

bestemmingsplan 'Hedel,
Bedrijventerrein De Kampen'
gemeente Maasdriel

status: definitief
datum: 27 augustus 2013
projectnummer: 263030/1017
adviseur: Jke / Wle

Nota zienswijzen geanonimiseerd



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



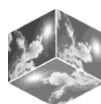
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Procedure	1
1.1	Vooroverleg	1
1.2	Zienswijzen	1
2	Gemeentelijk standpunt	2
2.1	Zienswijze 1	2
2.2	Zienswijze 2	2
2.3	Zienswijze 3	3
2.3a	<i>Pro forma zienswijze d.d. 31 juli 2013</i>	3
2.3b	<i>Aanvulling zienswijze d.d. 19 augustus 2013</i>	4
2.3c	<i>Aanvulling zienswijze d.d. 19 augustus 2013</i>	6
2.4	Zienswijze 4	8
2.4a	<i>Pro forma zienswijze d.d. 31 juli 2013</i>	8
2.4b	<i>Aanvulling zienswijze 19 augustus 2013</i>	8
2.4c	<i>Aanvulling zienswijze d.d. 19 augustus 2013</i>	10
2.5	Zienswijze 5	11
2.6	Zienswijze 6	12
2.7	Zienswijze 7	13
2.8	Zienswijze 8	15
2.9	Zienswijze 9	17
2.10	Zienswijze 10	18
2.11	Zienswijze 11	18
2.12	Zienswijze 12	18
2.13	Zienswijze 13	21
2.14	Zienswijze 14	22
3	Ambtshalve wijzigingen	24
4	Raadsbesluit	25





1 Procedure

1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' heeft van 11 februari 2010 tot en met 24 maart 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een inspraakreactie indienen. In die periode zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ook diverse instanties aangeschreven met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Van de vooroverleg- en inspraakreacties werd een verslag gemaakt, te weten het 'Verslag vooroverleg en inspraak'. Dit verslag is als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen.

1.2 Zienswijzen

Vervolgens is de ontwerpfasen ingezet. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' in eerste instantie van 23 december 2010 tot en met 2 februari 2011 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft de gemeente Maasdriel de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor het bedrijventerrein in heroverweging genomen. Resultaat van deze heroverweging is een op diverse punten wenselijke bijstelling van de regels. In hoofdlijnen wordt daarmee meer recht gedaan aan de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de bedrijven op basis van de vigerende bestemmingsplannen.

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' met ingang van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 opnieuw zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder wederom mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen.

De ingekomen zienswijzen zijn in deze 'Nota zienswijzen' geanonimiseerd samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.



2 Gemeentelijk standpunt

2.1 Zienswijze 1

ingekomen 8 juli 2013

Samenvatting zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan laat volgens reclamant geen motorbrandstoffen verkooppunt toe, terwijl aan De Hootkamp 3 een tankstation is gevestigd. Verzocht wordt om lid e. van artikel 4.1.1 in de regels te laten vervallen, teneinde een extra verkooppunt voor motorbrandstoffen toe te staan.

Standpunt college

In lid a. van artikel 4.1.1 is geregeld welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan op het bedrijventerrein. Op basis van de bij de regels gevoegde Staat van Inrichtingen blijkt dat benzinestations zijn toegelaten voor zover deze binnen de ter plaatse aangeduide maximale bedrijfscategorie vallen. Van een verbod op verkooppunten voor motorbrandstoffen is derhalve geen sprake. Reclamant staat vrij om, mits wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan en overige relevante regelgeving, een verkooppunt voor motorbrandstoffen te exploiteren. Zie hierover ook de beantwoording van zienswijze 7.

Het door reclamant aangehaald lid e. van artikel 4.1.1 regelt dat webwinkels op het bedrijventerrein worden toegestaan en heeft geen betrekking op het al dan niet toestaan van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Waarschijnlijk heeft reclamant gedoeld op het hiervoor aangehaalde lid a. Er is geen aanleiding om deze bepalingen te laten vervallen.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Zienswijze 2

ingekomen 26 juli 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant is voornemens een hengelsportzaak/groothandel en particuliere verkoop te vestigen op het adres Koningskampen 11 en verzoekt om een bevestiging of dit mogelijk is op basis van de regeling in het bestemmingsplan.

Standpunt college

De zienswijze van reclamant betreft geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan, maar een vraag over de opgenomen regeling. De vraag wordt voor kennisgeving aangenomen en kan als volgt worden beantwoord: detailhandel is toegestaan in de vorm van:

- detailhandel in volumineuze goederen;
- detailhandel in de vorm van benzineservicestations;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij bedrijven, uitsluitend in producten die ter plaatse worden vervaardigd, be- of verwerkt;
- webwinkels.



Alle andere vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. Het is aan reclamant om te beoordelen in hoeverre zijn planvoornemen aansluit bij de toegestane vormen van detailhandel.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3

ingekomen 31 juli 2013, per e-mail (pro forma) en 19 augustus 2013 (aanvulling)

2.3a Pro forma zienswijze d.d. 31 juli 2013

Samenvatting zienswijze

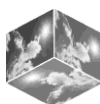
Reclamant geeft aan nog niet over voldoende gegevens te beschikken om een zienswijze in te kunnen dienen ten aanzien van de locaties aan de Baronieweg 15 en 17, alsmede De Steegen 1 en het aangrenzende perceel industriegrond aan de Parallelweg 13a te Hedel. Verzocht wordt om een termijn te stellen waarbinnen alsnog een onderbouwde zienswijze kan worden ingediend.

Standpunt college

Nu ingevolge artikel 6:13 van de Awb slechts beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tegen het ontwerpbestemmingsplan tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, stelt de gemeente zich op het standpunt dat de zienswijze van reclamant niet in behandeling kan worden genomen. Hierbij is tevens van belang dat reclamant geen versoebbare reden heeft aangegeven voor het niet indienen van een zienswijze.

Het gemeentebestuur heeft daarnaast het indienen van een zienswijze per e-mail ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan expliciet uitgesloten. Dit is terug te lezen in de publicatie, waarbij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan werd aangekondigd. Op formele gronden zal het gemeentebestuur per e-mail ontvangen zienswijzen dan ook buiten behandeling moeten laten. Dit verzuim is -nu de indieningstermijn inmiddels is verstreken- ook niet meer te herstellen. De advertentietekst in de publicatie is daarbij maatgevend en niet (vermeende) mededelingen van ambtenaren.

Niettemin vinden wij het wel van belang om kennis te nemen van inhoudelijke opmerkingen over het ontwerpplan, zodat daar eventueel (ambtshalve) nog rekening mee gehouden kan worden. Derhalve is de mogelijkheid geboden om uiterlijk 19 augustus 2013 een aanvulling door te geven op de pro forma zienswijze. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, waardoor de zienswijze alsnog wordt meegewogen. Deze aanvulling is verdeeld over 2 separate zienswijzen, die aanleiding tot behandeling geven en navolgend worden behandeld.



2.3b Aanvulling zienswijze d.d. 19 augustus 2013

Samenvatting zienswijze

Deze aanvulling op de pro forma zienswijze heeft betrekking op de locaties Baronieweg 15 en 17 en De Steegen 1 en is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

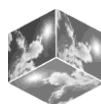
- a. verzocht wordt de maximaal toegekende milieucategorie van 3.2 te verhogen naar 4.1 met het oog op eventuele toekomstige plannen;
- b. verzocht wordt het bebouwingspercentage niet op 60% te zetten, maar te handhaven op 80%;
- c. reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen maximale bouwhoogte van 10 meter en verzoekt deze te verhogen naar 16 meter, gelet op een voorgenomen uitbreiding van het bedrijf Bakkersland naar 2 bouwlagen;
- d. verzocht wordt om silo's niet alleen ter plaatse van de aanduiding 'silo' toe te staan, maar binnen de gehele bestemming 'Bedrijventerrein' en om de maximaal toegestane bouwhoogte van silo's te verhogen van 12 meter naar 15 meter;
- e. verzocht wordt aan te geven in hoeverre het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het realiseren van nieuwe in- en uitritten;
- f. verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' te verwijderen, aangezien de grond ter plaatse al dusdanig is verstoord, dat eventuele archeologische waarden niet meer aanwezig zijn;
- g. verzocht wordt de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit de vigerende planologische regeling te behouden en over te nemen in het bestemmingsplan.

Standpunt college

- Ad a. op bedrijventerrein De Kampen is sprake van een zonering van de toegestane bedrijfscategorieën, waarbij de gehanteerde afstanden zijn overgenomen uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de VNG. Ter plaatse van de bedrijfspercelen van reclamant bedraagt de maximaal toegestane milieucategorie reeds 4.1. Van milieucategorie 3.2 is ter plaatse geen sprake, waardoor de eventuele toekomstplannen wat betreft dat aspect niet gehinderd worden;
- Ad b. het opgenomen maximale bebouwingspercentage van 60% is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. Van een nieuwe normering is derhalve geen sprake. Desalniettemin is de gemeente bereid het toegestane maximum bebouwingspercentage te verhogen tot 80%, waarmee wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012', dat op 7 maart 2013 vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouwmogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In navolging van bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' stelt het gemeentebestuur voor om de daarin opgenomen bouwmogelijkheden voor zover het betreft het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% over te nemen in de regelingen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In dit verband wordt tevens verwezen naar de als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen berekening van de oppervlaktes en bebouwingspercentages van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven;



- Ad c. de opgenomen maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. Voor zover bestaande bedrijfsgebouwen hoger zijn dan 10 meter, geldt de bestaande hoogte. Door middel van een afwijkmogelijkheid kan de bouwhoogte worden verhoogd tot maximaal 11 meter.
- Ad d. in de regeling van het bestemmingsplan is in artikel 4.4.4 een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het mogen realiseren van silo's hoger dan 3 meter op een andere locatie dan ter plaatse van de aanduiding 'silo', tot een maximale hoogte van 12 meter. Hiermee worden voldoende mogelijkheden geboden om silo's te mogen oprichten. Het zondermeer toestaan van silo's op het gehele bedrijfsperceel alsmede het toestaan van silo's tot een hoogte van 15 meter wordt niet wenselijk geacht, gelet op de ruimtelijke impact die silo's hebben op de omgeving, waar ook (bedrijfs)woningen zijn gelegen. De situering van silo's kan aanleiding geven tot extra schaduwwerking of extra horizonvervuiling en is derhalve om die reden aan voorwaarden gekoppeld;
- Ad e. het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de ligging van een in- of uitrit van een bedrijfsperceel en verzet zich evenmin tegen het veranderen van de ligging van een in- of uitrit. Echter hiervoor zal op basis van regelgeving wel een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden;
- Ad f. de begrenzing van de betreffende dubbelbestemming alsmede de daaraan verbonden regels, vormen een vertaling van de door de gemeenteraad van Maasdiel vastgestelde Archeologienota en de daarbij behorende Beleidskaart van 18 april 2013. Op grond van inventariserend archeologisch onderzoek zijn de archeologische (verwachtings)waarden van de binnen de gemeente gelegen gronden bepaald. Ter plaatse van de genoemde bedrijfspercelen is slechts gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' van toepassing. Voor het overige geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' bestaat een gemiddelde archeologische verwachting en is onderzoek nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm of over een oppervlakte groter dan 1.000 m². Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' bestaat een gemiddelde archeologische verwachting en is onderzoek nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm of over een oppervlakte groter dan 5.000 m². Zolang bouwplannen deze maximale diepte en oppervlakte niet overstijgen, is archeologisch onderzoek niet vereist. Bij grotere ingrepen is wel onderzoek nodig en van dit beleid wordt niet afgeweken. In het ontwerp bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de aanwezige archeologische waarden uitgevoerd, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Overigens legt het uitvoeren van archeologisch onderzoek geen beperkingen op aan de bedrijfsvoering. Het onderzoek dient slechts om eventuele aanwezige archeologische waarden veilig te stellen, waarna de gronden vrij kunnen worden gegeven voor de betreffende bouwplannen. Om die reden wordt de betreffende dubbelbestemming gehandhaafd;
- Ad g. de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn zoveel als mogelijk overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van een uniformering van de regels van de diverse vigerende bestemmingsplannen en is de gehanteerde regeling afgestemd op de actuele ruimtelijke en milieutechnische eisen. Inmiddels is echter het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' op 7 maart 2013 vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouw- mogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouw- mogelijkheden zoals opgenomen



in het ontwerp bestemmingsplan voor De Kampen. De gemeente is bereid om ten aanzien van het maximaal toegestane bebouwingspercentage dit gelijk te stellen met het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' en derhalve te verhogen van 60% naar 80%, zoals reeds aangegeven onder Ad b.

Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft:

- *het verhogen van het maximale toegestane bebouwingspercentage tot 80%, dit in overeenstemming met het in bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' opgenomen maximale toegestane bebouwingspercentage;*

Voor het overige wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen op basis van de zienswijze.

2.3c Aanvulling zienswijze d.d. 19 augustus 2013

Samenvatting zienswijze

Deze aanvulling op de pro forma zienswijze heeft betrekking op de locatie Parallelweg 13a en is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen maximale bouwhoogte van 10 meter en verzoekt deze te verhogen naar 16 meter, gelet op een voorgenomen uitbreiding van het bedrijf Bakkersland naar 2 bouwlagen;
- b. verzocht wordt de maximaal toegekende milieucategorie van 3.2 te verhogen naar 4.1 met het oog op eventuele toekomstige plannen;
- c. verzocht wordt het bebouwingspercentage niet op 60% te zetten, maar te handhaven op 80%;
- d. reclamant maakt bezwaar tegen het in artikel 4.1.4 van de regels opgenomen verbod voor het vestigen van nieuwe zelfstandige kantoorruimte;
- e. verzocht wordt om silo's niet alleen ter plaatse van de aanduiding 'silo' toe te staan, maar binnen de gehele bestemming 'Bedrijventerrein' en om de maximaal toegestane bouwhoogte van silo's te verhogen van 12 meter naar 15 meter;
- f. verzocht wordt aan te geven in hoeverre het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het realiseren van nieuwe in- en uitritten;
- g. verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' te verwijderen, aangezien de grond ter plaatse al dusdanig is verstoord, dat eventuele archeologische waarden niet meer aanwezig zijn;
- h. verzocht wordt de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de vigerende planologische regeling te behouden en over te nemen in het bestemmingsplan.

Standpunt college

Ad a. de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze genoemd onder 2.3a, punt c. Verwezen wordt naar het daar geformuleerde standpunt van het college;

Ad b. de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze genoemd onder 2.3a, punt a. Verwezen wordt naar het daar geformuleerde standpunt van het college;

Ad c. de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze genoemd onder 2.3a, punt b. Verwezen wordt naar het daar geformuleerde standpunt van het college;

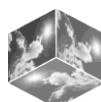


- Ad d. bedrijventerrein De Kampen is bedoeld voor de vestiging van bedrijven en niet voor de vestiging van nieuwe zelfstandige kantoren. Zelfstandige kantoren zijn beperkt kwetsbare objecten en zelfs kwetsbare objecten bij een bruto vloeroppervlak groter dan 1.500 m². Dit legt dusdanige beperkingen op aan de omliggende bedrijven op het bedrijventerrein, dat het niet wenselijk is zelfstandige kantoren toe te staan. Daarnaast brengen zelfstandige kantoren een verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte met zich mee waarop een bedrijventerrein als De Kampen niet is berekend. Het zondermeer toestaan van nieuwe zelfstandige kantoren wordt derhalve uitgesloten, ook ter plaatse van het perceel van reclamant;
- Ad f. de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze genoemd onder 2.3a, punt e. Verwezen wordt naar het daar geformuleerde standpunt van het college;
- Ad g. de begrenzing van de betreffende dubbelbestemming alsmede de daaraan verbonden regels, vormen een vertaling van de door de gemeenteraad van Maasdriel vastgestelde Archeologienota en de daarbij behorende Beleidskaart van 18 april 2013. Op grond van inventariserend archeologisch onderzoek zijn de archeologische (verwachtings)waarden van de binnen de gemeente gelegen gronden bepaald. Ter plaatse van de genoemde bedrijfspercelen is overigens niet de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6', maar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' bestaat een gemiddelde archeologische verwachting en is onderzoek nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm of over een oppervlakte groter dan 1.000 m². Zolang bouwplannen deze maximale diepte en oppervlakte niet overstijgen, is archeologisch onderzoek niet vereist. Bij grotere ingrepen is wel onderzoek nodig en van dit beleid wordt niet afgeweken. In het ontwerp bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de aanwezige archeologische waarden uitgevoerd, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Overigens legt het uitvoeren van archeologisch onderzoek geen beperkingen op aan de bedrijfsvoering. Het onderzoek dient slechts om eventuele aanwezige archeologische waarden veilig te stellen, waarna de gronden vrij kunnen worden gegeven voor de betreffende bouwplannen. Om die reden wordt de betreffende dubbelbestemming gehandhaafd;
- Ad h. de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze genoemd onder 2.3a, punt g. Verwezen wordt naar het daar geformuleerde standpunt van het college.

Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft:

- *het verhogen van het maximale toegestane bebouwingspercentage tot 80%, dit in overeenstemming met het in bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' opgenomen maximale toegestane bebouwingspercentage;*

Voor het overige wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen op basis van de zienswijze.



2.4 Zienswijze 4

ingekomen 31 juli 2013, per e-mail (pro forma) en 19 augustus 2013 (aanvulling)

2.4a Pro forma zienswijze d.d. 31 juli 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan nog niet over voldoende gegevens te beschikken om een zienswijze in te kunnen dienen ten aanzien van de locaties aan de Baronieweg 7, 7a en 7b, alsmede voor de locatie aan de Architronlaan 1 en 1a te Hedel. Verzocht wordt een termijn te stellen waarbinnen alsnog een onderbouwde zienswijze kan worden ingediend.

Standpunt college

Nu ingevolge artikel 6:13 van de Awb slechts beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tegen het ontwerpbestemmingsplan tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, stelt de gemeente zich op het standpunt dat de zienswijze van reclamant niet in behandeling kan worden genomen. Hierbij is tevens van belang dat reclamant geen versoebbare reden heeft aangegeven voor het niet indienen van een zienswijze.

Het gemeentebestuur heeft daarnaast het indienen van een zienswijze per e-mail ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan expliciet uitgesloten. Dit is terug te lezen in de publicatie, waarbij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan werd aangekondigd. Op formele gronden zal het gemeentebestuur per e-mail ontvangen zienswijzen dan ook buiten behandeling moeten laten. Dit verzuim is -nu de indieningstermijn inmiddels is verstreken- ook niet meer te herstellen. De advertentietekst in de publicatie is daarbij maatgevend en niet (vermeende) mededelingen van ambtenaren.

Niettemin vinden wij het wel van belang om kennis te nemen van inhoudelijke opmerkingen over het ontwerpplan, zodat daar eventueel (ambtshalve) nog rekening mee gehouden kan worden. Derhalve is de mogelijkheid geboden om uiterlijk 19 augustus 2013 een aanvulling door te geven op de pro forma zienswijze. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, waardoor de zienswijze alsnog wordt meegewogen. Deze aanvulling is verdeeld over 2 separate zienswijzen, die aanleiding tot behandeling geven en navolgend worden behandeld.

2.4b Aanvulling zienswijze 19 augustus 2013

Samenvatting zienswijze

Deze aanvulling op de pro forma zienswijze heeft betrekking op de locatie Baronieweg 7 en is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

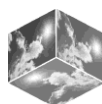
- a. verzocht wordt het bebouwingspercentage niet op 60% te zetten, maar te handhaven op 80%;
- b. reclamant maakt bezwaar tegen het in artikel 4.1.4 van de regels opgenomen verbod voor het vestigen van nieuwe zelfstandige kantoorruimte;



- c. verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' te verwijderen, aangezien de grond ter plaatse al dusdanig is verstoord, dat eventuele archeologische waarden niet meer aanwezig zijn;
- d. verzocht wordt de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de vigerende planologische regeling te behouden en over te nemen in het bestemmingsplan.

Standpunt college

- Ad a. het opgenomen maximale bebouwingspercentage van 60% is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. Van een nieuwe normering is derhalve geen sprake. Desalniettemin is de gemeente bereid het toegestane maximum bebouwingspercentage te verhogen tot 80%, waarmee wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012', dat op 7 maart 2013 vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouw mogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouw mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In navolging van bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' stelt het gemeentebestuur voor om de daarin opgenomen bouw mogelijkheden voor zover het betreft het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% over te nemen in de regelingen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In dit verband wordt tevens verwezen naar de als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen berekening van de oppervlaktes en bebouwingspercentages van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven;
- Ad b. bedrijventerrein De Kampen is bedoeld voor de vestiging van bedrijven en niet voor de vestiging van nieuwe zelfstandige kantoren. Zelfstandige kantoren zijn beperkt kwetsbare objecten en zelfs kwetsbare objecten bij een bruto vloeroppervlak groter dan 1.500 m². Dit legt dusdanige beperkingen op aan de omliggende bedrijven op het bedrijventerrein, dat het niet wenselijk is zelfstandige kantoren toe te staan. Daarnaast brengen zelfstandige kantoren een verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte met zich mee waarop een bedrijventerrein als De Kampen niet is berekend. Het zondermeer toestaan van nieuwe zelfstandige kantoren wordt derhalve uitgesloten, ook ter plaatse van het perceel van reclamant;
- Ad c. ter plaatse van het bedrijfsperceel Baronieweg 7 is geen dubbelbestemming voor archeologische waarden aanwezig. Hier gelden geen voorschriften voor archeologisch onderzoek en van een beperking is derhalve geen sprake;
- Ad d. de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn zoveel als mogelijk overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van een uniformering van de regels van de diverse vigerende bestemmingsplannen en is de gehanteerde regeling afgestemd op de actuele ruimtelijke en milieutechnische eisen. Inmiddels is echter het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' op 7 maart 2013 vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouw mogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouw mogelijkheden zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan voor De Kampen. De gemeente is bereid om ten aanzien van het maximaal toegestane bebouwingspercentage dit gelijk te stellen met het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' en derhalve te verhogen van 60% naar 80%, zoals reeds aangegeven onder Ad a.



Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft:

- *het verhogen van het maximale toegestane bebouwingspercentage tot 80%, dit in overeenstemming met het in bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' opgenomen maximale toegestane bebouwingspercentage;*

Voor het overige wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen op basis van de zienswijze.

2.4c Aanvulling zienswijze d.d. 19 augustus 2013

Samenvatting zienswijze

Deze aanvulling op de pro forma zienswijze heeft betrekking op de locaties Architronlaan 1 en 1a en is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. verzocht wordt het bebouwingspercentage niet op 60% te zetten, maar te handhaven op 80%;
- b. reclamant maakt bezwaar tegen het in artikel 4.1.4 van de regels opgenomen verbod voor het vestigen van nieuwe zelfstandige kantoorruimte;
- c. verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' te verwijderen, aangezien de grond ter plaatse al dusdanig is verstoord, dat eventuele archeologische waarden niet meer aanwezig zijn;
- d. verzocht wordt de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de vigerende planologische regeling te behouden en over te nemen in het bestemmingsplan.

Standpunt college

- Ad a. de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze genoemd onder 2.4b, punt a. Verwezen wordt naar het daar geformuleerde standpunt van het college;
- Ad b. de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze genoemd onder 2.4b, punt b. Verwezen wordt naar het daar geformuleerde standpunt van het college;
- Ad c. de begrenzing van de betreffende dubbelbestemming alsmede de daaraan verbonden regels, vormen een vertaling van de door de gemeenteraad van Maasdriel vastgestelde Archeologienota en de daarbij behorende Beleidskaart van 18 april 2013. Op grond van inventariserend archeologisch onderzoek zijn de archeologische (verwachtings)waarden van de binnen de gemeente gelegen gronden bepaald. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' bestaat een gemiddelde archeologische verwachting en is onderzoek nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm of over een oppervlakte groter dan 1.000 m². Zolang bouwplannen deze maximale diepte en oppervlakte niet overstijgen, is archeologisch onderzoek niet vereist. Bij grotere ingrepen is wel onderzoek nodig en van dit beleid wordt niet afgeweken. In het ontwerp bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de aanwezige archeologische waarden uitgevoerd, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Overigens legt het uitvoeren van archeologisch onderzoek geen beperkingen op aan de bedrijfsvoering. Het onderzoek dient slechts om eventuele aanwezige archeologische waarden veilig te stellen, waarna de gronden vrij kunnen worden gegeven voor de betreffende bouwplannen. Om die reden wordt de betreffende dubbelbestemming gehandhaafd;



Ad d. de zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze genoemd onder 2.4b, punt d. Verwezen wordt naar het daar geformuleerde standpunt van het college.

