en inspraak".

Vervolgens is de ontwerpfase ingezet. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hedel" van 10 juni tot en met 21 juli 2010 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen. Op woensdag 7 juli 2010 werd daarnaast een inloopmiddag/-avond gehouden, waarop eenieder het plan kon inzien, vragen kon stellen en/of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken.

#### **3 Ingekomen zienswijzen**

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Hedel" zijn de volgende zienswijzen binnen de daartoe gestelde termijn ingekomen:

##### **zienswijze 1**

d.d. 2 juli 2010, ingekomen op 5 juli 2010 van advocatenkantoor Van Mierlo, namens Ad Hofmans Hedel B.V., Akkerseweg 13 te Hedel;

##### **zienswijze 2**

d.d. 1 juli 2010, ingekomen op 2 juli 2010 van VvAA Rechtsbijstand, namens dhr. drs. J.P.P.M. Bressers, Forellenlaan 8 te Hedel;

##### **zienswijze 3**

d.d. 24 juni 2010, ingekomen op 25 juni 2010 van advocatenkantoor Van Mierlo, namens V.O.F. Tonny Hofmans, de Maasdijk 8 te Hedel;



**zienswijze 4**

d.d. 28 juni 2010, ingekomen op 29 juni 2010 van Waterschap Rivierenland, de Blomboogerd 1 te Tiel;

**zienswijze 5**

d.d. 30 juni 2010, ingekomen 2 juli 2010 van Martin van Eeuwijk, Koningin Wilhelminastraat 95 te Hedel;

**zienswijze 6**

d.d. 6 juli 2010, ingekomen 7 juli 2010 van dhr./mw. J.W. Peters, Forellenlaan 2a te Hedel;

**zienswijze 7**

d.d. 15 juli 2010, ingekomen d.d. 19 juli 2010 van dhr./mw. M.J.P.M. Parijs en A.F.J.C. Solaro, Hageland 11 te Hedel;

**zienswijze 8**

d.d. 19 juli 2010, ingekomen d.d. 19 juli 2010 van dhr./mw. P.J. Erades, Prins Willem Alexanderstraat 11b te Hedel;

**zienswijze 9**

d.d. 15 juli 2010, ingekomen d.d. 19 juli 2010 van dhr./mw. A.W. van Hintum, De Zanden 5 te Hedel;

**zienswijze 10**

d.d. 20 juli 2010, ingekomen d.d. 21 juli 2010 van dhr. A. Claussen, Gouwakker 24 te Hedel;

**zienswijze 11**

d.d. 19 juli 2010, ingekomen d.d. 20 juli 2010 van Familie L. Wolfert, Kievitstraat 1 te Hedel;

**zienswijze 12**

d.d. 20 juli, ingekomen d.d. 21 juli 2010 van Familie J. Numan, Kievitstraat 2 te Hedel;

**zienswijze 13**

d.d. 20 juli 2010, ingekomen d.d. 21 juli 2010 van dhr./mw. W.H.M. van Dijk, Koekoekstraat 1 te Hedel;

|





**zienswijze 14**

d.d. 21 juli 2010, ingekomen d.d. 22 juli 2010 van Advocatenkantoor Van Mierlo, namens B.V. Aardappelhandel v/h Firma C. van den Bogert en dhr. L.G. van den Bogert, Korenstraat 15-17 te Hedel;

**zienswijze 15**

d.d. 19 juli 2010, ingekomen d.d. 19 juli 2010 van dhr. A.H.K. Roeters, Korenstraat 2 te Hedel;

**zienswijze 16**

d.d. 20 juli 2010, ingekomen op 21 juli 2010 van familie Plugers, Middelingseweg 2 te Hedel;

**zienswijze 17**

d.d. 17 juli 2010, ingekomen 20 juli 2010 van D.E. de Bode en H. de Bode van de Werken, Nieuwstraat 4 te Hedel;

**zienswijze 18**

d.d. 16 juli 2010, ingekomen 19 juli 2010, van Rijkswaterstaat Oost-Nederland, Eusebiusbuitensingel 66 te Arnhem;

**zienswijze 19**

d.d. 19 juli 2010, ingekomen 19 juli 2010, van dhr. J.A. van der Maas, Stationsweg 6 te Hedel;

**zienswijze 20**

d.d. 19 juli 2010, ingekomen 20/21 juli 2010, van Advocatenkantoor Van Mierlo namens dhr. M.A. Quik, Hooiweg 10, 5321 JG Hedel;

**zienswijze 21**

d.d. 19 juli 2010, ingekomen 20 juli 2010, van Royal Haskoning namens Quik Holding B.V., gevestigd te Hedel aan de Akkerseweg 13b en 16;

**zienswijze 22**

d.d. 15 juli 2010, ingekomen 20 juli 2010, adviesbureau Eltee B.V. namens de familie Ruisch, wonende te Hedel aan de Uithovensestraat 44;

**zienswijze 23**

d.d. 21 juli 2010, ingekomen 21 juli 2010, van Stoof Bedrijfsmakelaardij OG B.V. namens dhr. J. Jaarsveld, Jaarsveld Beheer B.V. en Jaarsveld Electra B.V., allen wonende dan wel gevestigd te 5321 GC Hedel aan de Uithovensestraat 23;



Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Hedel" is de volgende zienswijzen buiten de daartoe gestelde termijn ingekomen:

#### **zienswijze 24**

d.d. 28 juni 2010, ingekomen d.d. 30 juli 2010 van mw. Gera Oomen – van der Linden, Pr. Kennedystraat 70 te Hedel;

#### **4. Behandeling zienswijzen**

De ingekomen zienswijzen zijn hierna samengevat en van het standpunt van de gemeente voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige stukken met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

#### **Zienswijze 1**

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. De gronden waarop het bedrijf van indiener is gevestigd, hebben in het ontwerpbestemmingsplan "Hedel" de bestemming "bedrijf" (artikel 5). Voorts hebben deze gronden de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – cultuurtechnisch handels- en aannemersbedrijf" gekregen (zie artikel 5.1 sub a onder 4). Het ontwerpbestemmingsplan geeft echter geen uitsluitsel over de toegestane bedrijfsactiviteiten. De functieaanduiding zou slechts een summere algemene omschrijving in hoofdlijnen geven. Indiener acht dit onwenselijk. Indiener stelt een alternatieve omschrijving voor, die luidt:

#### "Cultuurtechnisch handels- en aannemingsbedrijf"

Een bedrijf dat bedrijfsactiviteiten uitvoert op het gebied van de grond-, weg- en waterbouw, sloopwerken, handel in zand, grond en bouwstoffen, transport (inclusief reparatie/onderhoud van de eigen transportmiddelen), cultuurtechniek met opslag van bouwfval, groenafval, ongekeurde grond en sloopafval en het incidenteel breken en zeven van puin en grond".

#### *Reactie:*

*de regeling van het betreffende bedrijf is afgestemd op de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied. Ook daarin is het bedrijf specifiek bestemd als cultuurtechnisch handels- en aannemersbedrijf, zonder nadere omschrijving van de daaronder vallende activiteiten. Gelet op de recente vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (2006) en het feit dat een onderbouwing onderbreekt om tot een andere omschrijving en mogelijk andere invulling van de bedrijfsactiviteiten over te gaan, wordt de bestaande omschrijving gehandhaafd, zonder verdere toevoegingen. Door het ontbreken van een verdere onderbouwing en de discussie die momenteel nog met de gemeente wordt*



*gevoerd kunnen thans niet de consequenties van een aanpassing van de omschrijving beoordeeld worden.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

2. Het bestemmingsvlak met de bestemming "bedrijf" is niet volledig afgestemd op de daadwerkelijk bestaande situatie bij indiener. Het achterste deel van het bedrijfsperceel is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte voorzien van de bestemming "agrarisch". Op dit achterste deel vindt in werkelijkheid opslag van zand en grond plaats. De begrenzing van de inrichting aan de achterzijde van het perceel is in overeenstemming met de bij besluit d.d. 16 september 2003 verleende milieuvergunning. Gelet op het voorgaande verzoekt indiener het achterste deel van het perceel eveneens te voorzien van de bestemming "bedrijf".

