

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2011,

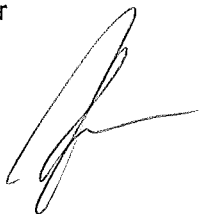
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

b e s l u i t :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. De ontvangen zienswijzen, met uitzondering van nummer 27, ontvankelijk te verklaren.
3. De zienswijzen nummer 2, 6, 8, 9, 13 en 26 als vermeld in de het bij dit besluit behorende reactienota, gegrond te verklaren.
4. De zienswijzen nummer 3, 5, 7, 11, 14, 15 en 21, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende reactienota, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
5. De zienswijzen nummers 1, 4, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24 en 25, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende reactienota, ongegrond te verklaren.
6. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan uit de reactienota.
7. Het bestemmingsplan "Ammerzoden", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1051-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie tot en met oktober 2009, gewijzigd vast te stellen.

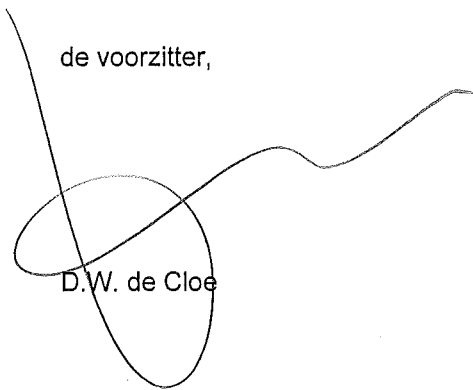
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 maart 2012.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier



J.F. van Zutphen

de voorzitter,



D.W. de Cloe

Gemeenteraad	1 maart 2012	8
--------------	--------------	---

Kerkdriel, 24 januari 2012

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Ammerzoden"

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. De ontvangen zienswijzen, met uitzondering van nummer 27, ontvankelijk te verklaren.
3. De zienswijzen nummer 2, 6, 8, 9, 13 en 26 als vermeld in de het bij dit besluit behorende reactienota, gegrond te verklaren.
4. De zienswijzen nummer 3, 5, 7, 11, 14, 15 en 21, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende reactienota, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
5. De zienswijzen nummers 1, 4, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24 en 25, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende reactienota, ongegrond te verklaren.
6. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan uit de reactienota.
7. Het bestemmingsplan "Ammerzoden", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1051-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie tot en met oktober 2009, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De herziening van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het project voor de actualisering en herziening van de bestemmingsplannen voor alle kernen van de gemeente Maasdriel. Het bestemmingsplan is volledig herzien en voorzien van een moderne bestemmingsregeling die eenvoudiger en duidelijker van opzet is. Het bestemmingsplan biedt daarmee een consistent kader voor het toetsen van bouwinitiatieven en andere ontwikkelingen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, en er is een inspraakavond gehouden. De inspraakperiode heeft tot doel bewoners en bedrijven te informeren en actief bij de planvorming te betrekken om zo een beter bestemmingsplan met het nodige draagvlak te verkrijgen. Tevens is deze periode benut om in overleg te gaan met Rijk, provincie, waterschap, nutsbedrijven en andere instanties. Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie indienen. Van deze inspraakreacties is een verslag gemaakt. De uitkomsten zijn vervolgens verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan.

Daarna is de ontwerpfase, en daarmee de wettelijke procedure ingezet. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft het ontwerpbestemmingsplan van 9 juni tot en met 21 juli 2011 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen. Op 14 juli 2011 werd een inloopmiddag/-avond in "De Weesboom" gehouden, waarop iedereen het plan kon inzien, vragen kon stellen en/of mondeling zijn of haar zienswijze kenbaar kon maken. Daarnaast zijn er individuele gesprekken geweest met belanghebbenden en indieners van zienswijzen.

Helaas bleek een aantal zienswijzen te ontbreken. Dat is in dit voorstel gecorrigeerd. De ontbrekende zienswijzen zijn in de reactienota opgenomen en samengevat. De zienswijzen zijn beantwoord, waarbij tevens de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen. De reactienota en het ontwerp van het bestemmingsplan liggen voor u ter inzage in het agendadossier.

Kernvraag

Kan het bestemmingsplan door uw raad worden vastgesteld?

Beoogd effect

De kern van Ammerzoden voorzien van een nieuwe, heldere bestemmingsregeling.

Argumenten

1.1 Geen exploitatieplan nodig

Het bestemmingsplan is een algehele herziening is van de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente. Bij vaststelling van een bestemmingsplan bestaat niet altijd de plicht om ook een exploitatieplan vast te stellen, nu de Wro in artikel 6.12, tweede lid, voorziet in de mogelijkheid om bij vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. De plankosten die met het plan zijn gemoeid zijn voor rekening van de gemeente. Voor zover het plan in bouwplannen voorziet als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro in samenhang gelezen met artikel 6.2.1. van het Bro zijn er geen exploitatiekosten voor de gemeente. In dit geval is de plicht om een exploitatieplan niet aanwezig op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen.