2.5 Zienswijze 5

ingekomen 31 juli 2013

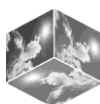
Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. verzocht wordt om op het bedrijfsperceel van reclamant silo's niet alleen ter plaatse van de aanduiding 'silo' toe te staan, maar op het gehele terrein en om de maximaal toegestane bouwhoogte van silo's te verhogen van 12 meter naar 15 meter;
- b. verzocht wordt aan te geven in hoeverre het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het realiseren van nieuwe in- en uitritten;
- c. verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' te verwijderen, aangezien de grond ter plaatse al dusdanig is verstoord, dat eventuele archeologische waarden niet meer aanwezig zijn;
- d. verzocht wordt de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de vigerende planologische regeling te behouden en over te nemen in het bestemmingsplan.

Standpunt college

- Ad a. in de regeling van het bestemmingsplan is in artikel 4.4.4 een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het mogen realiseren van silo's hoger dan 3 meter op een andere locatie dan ter plaatse van de aanduiding 'silo', tot een maximale hoogte van 12 meter. Hiermee worden voldoende mogelijkheden geboden om silo's te mogen oprichten. Het zondermeer toestaan van silo's op het gehele bedrijfsperceel alsmede het toestaan van silo's tot een hoogte van 15 meter wordt niet wenselijk geacht, gelet op de ruimtelijke impact die silo's hebben op de omgeving, waar ook (bedrijfs)woningen zijn gelegen. De situering van silo's kan aanleiding geven tot extra schaduwwerking of extra horizonvervuiling en is derhalve om die reden aan voorwaarden gekoppeld;
- Ad b. het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de ligging van een in- of uitrit van een bedrijfsperceel en verzet zich evenmin tegen het veranderen van de ligging van een in- of uitrit. Echter hiervoor zal op basis van regelgeving wel een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden;
- Ad c. de begrenzing van de betreffende dubbelbestemming alsmede de daaraan verbonden regels, vormen een vertaling van de door de gemeenteraad van Maasdriel vastgestelde Archeologienota en de daarbij behorende Beleidskaart van 18 april 2013. Op grond van inventariserend archeologisch onderzoek zijn de archeologische (verwachtings)waarden van de binnen de gemeente gelegen gronden bepaald. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' bestaat een gemiddelde archeologische verwachting en is onderzoek nodig bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm of over een oppervlakte groter dan 5.000 m². Zolang bouwplannen deze maximale diepte en oppervlakte niet overstijgen, is archeologisch onderzoek niet vereist. Bij grotere ingrepen is wel onderzoek nodig en van dit beleid wordt niet afgeweken. In het ontwerp bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de aanwezige archeologische waarden uitgevoerd, aangezien het plan geen nieuwe ont-



wikkelingen mogelijk maakt. Pas wanneer sprake is van een concreet bouwplan met graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm of met een grotere oppervlakte groter dan 5.000 m² is daadwerkelijk onderzoek nodig. Overigens legt het uitvoeren van archeologisch onderzoek geen beperkingen op aan de bedrijfsvoering. Het onderzoek dient slechts om eventuele aanwezige archeologische waarden veilig te stellen, waarna de gronden vrij kunnen worden gegeven voor de betreffende bouwplannen. Om die reden wordt de betreffende dubbelbestemming gehandhaafd;

Ad d. de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn zoveel als mogelijk overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van een uniformering van de regels van de diverse vigerende bestemmingsplannen en is de gehanteerde regeling afgestemd op de actuele ruimtelijke en milieutechnische eisen. Inmiddels is echter het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' op 7 maart 2013 vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouwmogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan voor De Kampen. De gemeente is bereid om ten aanzien van het maximaal toegestane bebouwingspercentage dit gelijk te stellen met het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' en derhalve te verhogen van 60% naar 80%. In navolging hiervan stelt het gemeentebestuur voor om het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% over te nemen in de regelingen voor de volledige bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. Voor het overige worden de bouwregels, voor deze daarvan afwijken, niet aangepast aan 'De Kampen - Noord 2012'.

Voorgesteld wordt op basis van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft:

- *het verhogen van het maximale toegestane bebouwingspercentage tot 80%, dit in overeenstemming met het in bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' opgenomen maximale toegestane bebouwingspercentage;*

Voor het overige wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet aan te passen op basis van de zienswijze.

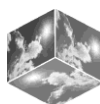
2.6 Zienswijze 6

ingekomen 31 juli 2013, per faxbericht

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. verzocht wordt om in het op pagina 42 van de toelichting opgenomen overzicht van bestaande zelfstandige kantoorvestigingen het adres Baronieweg 7b te wijzigen in Baronieweg 7, aangezien het gehele pand wordt gebruikt als zelfstandige kantoorruimte;
- b. reclamant constateert dat ter plaatse van het adres Baronieweg 16 een tot het eigendom van reclamant behorende strook van circa 1 meter breed de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen. Verzocht wordt aan deze strook de bestemming 'Bedrijventerrein' toe te kennen;



- c. verzocht wordt gehoor te geven aan hetgeen is overeengekomen in de door reclamant en de gemeente Maasdriel ondertekende vaststellingsovereenkomst d.d. 30 mei 2009 voor wat betreft het verlagen van de verkeersintensiteit op de Baronieweg.

Standpunt college

- Ad a. uit de basisgegevens van de gemeente blijkt dat ter plaatse van de huisnummers 7, 7a en 7b een kantoor is gevestigd. Dit wordt als zodanig in de toelichting aangepast;
- Ad b. de begrenzing van de verkeersbestemming is ter plaatse één op één overgenomen uit het op 9 februari 2006 vastgesteld bestemmingsplan 'Rondweg Hedel'. Op basis van een uitspraak van de Raad van State is echter goedkeuring onthouden aan ondermeer het gedeelte ter hoogte van de Baronieweg 16. Hier geldt derhalve het voorgaande bestemmingsplan, hetgeen expliciet is vastgelegd door middel van een door reclamant en de gemeente Maasdriel ondertekende vaststellingsovereenkomst d.d. 30 mei 2009. Op grond hiervan zal ter plaatse van het gehele perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' worden toegekend. In het kader van rechtsgelijkheid en eenduidigheid vindt een soortgelijke aanpassing plaats voor de bedrijfspercelen aan de Baronieweg 14 en de Parallelweg 13;
- Ad c. de gemeente zal gehoor geven aan hetgeen is overeengekomen in de vaststellingsovereenkomst d.d. 30 mei 2008. De toelichting zal op dit aspect van verkeersafwikkeling worden aangepast, voor zover het betreft het treffen van maatregelen ter verlaging van de verkeersdruk op de Baronieweg. De doorgaande route komt te lopen over de Oude Rijksweg en de Achterdijk en niet over de Baronieweg.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.

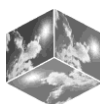
2.7 Zienswijze 7

ingekomen 31 juli 2013, per faxbericht

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. het bestemmingsplan maakt enerzijds de vestiging van benzineservicestations mogelijk en sluit anderzijds de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen uit. Reclamant is van mening dat gelet op het laatste benzineservicestations niet zijn toegestaan en verzoekt de regeling hier op aan te passen. Voorts verzoekt reclamant om het reeds aanwezige benzineservicestation aan De Hootkamp 3 niet langer toe te staan. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar ondermeer de verkeersaantrekkende werking en externe veiligheidsaspecten van het betreffende benzineservicestation. Verzocht wordt derhalve de zinsnede 'detailhandel in de vorm van benzineservicestations' zoals opgenomen in artikel 4.1.1 onder d. te schrappen;
- b. het toegekende maximum bebouwingspercentage van 60% voor het bouwperceel voldoet niet, aangezien ter plaatse reeds een hoger bebouwingspercentage aanwezig is. Verzocht wordt het toegestane maximumpercentage ter plaats te verhogen tot 75%;



- c. verzocht wordt ter plaatse de maximaal toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te verhogen van 10 meter naar 15;
- d. verzocht wordt om de toegestane hoogte van terreinafscheidingen aan te passen tot een hoogte die minimaal overeenkomt met de hoogte van de bestaande terreinafscheidingen van meer dan 2 meter hoog;
- e. verzocht wordt om ter plaatse de maximaal toegestane hoogte van overkappingen te verhogen van 6 naar 7 meter en het maximum toegestane oppervlak aan overkappingen te verhogen van 50 m² naar minimaal 400 m², een en ander in overeenstemming met de feitelijke situatie. Bij voorkeur wordt met het oog op uitbreiding een nog grotere oppervlakte aan overkappingen toegestaan.

Standpunt college

Ad a. benzineservicestations waar geen verkoop van LPG plaatsvindt betreffen geen risicovolle inrichtingen. Dergelijke benzineservicestations vallen conform de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Inrichtingen onder bedrijfs categorie 2, hetgeen ter plaatse is toegestaan. Het benzineservicestation betreft een dergelijke inrichting waar geen verkoop van LPG plaatsvindt. In een advies van de Brandweer Bommelewaard, Cluster Preventie d.d.28 januari 2010 is aangegeven aan welke voorwaarden het benzineservicestation dient te voldoen. Hiermee is rekening gehouden bij de vergunningverlening. De vergunning voor het tankstation is echter door middel van een uitspraak d.d. 11 juni 2013 door de Rechtbank Gelderland te Arnhem vernietigd. Het gemeentebestuur is desalniettemin van mening dat het tankstation aan de Hootkamp 3 kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Een benzineservicestation waar verkoop van LPG plaatsvindt is hier alsmede elders op het bedrijventerrein niet toegestaan. Voor de duidelijkheid zullen de betreffende bedrijfsactiviteiten (benzineservicestation met LPG) uit de Staat van Inrichtingen worden verwijderd. Ten aanzien van de verkeersafwikkeling zijn voor tankstations geen verkeersgeneratiekennetallen bekend bij het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). De verkeersgeneratie dient derhalve te worden afgeleid uit de bezoekgegevens van het tankstations. Op basis daarvan komt naar voren dat het tankstation gemiddeld 20 klanten per dag heeft, wat neer komt op een verkeersgeneratie van 40 verkeersbewegingen (aankomsten en vertrekken) per dag. Daarnaast wordt het tankstation 2 maal per week bevoorrad door een tankwagen. Het tankstation ontvangt haar klanten gedurende 7 dagen in de week. Dit houdt in dat het tankstation op een gemiddelde weekdag 40 autoritten (20 auto's) en minder dan één vrachtwagenrit genereert. Deze aantallen worden, gelet op de afdoende infrastructuur, door het gemeentebestuur aanvaardbaar geacht. Derhalve is de feitelijke situatie opgenomen in dit bestemmingsplan. Er is geen aanleiding deze situatie te herzien;

Ad b. uit berekeningen blijkt dat de bestaande bebouwing circa 58% beslaat van het totale bouwperceel, dat is met inbegrip van het parkeerterrein aan de zuidwestzijde van het bouwperceel. Het opgenomen maximum percentage van 60% volstaat derhalve in de huidige situatie. Desalniettemin is de gemeente bereid het toegestane maximum bebouwingspercentage te verhogen tot 80%, waarmee wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012',



dat op 7 maart 2013 vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouwmogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In navolging van bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' stelt het gemeentebestuur voor om de daarin opgenomen bouwmogelijkheden voor zover het betreft het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% over te nemen in de regelingen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In dit verband wordt tevens verwezen naar de als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen berekening van de oppervlaktes en bebouwingspercentages van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven;