Reactie:

*de regeling van het betreffende bedrijf is afgestemd op de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied. Ook daarin maakt het achterste deel van het bedrijfsperceel geen deel uit van de bedrijfsbestemming. Gelet op de recente vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (2006) en het feit dat thans een onderbouwing onderbreekt om tot een andere begrenzing van de bedrijfsbestemming te komen, wordt de bestaande begrenzing gehandhaafd. Door het ontbreken van een verdere onderbouwing kunnen thans niet de consequenties van een aanpassing van de begrenzing op bijvoorbeeld het aansluitende buitengebied beoordeeld worden.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

## **Zienswijze 2**

Indiener stelt dat de bouwstrook van het ter plaatse geldende bestemmingsplan veel ruimer is dan in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven. Hiernaast zou de maximale goothoogte ten opzichte van het geldende bestemmingsplan met 3 meter zijn afgenomen. Tenslotte neemt ook de maximale bouwhoogte af. In het geldende bestemmingsplan bedraagt deze maximaal 10 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet langer het geval, mede gelet op de maximale dakhelling van 65 graden. Indiener stelt door een en ander te worden benadeeld.

Reactie:

*met het oog op de nagestreefde uniformiteit is de gehele bebouwde kom van de kern Hedel onder dezelfde bestemmingsplanmethodiek gebracht. Dit betreft de methodiek, zoals die ook voor de andere bebouwde kommen binnen de gemeente Maasdriel gehanteerd wordt. Aldus geldt binnen de gehele gemeente voor de bebouwing binnen de bebouwde kom dezelfde bestemmingsregeling. Door de omzetting van de methodiek uit het geldende bestemmingsplan naar de nieuwe*



*methodiek is het mogelijk dat enige veranderingen in de bouwmogelijkheden optreden. Daar het niet de bedoeling is bij de bestemmingsplanactualisering bouwmogelijkheden nodeloos te beperken worden de omvang van het bouwvlak en de goothoogte in overeenstemming gebracht met de vigerende bestemmingsregeling.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.*

### **Zienswijze 3**

De zienswijze bevat twee bezwaren en kan als volgt worden samengevat:

1. Verzocht wordt de goothoogte en nokhoogte aan te passen van de meest oostelijk gelegen loods. Op de verbeelding is aangegeven dat de goothoogte 4 meter en de nokhoogte 10 meter bedraagt. In werkelijkheid bedraagt de goothoogte 10 meter en de nokhoogte 13,3 meter.

*Reactie:*

*de goot- en nokhoogte worden op de verbeelding in overeenstemming gebracht met de werkelijke goot- en nokhoogte.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.*

2. De gronden tussen de laad- en loskade en het water hebben thans de bestemming "groen". De ter plaatse ontplooide laad- en losactiviteiten zijn in strijd met deze bestemming. Verzocht wordt de bestemming van de strook grond te wijzigen dan wel aan artikel 12.1 een nieuw onderdeel g toe te voegen met de volgende tekst:

"g. het laden en lossen van schepen."

*Reactie:*

*de betreffende strook met de bestemming Groen is abusievelijk op de plankaart aangeduid. De binnen de bestemming Bedrijf opgenomen aanduiding 'laad- en losplaats' suggereert al dat ter plaatse het laden en lossen van schepen plaatsvindt. Het tussen de bestemmingen Bedrijf en Water leggen van een bestemming Groen is niet doelmatig en dient dan ook ongedaan gemaakt te worden.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.*



3. het bedrijf van indiener is een riviergebonden bedrijf, dat dagelijks met behulp van schepen wordt bevoorrad. In dit kader wordt verzocht in artikel 26.3 onder a het bepaalde in artikel 5, sub d van de Beleidsregels grote rivieren op te nemen (de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier).

*Reactie:*

*de laad- en losactiviteiten vallen inderdaad onder 'de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier'. Derhalve wordt de betreffende bepaling aan artikel 26.3 onder a. toegevoegd.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de regels dienovereenkomstig aan te passen.*

#### **Zienswijze 4**

De opmerkingen die zijn gemaakt door het waterschap in de watertoetsprocedure zijn niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Deze opmerkingen zien op de bestemming "water". Verzocht wordt om nader overleg om te komen tot een aangepast ontwerp.

*Reactie:*

*De vooroverlegreactie is abusievelijk niet mee genomen in het verslag vooroverleg en inspraak. Toegezegd is dat de opmerkingen alsnog in het plan verwerkt zullen worden. Qua toelichting betekent dit het toevoegen van het waterschapsbeleid uit het Waterbeheersplan 2010-2015, het vermelden van de status 'waterlichaam' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water, het vermelden dat er meerdere waterlopen aanwezig zijn, het aanvullen van de tekening met oppervlaktewateren en het vermelden van de waterbergingsopgave voor de kern Hedel conform het stedelijk waterplan. Qua plankaart moeten alle A-watergangen en de daarbij behorende keurzones bestemd worden tot 'Water' respectievelijk 'Waterstaat – Waterlopen'.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting en plankaart dienovereenkomstig aan te passen.*

#### **Zienswijze 5**

De zienswijze richt zich op de getrokken grens aan de westzijde van de Veldweg vanaf nummer 49. Verzocht wordt de "rode contour"-lijn van huisperceel Veldweg 49 aan de westzijde door te trekken tot en met de woonbebouwing van de woonwagenstandplaats op de Baronieweg 1A en 1B, hierbij de perceelsgrenzen aan de westzijde volgend (van woonbestemming tot woonbestemming).



*Reactie:*

*de rode contour wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is door de provincie Gelderland overgenomen en verwerkt in de uitwerking van het Streekplan. Binnen dit zoekgebied staat de provincie uitbreiding van de bebouwing onder voorwaarden toe, daarbuiten in principe niet. Bij de bepaling van de ligging van de rode contour wordt zo mogelijk gezocht naar voor de hand liggende, herkenbare grenzen. Ter plaatse wordt deze gevormd door de Baronieweg, die een zeer duidelijk herkenbare begrenzing van de noordwestrand van de kern Hedel vormt. Ten zuidoosten van deze grens is sprake van een afgeronde woonwijk, die deel uitmaakt van de kern Hedel. Ten noorden is sprake van open buitengebied met slechts enkele verspreide bebouwingscomplexen, zoals de woonwagenlocatie of de woning Veldweg 49.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **Zienswijze 6**

Verzocht wordt aan het gehele perceel H3785 een woonbestemming toe te kennen. Voor het betreffende perceel is een vergunning verleend voor de bouw van twee woningen. De nu lopende bezwaarprocedure tegen de verlening van deze bouwvergunning staat het opnemen van een woonbestemming in het bestemmingsplan niet in de weg. In het voorontwerpbestemmingsplan was een en ander wel juist opgenomen.