1.2 Harmonisering van bestemmingsplanvoorschriften

Binnen het plangebied gelden thans acht verschillende bestemmingsplannen, variërend van het uit 1996 stammende plan 'Ammerzoden - Dorp 1995' tot het bestemmingsplan 'Ammerzoden - Dorp, herziening 2008'. Ook het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel is van toepassing op delen van het plangebied aan de noord- en westzijde. De oude bestemmingsplannen van Ammerzoden verschillen qua opzet en systematiek. Met dit nieuwe plan wordt aangesloten bij de nieuwe standaardmethodiek van bestemmingsplannen zoals deze ook al is toegepast bij de bestemmingsplannen van Velddriel, Kerkdriel en Hoenzadriel en Heerewaarden, Alem, Rossum en Hurwenen, Hedel, Well en Wellseind. Op deze wijze is een eenduidige bestemmingsplanregeling voor de gehele gemeente voorzien.

1.3 Beter communicatie, informatie en dienstverlening aan burger

Op 14 juli 2011 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij de indieners van zienswijzen en andere belanghebbenden in gesprek zijn gegaan met de gemeente en het stedenbouwkundig bureau over het plan. Ook zijn er waar nodig individuele gesprekken geweest met indieners van zienswijzen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de reactienota. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt zoals al aangegeven aangesloten bij de gestandaardiseerde systematiek. Hierdoor wordt het toetsen van bouwplannen en het geven van voorlichting aan de burger eenvoudiger. In de nieuwe plannen gelden bijvoorbeeld voor iedereen gelijke regels voor aan- en uitbouwen bij woningen. Zo wordt het bestemmingsplan beter raadpleegbaar voor burgers. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan onder meer mantelzorg, huisvesting van buitenlandse arbeidsmigranten en kinderopvang.

1.4 Nieuwe wetgeving en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. In het kader van deze nieuwe wet hebben ingrijpende veranderingen plaats gevonden in het gehele proces en in de vorm van bestemmingsplannen. Met de nieuwe Wro wordt een nieuwe standaard (SVBP 2008) voor bestemmingsplannen door het Rijk verplicht gesteld. Deze standaarden verplichten alle overheden tot het opstellen van uniforme bestemmingsplannen. In het kader van de nieuwe Wro zijn alle gemeenten verplicht al hun bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 geactualiseerd te hebben conform de nieuwe wettelijke eisen. Ook de wijzigingen ten gevolge van de invoering van de Wabo zijn meegenomen. Het bestemmingsplan wordt digitaal ontsloten, dit maakt het mogelijk om bestemmingplannen via internet beschikbaar te stellen. Zo kunnen burgers, maar ook bouwbedrijven en aannemers eenvoudig de plannen raadplegen wat de druk op de organisatie aanmerkelijk kan verminderen. De gemeente Maasdriel is op tijd klaar voor de invoering van de digitale verplichtingen van de Wro, en ligt met de herziening van de bestemmingsplannen op koers.

Kanttekeningen

A. Algemeen

In de reactienota is een samenvatting en inhoudelijke behandeling van de ingediende zienswijzen gegeven. In de zienswijzen kwam naar voren dat veel bedrijven graag een ruimere regeling willen.

Voor wat het bebouwingsoppervlak van bedrijven betreft is daar waar mogelijk aan tegemoet gekomen. Aangezien er vrijwel altijd de nabijheid van woningen speelt kan een ruimere regeling betreffende de categorie indeling niet zonder meer. Bestaande bedrijven in zwaardere categorieën houden hun rechten. De reacties hebben verder veelal betrekking op gewenste bestemmingswijzigingen, deze kunnen in het kader van dit conserverende plan niet rechtstreeks worden toegestaan. Ook wordt veel gerefereerd aan de (on)wenselijkheid van woningbouwplannen voor Ammerzoden, maar deze maken geen onderdeel uit van dit conserverende plan. In de reactienota wordt hier uitgebreid op ingegaan. De zienswijzen leiden in een aantal gevallen tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft ambtelijke beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan tot wijzigingen geleid. In het hoofdstuk "Ambtshalve wijzigingen" worden deze wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan beschreven.

B. Wijzigingen aan bestemmingsplan na afronden van vrijstellingen en ontheffingen

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure zijn binnen het plangebied ontwikkelingen mogelijk gemaakt door wijzigingsplannen en het toepassen van vrijstellingen en ontheffingen. Wanneer een procedure is doorlopen kunnen die plannen in dit beheersmatige bestemmingsplan worden opgenomen. Zo wordt voorkomen dat er een lappendeken van verschillende plannen en regelingen ontstaat. Vrijstellingen en ontheffingen die nog niet volledig zijn afgehandeld of waar bezwaar- of beroepsprocedures tegen lopen vallen buiten de kaders van dit bestemmingsplan, daarmee worden dubbele procedures voorkomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het recent door uw raad vastgestelde bestemmingsplan ten behoeve van het woningbouwlocatie aan de Achterstraat-Oost. Dit plangebied wordt, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, uit het definitieve bestemmingsplan "geknipt" omdat anders de oorspronkelijke agrarische bestemming herleeft en de vaststelling teniet zou worden gedaan.

C. Wijzigingen naar aanleiding van ambtshalve beoordeling

Vanaf het moment dat het ontwerpbestemmingsplan gereed is, wordt getoetst aan en gewerkt met het nieuwe plan. Ook wordt elke nieuwe versie van het bestemmingsplan ambtelijk beoordeeld. Hierdoor komen zaken aan het licht waar het plan op aangepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het aanpassen van bouwvlakken, maar ook om voortschrijdend inzicht op het gebied van ontheffingsregelingen, gewijzigde wet- en regelgeving. Voor een deel vloeien wijzigingen voort uit de ingediende zienswijzen, deze zijn over het algemeen in het voordeel van de indiener. Wie het niet eens is met deze wijzigingen kan in een latere fase beroep aantekenen. In de reactienota worden de relevante wijzigingen genoemd.