- Ad c. de opgenomen maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. Voor zover bestaande bedrijfsgebouwen hoger zijn dan 10 meter, geldt de bestaande hoogte. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid kan de bouwhoogte worden verhoogd tot maximaal 11 meter.
- Ad d. de opgenomen toegestane hoogte van terreinafscheidingen wordt als voldoende geacht om de veiligheid van het perceel te kunnen waarborgen en sluit daarnaast aan bij bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' en de daarin opgenomen bouwmogelijkheden. Wel bestaat de mogelijkheid voor reclamant om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 4.4.3 van de regels. Hiermee kan onder voorwaarden een maximale bouwhoogte van 3 meter voor terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en 2 meter voor de naar de weg gekeerde bouwgrens worden toegestaan;
- Ad e. de opgenomen toegestane hoogte en oppervlakte voor overkappingen worden als voldoende geacht in geval van nieuwe situaties en sluiten daarnaast aan bij bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' en de daarin opgenomen bouwmogelijkheden. Wel bestaat de mogelijkheid voor reclamant om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 4.4.3 van de regels. De huidige overmaat aan overkappingen op het terrein vallen onder het overgangsrecht / worden specifiek aangeduid als maximum.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft:

- *het verhogen van het maximale toegestane bebouwingspercentage tot 80%, dit in overeenstemming met het in bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' opgenomen maximale toegestane bebouwingspercentage;*

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8 Zienswijze 8

ingekomen 31 juli 2013

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. het toegekende maximum bebouwingspercentage van 60% voor het bouwperceel aan de Parallelweg 9 voldoet niet, aangezien hierdoor nauwelijks meer uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid in artikel 4.4.2 voor



het toestaan van een bebouwingspercentage van maximaal 80% biedt daarnaast te weinig rechtszekerheid. Verzocht wordt het toegestane maximumpercentage ter plaatse bij recht te verhogen tot 80%;

- b. reclamant is van mening dat in artikel 4.2.1 onder b. dient te worden verwezen naar artikel 4.2.2. en niet naar 4.2.4 onder b.;
- c. reclamant kan zich niet verenigen met hetgeen bepaald in artikel 13.1 'wro-zone - bebouwd gebied'. Dit artikel is in strijd met de rechtszekerheid aangezien niet is te voorzien welke eisen opvolgende versies van de thans bestaande provinciale structuurvisie stellen aan uitbreiding van de bestaande bebouwing. Verzocht wordt derhalve de passage 'en de opvolgende versie(s) daarvan' te schrappen;
- d. verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' te verwijderen ter hoogte van het bedrijfsperceel aan de Parallelweg 9. Op de desbetreffende strook staat direct tegen de sloot een hekwerk van circa 1,5 tot 2 meter hoog, terwijl dat op basis van de bouwregels niet is toegestaan. Daarnaast vindt onderhoud van de strook plaats door reclamant zelf. De dubbelbestemming heeft derhalve geen meerwaarde.

Standpunt college

- Ad a. uit berekeningen blijkt dat de bestaande bebouwing circa 26% beslaat van het totale bouwperceel. Het opgenomen maximum percentage van 60% volstaat derhalve ruimschoots. Desalniettemin is de gemeente bereid het toegestane maximum bebouwingspercentage te verhogen tot 80%, waarmee wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012', dat op 7 maart 2013 vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouwmogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In navolging van bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' stelt het gemeentebestuur voor om de daarin opgenomen bouwmogelijkheden voor zover het betreft het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% over te nemen in de regelingen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In dit verband wordt tevens verwezen naar de als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen berekening van de oppervlaktes en bebouwingspercentages van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven;
- Ad b. met de verwijzing zoals opgenomen in artikel 4.2.1 onder b. wordt aangegeven dat buiten het bouwvlak de bouw van één aan- of uitbouw mogelijk is bij de bedrijfswoning. Dit in aanvulling op hetgeen vermeld in artikel 4.2.1 onder b, namelijk dat de bedrijfswoning binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. De verwijzing is derhalve correct;
- Ad c. het gemeentebestuur is van mening dat het niet wenselijk is om te verwijzen naar de eisen van nog niet bestaande beleidsstukken, derhalve zal de betreffende passage 'en de opvolgende versie(s) daarvan' worden verwijderd uit de regels;
- Ad d. de opgenomen dubbelbestemming dient ter bescherming van de aanwezige primaire watergang en is op verzoek van het waterschap Rivierenland opgenomen in het bestemmingsplan, op basis van de Keur van het waterschap. Het betreffende hekwerk was echter al aanwezig voordat de huidige Keur is vastgelegd, waardoor deze onder het overgangsrecht valt en is toegestaan. De dubbelbestemming zal ter plaat-



se worden verwijderd, aangezien de bestaande legale situatie onderhoud vanaf de zijde van het hekwerk toch al niet mogelijk maakt. Onderhoud vanaf de andere zijde van de watergang blijft evenwel mogelijk.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft:

- *het verhogen van het maximale toegestane bebouwingspercentage tot 80%, dit in overeenstemming met het in bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' opgenomen maximale toegestane bebouwingspercentage;*
- *het aanpassen van de passage is artikel 13.1;*
- *het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' ter plaatse van het bedrijfsperceel*

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.9 Zienswijze 9

ingekomen 31 juli 2013

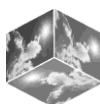
Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. het is reclamant niet duidelijk welke bedrijfscategorie geldt voor het bedrijfsperceel aan de Veldweg 16. Verzocht wordt aan het gehele perceel de bedrijfscategorie 3.2 toe te kennen;
- b. reclamant heeft bezwaar tegen de op pagina 58 onder punt 2 opgenomen passages. Dit impliceert dat alleen bedrijven of personen uit de gemeente zich mogen vestigen op het bedrijventerrein.

Standpunt college

- Ad a. ter plaatse van het bedrijfsperceel aan de Veldweg 16 is sprake van een zonering van de toegestane bedrijfscategorieën. Een smalle strook van circa 4 meter aan de voorzijde heeft categorie 2. dan volgt een strook met een breedte van 50 meter waar bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan. Op het resterende achterliggende deel van het perceel (circa 31 meter) zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Het toestaan van bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2 op het gehele bedrijfsperceel is niet mogelijk in verband met de aanwezigheid van burgerwoningen in de directe omgeving. Derhalve is een inwaartse zonering uitgezet, waarbij de afstanden zijn overgenomen uit de handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 van de VNG;
- Ad b. alle bedrijventerreinen binnen de gemeente Maasdriel hebben een lokale functie. Het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein De Kampen is dan ook dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. Uiteraard betekent toepassing van dit profiel niet dat bestaande, niet binnen dit profiel passende bedrijven verplaatst gaan worden. Het profiel zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfspercelen actueel is en betreft geen harde regel, maar een streven om ervoor te zorgen dat werkgelegenheid binnen de gemeente behouden blijft.



Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.10 Zienswijze 10

ingekomen 1 augustus 2013, per e-mail

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan een bezwaar te willen indienen voor het bestemmingsplan aan de Veldweg in Hedel.

Standpunt college

Het indienen van zienswijzen per e-mail is door het gemeentebestuur expliciet uitgesloten. Op formele gronden kan de zienswijze derhalve niet in behandeling worden genomen. Omdat de mening van reclamant wel van belang wordt gevonden, is de mogelijkheid geboden om uiterlijk 19 augustus 2013 het bezwaar nader toe te lichten. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard en derhalve buiten behandeling gelaten.

2.11 Zienswijze 11

ingekomen 31 juli 2013

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt aan het gehele perceel de bedrijfscategorie 3.2 toe te kennen, met het oog op de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten met assemblage en reparatie.

Standpunt college

Ter plaatse van het bedrijfsperceel aan de Veldweg 20c is sprake van een zonering van de toegestane bedrijfscategorieën, waarbij de gehanteerde afstanden zijn overgenomen uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de VNG. Deze zonering is noodzakelijk in verband met de aanwezigheid van burgerwoningen in de directe omgeving. Het toestaan van bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2 op het bedrijfsperceel is derhalve niet mogelijk en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

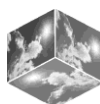
Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.12 Zienswijze 12

ingekomen 31 juli 2013 (pro forma) en 19 augustus 2013 (aanvulling)

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan een zienswijze te willen indienen, maar dit in verband met de vakantieperiode buiten de termijn te zullen doen, echter wel voor eind augustus 2013. Dit is gebeurd. De aanvulling op de pro forma zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

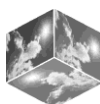


- a. het bedrijf van reclamant aan de Parellelweg 7 is ten onrechte niet positief bestemd, aangezien het bedrijf dient te worden gekwalificeerd als een assemblagebedrijf met een productieoppervlak kleiner dan 10.000 m² en daarmee is aan te merken als een bedrijf van milieucategorie 4.1, terwijl het ontwerpbestemmingsplan slechts bedrijven van maximaal milieucategorie 3.2 toestaat voor het perceel van reclamant;
- b. verzocht wordt om het toepassingsbereik van de in artikel 4.6.1 opgenomen afwijkingsmogelijkheid te verruimen, zodat de afwijkingsmogelijkheid ook kan worden benut voor bedrijven tot en met categorie 3.2;
- c. het toegekende maximum bebouwingspercentage van 60% voor het bouwperceel aan de Parellelweg 7 voldoet niet, aangezien hierdoor nauwelijks meer uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn. Verzocht wordt het toegestane maximumpercentage ter plaatse bij recht te verhogen tot 80%, in lijn met het maximale bebouwingspercentage zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012';
- d. reclamant kan zich niet verenigen met hetgeen bepaald in artikel 13.1 'wro-zone - bebouwd gebied'. Dit artikel is in strijd met de rechtszekerheid en derhalve ontoelaatbaar. Verzocht wordt derhalve de passage 'en de opvolgende versie(s) daarvan' te schrappen;
- e. verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' te verwijderen ter hoogte van het bedrijfsperceel aan de Parellelweg 7. Op de desbetreffende strook staan een haag en een hekwerk van circa 1,5 tot 2 meter hoog, terwijl dat op basis van de bouwregels niet is toegestaan. Onderhoud van de strook vindt plaats vanaf de overzijde van de watergang langs de Parellelweg.

Standpunt college

Binnen de daarvoor gestelde termijn is geen inhoudelijke zienswijze is ontvangen, waardoor het in principe niet mogelijk is om de bezwaren van reclamant mee te wegen. Omdat de mening van reclamant wel van belang wordt gevonden, is de mogelijkheid geboden om uiterlijk 19 augustus 2013 een aanvulling door te geven op de pro forma zienswijze. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, waardoor de zienswijze alsnog wordt meegewogen:

Ad a. zowel op basis van het vigerende bestemmingsplan als op basis van het ontwerp bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.2 toegelaten. Op 17 juli 2008 is aan reclamant medegedeeld dat de bedrijfsactiviteiten per 1 juli 2008 onder het Activiteitenbesluit zijn komen te vallen. De milieuvergunning van het bedrijf is beoordeeld en getoetst aan het Activiteitenbesluit. Uit deze beoordeling is naar voren gekomen dat het bedrijf een type B bedrijf is van categorie (NMP) 3 en dat de activiteiten vallen onder CBI-code 281.1. Daarmee bestaan de bedrijfsactiviteiten uit 'vervaardiging en reparatie van producten van metaal (exclusief machines en transportmiddelen)' en is het bedrijf aan te merken als een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw. Aan deze bedrijfsactiviteiten is milieucategorie 3.2 verbonden. Het toekennen van milieucategorie 4.1 is daarnaast onwenselijk gelet op de aanwezigheid van woningen van derden direct naast het bedrijfsperceel. Hier dient te worden gewaakt voor een goed woon- en leefklimaat. Ook op basis hiervan acht het college maximaal milieucategorie 3.2 toelaatbaar;



- Ad b. de in artikel 4.6.1 opgenomen afwijkingsmogelijkheid maakt het mogelijk voor bedrijven waar maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan, deze categorie te verhogen tot maximaal milieucategorie 3.2. Het is logischerwijs niet zinvol deze afwijkingsmogelijkheid te bieden aan reeds bestaande bedrijven van milieucategorie 3.2, aangezien de maximaal toegestane milieucategorie evenwel 3.2 blijft;
- Ad c. uit berekeningen blijkt dat de bestaande bebouwing circa 24% beslaat van het totale bouwperceel. Het opgenomen maximum percentage van 60% volstaat derhalve ruimschoots. Desalniettemin is de gemeente bereid het toegestane maximum bebouwingspercentage te verhogen tot 80%, waarmee wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012', dat op 7 maart 2013 vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouwmogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In navolging van bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' stelt het gemeentebestuur voor om de daarin opgenomen bouwmogelijkheden voor zover het betreft het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% over te nemen in de regelingen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In dit verband wordt tevens verwezen naar de als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen berekening van de oppervlaktes en bebouwingspercentages van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven;
- Ad d. het gemeentebestuur is van mening dat het niet wenselijk is om te verwijzen naar de eisen van nog niet bestaande beleidsstukken, derhalve zal de betreffende passage 'en de opvolgende versie(s) daarvan' worden verwijderd uit de regels;
- Ad e. de opgenomen dubbelbestemming dient ter bescherming van de aanwezige primaire watergang en is op verzoek van het waterschap Rivierenland opgenomen in het bestemmingsplan, op basis van de Keur van het waterschap. De betreffende haag en het hekwerk waren echter al aanwezig voordat de huidige Keur is vastgelegd, waardoor deze onder het overgangsrecht valt en is toegestaan. De dubbelbestemming zal ter plaatse worden verwijderd, aangezien de bestaande legale situatie onderhoud vanaf de zijde van het hekwerk toch al niet mogelijk maakt. Onderhoud vanaf de andere zijde van de watergang blijft evenwel mogelijk.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft:

- *het verhogen van het maximale toegestane bebouwingspercentage tot 80%, dit in overeenstemming met het in bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' opgenomen maximale toegestane bebouwingspercentage;*
- *het aanpassen van de passage is artikel 13.1;*
- *het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' ter plaatse van het bedrijfsperceel*

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.