*Reactie:*

*het bestemmingsplan Hedel betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen voor zover deze voldoende concreet en onderbouwd zijn, zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. In onderhavig geval is een dergelijke sluitende afweging door de gemeente Maasdriel wel gemaakt, echter deze wordt door derden in twijfel getrokken en is onderwerp van een beroepsprocedure. Het staat derhalve nog allerm minst vast dat de woningen ook daadwerkelijk gebouwd kunnen gaan worden. Derhalve worden de woningen nog niet in het bestemmingsplan opgenomen. De opgenomen groenbestemming blijft gehandhaafd. Binnen deze bestemming kunnen groenvoorzieningen/kan beplanting aangelegd worden. Vooralsnog sluit deze bestemming het beste aan bij het huidige gebruik van het desbetreffende perceelsgedeelte. De vraag of het perceelsgedeelte openbaar toegankelijk is of niet doet voor het bestemmingsplan niet ter zake. De bestemming spreekt zich daar niet over uit. De in het voorontwerp bestemmingsplan wel opgenomen woonbestemming was gebaseerd op een te optimistische inschatting van de bouwvergunningprocedure. Aangenomen werd dat er geen bezwaren zouden*



*volgen op de verleende bouwvergunning en dat derhalve de woonbestemming toegekend kon worden. Toen dit niet het geval bleek te zijn, is de woonbestemming in het ontwerp bestemmingsplan weer uit het plan gehaald.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **Zienswijze 7**

In het thans geldende bestemmingsplan is het perceel van indiener gedeeltelijk bestemd voor woningbouw en gedeeltelijk voor agrarische doeleinden. Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan komt de bestemming woningbouw geheel te vervallen. Een en ander zou haaks staan op de Structuurvisie Plus 2004-2015 waarin ter plaatse woningbouw wordt beoogd. De voorgestane wijziging zou impliceren dat het gevestigde voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) niet langer houdbaar is.

#### *Reactie:*

*het bestemmingsplan Hedel betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen voor deze voldoende concreet en onderbouwd zijn, zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. In onderhavig geval is op het betreffende perceel (en aansluitende percelen) het voorkeursrecht gevestigd om hier in de toekomst woningbouw mogelijk te maken. Daarvoor vindt echter afzonderlijke planvorming plaats, die ook zal resulteren in een afzonderlijk bestemmingsplan. Nu deze planvorming nog niet afgerond is wordt voortsnog de bestaande situatie in het bestemmingsplan Hedel opnieuw vastgelegd, om deze van een actuele, uniforme bestemmingsregeling te kunnen voorzien. Op het moment dat een eventueel nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt het onderliggende gedeelte van het bestemmingsplan Hedel niet langer van toepassing.*

*In het vigerende bestemmingsplan heeft een beperkt gedeelte van het perceel 4115 een woonbestemming, zonder bouwmogelijkheden. Het betreffende perceelsgedeelte wordt in het plan opnieuw onder de woonbestemming gebracht.*

*Nu thans de planvorming voor woningbouw nog niet is afgerond en niet duidelijk is of ter plaatse woningen gebouwd zullen gaan worden, kan het gevestigde voorkeursrecht ingevolge de Wvg niet langer in stand blijven. Bij besluit van 4 januari 2011 hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel dan ook besloten de aanwijzing bij raadsbesluit van 4 september 2008 van gronden in het plangebied Akkerseweg Noord te Hedel, waarop de Wvg van toepassing is, in te trekken.*



*Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren, voor zover het betreft de vigerende woonbestemming op een gedeelte van het perceel 4115 en de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.*

### **Zienswijze 8**

Indiener voert sinds 1992 op het perceel gelegen aan de Prins Willem Alexanderstraat 11b te Hedel (kadastraal bekend nummer 2840 en 3227) een schoonheidssalon. Voorheen rustte op het perceel een woonbestemming in combinatie met de aanwijzing "dienstverlening/ambacht, recreatie + vrije dienstverlening". Gelieve deze regeling ook in het ontwerpbestemmingsplan toe te passen.

#### *Reactie:*

*in het vigerende bestemmingsplan Hedel Dorp 1994 heeft het perceel een woonbestemming zonder verdere toevoeging. Op basis hiervan is de uitoefening van een schoonheidssalon ter plaatse alleen toegestaan na een verleende vrijstelling/ontheffing in het verleden. Gebleken is dat al vanaf 1992 hier een schoonheidssalon is gevestigd. De uitoefening van een schoonheidssalon ter plaatse valt dan ook onder het overgangsrecht. Gelet op de lange periode waarin de schoonheidssalon aanwezig is wordt ervoor gekozen de aanwezigheid hiervan thans ook juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en ter plaatse de uitoefening van een schoonheidssalon mogelijk te maken.*

### **Zienswijze 9**

Indiener stelt dat het bouwvlak van de woning aan "De Zanden 5" onjuist is ingetekend. In het bouwvlak is de garage niet meegenomen. Verzocht wordt dit gebrek te herstellen.

#### *Reactie:*

*uitgangspunt bij het toekennen van het bouwvlak is dat het hoofdgebouw, in casu de eigenlijke woning, binnen het bouwvlak is gelegen. Functioneel ondergeschikt en ten dienste van het hoofdgebouw staande gebouwen en gebouwonderdelen betreffen bijgebouwen, die onder de aanduiding 'bijgebouwen' vallen. In het geval van de woning De Zanden zijn aldus het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' toegekend. Zou de aangebouwde en onder één dak vallende garage binnen het bouwvlak zijn gebracht, dan zou dit betekenen dat het bouwvlak tot in de zijdelingse perceelsgrens door zou lopen. Dit betreft een voor vrijstaande woningen op royale bouwpercelen ongewenste situatie, doordat hierdoor een aaneengesloten front van hoofdgebouwen kan ontstaan. Daarnaast zou dit betekenen dat daar waar bij andere woningen de garage tot de bijgebouwen wordt gerekend, dit in onderhavig geval niet het geval zou zijn en er dus een surplus aan*





*bijgebouwen zou kunnen worden opgericht. Daarmee zou het rechtsgelijkheidsbeginsel in het gedrang komen.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **Zienswijze 10**

Indiener vraagt de gemeente of de bebouwingsgrens aangepast kan worden conform de bijgevoegde plattegrond. Dit mede gelet op het feit dat indiener voornemens is het hoofdgebouw uit te breiden.

#### **Reactie:**

*De op de bijgevoegde schets aangegeven uitbreiding betreft niet de uitbreiding van de bouwgrens ten behoeve van het hoofdgebouw, maar de uitbreiding van de begrenzing van de aanduiding 'bijgebouwen'. Het hoofdgebouw op het betreffende perceel betreft een twee-aaneen woning (twee-onder-één-kap woning). Uitbreiding van het bouwvlak van deze woning is niet gewenst, omdat deze woning één geheel vormt met de naastgelegen woning en daarmee onderdeel is van de rij twee-aaneen woningen aan de Gouwakker. Uitbreiding van de aanduiding 'bijgebouwen' is ter plaatse wel acceptabel. Door de begrenzing op te schuiven en in het verlengde te situeren van de begrenzing op de belendende percelen ontstaat de gevraagde uitbreiding. Echter daarbinnen kunnen alleen bijgebouwen opgericht worden. Voor de volledigheid zal de begrenzing om het bestaande bijgebouw aan de zijde van de Baronieweg heen gelegd worden.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.*

### **Zienswijze 11**

De zienswijze bevat twee bezwaren en kan als volgt worden samengevat:

1. Verzocht wordt de veiligheidszone – LPG tankstation Ruisch aan de Uithovensestraat 44 te Hedel niet vast te stellen in die zin dat deze over het perceel van indiener loopt, gelet op de waardevermindering die deze vaststelling met zich meebrengt.