D. Ontheffingsregelingen

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

E. Planschade

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

F. Meenemen eerdere besluiten

In eerdere bestemmingsplannen, zoals die voor Hedel en Well en Wellseind, is een amendement aangenomen om een onderdeel uit de toelichting te schrappen. Aansluitend hierop wordt voorgesteld de alinea onder "Dit hoofdstuk als toetsingskader" op pagina 65 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan te verwijderen. Het betreft de alinea beginnend met: "Binnen dit belangrijke hoofdstuk is het gemeentelijk beleid verwoord zoals dat ook vertaald is in de regels." Tot en met

"Hierna wordt voor de diverse bestemmingen afzonderlijk dit gemeentelijk beleid geformuleerd". Dit is ook als ambtshalve wijziging in de reactienota opgenomen.

G. Relatie met Maasdriel 2020+

De kern Ammerzoden biedt samen met Hedel een bundeling van voorzieningen (winkels, onderwijs, zorg/verzorging), ook wordt hier wonen met bedrijvigheid gecombineerd. Gestreefd wordt naar unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer. Ammerzoden wordt in de Visie gekenmerkt door wonen in rust, ruimte en groen, waar de basisvoorzieningen aanwezig dan wel toegankelijk zijn. Inbreiding en verdichting op beperkte schaal zijn hier denkbaar al maakt dit bestemmingsplan ontwikkelingen niet rechtstreeks mogelijk. Dit nieuwe bestemmingsplan biedt enerzijds meer flexibiliteit en voorwaarden voor ontwikkelingen op beperkte schaal. Anderzijds bevat het voldoende waarborgen voor bewoners en andere belanghebbenden voor behoud van het karakter van de kern. De actualisering van de bestemmingsplannen draag bij aan een verbeterde dienstverlening en een consistente regeling voor alle kernen.

Bedrijfsvoering

Financieel

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

Communicatie

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

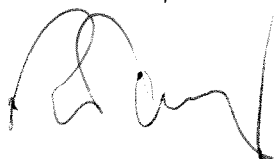
Juridische zaken

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

Evaluatie

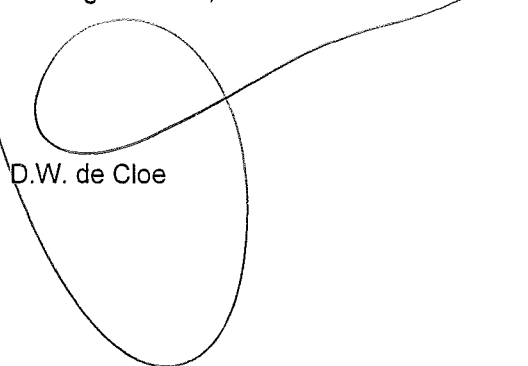
Evaluatie volgt na de vaststelling en de onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Ammerzoden".

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,



P.W. Wanrooij

de burgemeester,



D.W. de Cloe

BP Ammerzoden

Nota zienswijzen

1. Ontwerp bestemmingsplan Ammerzoden

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden' voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen de kern Ammerzoden. Het beheersaspect staat daarbij voorop, met tegelijkertijd aandacht voor de diverse in en om de kern aanwezige gebieden met een onduidelijke functie. Er wordt voorts ingezet op het voorkomen van het dichtslibben met bebouwing van de kernrandzone in de oude riviermeander (cultuurhistorisch landschapselement). Ook wordt gelet op de kwaliteit en vitaliteit van de beide bedrijventerreinen. In Ammerzoden bestaat nog de nodige ruimte voor inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour. Diverse (woningbouw)projecten zijn in ontwikkeling of worden binnenkort ontwikkeld. Indien de planvorming ver genoeg gevorderd is, worden deze projecten meegenomen in de regeling in dit bestemmingsplan.

2. Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden' heeft van 25 maart 2010 tot en met 5 mei 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon ieder een inspraakreactie indienen. Op 27 april 2010 heeft bovendien een inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond werd het plan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van reacties. Van deze inspraakreacties werd een verslag gemaakt, te weten het 'Verslag vooroverleg en inspraak'.

Vervolgens is de ontwerpfase ingezet. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden' van 9 juni 2011 tot en met 21 juli 2011 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen, tevens is op 14 juli 2011 een inloopavond gehouden waar mondeling een zienswijze kon worden ingediend.

3. Ingekomen zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden' zijn de volgende zienswijzen ingekomen:

Zienswijze 1

d.d. 19 juli 2011, ingekomen op 19 juli 2011 van Atron Ammerzoden B.V., Hoge Heiligenweg 11 te Ammerzoden;

Zienswijze 2

d.d. 30 juni 2011, ingekomen op 1 juli 2011 van de heer M. Dekkers, Haarstraat 25-a te Ammerzoden;

Zienswijze 3

d.d. 8 juli 2011, ingekomen op 8 juli 2011 van Home & Garden pleasure Eliassen, Haarstraat 44 te Ammerzoden;



Zienswijze 4

d.d. 11 juli 2011, ingekomen op 13 juli 2011 van Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J.J. Van Dongen, Hooghaar 6 te Ammerzoden;

Zienswijze 5

d.d. 30 juni 2011, ingekomen 13 juli 2011 van Alfa Accountants en Adviseurs, namens A.W. van Rijswijk, Achterstraat 4 te Ammerzoden;