2.13 Zienswijze 13

ingekomen 31 juli 2013

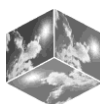
Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. verzocht wordt het bouwvlak ter plaatse van het bedrijfsperceel aan de Architronlaan 4 op maximaal 2 meter van de weg te leggen, zodat ruimte ontstaat voor de bouw van een bedrijfswoning;
- b. verzocht wordt om inbandige bewoning toe te staan voor iedereen die aan het bedrijf verbonden zijn, zowel voor de eigenaar als voor tijdelijke (buitenlandse) werknemers;
- c. verzocht wordt de bouwgrens op 1 meter van de aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel gelegen watergang te leggen. De watergang wordt al nauwelijks onderhouden, dus daarvoor hoeft de strook niet te worden vrijgehouden;
- d. verzocht wordt het toegestane maximumpercentage ter plaatse bij recht te verhogen tot 80% en niet alleen door middel van de opgenomen afwijkingmogelijkheid in artikel 4.4.2;
- e. verzocht wordt te bevestigen dat de perceelgedeelten die buiten het bouwvlak liggen meetellen bij het bepalen van het maximaal toegestane bebouwingspercentage.

Standpunt college

- Ad a. het bouwvlak is ter plaatse afgestemd op de voorgevellijn van het bedrijfspand aan de Architronlaan 6a. Uitbreiding van het bouwvlak in westelijke richting is geen bezwaar, zolang de afstand tot de weg minimaal 5 meter blijft bedragen. Dit is de algemeen gehanteerde minimale afstand op het bedrijventerrein tussen de bebouwing en de weg. Een afstand van minimaal 2 meter wordt te gering geacht;
- Ad b. permanente inbandige bewoning is niet toegestaan. Inbandige bewoning ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers is onder voorwaarden wel mogelijk binnen de bedrijfswoning. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 14.4;
- Ad c. de opgenomen dubbelbestemming dient ter bescherming van de aanwezige primaire watergang en is op verzoek van het waterschap Rivierenland opgenomen in het bestemmingsplan, op basis van de Keur van het waterschap. Het oprichten van bouwwerken binnen deze strook is alleen onder voorwaarden en door middel van een omgevingsvergunning toegestaan. Om die reden kan het bouwvlak niet tot binnen deze strook worden doortrokken. Wel acht het gemeentebestuur het mogelijk de bouwgrens in zuidelijke richting te verleggen tot aan de opgenomen dubbelbestemming, dus tot maximaal 4 meter vanaf de watergang. Een afstand van 1 meter tot de watergang is niet toegestaan;
- Ad d. uit berekeningen blijkt dat de bestaande bebouwing circa 21% beslaat van het totale bouwperceel. Het opgenomen maximum percentage van 60% volstaat derhalve ruimschoots. Desalniettemin is de gemeente bereid het toegestane maximum bebouwingspercentage te verhogen tot 80% alsmede het bouwvlak af te stemmen op het percentage van 80%, waarmee wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012', dat op 7 maart 2013



vastgesteld en op 17 juli 2013 onherroepelijk geworden. De daarin opgenomen bouwmogelijkheden wijken in geringe mate af van de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In navolging van bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' stelt het gemeentebestuur voor om de daarin opgenomen bouwmogelijkheden voor zover het betreft het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% over te nemen in de regelingen voor de bedrijventerreinen De Kampen en De Geerden. In dit verband wordt tevens verwezen naar de als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen berekening van de oppervlaktes en bebouwingspercentages van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven;

Ad e. bij het berekenen van het maximaal toegestane bebouwingspercentage dient te worden uitgegaan van het gehele bouwperceel, dus met inbegrip van de buiten het bouwvlak gelegen zones. Binnen het bouwvlak mag, uitgaande van het gestelde onder Ad d. bij deze zienswijzen, tot 80% van de oppervlakte van het bouwperceel worden bebouwd, hetgeen overeen komt met circa 2.240 m² aan bebouwing. In de huidige situatie is circa 550 m² bebouwd, waarmee dus nog ruim voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor handen zijn.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft:

- *het verhogen van het maximale toegestane bebouwingspercentage tot 80%, dit in overeenstemming met het in bestemmingsplan 'De Kampen - Noord 2012' opgenomen maximale toegestane bebouwingspercentage;*
- *het vergroten van het bouwvlak aan de west- en zuidzijde;*

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

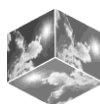
2.14 Zienswijze 14

ingekomen 31 juli 2013

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. geconstateerd wordt dat sprake is van een zonering voor wat betreft de aanwezige milieucategorieën. Verzocht wordt:
 1. aan te geven of de bestaande rechten van de aan de Veldweg 6e en 6f tot en met 6s aanwezige bedrijven zullen worden gerespecteerd, gelet op de daaraan verbonden milieucategorieën;
 2. ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Veldweg 6e milieucategorie 3.1 toe te kennen, om een planologische scheiding van de bedrijfswoning met de bedrijfsgebouwen te voorkomen;
 3. aan te geven waarom de betreffende zonering is zoals hij is en of dit op basis van onderzoek heeft plaatsgevonden;
- b. reclamant twijfelt aan het nut en de noodzaak tot het opnemen van een inwaartse zonering van milieucategorieën, aangezien de omliggende burgerwoning er al meer dan 30 jaar staan. Ook is niet na te gaan of aan bedrijfswoningen dezelfde bescherming is toegekend als aan burgerwoningen;

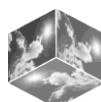


- c. reclamant is van mening dat bedrijventerrein De Kampen geen lokaal bedrijventerrein is, zoals is vermeld in de toelichting op pagina 34. Verzocht wordt aan te geven of en hoe onderzocht is dat er lokale bedrijven aanwezig zijn. Reclamant heeft tevens bezwaar tegen de op pagina 58 onder punt 2 opgenomen passages. Dit impliceert dat alleen bedrijven of personen uit de gemeente zich mogen vestigen op het bedrijventerrein. Verzocht wordt deze passages te verwijderen.

Standpunt college

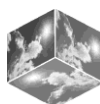
- Ad a. ter plaatse van de bedrijfspanden aan de Veldweg 6f tot en met 6s zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor Veldweg 6e geldt grotendeels milieucategorie 3.1 als maximum, met uitzondering van de bedrijfswoning, waar de maximale milieucategorie 2 bedraagt. Voor zover de bestaande bedrijfsactiviteiten passen binnen de aangeduide categorieën, zijn deze toegestaan. Daarnaast worden op basis van het overgangsrecht ook eventuele bedrijfsactiviteiten uit hogere categorieën gerespecteerd. Het toekennen van milieucategorie 3.1 aan de bedrijfswoning is gelet op de ligging nabij burgerwoningen niet mogelijk. De zonering van milieucategorieën is namelijk toegekend op basis van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de VNG. Daarin zijn de minimale afstanden opgenomen die een bepaalde bedrijfsactiviteit (met de daaraan verbonden milieucategorie) in het algemeen dient te hebben ten opzichte van gevoelige objecten zoals burgerwoningen. Er is geen aanleiding om van de VNG-brochure af te wijken. Door middel van inwaartse zonering vanuit de om het bedrijventerrein gelegen burgerwoningen is onderzocht welke milieucategorieën, gelet op de afstand tot die burgerwoningen, op het bedrijventerrein toelaatbaar zijn;
- Ad b. het is niet relevant dat de aanwezige burgerwoningen reeds meer dan 30 jaar bestaan. Sinds het van kracht worden van de vigerende bestemmingsplannen moet op basis van nieuw beleid en nieuwe regelgeving een betere bescherming van het woonmilieu worden gegarandeerd. Daartoe dient onder andere een grotere afstand tot zwaardere bedrijven (uit de hogere milieucategorieën) te worden aangehouden dan vigerend is gedaan. Deze afstanden hebben betrekking op de burgerwoningen en niet op de bedrijfswoningen;
- Ad c. met lokale bedrijven wordt bedoeld dat de aanwezige bedrijven een lokale functie hebben voor de werkgelegenheid. Het lokale profiel van bedrijventerrein De Kampen zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfspercelen actueel is en betreft geen harde regel, maar een streven om ervoor te zorgen dat werkgelegenheid binnen de gemeente behouden blijft.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.



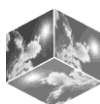
3 Ambtshalve wijzigingen

1. Tengevolge van de gegrondverklaring van een aantal zienswijzen met betrekking tot het verhogen van het maximaal toegestane bebouwingspercentage op de betreffende bedrijfspercelen van 60% naar 80%, vindt tevens een doorvertaling plaats naar de overige bedrijfspercelen op het bedrijventerrein. Op het gehele bedrijventerrein zal derhalve een maximum bebouwingspercentage van 80% komen te gelden, met uitzondering van bedrijfspercelen waarbij binnen het bestaande stedenbouwkundige patroon (bouwvlakken grenzend aan de openbare ruimte) hiervoor geen mogelijkheden aanwezig zijn. Voor deze bedrijfspercelen wordt het binnen het gegeven bouwvlak daadwerkelijk haalbare percentage opgenomen als maximum. Via een aanduiding op de verbeelding en een daaraan gekoppelde regeling in de regels wordt dit in het bestemmingsplan verankerd. Enkel indien het daadwerkelijk haalbare bebouwingspercentage minder dan 60% bedraagt, zal het bouwvlak dusdanig worden verruimd dat een bebouwingspercentage van tenminste 60% en ten hoogste 80% haalbaar wordt. In dit verband wordt tevens verwezen naar de als bijlage bij deze Nota zienswijzen opgenomen berekening van de oppervlaktes en bebouwingspercentages van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven.



4 Raadsbesluit

Het raadsbesluit als losse bijlage beschikbaar.





BIJLAGE - VERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK





bp Hedel, Bedrijventerrein De Kampen

Verslag vooroverleg en inspraak

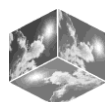
Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg zijn diverse instanties door de gemeente Maasdriel aangeschreven met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan Hedel, Bedrijventerrein De Kampen kenbaar te maken.

Van 11 februari 2010 tot en met 24 maart 2010 heeft gedurende 6 weken het voorontwerp bestemmingsplan "Hedel, Bedrijventerrein De Kampen" ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Kerkdriel. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden reageren op het plan.

Gedurende de inspraakperiode is op 9 maart 2010 een inspraakavond gehouden in het gemeentehuis in Kerkdriel. Tijdens deze avond werd het plan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

In dit verslag zijn achtereenvolgens behandeld de vooroverlegreacties, de schriftelijke inspraakreacties, de mondelinge inspraakreacties (geuit tijdens de inspraakavond) en de ambtshalve wijzigingen.



Vooroverleg

Van de in het kader van het vooroverleg binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. Kamer van Koophandel,

Postbus 48 3500 AA Utrecht

Door de Kamer van Koophandel worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- indien rechten van bedrijven met een hogere milieucategorie in het gedrang komen als gevolg van het toelaten van bedrijven tot maximaal categorie 3 wordt verzocht de rechten van deze bedrijven te eerbiedigen en de gronden met de betreffende milieucategorie te bestemmen.