#### **Reactie:**

*Als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied beperkende ruimtelijke consequenties aanwezig. Aan de Uithovensestraat 44 is een verkooppunt van motorbrandstoffen gelegen, waar ook verkoop en opslag van LPG plaatsvindt. Gelet hierop wordt in het bestemmingsplan een veiligheidszone opgenomen, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ingrepen. Uit artikel 5 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vloeit voort dat (onder andere) bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin kwetsbare objecten als woningen zijn*



*opgenomen, de grenswaarde als bedoeld in artikel 8 Bevi in acht moet worden genomen. Het betreft in deze een categoriale inrichting als bedoeld in artikel 4 Bevi. De in acht te nemen afstanden zijn voor de verschillende categoriale inrichtingen af te lezen in bijlage 1 bij de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Van de afstand die in acht is genomen mag niet worden afgeweken. De veiligheidszone zal dan ook ongewijzigd moeten worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeente Maasdriel kan geen invloed uitoefenen op de omvang van de afstand.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

2. Verzocht wordt om voor latere bestemmingsplanprocedures de standaard bestemmingsplanprocedure te volgen. Het gehele plangebied is aangeduid als "Wro-zone bebouwd gebied". Hierdoor is het college van b en w onder de in het bestemmingsplan omschreven voorwaarden (zie artikel 21.7 van het ontwerpbestemmingsplan) bevoegd de bebouwingsmogelijkheden van gronden te wijzigen, teneinde de toevoeging van een bouwvlak voor de bouw van extra woningen mogelijk te maken. Gelet op het voorgaande wordt verzocht de aanduiding "Wro-zone bebouwd" te schrappen uit het ontwerpbestemmingsplan.

*Reactie:*

*de bevoegdheid als weergegeven in artikel 21.7 van de planvoorschriften is gebaseerd op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onder de voorwaarden genoemd in artikel 21.7 van de planvoorschriften is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' voor zover gelegen binnen de aanduiding "Wro-zone bebouwd gebied" te wijzigen. Mocht het college van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gebruik maken, dan zal het betreffende besluit op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt worden en de daarvoor wettelijk vastgelegde procedure doorlopen.*

*Daarbij de kanttekening dat de betreffende wijzigingsbevoegdheid slechts is opgenomen om de bouw van incidentele woningen in zij- of achtertuinen bij bestaande woningen mogelijk te maken en niet om complete woonbuurten te ontwikkelen. Derhalve is de wijzigingsbevoegdheid ook alleen toepasbaar binnen de bestemming 'Wonen'. Op plaatsen waar sprake is van de aanduiding "Wro-zone bebouwd gebied" in combinatie met een andere bestemming is de wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar. Het gebied tussen de Middelingensestraat en de Uithovensestraat is derhalve niet via de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw te ontwikkelen. Uit voorgaande blijkt dat er geen noodzaak is de aanduiding "Wro-zone bebouwd gebied" te schrappen en kan nog steeds voldaan worden aan de wens van de provincie Gelderland om de begrenzing van het bebouwd gebied, zoals vastgesteld door de provincie, in het bestemmingsplan op te nemen.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*



### **Zienswijze 12**

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 11. Zie voor de beantwoording van de zienswijze dan ook onder 11.

### **Zienswijze 13**

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 11. Zie voor de beantwoording van de zienswijze dan ook onder 11.

### **Zienswijze 14**

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden waarop opslag en transport plaatsvindt, de bestemming “wonen” gekregen. Deze activiteiten passen niet in die bestemming. De onderhavige activiteiten zijn dan ook niet positief bestemd, maar vallen onder het overgangsrecht. Deze activiteiten dienen echter positief bestemd te worden. Ze worden al dertig jaar uitgeoefend en er is geen zicht op beëindiging. Verzocht wordt om aan de onderhavige bestemming de bestemming “bedrijf” toe te kennen.

Indien desondanks wordt vastgehouden aan de bestemming “wonen”, dan wordt verzocht om een bestemmingsvlak/bouwvlak toe te kennen aan het betreffende deel van het perceel. Verder wordt verzocht om de bestaande toegangsweg te bestemmen als “verkeer”.

#### *Reactie:*

*nu is gebleken dat ter plaatse al sinds 30 jaar bedrijfsactiviteiten in het kader van de aardappelhandel plaatsvinden (opslag en verwerking tarragrond), dient een en ander van een positieve bestemming voorzien te worden. Derhalve wordt het onderhavige perceel van de bestemming ‘Bedrijf’ voorzien. Het toekennen van bouwmogelijkheden is niet noodzakelijk geoordeeld, ter plaatse vindt uitsluitend buitenopslag plaats. Gelet op de aangrenzende woonbestemmingen wordt binnen de bestemming ‘Bedrijf’ ter plaatse uitsluitend de opslag en verwerking van tarragrond toegestaan. Door middel van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – opslag en verwerking van tarragrond” wordt dit vastgelegd op de plankaart.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de regels en de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.*

### **Zienswijze 15**

Dhr. Roeters heeft op 11 mei 2010 een schetsplan ingediend voor de uitbreiding en verbouw van zijn woning. Dit bouwplan paste binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan past echter niet binnen het ontwerpbestemmingsplan Hedel aangezien de bouwmogelijkheden zijn verkleind.



Verzocht wordt om de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan zodat het bouwplan mogelijk blijft.

*Reactie:*

*uitgangspunt van de bestemmingsplanherziening is niet de verkleining van vigerende bouwmogelijkheden. Nu is gebleken dat dit onbedoeld voor het onderhavige geval wel gebeurd is, waardoor een bouwplan, dat op basis van het vigerende bestemmingsplan wel gebouwd kan worden, niet langer gerealiseerd kan worden, worden de bouwmogelijkheden in overeenstemming gebracht met de vigerende bouwmogelijkheden.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.*

### **Zienswijze 16**

De zienswijze bevat twee bezwaren en kan als volgt worden samengevat:

1. Opgemerkt wordt dat het complete woonhuis van de familie Plugers binnen de gevarenszone van het LPG vulpunt van tankstation Ruisch is komen te liggen. Hierdoor zou de waarde van de woning kunnen dalen. Verzocht wordt om een verklaring hoe het komt dat het woonhuis nu binnen de gevarenszone valt en voorheen de voordeur op de rand van de zone was gelegen.

*Reactie:*

*zie de reactie bij zienswijze 11, onder 1.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

2. Verder wordt aangegeven dat het speelveld aan de Middelingseweg zal gaan verdwijnen voor woningbouw. Aangegeven wordt dat het jammer is als het veld gaat verdwijnen omdat dit nu als speelveld wordt gebruikt voor de kinderen.