Zienswijze 6

d.d. 14 juli 2011, ingekomen 15 juli 2011 van A.M.M. de Wit, Hogesteeg 13 te Ammerzoden;

Zienswijze 7

d.d. 15 juli 2011, ingekomen d.d. 18 juli 2011 van V.A.M. Burg, mede namens Kapsalon Burg, Voorstraat 25 te Ammerzoden;

Zienswijze 8

d.d. 18 juli 2011, ingekomen d.d. 18 juli 2011 van dhr./mw. H.J.M. de Wit en M.J.P. de Wit – Tiemissen, Hoge Steeg 11 te Ammerzoden;

Zienswijze 9

d.d. 15 juli 2011, ingekomen d.d. 19 juli 2011 van Champoord B.V., A.M. Van den Oord en H.P.W. van den Oord, Uilecotenweg 7 te Ammerzoden;

Zienswijze 10

d.d. 18 juli 2011, ingekomen d.d. 19 juli 2011 van dhr. Robert Goesten bouwontwerp en projectontwikkeling, namens Transportbedrijf J. Deckers Jr. B.V., Uilecotenweg 20 te Ammerzoden;

Zienswijze 11

d.d. 18 juli 2011, ingekomen d.d. 19 juli 2011 van Aannemersbedrijf Hans Goesten B.V., Nijverheidsstraat 2 te Kerkdriel;

Zienswijze 12

d.d. 15 juli, ingekomen d.d. 19 juli 2011 van M.J. Jonkergouw, Achterstraat 1a te Ammerzoden;

Zienswijze 13

d.d. 15 juli 2011, ingekomen d.d. 19 juli 2011 van Cafeteria Stefantino, dhr. J. Vos, Ammerstraat 14 te Ammerzoden;



Zienswijze 14

d.d. 18 juli 2011, ingekomen d.d. 20 juli 2011 van Duin Tegels & Tegelwerken, R.A.J. Duin, Hogesteeg 44-46 te Ammerzoden;

Zienswijze 15

d.d. 18 juli 2011, ingekomen d.d. 20 juli 2011 van John Wiegmans groenten en fruit groothandel, J.G. Wiegmans, Hogesteeg 54 te Ammerzoden;

Zienswijze 16

d.d. 20 juli 2011, ingekomen d.d. 21 juli 2011 van Kras Beheer B.V., J.A.A.A. Kras, Bernseweg 22 en 22a te Ammerzoden;

Zienswijze 17

d.d. 20 juli 2011, ingekomen d.d. 21 juli 2011 van Kamer van Koophandel Midden-Nederland en Ondernemend Ammerzoden, H.C.W.M. Jooren en L. van den Oord, Laan van Westroyen 4 te Tiel;

Zienswijze 18

d.d. 18 juli 2011, ingekomen d.d. 20 juli 2011 van mw. A. van Zeelst-Rademakers, Haarstraat 1 te Ammerzoden;

Zienswijze 19

d.d. 19 juli 2011, ingekomen d.d. 20 juli 2011 van E.P.M. Gaarhuis, Achterstraat 1 te Ammerzoden;

Zienswijze 20

d.d. 19 juli 2011, ingekomen d.d. 20 juli 2011 van Marjo Kadogids, E.P.M. Gaarhuis, Industrieweg 15 te Ammerzoden;

Zienswijze 21

d.d. 20 juli 2011, ingekomen d.d. 25 juli 2011 van Advocaat Serraris namens dhr. J.C. van den Berk, mw. L.E.M.J. van den Berk-Verboord en dhr. C.J.M. van den Berk, vennoten, h.o.d.n. V.O.F. Den Booi, Jan Oomsstraat 19 te Ammerzoden;

Zienswijze 22

d.d. 20 juli 2011, ingekomen d.d. 21 juli 2011 van R.J.A. van Zeelst, Ammerstraat 3 te Ammerzoden;

Zienswijze 23

d.d. 20 juli 2011, ingekomen d.d. 21 juli 2011 van R.J.A. van Zeelst, Ammerstraat 3 te Ammerzoden;



Zienswijze 24

d.d. 20 juli 2011, ingekomen d.d. 21 juli 2011 van R.J.A. van Zeelst, Ammerstraat 3 te Ammerzoden;

Zienswijze 25

d.d. 22 juli 2011, ingekomen 22 juli 2011 van dhr. W. Krijgh, Wordragenseweg 18 te Ammerzoden;

Zienswijze 26

d.d. 15 juli 2011, ingekomen 25 juli 2011 van H.J. van Uiter, Wordragensestraat 13A te Ammerzoden;

Zienswijze 27

d.d. 28 juli 2011, ingekomen 29 juli 2011 van ABAB Accountants - Belastingadviseurs – Juristen namens Aannemers- en grondverzetbedrijf Verlouw BV, Achterstraat 6 te Ammerzoden.

4. Behandeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn hierna samengevat en van het standpunt van de gemeente voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn alle bij het bestemmingsplan behorende stukken en bijlagen betrokken.