Voor zover bekend bij de gemeente Maasdriel is er geen sprake van het aanwezig zijn van bedrijven met milieucategorie hoger dan 3. Er is derhalve geen sprake van het in het gedrang komen van de rechten van aanwezige bedrijven.

- bepleit wordt voor een inperking van de mogelijkheden om detailhandel toe te staan als ondergeschikte nevenactiviteit voor producten die ter plaatse worden vervaardigd, be- of verwerkt.

De opgenomen detailhandelsmogelijkheden zijn gangbaar voor bedrijventerreinen als De Kampen. Detailhandel in volumineuze goederen wordt doorgaans naar een bedrijventerrein verwezen in verband met het benodigd groter ruimtebeslag, dat in het centrum van kernen vaak niet beschikbaar is. Ondergeschikte detailhandel in producten die ter plaatse geproduceerd worden, is op vrijwel elk bedrijventerrein toegestaan, ook binnen de gemeente Maasdriel. De gemeente ziet geen reden daarvan voor het bedrijventerrein De Kampen af te wijken. Het gevaar van oneerlijke concurrentie wordt gelet op het assortiment (volumineuze goederen, ter plaatse geproduceerde goederen) niet onderschreven.

- bepleit wordt om een uitbreidingsmogelijkheid voor bedrijven toe te staan van 10%.

In zijn algemeenheid geldt voor de bedrijfsperven op het bedrijventerrein een bebouwingspercentage van 60%. De gemeente Maasdriel acht het niet wenselijk om bedrijfsperven verder te bebouwen, omdat dan mogelijk niet meer op eigen terrein in de noodzakelijke parkeer-, laad- en los- en opslagvoorzieningen kan worden voorzien en er geen ruimte resteert voor het realiseren van een representatieve entree tot het bedrijfsperv. Voor zover de bedrijven hun perceel nog niet tot 60% hebben bebouwd, bestaan er derhalve nog uitbreidingsmogelijkheden. In incidentele gevallen kan de gemeente zich voorstellen dat verdere bebouwing



noodzakelijk en ter plaatse ook aanvaardbaar is. De ontheffing met mogelijkheden tot vergroting van het bebouwingspercentage tot 80% is verwoord in artikel 4.4.2 van de regels. Een uniforme uitbreidingsmogelijkheid met 10% is niet aan de orde omdat dit in een aantal gevallen zou kunnen leiden tot onvoldoende onbebouwde ruimte op het bedrijfsperceel voor parkeren en/of laden en lossen. Dit zou dan in de openbare ruimte moeten plaatsvinden, maar daartoe ontbreekt op de meeste plaatsen de ruimte, met overlast door 'wildparkeren' tot gevolg. Derhalve is parkeren en laden en lossen op eigen terrein uitgangspunt.

Voor de meeste bedrijven biedt het plan nog enige uitbreidingsmogelijkheden, zelfs meer dan de gevraagde 10%. In een enkel geval ontbreken uitbreidingsmogelijkheden, maar daar is in het verleden al van de maximale mogelijkheden, gelet op parkeren en laden en lossen, gebruik gemaakt.

- bepleit wordt voor het opnemen van een hogere hoogte van de erfafscheiding dan thans is opgenomen in artikel 4.2.5 van de Regels.

Gelet op het aangegeven en door de gemeente onderschreven argument dat bedrijven op een bedrijventerrein eerder slachtoffer zijn van criminaliteit en voor deze bedrijven het nemen van preventiemaatregelen van belang is wordt een grotere maximale hoogte voor terreinafscheidingen mogelijk gemaakt. Via ontheffing kan de hoogte van terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen en achter deze bouwgrens maximaal 3 m. Voorwaarden aan de ontheffing zien op het instandhouden van het gewenste stedenbouwkundige beeld (de uitstraling van het bedrijf naar de openbare ruimte) en de verkeersveiligheid.

2. Gasunie

Postbus 19 9700 MA Groningen

- door Gasunie wordt opgemerkt dat de aanwezigheid van leidingen geen invloed heeft op de voorgenomen planontwikkeling.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Vitens

Postbus 2137 6802 MJ Arnhem

- Vitens maakt ons er op attent dat binnen de planbegrenzing drinkwaterleidingen zijn gelegen. Zij verzoeken om de stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren.

De bedoelde drinkwaterleidingen verzorgen de aansluitingen van de diverse bedrijven en woningen. Deze zijn steeds gelegen binnen de grenzen van de openbare ruimte, doorgaans binnen de bestemmingen 'verkeer' en 'groen'. Binnen deze bestemmingen is de aanleg van de bedoelde leidingen zonder meer



toegestaan. Een afzonderlijke regeling daarvoor in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

Deze en de overige opmerkingen van Vitens worden voor het overige voor kennisgeving aangenomen.

4. Waterschap Rivierenland

Postbus 599, 4000 AN Tiel

- opgemerkt wordt dat het waterschapsbeleid ontbreekt in het hoofdstuk Beleid (waterbeheerplan 2010 - 2015 en de Nota Rioleringsbeleid 2005). Verzocht wordt het waterschapsbeleid toe te voegen.

Het waterschapsbeleid zal aan het hoofdstuk Beleid worden toegevoegd.

- de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied heeft de status 'waterlichaam' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water ('Kanalen Bommelerwaard Oost'). In 2015 dient het water zich in een goede ecologische toestand te bevinden. Verzocht wordt om deze informatie toe te voegen.

Deze informatie zal worden toegevoegd.

- verzoek om het waterschap verder te betrekken in de procedure en de planning door te geven.

De verdere procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan zal volgens de wettelijke bepalingen daaromtrent worden doorlopen. Onderdeel daarvan is dat in elk geval kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient te geschieden langs elektronische weg aan (o.a.) het waterschap.

5. Provincie Gelderland

Postbus 9090 6800 GX Arnhem

- de provincie ziet het voorontwerpbestemmingsplan als een plan van lokale aard en ziet geen reden om daarover advies uit te brengen. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal belang, hoeft het ontwerpbestemmingsplan noch het vastgestelde bestemmingsplan aan de provincie te worden toegezonden.

Deze en de overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.



6. Gemeente Zaltbommel

Postbus 10002, 5300 DA Zaltbommel

- het college van b en w van de gemeente Zaltbommel heeft geen opmerkingen over het bestemmingsplan.

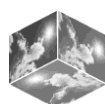
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. VROM-Inspectie

Postbus 136 6800 AC Arnhem

- het voorontwerpbestemmingsplan “Hedel, Bedrijventerrein De Kampen” geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Deze en de overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.



Inspraak

Van de in het kader van de inspraak binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. [REDACTED]

De inspraakreacties van [REDACTED] zijn de volgende:

- a. ten aanzien van de silo's op het terrein van [REDACTED] zoals die zijn vastgelegd op de plankaart wordt verzocht om de silo's niet apart te bestemmen, maar onderdeel te maken van de bestemming 'Bedrijventerrein', waarbij de mogelijkheid aanwezig is om de silo's zowel binnen als buiten het bouwblok te realiseren.

Gelet op de ruimtelijke impact die de hoogte van de betreffende silo's heeft op de omgeving, wordt het noodzakelijk geacht deze afzonderlijk te regelen binnen de bestemming 'bedrijventerrein'. In de directe omgeving van het terrein van Bakkersland zijn aan de Baronieweg en De Steegen een vijftal bedrijfswoningen gelegen. Het is niet wenselijk om op korte afstand van deze woningen, of in het zicht van deze woningen silo's met een hoogte tot 12 m op te richten. De situering van de silo's kan aanleiding geven tot extra schaduwwerking, vermindering van de privacy of extra horizonvervuiling. Derhalve blijft het uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding mogelijk silo's met een hoogte tussen de 6 en 15 m op te richten.

- b. verzoek om mogelijkheid te scheppen om een nieuwe in/uitrit te realiseren op een andere door Bakkersland te bepalen plaats dan de plaats die thans is weergegeven op de plankaart. Deze andere plaats zal zich bevinden tussen de huidige laadkuil en de Baronieweg.

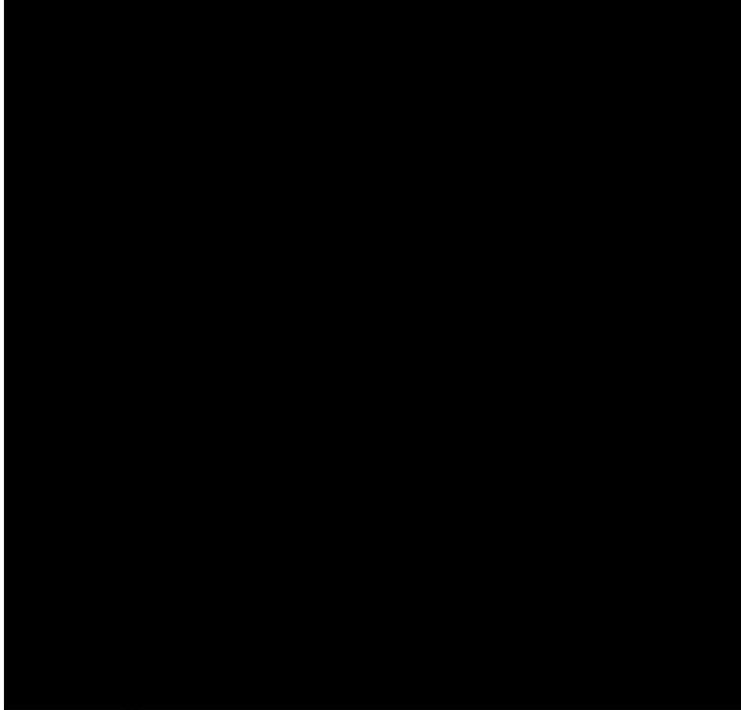
Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de ligging van een in/uitrit van een bedrijfspceel. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het veranderen van de ligging van de in/uitrit. Echter hiervoor zal op basis van gemeentelijke verordeningen wel een uitritvergunning aangevraagd moeten worden.

- c. de in/uitrit ter hoogte van de laadkuil is niet opgenomen op de plankaart. [REDACTED] verzoekt deze alsnog op te nemen.

Zoals onder b. al aangegeven doet het bestemmingsplan geen uitspraken over de ligging van een in/uitrit. De ingetekende in/uitrit maakt deel uit van de gebruikte ondergrond en niet van het bestemmingsplan zelf.



2.



- a. in het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'verkeer', zoals die is toegekend aan de Parallelweg versmald tot ongeveer vijf meter en grotendeels voorzien van de dubbelbestemming 'waterstaat - waterlopen'. Indieners zijn van mening dat binnen de bestemming 'verkeer' uiteindelijk slechts twee meter resteert voor de aanleg en instandhouding van een weg, hetgeen volstrekt onvoldoende is met het oog op verkeersveiligheid. Verzocht wordt om de plankaart zodanig aan te passen dat deze in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

De bestemming 'verkeer' is afgestemd op de bestaande situatie ter plaatse en omvat de gehele breedte van de wegverharding van de Parallelweg, zoals die thans ter plaatse aanwezig is. De dubbelbestemming 'waterstaat – waterlopen' ligt deels over de bestemming 'verkeer', maar brengt geen beperkingen voor de aanleg of het gebruik van de weg met zich mee. De dubbelbestemming geeft slechts aan dat er geen bouwwerken mogen worden gebouwd, anders dan ten dienste van de waterloop. De aanleg van een weg valt hier niet onder.

- b. verzoek om het openbare karakter van de bestemming 'verkeer' die aan de openbare weg De Steegen is gegeven te benadrukken in artikel 6.1 van de planregels.

Het bestemmingsplan is niet de aangewezen planfiguur om de openbaarheid van gronden vast te leggen. In het bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van gronden vastgelegd. Of deze al dan niet openbaar zijn volgt niet uit de bestemming, maar uit de eigendomssituatie. De gronden met daarop de weg De Steegen zijn in eigendom van de gemeente Maasdriel en



daardoor in principe openbaar toegankelijk. Derden kunnen dientengevolge niet op eigen initiatief de inrichting van deze openbare weg veranderen en naar eigen goeddunken parkeerplaatsen realiseren.

- c. verzoek om het toetsingskader in artikel 4.4.2 van de planregels ook van toepassing te laten zijn op het verhogen van het bebouwingspercentage.