*Reactie:*

*het bestemmingsplan Hedel voorziet niet in mogelijkheden om ter plaatse van het speelveld woningbouw te realiseren. Het speelveld is onder de bestemming 'Groen' gebracht. Deze bestemming laat de bouw van woningen niet toe. De binnen de bestemming "Groen" opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' kan alleen worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 Een dergelijke aanduiding is niet over het speelveld gelegd, derhalve kan de wijzigingsbevoegdheid hier niet toegepast worden. Mocht in de toekomst blijken dat (een deel van) het speelveld toch voor woningbouw benut zou moeten kunnen worden (in samenhang met de aangrenzende agrarische of bedrijfspercelen) dan zal daarvoor een afzonderlijke*



*planprocedure moeten worden doorlopen. Belanghebbenden zullen van deze procedure op de gebruikelijke (ook wettelijk voorgeschreven) wijze op de hoogte worden gebracht.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **Zienswijze 17**

Uit de toelichting wordt opgemaakt dat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, aangezien het beheersaspect voorop staat. Binnen deze doelstelling past het niet dat de bebouwingsmogelijkheden afnemen. In het huidige bestemmingsplan staat namelijk dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen evenals carports bij een perceelsgrootte tot 600 m<sup>2</sup> maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen tot een bebouwingspercentage van 60% (artikel 3 lid 2 onder c sub i). Het nieuwe bestemmingsplan laat een bebouwingspercentage toe van maximaal 50% bij aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen (art. 21.2.3 onder c sub 3). Indiener is van mening dat de bestaande rechten dienen te worden gerespecteerd en verzocht wordt dit aan te passen.

Bovendien levert deze inperking van de bebouwingsmogelijkheden een titel op voor planschade (aangegeven wordt nog dat dit in zijn algemeenheid geldt voor het hele plangebied).

#### *Reactie:*

*Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is uitgangspunt geweest om verkleiningen van de bouwmogelijkheden zoveel mogelijk, te voorkomen. Gezien de omstandigheid dat nu voor de gehele kern een uniforme bestemmingsregeling met uniforme bouwregels wordt toegepast, kan het zijn dat ten opzichte van enkele vigerende bestemmingsplannen wijzigingen optreden in de bouwmogelijkheden. Dat is hier echter niet het geval.*

*In dit geval is sprake van een perceel met een oppervlak van 185 m<sup>2</sup>. Daarop is aanwezig een hoofdgebouw van 40 m<sup>2</sup> en bijgebouwen van in totaal 63 m<sup>2</sup>. Daarmee is het perceel voor 55,7% bebouwd. Op basis van de vigerende bouwregels zou dit betekenen dat geen bijgebouwen meer mogen worden bijgebouwd, ondanks dat het perceel nog niet voor 60% is bebouwd. Het maximum oppervlak van 30 m<sup>2</sup>, zoals toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt immers al ruimschoots overschreden.*

*Op basis van de nieuwe regels valt 59 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> hoofdgebouw en 19 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen) binnen het bouwvlak en 44 m<sup>2</sup> binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Op basis van de regels zou maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig mogen zijn (nog 6 m<sup>2</sup> uitbreiding), echter in dit geval wordt het maximum bebouwingspercentage van 50% al overschreden en kan dus niet meer bijgebouwd worden.*

*In het vigerende bestemmingsplan en in het nieuwe bestemmingsplan zijn de maximale bouwmogelijkheden dus (meer dan) volledig benut. Er is daarom ook*



*geen sprake van een inperking van de bouwmogelijkheden. Om het in het verleden ontstane grotere oppervlak aan bijgebouwen te regelen in het bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat voor zover de bestaande bijgebouwen niet voldoen aan het bepaalde in de bouwregels, in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **Zienswijze 18**

Indiener voert als eerste aan dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' is opgenomen. Verzocht wordt om als voorwaarde aan dit artikel toe te voegen dat ontheffing pas verleend kan worden na een positief advies van de waterbeheerder van de Maas (Rijkswaterstaat Dienst Limburg). Hier wordt nog aan toegevoegd dat het bouwen in het rivierbed op eigen risico is. Het Rijk is dan niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van hoog water.

*Reactie:*

*aan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' wordt de betreffende voorwaarde toegevoegd. De opmerking over het bouwen op eigen risico wordt voor kennisgeving aangenomen.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de regels dienovereenkomstig aan te passen.*

Door indiener wordt er op gewezen dat in het kader van de inspraak is verzocht om het meest oostelijk gelegen bouwvlak bij het bedrijf Maasdijk 8 te vergroten om een container waarin zich een brandstofreservoir bevindt binnen het bouwvlak te brengen. Het bouwvlak is vervolgens uitgebreid. De container is niet vergund op basis van de Waterwet of eerdere wetgeving. De gemeente wordt verzocht hierover contact op te nemen met de waterbeheerder.

*Reactie:*

*de gemeente heeft hierover contact opgenomen met de waterbeheerder. Voor de regeling in het bestemmingsplan heeft dit verder geen consequenties.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

Tenslotte voert indiener aan dat het plangebied gelegen is nabij de vaarweg van de rivier de Maas. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op 1 januari 2010 is het besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Op grond van voornoemd besluit moeten in ontwerpplannen die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken en die na 1



januari 2010 ter inzage zijn gelegd, rekening worden gehouden met de vervoercijfers zoals opgenomen in de bijlage van de circulaire.

*Reactie:*

*de externe veiligheidsparaagraaf in de toelichting wordt hierop aangevuld.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting dienovereenkomstig aan te passen.*

### **Zienswijze 19**

Indiener heeft ruim een jaar geleden een verzoek ingediend om een bijgebouw te verplaatsen dichterbij de woning. De reden hiervoor is de situering ten opzichte van de Stationsweg 4 en 6. Verzocht wordt om een groter deel/ het gehele perceel de mogelijkheid te bieden bijgebouwen te plaatsen, zodat het bijgebouw dichterbij de woning kan worden gerealiseerd.

*Reactie:*

*De voorgestelde verplaatsing van het bijgebouw betekent een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse. Het betreffende bijgebouw komt in de nieuwe situatie minder prominent voor de beide woningen Stationsweg 4 en 6 te liggen.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de aanduiding 'bijgebouwen' op de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.*

### **Zienswijze 20**

De zienswijze bevat twee bezwaren en kan als volgt worden samengevat:

1. De zienswijze ziet geheel de situering van de woning op het perceel Maasdijk 51. Het voornemen bestaat de bestaande woning Maasdijk 51 te slopen en te vervangen door een nieuwe woning. Deze moet dan verder van de dijk worden gesitueerd (ongeveer 18 m) in verband met het 'profiel van vrije ruimte (PVR)' om de dijk te kunnen verzwaren. Wordt het bouwvlak achter de bestaande woning gesitueerd, dan komt de woning op circa 1.20 m van de bestaande schuur te liggen. Gewenst wordt om het bouwvlak voor de woning meer naar het oosten te verplaatsen, opdat tussen de woning en de schuur een afstand van 3-4 m ontstaat. Deze biedt doorzicht op het achtergelegen Nieuwe Wiel en maakt de achterliggende bijgebouwen per auto bereikbaar. Ter onderbouwing wordt een stedenbouwkundig advies bijgevoegd.

*Reactie:*

*het planvoornemen betreft de verplaatsing/vervanging van een bestaande woning. Door de verplaatsing neemt de omvang van de bebouwing niet toe, maar deze*



*komt gedeeltelijk (voor zover het betreft de woning) op een andere plek op het bouwperceel te liggen. In eerste instantie wordt dit ingegeven door het PVR, waardoor de woning verder van de dijk af komt te liggen. De gebruiksmogelijkheden van de bestaande bijgebouwen maken het wenselijk de woning vervolgens 3 m in oostelijke richting te verplaatsen. De bijgebouwen blijven daardoor bereikbaar per auto. De voorgestelde verschuiving in oostwaartse richting over circa 2 m heeft nauwelijks invloed op de doorzichten op het achterliggende Nieuwe Wiel. De nieuwe situering van de woning past binnen de stedenbouwkundige structuur van de Maasdijk ter plaatse, bestaande uit direct aan en op het niveau van de dijk gelegen historische dijkwoningen en modernere woningen gelegen op enige afstand (PVR) aan de voet van de dijk. De te verplaatsen woning gaat deel uitmaken van de laatste categorie.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.*

2. Verder voldoen de regels van de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering" en artikel 35 "Overige regels" niet aan de eisen van rechtszekerheid, omdat bebouwingsmogelijkheden afhankelijk zijn van een nader in te winnen advies. Daar komt nog bij dat op grond van de Keur door het waterschap een watervergunning verleend dient te worden. De bestemmingsplanregels zijn niet nodig voor de bescherming van het betreffende sectorale belang. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) van 13 oktober 2004, AB 2005, 25.