Zienswijze 1

1. De aanduiding 'Wro zone – bebouwd gebied' leidt tot onwenselijke en onmogelijke effecten.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen conserverend karakter omdat het nieuwe elementen bevat.
3. Bij de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden moet rekening worden gehouden met de belangen van bestaande bedrijven.
4. De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid leiden mogelijk tot versnippering van het gebied. Bedrijfsvestiging zou mogelijk moeten zijn op basis van volwaardigheid, niet op basis van een minimale perceelsoppervlakte.
5. Voor het bedrijventerrein zou per perceel één bedrijfswoning moeten worden toegelaten.
6. De situatieschets B 1054 (bedrijfshallen en bedrijfswoningen) ontbreekt in het bestemmingsplan, dan wel is verkeerd opgenomen.
7. Verzocht wordt om artikel 9.6.6 van het bestemmingsplan 'Ammerzoden Dorp, herziening 1998' ongewijzigd op te nemen.
8. Verzocht wordt om de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan (waaronder het bebouwingspercentage van 70%) over te nemen, met een afwijkingsmogelijkheid voor een hoger percentage. Ook wordt verzocht om bij elk bedrijf het bouwvlak en het bouwperceel gelijk te maken.



9. De omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is niet acceptabel op een bedrijventerrein, gelet op het hinderen van bestaande bedrijven.
10. De omzetting van agrarische percelen naar bedrijfspercelen is niet passend in het kader van een conserverend bestemmingsplan, voor zover deze omzetting niet al in het verleden heeft plaatsgevonden.
11. Verzocht wordt om de bestemming 'bedrijventerrein' te gebruiken, tevens voor het ontwikkelingsgebied, ten behoeve van de eenduidigheid van de bouwregels.

N.B. Voor zover in de zienswijze wordt verwezen naar het 'als herhaald en ingelast beschouwen' van de zienswijze van 2 februari 2010 in het kader van de herziening van bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2009 Bedrijventerrein Uilecoten', wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op die zienswijze in het kader van dat bestemmingsplan. Die zienswijze en die reactie kunnen alleen in het kader en het licht van dat bestemmingsplan worden gezien.

Reactie:

1. *De aanduiding 'Wro zone – bebouwd gebied' ligt over de gehele kern. In samenhang met de regels gelezen blijkt dat uitbreiding van de woningvoorraad alleen mogelijk is door middel van een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Wonen'. Zie daartoe regel 19.7.1. De wijzigingsbevoegdheid ziet op het toevoegen van een bouwvlak en bouwaanduidingen voor de bouw van extra woningen binnen de tot 'wonen' bestemde gronden. Er is binnen de Wro zone sprake van zoeklocaties voor mogelijke toekomstige woningbouw, de Wro zones en zoeklocaties zijn al in 2005 in overleg met de provincie Gelderland vastgelegd, het betreft dus geen nieuw beleid. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid is er sprake van concrete plannen die mogelijk invloed hebben op geluid, bodem en luchtkwaliteit. In dat geval kan van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik worden gemaakt indien aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Binnen de andere bestemmingen is het niet mogelijk om middels gebruikmaking van deze aanduiding nieuwe woningen op te richten.*
2. *Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter in die zin dat niet per direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De opname van wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan kan niet worden opgevat als zijnde het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. Dit zijn slechts flexibiliteitsbepalingen om, zodra zich een initiatief in die richting voordoet, hierop te kunnen inspelen. Dat is echter bij elk initiatief opnieuw weer gebonden aan een separate belangenafweging en vervolgens een aparte planprocedure met rechtsbeschermingsmogelijkheden.*
3. *De wijzigingsbevoegdheid ziet op het toekennen van een bedrijfsbestemming te midden van andere bedrijfsbestemmingen. Deze bestemmingen hinderen elkaar per definitie niet.*



4. *Het is zaak om te voorkomen dat er bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid te kleine bedrijfspercelen ontstaan. Dat zou het gebied pas daadwerkelijk versnipperen. Bovendien zijn percelen met voldoende schaalgrootte (omvang) ook voor toekomstige bedrijven interessant. Voorkomen moet worden dat er een aantal bedrijfspercelen komt waar niemand behalve de eerste eigenaar wat mee kan.*
5. *De mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning is pas mogelijk voor bedrijfspercelen vanaf minimaal 1.500 m². Deze voorwaarde is gesteld om te voorkomen dat te kleine bedrijfspercelen een bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning krijgen. Voor de bestaande bedrijven is de huidige situatie vastgelegd (conserverend bestemmingsplan). Het is niet de ambitie van de gemeente om bestaande rechten in te perken of bestaande bedrijfswoningen weg te bestemmen. Voor het overige is wel getracht een zo eenduidig mogelijke regeling te maken, zeker voor toekomstige ontwikkelingen bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden.*
6. *De situatieschets B 1054 (bedrijfshallen en bedrijfswoningen) is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2009, bedrijventerrein Uilecoten'. Het betreft een inrichtingsvoorstel voor het gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt in het bestemmingsplan 'Ammerzoden'. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de feitelijke inrichting van het betreffende gebied op het moment dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Het opnemen van de betreffende situatieschets B 1054 in het bestemmingsplan is dan ook niet relevant.*
7. *De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Ammerzoden Dorp herziening 1998' is niet woordelijk overgenomen omdat de gemeente voornemens is om te komen tot een uniforme planologische regeling voor de gehele gemeente en dus ook een uniform bestemmingsplan voor de gehele kern Ammerzoden. Binnen die kern gelden thans 8 verschillende bestemmingsplannen. De thans opgenomen wijzigingsbevoegdheid bevat de meest recente planologische inzichten.*
8. *Binnen de gemeente wordt gestreefd naar een uniforme bestemmingsplanregeling. Ten aanzien van het bebouwingspercentage voor bedrijfspercelen is daarbij uitgegaan van 30%. Hiermee is voor het overgrote deel van de bestaande bedrijven een toereikende regeling voorhanden. Voor bedrijven welke al een groter bestaand percentage bebouwing hebben, wordt dat percentage opgenomen, inclusief een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Voor de bedrijfspercelen waarvoor het percentage van 30% geldt, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan besluiten onder de in artikel 6.4.2 genoemde voorwaarden een hoger bebouwingspercentage toe te staan. Hiermee biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden om per bedrijfsperceel tot een op de locatie afgestemde regeling te komen. Het laten samenvallen van het bouwvlak met het bestemmingsvlak is niet wenselijk gezien het feit dat bedrijfsbebouwing (welke tot 10 meter hoog kan*