Bij het vastleggen van het maximale bebouwingspercentage van 60% is ervan uitgegaan dat daarbij voldoende ruimte resteert voor parkeren en laden en lossen. In incidentele gevallen zou dit mogelijk niet het geval kunnen zijn. Om in die gevallen problemen met parkeren en laden en lossen te voorkomen wordt aan het maximale bebouwingspercentage van 60% de voorwaarde verbonden dat er op het bedrijfsperceel voldoende ruimte beschikbaar moet blijven voor het aan het bedrijf toe te rekenen parkeren en het laden en lossen bij het bedrijf.

- d. indieners zijn van mening dat aan het bedrijf Bakkersland geen enkele uitbreidingsruimte meer toegekend dient te worden.

Het bedrijf Bakkersland is in het verleden op een legale wijze op het bedrijventerrein De Kampen gevestigd en uitgebreid. Daarbij is nooit sprake geweest van het opleggen van beperkingen aan de maximale omvang van het bedrijf. Het is niet billijk deze beperkingen nu op te leggen. Het bedrijf wordt wat uitbreidingsmogelijkheden betreft gelijk behandeld als alle andere bedrijven op het bedrijventerrein De Kampen, inclusief uitbreidingsmogelijkheden en daaraan te stellen voorwaarden aangaande parkeren en laden en lossen.

- e. indieners zijn van mening dat een bedrijf als Bakkersland niet meer op het bedrijventerrein thuishoort waar het thans is gevestigd, maar op een (sub)regionaal bedrijventerrein.

Zoals onder d. al aangegeven heeft het bedrijf Bakkersland zich op legale wijze op bedrijventerrein De Kampen gevestigd en ontwikkeld. Daarbij heeft het bedrijf zich steeds aan de geldende regelgeving gehouden. Het antwoord op de vraag of, en in hoeverre het bedrijf op het bedrijventerrein overlast of hinder veroorzaakt, wordt niet zozeer bepaald door de omvang van het bedrijf, maar door de aard en zwaarte van de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. Deze verdragen zich met de toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein en zijn derhalve toelaatbaar.

- f. de kadastrale percelen die volgens informatie van indieners zouden zijn verworven door de eigenaar van Bakkersland, moeten als meerdere afzonderlijke bouwpercelen worden beschouwd. Het betreffen de percelen met kadastrale aanduiding 643, 644 en 651.

De definitie voor bouwperceel spreekt van 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. De definitie spreekt zich niet uit over de omvang van een bouwper-



ceel, noch over het aantal kadastrale percelen waaruit een bouwperceel zou mogen bestaan. Op het moment dat een bedrijf een kadastraal perceel in eigendom verwerft en toevoegt aan het bedrijf moet dit kadastraal perceel conform de definitie geacht worden deel uit te maken van het bouwperceel van het betreffende bedrijf. Overigens maakt dit voor de totale hoeveelheid bebouwing niets uit omdat nog steeds maar 60% van het bouwperceel bebouwd mag worden. Dit geldt voor één groot bouwperceel, maar ook voor meerdere kleinere bouwpercelen.

- g. indieners kunnen zich niet vinden in de (verhoging van) de maximaal toegestane hoogte van gebouwen. Dit vanwege de uitbreidingsmogelijkheden voor Bakkersland en het feit dat de woning van R.H.T. van Creij is gevestigd op het bedrijventerrein. Deze woning dient te worden beschouwd als een burgerwoning.

De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan gesteld op 13,50 m, overeenkomstig de regeling van de bouwhoogte in bestemmingsplannen voor andere bedrijventerreinen binnen de gemeente Maasdriel. Daarbij is echter voorbij gegaan aan de maximale bouwhoogte in de vigerende bestemmingsplannen, die steeds 10 m bedraagt. Voorkomen moet worden dat te grote hoogteverschillen tussen woningen en bedrijfsgebouwen ontstaan. Gelet op de ligging tegen de kern Hedel en het relatief grote aantal bedrijfswoningen is handhaving van de vigerende maximale bouwhoogte inderdaad gewenst.

De aanwezige bedrijfswoningen kunnen niet als burgerwoning worden aangemerkt, omdat deze dan op milieutechnisch gebied een belemmering kunnen vormen voor de verdere ontwikkeling van de op het bedrijventerrein gelegen bedrijven. Voor bedrijfswoningen geldt een ander, minder streng regime ten aanzien van het woonklimaat, dan voor burgerwoningen. Een grotere belasting door geluid, stof, geur e.d. wordt bij bedrijfswoningen aanvaardbaar geacht. Worden deze woningen nu als burgerwoningen aangemerkt dan gaan strengere eisen gelden voor de omliggende bedrijven en krijgen deze derhalve met extra beperkingen te maken. Daarbij komt dat de woningen in het verleden ook als bedrijfswoning zijn gerealiseerd. De betreffende woning kan derhalve thans niet als burgerwoning worden aangemerkt.

- h. indieners maken bezwaar tegen de opgenomen oppervlakte waarop de silo's van Bakkersland voorkomen. Deze biedt mogelijkheden tot verdere uitbreiding van Bakkersland en dat moet worden voorkomen.

Zoals onder d. en e. reeds aangegeven betreft Bakkersland een in het verleden legaal gevestigd en uitgegroeid bedrijf. Aan de uitgroei zijn in het verleden nooit beperkingen gesteld. Er bestaan geen initiatieven om tot verplaatsing van dit bedrijf te komen, derhalve dienen ook aan dit bedrijf de uitbreidingsmogelijkheden te worden geboden, zoals die ook aan de andere bedrijven op het bedrijventerrein De Kampen worden geboden. Binnen de regels van dit plan mag ook het bedrijf



Bakkersland zich nog uitbreiden. Daarbij zal het bedrijf zich wel moeten houden aan onder meer de milieuwet- en regelgeving om te voorkomen dat onaanvaardbare hinder en overlast voor de omgeving ontstaat. Onder meer in de milieuvergunning voor het bedrijf zijn de voorwaarden waaraan het bedrijf zich moet houden vastgelegd. Bij uitbreiding zal moeten worden bezien in hoeverre aanpassing van de voorwaarden in de milieuvergunning noodzakelijk is.

- i. indieners plaatsen kanttekeningen bij het uitgangspunt dat nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Op pagina 28 van de plantoelichting is het volgende opgenomen:

'Nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen, wordt selectief omgegaan met de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen. Ten aanzien van de op De Kampen aanwezige losgekoppelde bedrijfswoningen wordt gestreefd naar het opnieuw omzetten van deze woningen naar een bedrijfsbestemming (woon-werkcombinatie).'

Uit de toelichting blijkt dat selectief wordt omgegaan met het toestaan van het toelaten van nieuwe bedrijfswoningen en rekening wordt gehouden met de milieucategorie. Het is dus niet zo dat nieuwe bedrijfswoningen zonder meer worden toegestaan. Op de plankaart is dit vertaald door het opnemen van aanduidingen voor de plekken waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze aanduidingen hebben voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein betrekking op bestaande bedrijfswoningen. Alleen langs de Veldweg is een strook aangeduid, die in principe nog ruimte laat voor de realisering van enkele bedrijfswoningen. Hier kunnen tussen de bestaande bedrijfswoningen aan de Veldweg nog enkele bedrijfswoningen toegevoegd worden. Door de hier reeds aanwezige bedrijfswoningen zal een enkele extra woning naar verwachting geen extra beperkingen opleggen aan de bedrijfsactiviteiten. De zone met bedrijfswoningen langs de Veldweg wordt daarbij gezien als overgangszone naar de woningbouw aan de overzijde van de Veldweg, in de kern Hedel.

- j. indieners plaatsen kanttekeningen bij het in de plantoelichting voorkomende uitgangspunt dat een akoestisch onderzoek voor nieuw op te richten bedrijfswoningen niet noodzakelijk zou zijn.

De mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen op te richten is reeds aanwezig in de vigerende bestemmingsplannen. In deze plannen is de realisering van bedrijfswoningen rechtstreeks mogelijk, hiervoor behoeft derhalve geen akoestisch onderzoek meer te worden verricht. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een deel van deze mogelijkheden (zie hiervoor onder i.) gecontinueerd, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder (verkeerslawaai en industrielawaai, er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein) achterwege kan blijven.



- k. indieners zijn de mening toegedaan dat bedrijven behorend tot de categorie 3.2, waartoe Bakkersland behoort, niet binnen een afstandzone van 100 meter te rekenen vanaf de betreffende woningen kunnen worden toegelaten. Deze zonering dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

In dit bestemmingsplan is sprake van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. De zonering, waarop wordt gedoeld, heeft betrekking op burgerwoningen in een rustige woonwijk en betreft dan ook nog een indicatieve afstand. De zonering is derhalve niet bedoeld voor bedrijfsomgevingen. Bij het bewonen van een bedrijfswoning bij een bedrijf of op een bedrijventerrein is de aanwezigheid van enige hinder of overlast door bedrijfsactiviteiten inherent. Zolang dit betreft hinder of overlast door maximaal categorie 3-bedrijven wordt deze hinder of overlast aanvaardbaar geacht en blijft sprake van een aanvaardbaar woonmilieu. Bij de aanwezigheid van categorie 4- bedrijven of hoger is dit niet langer het geval. Categorie 4-bedrijven of hoger worden op het bedrijventerrein echter niet toegelaten.

- l. indieners verzoeken in de planregels te voorzien in de mogelijkheid van het vestigen van een aan huis geboden beroep of bedrijf.

Bij de burgerwoningen in de kernen is het doorgaans mogelijk om een aan huis gebonden beroep (rechtstreeks mogelijk) of een aan huis gebonden bedrijf (via ontheffing) uit te oefenen. Indachtig deze mogelijkheid worden ook aan de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein deze mogelijkheden geboden. Gelet op de reeds aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt het daarbij niet noodzakelijk geacht het aan huis gebonden bedrijf via ontheffing mogelijk te maken, maar kan ook dit rechtstreeks mogelijk gemaakt worden. Het dient daarbij wel uitdrukkelijk te gaan om het uitoefenen van een beroep of bedrijf in de bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen dienen benut te worden voor het uitoefenen van de toegestane bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 en 3.

- m. indieners verzoeken om een bepaling op te nemen inhoudende dat bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Inrichtingen en waarvan de milieu-uitstraling overeenkomt met die vermeld onder de categorieën 1, 2 en 3 ook op het bedrijventerrein gevestigd mogen zijn.

Een dergelijke bepaling wordt aan de regels toegevoegd, met dien verstande dat alleen met bedrijven uit de categorieën 2 en 3 vergelijkbare bedrijven zich mogen vestigen.



Inspraakavond

Tijdens de inspraakavond zijn navolgende opmerkingen geplaatst (opmerkingen die ook reeds in schriftelijke inspraakreacties zijn opgenomen zijn hierbij niet nogmaals weergegeven):

- a. bij Parallelweg 9a t/m 9h zijn de bouwpercelen nagenoeg geheel volgebouwd. Het bebouwingspercentage van 60% is hier niet conform de werkelijkheid.

In de regels is aangegeven dat indien in de bestaande situatie sprake is van een hoger bebouwingspercentage dan 60%, dit hogere bebouwingspercentage gehanteerd mag worden. Het betreft in het verleden op legale wijze tot stand gekomen bebouwing, die op deze wijze in het bestemmingsplan positief bestemd wordt.

- b. ter hoogte van de aansluiting van de Baronieweg op de Oude Rijksweg is de nieuwe rotonde nog niet ingetekend.

Bekeken wordt of de gebruikte ondergrond vervangen kan worden door een recentere ondergrond, waarop de nieuwe rotonde staat ingetekend.



Ambtshalve wijzigingen

Afsluiting De Steegen

In het hoofdstuk Infrastructuur wordt aandacht besteed aan de voorgenomen afsluiting/onttrekking aan de openbaarheid van De Steegen. De actuele stand van zaken wordt vermeld met betrekking tot de ontsluiting van het bedrijventerrein in de toekomst.

Aanwezigheid risicovolle installatie

In de toelichting wordt aangegeven dat het risicovolle object op de provinciale risicokaart betreft twee zogenaamde PGS 15 ruimten voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen. De in de ruimten aanwezige schuimblusinstallatie voldoet aan de PGS 15. Derhalve is er geen sprake van een situatie die gevaar voor de omgeving met zich meebrengt. Op de plankaart komt de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' te vervallen.