*Reactie:*

*conform de genoemde uitspraak is aanpassing van de regeling in artikel 27 'Waterstaat – Waterkering' aan de orde. Bij het bouwen binnen de dubbelbestemming is op basis van de Keur al een vergunning benodigd, derhalve is het niet noodzakelijk en ook niet doelmatig om in het kader van het bestemmingsplan nogmaals een gelijksoortige beperking in te bouwen ter bescherming van de waterkering. De bouwregels in artikel 27 worden zodanig gewijzigd, dat aangegeven wordt dat bouwwerken ten behoeve van de waterkering met een hoogte van maximaal 9 m mogen worden opgericht en dat daarnaast ook de bouwwerken conform de onderliggende bestemmingen mogen worden opgericht, mits hiervoor een vergunning op basis van de Keur wordt verkregen. Feitelijk is ook dit niet nodig omdat de vergunning in ieder geval moet worden verkregen, maar ter verduidelijking wordt deze verwijzing toch opgenomen. De opgenomen ontheffing van de bouwregels kan daarmee vervallen.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de regels dienovereenkomstig aan te passen.*





3. Verzocht wordt om de gronden met de bouwaanduiding “bijgebouwen” (bouwvlak bijgebouwen) zowel richting de straatzijde als richting het water uit te breiden. Zowel de voorste schuur als het meest naar achteren gelegen bijgebouw vallen (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak bijgebouwen.

*Reactie:*

*de nieuwe situering van de woning Maasdijk 51 vraagt ook om het vastleggen van een nieuw vlak voor de aanduiding ‘bijgebouwen’. Daarbij worden de bestaande bijgebouwen geheel binnen het vlak van bedoelde aanduiding gebracht.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en het vlak voor de aanduiding ‘bijgebouwen’ dienovereenkomstig op de plankkaart aan te passen.*

4. Verder blijkt dat het meest naar de waterkant gelegen bijgebouw gesitueerd is binnen de enkelbestemming “Groen”. Hier mogen uitsluitend gebouwen geen gebouwen zijnde worden gebouwd die ten dienste staan van deze bestemming, waaraan het bijgebouw niet voldoet. Verzocht wordt deze strijdigheid te repareren.

*Reactie:*

*voor zover aan de hand van de terreininventarisatie en luchtfoto’s valt af te leiden zijn alle bestaande bijgebouwen binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ binnen de bestemming ‘Wonen’ gelegen. Aanpassing van de bestemming is niet noodzakelijk.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

## **Zienswijze 21**

De zienswijze omvat meerdere bezwaren die als volgt kunnen worden samengevat.

### 1. Aard van de omgeving

Indiener is van mening dat de oprukkende (mogelijkheden voor) woningbouw een onaanvaardbare beperking oplevert voor de bedrijfsvoering. Indiener verzet zich er tegen dat het bedrijf in het ontwerp onder bestemmingsplan Hedel valt, omdat dit leidt tot ongewenste en negatieve gevolgen. Indiener is van mening dat het bedrijf onder het bestemmingsplan buitengebied dient te vallen. Het feit dat de rode contour over de percelen behorend bij het bedrijf valt is geen reden om het bedrijf te laten vallen onder het bestemmingsplan Hedel.

*Reactie:*

*verwezen wordt naar wat besproken is in het overleg van 7 juli 2010, inhoudende dat van gemeentezijde is aangegeven dat het niet de intentie is de heer Quik te*



*beperken in zijn bedrijfsvoering. De rode contour is de basis geweest voor het opstellen van het nieuwe plan. De percelen van dhr. Quik worden doorsneden door de rode contour, daarom is er voor gekozen het zuidelijke deel van het buitengebied van Hedel tot aan de Maasdijk op te nemen in het komplan, met behoud van bestaande rechten. Indiener heeft niet toegelicht wat de door haar gestelde onaanvaardbare gevolgen inhouden. Volgens de gemeente zijn deze er ook niet. Niet de ligging in een bepaald bestemmingsplan, maar de daarin opgenomen regeling bepaalt de mogelijkheden voor het bedrijf. Zoals aangegeven wordt de regeling in het bestemmingsplan Hedel afgestemd op de geldende regeling, zodat de mogelijkheden intact blijven. Bij verdere woningbouw in de directe omgeving zal rekening worden gehouden met de ligging van het bedrijf. Er wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Niet wordt gesteld dat niet aan dit criterium wordt voldaan. Vandaar dat (ongewijzigd) wordt vastgehouden aan het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

## 2. Bestemmingsomschrijving

Verzocht wordt om het bedrijf op te nemen in milieucategorie 4.2. Verder zou de bedrijfsomschrijving zoals weergegeven onder artikel 5.1 onder a.3 niet juist zijn. Conform de vigerende revisievergunning Wet milieubeheer worden er op de percelen aan de Akkerseweg 13B ook uien verpakt voor consumenten en grootverbruik. De percelen ten noorden van de Akkerseweg 16 worden momenteel gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. In dat gebouw zijn onder meer Quickly Research & Development en onderhoudsruimten gevestigd. Verzocht wordt om de bedrijfsomschrijving hierop aan te passen.

### *Reactie:*

*gelet op de aard van het bedrijf vallen de bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 4.2. Artikel 5.1 onder b. wordt aangepast, waarbij wordt aangegeven dat de gronden tevens zijn bestemd voor bestaande bedrijven in categorie 3 of 4 als genoemd in de Bijlage regels (Staat van Inrichtingen).*

*De aard van de toegestane bedrijfsactiviteiten wordt in overeenstemming gebracht met de conform de revisievergunning toegestane bedrijfsactiviteiten. Derhalve wordt ook de verwerking van uien toegevoegd. De bedrijfsactiviteiten in het 'bedrijfsverzamelgebouw' worden als onderdeel van de eigenlijke bedrijfsactiviteiten (aardappelproducten) beoordeeld en niet afzonderlijk genoemd.*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze gegrond te verklaren en de regels dienovereenkomstig aan te passen.*

## 3. Bebouwingsmogelijkheden

Indiener stelt dat zij in sterke mate in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Omdat de omvang van het bouwperceel niet bekend is, kan indiener niet



nagaan of de uitbreidingsmogelijkheden zoals die onder het vigerende bestemmingsplan aanwezig zijn in stand blijven. Op basis van een brief van 11 maart 2005, afkomstig van de gemeente, met kenmerk BR.280-2004 en het bestemmingsplan buitengebied binnendijs deel concludeert indiener dat de maximale bebouwing voor bedrijfsgebouwen 9.106 m<sup>2</sup> bedraagt (reeds in 2005 aanwezig bebouwing van 8.278 m<sup>2</sup> vermeerderd met 10%). De aanwezige woonbebouwing op het perceel (353 m<sup>2</sup>) staat hier los van. Om de bestaande uitbreidingsmogelijkheden te behouden dient er op de percelen aan de Akkerseweg 13B een bebouwing toegestaan te worden van ten minste (9.106 + 353 =) 9.459 m<sup>2</sup>. Indiener verzoekt om geïnformeerd te worden over het bebouwingspercentage in het bestemmingsplan. Dit bebouwingspercentage moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd door 9.459 te delen door de oppervlakte van het bouwperceel x 100%, dan wel op zodanige andere wijze dat de uitbreidingsmogelijkheden gewaarborgd zijn. Deze uitbreidingsmogelijkheden bedragen de maximaal toelaatbare bedrijfsbebouwing van 9.106 m<sup>2</sup> vermindert met de thans reeds aanwezige bedrijfsbebouwing van 8.444 m<sup>2</sup>, zijnde 662 m<sup>2</sup>.