zijn) in dat geval pal aan de openbare weg kan komen te staan. Dit leidt zowel in stedenbouwkundig als in verkeerskundig opzicht tot ongewenste tot zelfs gevaarlijke situaties. De opgenomen bouwvlakken zijn van voldoende omvang om hier (compacte) bedrijfsuitbreidingen te realiseren.

- 9. Voor zover in het bestemmingsplan bedrijfswoningen zijn omgezet naar reguliere woningen, dan is dat gedaan omdat ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend en enkel nog particuliere bewoning plaatsvindt. Gelet op het feit dat de bedrijfsbestemmingen bedrijvigheid tot en met categorie 2 toelaten, geldt daarvoor een grootste richtafstand van 30 meter. Voor zover bekend leidt dit nergens tot conflictsituaties.*
- 10. Waar ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan agrarische percelen een bedrijfsbestemming hebben gekregen, is dit gebeurd op grond van eerder doorlopen bestemmingsplanherzieningen en verleende vrijstellingen (artikel 19 procedures) en/of ontheffingen. Ten aanzien van de nog aanwezige agrarische percelen op het bedrijventerrein geldt dat deze alleen door middel van een wijzigingsplan dan wel bestemmingsplanherziening naar een bedrijfsbestemming omgezet kunnen worden. Agrarische percelen zijn en kunnen nooit zondermeer worden omgezet naar bedrijfsperven.*
- 11. De bestemming 'Bedrijventerrein' wordt ingevolge de plansystematiek van de gemeente Maasdriel voorbehouden voor (ingevolge de Wet geluidhinder) gezoneerde industrieterreinen. Daarvan is hier geen sprake. Het betreft een terrein met bedrijven tot en met categorie 2 en bij uitzondering tot en met categorie 3. De bestemming 'Bedrijf' is daarvoor beter passend en toereikend.*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Verzocht wordt om de grens voor het bouwen van bijgebouwen op de locatie Haarstraat 25 en 25a op te rekken, gelet op het feit dat het behoud van openheid niet langer relevant is gelet op woningbouwontwikkelingen.

Reactie:

Uitgaande van de bestaande planologische situatie grenzen de achtertuinen van de percelen Haarstraat 25 en 25a aan het agrarische buitengebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009 Achterstraat Ammerzoden', dat de ontwikkeling van het gebied aan de achterzijde van de Haarstraat 25 en 25a behelst, bevindt zich momenteel in de fase van voorontwerp. De planvorming is daarmee nog onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan 'Ammerzoden' over te nemen, maar geeft wel de richting aan waarin de ontwikkelingen gaan met betrekking tot de openheid ter plekke. Vooruitlopend op de planvorming voor het gebied aan de Achterstraat is het verleggen van de grens van de bijgebouwen te verdedigen.



Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 3

1. Verzocht wordt om de volledige bedrijfsoppervlakte te bestemmen als detailhandel.
2. Verduidelijking wordt verzocht over het bebouwingspercentage van 40% op de huidige parkeerplaats en de hogere goot- en bouwhoogte van de huidige gebouwen.
3. Verzocht wordt om rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen in de vorm van het realiseren van parkeerplaatsen en een woonhuis.

Reactie:

1. *De volledige oppervlakte van het perceel Haarstraat 44 (dus zowel het hoofdgebouw, het parkeerterrein en het omheinde terrein) heeft de bestemming 'detailhandel' met de nadere functieaanduiding 'tuincentrum'. De zienswijze is waarschijnlijk gebaseerd op een foutieve lezing van de (analoge) verbeelding. De digitale verbeelding bevestigt dat de volledige bedrijfsoppervlakte is bestemd als detailhandel met de nadere functieaanduiding tuincentrum.*
2. *Het maximale bebouwingspercentage ziet op het gehele terrein, niet enkel op de parkeerplaats. Ook hier gaat het waarschijnlijk om een foutieve lezing van de (analoge) verbeelding. De bedoeling van het bebouwingspercentage is om de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing in de vorm van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij de bedrijfswoningen te reguleren. Hierbij is uitgegaan van het bestaande bebouwde oppervlak op het perceel plus enige uitbreidingsruimte. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte geldt dat wellicht met betrekking tot het bedrijfsgebouw de aangegeven maximale goothoogte van 4 meter wellicht ontoereikend is. Deze zal worden vergroot naar 6 meter. Voor het overige past de bestaande bebouwing (woning en bedrijfsgebouw) binnen de aangeduide maximale hoogtes.*
3. *Parkeervoorzieningen zijn rechtstreeks toegelaten binnen de bestemming 'detailhandel'. Het op termijn realiseren van een woonhuis is een toekomstige (onzekere) ontwikkeling waarmee in het kader van dit conserverende bestemmingsplan geen rekening kan worden gehouden. Hiertoe zal afzonderlijke besluitvorming moeten plaatsvinden wanneer dit te zijner tijd aan de orde is. Het opnemen van nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan vindt alleen plaats wanneer daarvoor afgeronde besluitvorming bestaat.*



Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren waar het betreft het aanpassen van de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw. Deze wordt vergroot van 4 naar 6 meter. Voorgesteld de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4

1. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel voor zover dit ziet op de gronden van de heer Van Dongen, omdat op diens verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan uit 2008 nooit is gereageerd.
2. Voor zover de in 2008 gevraagde woonbestemming uit het ontwerpbestemmingsplan is gehaald als gevolg van een inspraakreactie van Hartman Consultancy, is dit onzorgvuldig omdat hieromtrent geen zorgvuldige, ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden, met afweging van de betrokken belangen.
3. Het gemeentelijke en provinciaal beleid staan niet aan woningbouw op deze locatie in de weg. Bovendien is een woning ter plaatse stedenbouwkundig goed in te passen. Verzocht wordt dan ook om alsnog een woonbestemming ten behoeve van de heer Van Dongen op te nemen.

Reactie:

1. *In casu is voldaan aan de wettelijke voorwaarden op het gebied van het informeren van ingezetenen in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Indien onverhoopt geen gemeentelijke reactie is gegeven op een verzoek uit 2008, dan is dat te betreuren, maar dat staat niet in de weg aan de integriteit van het thans aan de orde zijnde ontwerpbestemmingsplan.*
2. *Aangezien voor het betreffende gebied ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan nog geen concrete plannen bestonden voor de bouw van woningen, is de bestaande planologische situatie opgenomen, zijnde de agrarische bestemming. Bij de gemeente is voor zover bekend nog een sprake van afgeronde planvorming voor dit gebied. Het toekennen van de woonbestemming aan het gebied in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan was gebaseerd op een onvoldoende concrete ontwikkeling en daarmee te voorbarig. Deze handelswijze is te betreuren, echter niet onwettig, aangezien een voorontwerp bestemmingsplan geen formele wettelijke status heeft.*
3. *Het is waar dat het gemeentelijke en provinciale beleid niet per definitie aan woningbouw in de weg staan. Vandaar ook de opname van de aanduiding 'Wro-zone – bebouwd gebied' in het bestemmingsplan. Het betreft hier echter een conserverend bestemmingsplan, waarin geen ontwikkelingen worden meegenomen waarvan de besluitvorming nog niet volledig is afgerond. Het ontbreken van concrete besluitvorming betreffende dit verzoek is een van de redenen waarom hier ter plaatse geen woonbestemming kan worden opgenomen.*



Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5

1. De bestemming 'wonen' doet geen recht aan de feitelijke situatie. Verzocht wordt om een bestemming op te nemen die recht doet aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.
2. De bestemming van het achterperceel m.b.t. ontwikkeling van een woonwijk vormt een beperking voor het bedrijf.

Reactie:

1. *De bestemming zal worden aangepast conform de toegestane activiteiten*
2. *Het bestemmingsplan "Ammerzoden" is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009 Achterstraat Ammerzoden' kent een eigen procedure.*

Voorgesteld wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Zienswijze 6

Verzocht wordt om een bedrijfsbestemming op te nemen voor het aannemingsbedrijf aan de Hogesteeg 13. De bestemming is thans niet juist in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Reactie:

De bestemming zal worden aangepast conform de toegestane activiteiten.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 7

1. Gelet op de bestemmingswijziging van detailhandel naar dienstverlening, zal het niet mogelijk zijn om de huidige onderneming voort te zetten op deze locatie.
2. De bestemmingswijziging vormt een belemmerende factor bij eventuele toekomstige verkoop van het pand.
3. Het woonhuis maakt uitdrukkelijk geen deel uit van het vermogen van de onderneming.

Reactie:

1. *Ingevolge artikel 1, lid 58 van het bestemmingsplan (begripsbepalingen), wordt onder 'zakelijke dienstverlening' het volgende verstaan: 'dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie, zoals een wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/ telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenrepa-*



ratiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven'. De thans aanwezige kapsalon wordt met deze bestemming dus adequaat vastgelegd en beschermd. De huidige onderneming kan dan ook worden voortgezet. Ambtshalve zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd dat ondergeschikte detailhandel, ondergeschikt aan de hoofdfunctie eveneens mogelijk is. Hierdoor blijft ook de verkoop in het klein van haarverzorgingsproducten en dergelijke onverkort mogelijk.