Plankaart: uitbreiding plangebied

Ten westen van het perceel Hootkamp 8 heeft een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsgevonden (binnen de rode contour) ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein. Hiervoor is vrijstelling ex artikel 19.2 WRO verleend. Tevens is hiervoor reeds een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Conform de vrijstelling en het voorontwerp bestemmingsplan wordt het plangebied uitgebreid.






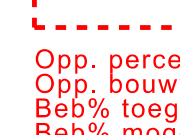
**BIJLAGE -
BEREKENING OPPERVLAKTES EN BEBOUWINGSPERCENTAGES**





Legenda

 Perceel t.b.v. te berekenen bebouwingspercentage

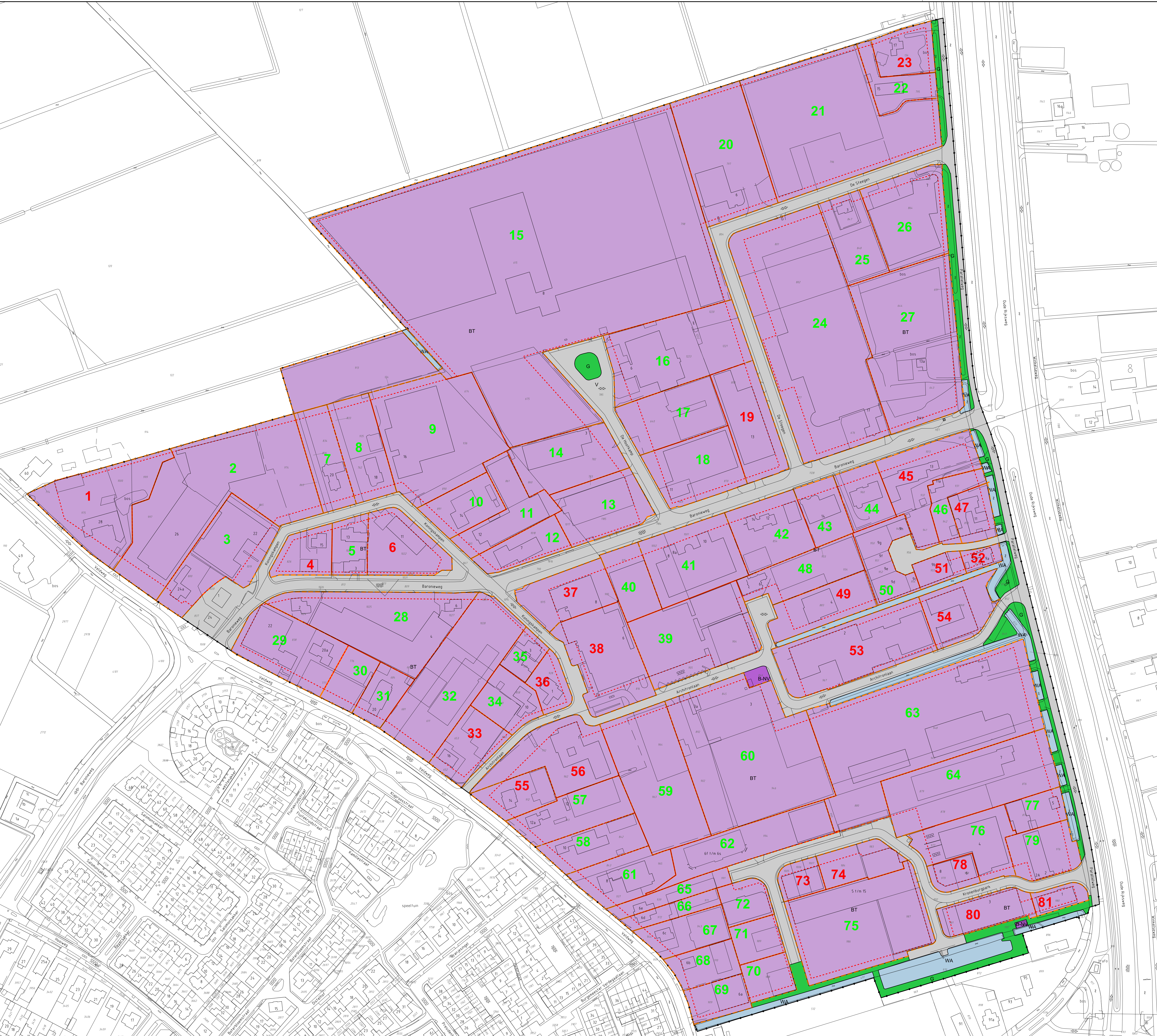
 Bouwvlak(ken) t.b.v. te berekenen bebouwingspercentage

Opp. perceel: 000 m²
Opp. bouwvlak: 000 m²
Beb% toegest: 00%
Beb% mogelijk: 00%

Informatie over onderliggend perceel, waar toegestane bebouwingspercentage groter is dan gerealiseerd kan worden binnen bouwvlak

Opp. perceel: 000 m²
Opp. bouwvlak: 000 m²
Beb% toegest: 00%
Beb% mogelijk: 00%

Informatie over onderliggend perceel, waar toegestane bebouwingspercentage gerealiseerd kan worden binnen aanwezige bouwvlak



1	Opp. perceel: 861m ² Opp. bouwvlak: 216m ² Beb% toegest: 25% Beb% mogelijk: 75%	42	Opp. perceel: 324m ² Opp. bouwvlak: 216m ² Beb% toegest: 67% Beb% mogelijk: 67%
2	Opp. perceel: 2459m ² Opp. bouwvlak: 1109m ² Beb% toegest: 45% Beb% mogelijk: 45%	43	Opp. perceel: 2459m ² Opp. bouwvlak: 1109m ² Beb% toegest: 45% Beb% mogelijk: 45%
3	Opp. perceel: 2722m ² Opp. bouwvlak: 1252m ² Beb% toegest: 46% Beb% mogelijk: 46%	44	Opp. perceel: 1916m ² Opp. bouwvlak: 884m ² Beb% toegest: 46% Beb% mogelijk: 46%
4	Opp. perceel: 1044m ² Opp. bouwvlak: 522m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	45	Opp. perceel: 3891m ² Opp. bouwvlak: 1945m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
5	Opp. perceel: 1450m ² Opp. bouwvlak: 725m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	46	Opp. perceel: 1450m ² Opp. bouwvlak: 725m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
6	Opp. perceel: 2891m ² Opp. bouwvlak: 1445m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	47	Opp. perceel: 1431m ² Opp. bouwvlak: 715m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
7	Opp. perceel: 3183m ² Opp. bouwvlak: 1591m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	48	Opp. perceel: 3183m ² Opp. bouwvlak: 1591m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
8	Opp. perceel: 2141m ² Opp. bouwvlak: 1070m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	49	Opp. perceel: 2770m ² Opp. bouwvlak: 1385m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
9	Opp. perceel: 2729m ² Opp. bouwvlak: 1364m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	50	Opp. perceel: 2729m ² Opp. bouwvlak: 1364m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
10	Opp. perceel: 2141m ² Opp. bouwvlak: 1070m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	51	Opp. perceel: 926m ² Opp. bouwvlak: 463m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
11	Opp. perceel: 2892m ² Opp. bouwvlak: 1446m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	52	Opp. perceel: 557m ² Opp. bouwvlak: 278m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
12	Opp. perceel: 2141m ² Opp. bouwvlak: 1070m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	53	Opp. perceel: 1932m ² Opp. bouwvlak: 966m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
13	Opp. perceel: 2851m ² Opp. bouwvlak: 1425m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	54	Opp. perceel: 1892m ² Opp. bouwvlak: 946m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
14	Opp. perceel: 3877m ² Opp. bouwvlak: 1938m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	55	Opp. perceel: 1806m ² Opp. bouwvlak: 903m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
15	Opp. perceel: 2767m ² Opp. bouwvlak: 1383m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	56	Opp. perceel: 4431m ² Opp. bouwvlak: 2215m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
16	Opp. perceel: 4811m ² Opp. bouwvlak: 2405m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	57	Opp. perceel: 3102m ² Opp. bouwvlak: 1551m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
17	Opp. perceel: 3700m ² Opp. bouwvlak: 1850m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	58	Opp. perceel: 2192m ² Opp. bouwvlak: 1096m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
18	Opp. perceel: 3892m ² Opp. bouwvlak: 1946m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	59	Opp. perceel: 2145m ² Opp. bouwvlak: 1072m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
19	Opp. perceel: 3849m ² Opp. bouwvlak: 1924m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	60	Opp. perceel: 1224m ² Opp. bouwvlak: 612m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
20	Opp. perceel: 2789m ² Opp. bouwvlak: 1394m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	61	Opp. perceel: 2789m ² Opp. bouwvlak: 1394m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
21	Opp. perceel: 1304m ² Opp. bouwvlak: 652m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	62	Opp. perceel: 4111m ² Opp. bouwvlak: 2055m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
22	Opp. perceel: 749m ² Opp. bouwvlak: 374m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	63	Opp. perceel: 1600m ² Opp. bouwvlak: 800m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
23	Opp. perceel: 1801m ² Opp. bouwvlak: 900m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	64	Opp. perceel: 4800m ² Opp. bouwvlak: 2400m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
24	Opp. perceel: 1842m ² Opp. bouwvlak: 921m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	65	Opp. perceel: 1842m ² Opp. bouwvlak: 921m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
25	Opp. perceel: 2711m ² Opp. bouwvlak: 1355m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	66	Opp. perceel: 1100m ² Opp. bouwvlak: 550m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
26	Opp. perceel: 4859m ² Opp. bouwvlak: 2429m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	67	Opp. perceel: 2099m ² Opp. bouwvlak: 1049m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
27	Opp. perceel: 1042m ² Opp. bouwvlak: 521m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	68	Opp. perceel: 1690m ² Opp. bouwvlak: 845m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
28	Opp. perceel: 1119m ² Opp. bouwvlak: 559m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	69	Opp. perceel: 1130m ² Opp. bouwvlak: 565m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
29	Opp. perceel: 2122m ² Opp. bouwvlak: 1061m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	70	Opp. perceel: 1120m ² Opp. bouwvlak: 560m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
30	Opp. perceel: 1509m ² Opp. bouwvlak: 754m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	71	Opp. perceel: 1335m ² Opp. bouwvlak: 667m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
31	Opp. perceel: 1480m ² Opp. bouwvlak: 740m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	72	Opp. perceel: 1311m ² Opp. bouwvlak: 655m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
32	Opp. perceel: 2225m ² Opp. bouwvlak: 1112m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	73	Opp. perceel: 1949m ² Opp. bouwvlak: 974m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
33	Opp. perceel: 1842m ² Opp. bouwvlak: 921m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	74	Opp. perceel: 1189m ² Opp. bouwvlak: 594m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
34	Opp. perceel: 1890m ² Opp. bouwvlak: 945m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	75	Opp. perceel: 3322m ² Opp. bouwvlak: 1661m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
35	Opp. perceel: 899m ² Opp. bouwvlak: 449m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	76	Opp. perceel: 899m ² Opp. bouwvlak: 449m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
36	Opp. perceel: 1221m ² Opp. bouwvlak: 610m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	77	Opp. perceel: 1318m ² Opp. bouwvlak: 659m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
37	Opp. perceel: 2959m ² Opp. bouwvlak: 1479m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	78	Opp. perceel: 898m ² Opp. bouwvlak: 449m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
38	Opp. perceel: 2799m ² Opp. bouwvlak: 1399m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	79	Opp. perceel: 2799m ² Opp. bouwvlak: 1399m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
39	Opp. perceel: 3174m ² Opp. bouwvlak: 1587m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	80	Opp. perceel: 1899m ² Opp. bouwvlak: 949m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%
40	Opp. perceel: 2440m ² Opp. bouwvlak: 1220m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%	81	Opp. perceel: 429m ² Opp. bouwvlak: 214m ² Beb% toegest: 50% Beb% mogelijk: 50%



Image © 2010 Aerodata International Surveys
© 2009 Google™

Bestemmingsplan Hedel, Bedrijventerrein De Kampen gemeente Maasdriel

Imro: NL.IMRO.0263.BP1017-0N02
 status: bevestigingsbesluit
 datum: 21 augustus 2013
 tekenaar: RVI
 formaat: A4 (100 x 148mm)
 schaal: 1:1000