*Reactie:*

*Ter plaatse is het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel van kracht. Het perceel is gelegen in de bestemming niet-agrarische bedrijven (artikel 6). In artikel 6.2 lid a is opgenomen dat de maximaal toegestane omvang van het bedrijf 8278 m<sup>2</sup> mag bedragen. Dit betreft alle bedrijfsgebouwen welke op het perceel aanwezig zijn inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen. Voor de bedrijfsgebouwen is bepaald dat de maat van 8278 m<sup>2</sup> met 10% vergroot mag worden wat de totaal bebouwde oppervlakte op 9106 m<sup>2</sup> brengt. Aan bestaande bedrijfsgebouwen is momenteel 8953 m<sup>2</sup> aanwezig. Dit betekent dat nog 9106 - 8953 = 153 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. Uitgangspunt voor de regeling in dit bestemmingsplan is het intact laten van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden op basis van de in het vigerende bestemmingsplan toegelaten bebouwingspercentage*

*Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.*

#### 4. Bouwperceel

Indiener verzoekt om de plaatsing van drie dockshelters aan de achterzijde van het gebouw mogelijk te maken. Hiertoe is een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van 84 m<sup>2</sup> nodig, die wat omvang betreft past in de uitbreidingsmogelijkheden die Quik op basis van het bestemmingsplan heeft, maar waarbij de huidige bebouwingsgrens in beperkte mate wordt overschreden (42 m<sup>2</sup>). Hieraan zijn zowel voordelen voor de interne bedrijfsvoering als op het gebied van voedselveiligheid en milieu verbonden.

*Reactie:*



de gronden, waarop de uitbreiding is voorzien, hebben in het vigerende plan de bestemming 'Agrarisch'. De regeling van het betreffende bedrijf is afgestemd op de vigerende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied. Ook daarin maakt het achterste deel van het bedrijfsperceel geen deel uit van de bedrijfsbestemming.

Gelet op de recente vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (2006) en het feit dat een goede onderbouwing onderbreekt om tot een andere begrenzing van de bedrijfsbestemming te komen, wordt de bestaande begrenzing gehandhaafd. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling, de mogelijkheid bestaat niet in het huidige bestemmingsplan.

Om de realisatie van de dockshelters te kunnen beoordelen is onder andere een ruimtelijke onderbouwing vereist. Ook zullen de nodige onderzoeken moeten worden gedaan i.v.m. geluid en verkeersafwikkeling. Door het ontbreken van een goede onderbouwing kunnen thans niet de consequenties van een aanpassing van de begrenzing op bijvoorbeeld het aansluitende buitengebied beoordeeld worden. Besluitvorming over de door indieners gewenste ontwikkeling is daarom niet mogelijk.

Voorgesteld wordt dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### 5. Bestemming achterterrein

Indiener verzoekt om het gehele bedrijfsterrein de bestemming "bedrijf" te geven en geen onderverdeling te laten bestaan in verschillende bestemmingen, zoals in het ontwerpplan het geval is. Indiener is niet voornemens dit achterterrein te gaan bebouwen (behoudens de overschrijding van 42 m<sup>2</sup> zoals hiervoor genoemd onder onderdeel 4.) en is bereid het achterterrein door middel van een groenbeplanting in te passen. Desgewenst kan deze groenbeplanting ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.

*Reactie:*

*zie reactie bij onderdeel 4.*

#### 6. De Grutakker

Aan de noordzijde van de Akkersweg is een woonwijk "De Grutakker" voorzien. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 23 september 2009 (200807341/1/R2) het goedkeuringsbesluit voor 15 dichtbij Quik voorziene woningen vernietigd. De betreffende locatie is in het ontwerpbestemmingsplan echter nog altijd bestemd als "wonen". Het is niet duidelijk waarom. Er zijn namelijk geen bouwpercelen aangegeven en bovendien is niet gemotiveerd waarom er nu wel sprake zou zijn van een goed leefklimaat, de grond waarop het goedkeuringsbesluit is vernietigd. Indiener verzoekt deze gronden niet te bestemmen als "wonen", maar als bijvoorbeeld "groen", "verkeer" of "water".



*Reactie:*

*Voor het betreffende perceel is aansluiting gezocht bij het herstelbesluit dat Gedeputeerde Staten inmiddels op basis van de uitspraak van de Raad van Staten hebben genomen. Daarin is sprake van de bestemming Wonen zonder bouwvlak. In het bestemmingsplan is deze regeling overgenomen.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **Zienswijze 22**

Indieners wensen een woonbestemming op het perceel gelegen tussen de Forellenlaan en de Prinses Beatrixstraat te Hedel, kadastraal bekend onder nr. 542. Indieners doen een beroep op een door het college gezonden brief van 21 februari 1996 waarin wordt medegedeeld dat tijdens het college het initiatief zal worden genomen tot het in procedure brengen van een partiële herziening, die de bouw van één vrijstaande woning aan de Forellenlaan alsnog mogelijk zal maken.

*Reactie:*

*Een mogelijkheid tot woningbouw is tot op heden niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Om de eventuele mogelijkheid voor realisatie van een woning ter plaatste te kunnen beoordelen is een zorgvuldige afweging en beoordeling met (onder andere) een ruimtelijke onderbouwing vereist. Ook zullen de nodige onderzoeken moeten worden gedaan en moeten omwonenden tenminste in de gelegenheid gesteld worden er op te reageren. Nu een en ander ontbreekt is zorgvuldige besluitvorming over de door indieners gewenste ontwikkeling in het kader van dit conserverende bestemmingsplan niet mogelijk.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **Zienswijze 23**

De zienswijze bevat twee bezwaren en kan als volgt worden samengevat:

Er is nog altijd sprake van een planologische verslechtering voor wat betreft de locatie Uithovensestraat 23 ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan. De hoogte van de gebouwen (tien meter) wordt thans beperkt met de opname van tevens een goothoogte van vier meter en daarnaast is de bedrijfswoning niet meer verplaatsbaar binnen het bouwvlak op het perceel.

*Reactie:*

*de beoordeling van de toe te kennen bouwmogelijkheden heeft op basis van de huidige inzichten plaatsgevonden. Daarbij is nadrukkelijk in beschouwing genomen dat het bedrijf is gelegen te midden van burgerwoningen. Deze burgerwoningen bestaan ter plaatse veelal uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. Gelet daarop is geoordeeld dat bij uitbreiding of toevoeging van*



*bedrijfsbebouwing, deze qua verschijningsvorm dient aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving. Derhalve dat ook sprake dient te zijn van bebouwing met een kap en dus van een goothoogte. Deze is afgeleid van de goothoogten in de omgeving (3 of 6 m) en gebruikelijke goothoogten voor solitair gelegen bedrijfsbebouwing en vastgelegd op 4 m.*

*Gelet op de ligging in een overwegende woonomgeving is ook geoordeeld dat de bedrijfswoning, overeenkomstig de huidige ligging van de bedrijfswoning en aansluitend bij de overige burgerwoningen dient te zijn gelegen aan de Uithovensestraat. Derhalve is de positie van de burgerwoning vastgelegd ter plaatse van de bestaande burgerwoning aan de straatzijde.*

*Naar het oordeel van de gemeente Maasdriel is hier in het licht van de huidige beoordelingscriteria geen sprake van een onaanvaardbare beperking van de bouw mogelijkheden. Er is weliswaar sprake van enige beperking, maar deze is ingegeven door de wens de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning zo goed mogelijk in te passen in de woonomgeving.*

Door indieners wordt verder geageerd tegen het standpunt van de gemeente dat het bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft, waardoor geen ruimte is voor de opname van een door indieners voorgestane nieuwe ontwikkeling, inhoudende de afsplitsing van een gedeelte van het perceel ten behoeve van de bouw van een "gewone" burgerwoning zonder enige relatie met het bedrijf. Verwezen wordt naar correspondentie waaruit zou blijken dat sprake is van (een toezegging tot het scheppen van de mogelijkheid tot een realisatie van) een tweede burgerwoning. Er zou sprake zijn van een omissie. Gesteld wordt dat daardoor geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling en dat een ruimtelijke onderbouw niet nodig is. Verzocht wordt om een deel van het perceel af te splitsen ten behoeve van de bouw van een gewone burgerwoning. Subsidiair wordt verzocht om de gestelde omissie uit het verleden recht te zetten en (onder voorwaarden) de bouw van een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken en meer subsidiair wordt verzocht de verplaatsing van de huidige bedrijfswoning binnen het bouwvlak mogelijk te maken.

*Reactie:*

*Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat de mogelijkheid tot heden nog niet bestaat onder het huidige bestemmingsplan. Om de realisatie van een woning ter plaatste te kunnen beoordelen is onder andere een ruimtelijke onderbouw vereist. Ook zullen de nodige onderzoeken moeten worden gedaan. Nu een en ander ontbreekt is besluitvorming over de door indieners gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Verwezen wordt naar de inspraakreactie, zie de Nota vooroverleg en inspraak, onder inspraakreactie 19, ad c..*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren..



#### **Zienswijze 24**

Verzocht wordt (om toekomstige bestemmingsplanwijzigingen te voorkomen) in het ontwerpbestemmingsplan een bouwvlak te plaatsen op perceel H4137, gelegen aan het Hageland in Hedel (indiener heeft een bijlage toegevoegd met een suggestie voor het bouwvlak). Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan rust op dit perceel een woonbestemming.

Verzocht wordt om de zienswijze, ondanks het verstrijken van de termijn, toch in behandeling te nemen.

#### *Reactie:*

*de termijn voor het indienen van de zienswijze is verstreken. Er zijn geen redenen aangevoerd voor een verschoonbare termijnoverschrijding. Vandaar dat indiener niet ontvankelijk moet worden verklaard.*

*Inhoudelijk kan ten aanzien van de zienswijze het volgende gesteld worden. Het bestemmingsplan Hedel betreft een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter. In principe wordt in het plan de bestaande situatie van een nieuwe bestemmingsplanregeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen voor deze voldoende concreet en onderbouwd zijn, zodat een sluitende afweging over de aanvaardbaarheid ter plaatse gemaakt kan worden. In onderhavig geval is daarvan geen sprake. Een ruimtelijke onderbouwing van het planvoornemen, voorzien van de benodigde onderzoeksresultaten ontbreekt. Niet afgewogen kan worden of een woning ter plaatse aanvaardbaar is. Voor vergelijkbare gevallen is in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen' wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt alsnog een bouwvlak binnen de bestemming toe te voegen. Op het moment dat een afdoende ruimtelijke onderbouwing, voorzien van de noodzakelijke onderzoeken, duidelijk maakt dat de woning ter plaatse aanvaardbaar is, kan met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid alsnog het gevraagde bouwvlak toegekend worden. In principe lijkt de locatie wel in aanmerking te komen voor de bouw van een extra woning.*



## 5 Ambtshalve wijzigingen

Akkerseweg 7a, 9 en 11: bestemmings- en bouwvlakken afstemmen op feitelijke situatie.

Rietvoornlaan/Forellenlaan: bouwvlakken en aanduidingen 'bijgebouwen' afstemmen op feitelijke situatie, daarbij herkenbaarheid als patiowoningen intact laten.

Korenstraat 16, 18 en 20: bestaande bebouwing ligt binnen bouwvlakken en aanduiding 'bijgebouwen', kap op de schuur conform de regels mogelijk.

Voorstraat 2a t/m 12: bestemmingsgrens aanpassen aan feitelijke kadastrale situatie.

Uithovensestraat 30a: praktijkruimte regelen op plankaart en in regels. In oktober 1995 is vrijstelling en bouwvergunning (Nr. 95-36) verkregen voor een woonhuis met praktijkruimte.

Begraafplaats Bernhardstraat: begrenzing aanpassen conform feitelijke situatie.

Woning Maasdijk naast 35:  
bouwvlak intekenen conform bouwplan nieuwe woning.

Blankenstein 19-21: bedrijfswoning (aanduiding (bw)) regelen conform feitelijke situatie.

Akkerseweg 13a en 13b: bouwvlak (op perceel Akkerseweg 13) verkleinen en bebouwingspercentage afstemmen op feitelijke en vigerende situatie (%55).

Bed & breakfast regelen op plankaart en in regels (locatie niet aangegeven!)

Woning Maasdijk 51: bouwvlak aanpassen aan nieuwe situering woning.

Hondsneststraat-Molendijk: initiatief voor 1 woning meenemen in bestemmingsplan

Hogehof; o.b.v. gegevens bouwplan

- hoogte van de wooncomplexen aan de Hogehof zijn 14 meter (inclusief plint).
- voetprint wooncomplex: 25 x 25 (totale complex ca. 65 x 25)

De Hoef; o.b.v. verbeelding bp. 06-10-2009 (gemeentelijke website: Ammerzoden herziening Voorstraat-Molendijk) en doorsneden d.d. 04-05-2010)





- toegestane bouwhoogte wooncomplexen in middendeel: maximale goothoogte 9 meter en maximale bouwhoogte 12 meter (voetprint 30 x 30)
- toegestane bouwhoogte complex in verlengde middendeel aan de dijk: maximale goothoogte 15,5 meter en maximale bouwhoogte 21,5 meter (voetprint 30 x 30)
- toegestane bouwhoogte complex aan oostzijde aan de dijk: maximale goothoogte 7,5 en maximale bouwhoogte 13,6 meter (voetprint ?)

Regeling voor standplaatsen aanscherpen (begrip toevoegen);

Regeling bestaande bedrijven binnen bestemming Bedrijf: bestaand koppelen aan betreffende bouwperceel;

Externe veiligheid: binnen bestemming Bedrijf risicovolle inrichtingen uitsluiten, tevens begrip opnemen.

Art. 27.3.1 onder b. komt te vervallen

Art. 21.3.1 onder a 350 m<sup>2</sup> moet zijn 350 m<sup>3</sup>

Regels (en toelichting) worden Waboproof gemaakt

Er zijn enkele afwijkingen geconstateerd tussen de analoge en de digitale verbeelding, deze zullen met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