2. *Gelet op het gestelde onder punt 1, is de conclusie gerechtvaardigd dat de bestemming 'Dienstverlening' geen belemmerende factor zal vormen bij eventuele toekomstige verkoop van het pand.*
3. *Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over tot welk vermogen een onroerende zaak behoort. Nergens in het bestemmingsplan staat vermeld dat de woning op het adres Voorstraat 25 op enigerlei wijze in economisch opzicht verbonden is aan de kapsalon op het adres Voorstraat 23. De woning is enkel in fysieke verbonden aan de kapsalon, aangezien beide deel uitmaken van hetzelfde gebouw. Het boven de kapsalon gelegen gedeelte van de woning is aangeduid als bedrijfswoning, wat gerechtvaardigd is gelet op het feit dat de eigenaar van de kapsalon hier woont. Wederom zegt dit niets over het ondernemingsvermogen.*

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren voor zover het betrekking heeft op het toevoegen van de mogelijkheid tot ondergeschikte detailhandel bij de tot dienstverlening bestemde bedrijven. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 8

1. Verzocht wordt de mogelijkheid te behouden om de grote bedrijfsruimte achter het woonhuis te kunnen blijven gebruiken als bedrijfsruimte, zodat de mogelijkheid blijft om hier een bedrijf in uit te blijven oefenen.
2. Verzocht wordt om de winkelbestemming van het pand aan te houden, zodat hier in de toekomst nog bedrijvigheid kan worden ontplooid (kinderen).

Reactie:

1. *De bestemming zal worden aangepast conform de toegestane activiteiten*
2. *Er is/was voor zover bij de gemeente bekend geen winkel aanwezig op het adres Hogesteeg 11, vandaar dat de gronden als wonen zijn bestemd. Gezien de ligging is de bestaande detailhandelsbestemming ter plekke goed denkbaar en kan deze bestemming behouden blijven.*

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.



Zienswijze 9

1. Verzocht wordt om voor de locatie Uilecotenweg 7 ook het perceel aan de rechterzijde van het gebouw (gezien vanaf de weg) een bedrijfsbestemming te geven, omdat hier functies ten behoeve van het bedrijf worden uitgeoefend. Verzocht wordt om voor de locatie Uilecotenweg 8 een bedrijfsbestemming op te nemen, conform de vergunde situatie.

Reactie:

1. *Het bestemmingsplan zal aangepast worden naar de daadwerkelijke, vergunde situatie.*

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 10

1. Verzocht wordt om een minder zware bestemming op te nemen voor de twee percelen op de hoek Uilecotenweg / Hoge Heiligenweg, gelet op het feit dat hier feitelijk geen waarden meer aanwezig zijn.
2. Verzocht wordt om het bouwvlak van Uilecotenweg 20 te vergroten zodat er uitbreidingsruimte voor het bedrijfsgebouw ontstaat.

Reactie:

1. *Deze bestemming is opgenomen naar aanleiding van de inventarisatie op basis van informatie uit de vigerende bestemmingsplannen en bestaande beleidsstukken. Dat op een perceel niet direct waarden te herkennen zijn, wil niet zeggen dat deze in het geheel afwezig zijn. Er is met andere woorden geen aanleiding om de bestemming van het perceel thans te herzien.*
2. *In het bestemmingsplan is een kleine uitbreidingsmogelijkheid opgenomen om te voorkomen dat bestaande bedrijven op slot worden gezet. Grotere uitbreidingsmogelijkheden passen niet in het kader van dit conserverende bestemmingsplan, zeker gelet op de ligging van het perceel op de grens met het buitengebied. Daarvoor dient een aparte procedure te worden gevolgd, waarbij tevens de noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd. Aangezien daar thans geen sprake van is, kan geen grotere uitbreiding van de bedrijfsbestemming worden toegezegd.*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.



Zienswijze 11

1. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met de ontsluiting van het gebied op de Industrieweg. Verzocht wordt om een verkeersbestemming op te nemen.
2. De breedte van een weg wordt in het plan gesteld op 10 meter. Dit dient 6, dan wel 5,5 meter te zijn.
3. De perceelsomvang voor bedrijven is in het plan gesteld op 1500 m². Gelet op de gemaakte afspraken met de gemeente, wordt verzocht dit naar beneden bij te stellen tot 1100 m².
4. Verzocht wordt om de inhoudsmaat van de bedrijfswoning op minimaal 750 m³ te stellen, zijnde een meer gangbare inhoudsmaatvoering, of te verwijderen.

Reactie:

1. *De ontsluiting tussen Industrieweg 13 en 15 is niet meegenomen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.5.2, aangezien deze gronden al de bestemming 'Bedrijf' hebben. De aanleg van voorzieningen ter ontsluiting van deze gronden is op basis van deze bestemming al mogelijk. Wel kan het aanwezige bouwvlak een belemmering vormen voor de toekomstige ontwikkelingen, indien hier gebouwen opgericht gaan worden. Het bouwvlak zal op dit punt dan ook worden aangepast, waarmee de aanleg van een ontsluitingsweg naar de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, mogelijk blijft.*
2. *Waar in de regels wordt gesproken over de breedte van een weg, wordt daarmee de totale wegbreedte, inclusief bermen bedoeld. De rijbaan zal over het algemeen smaller zijn (6,5 meter is de standaard).*
3. *Indien hierover inderdaad aantoonbaar afspraken zijn gemaakt kan dit worden aangepast*
4. *Voor een bedrijfswoning is een dergelijke inhoudsmaat ruim voldoende, het legt geen beperking op aan de bedrijfsvoering, deze valt hier in principe niet onder.*

Voorgesteld wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Zienswijze 12

Verzocht wordt om, zolang het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009, Achterstraat' nog in procedure is, de kavels K2514, K3156, 1106, 3128 en 3129 niet te bestemmen als woongebied of toekomstig woongebied, ook gelet op de toezegging van wethouder Verachtert.

Reactie:

In het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden', is het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009 Achterstraat Ammerzoden' niet



als zijnde woongebied meegenomen. De bestemming van dat plangebied en de genoemde percelen is in dit bestemmingsplan nog steeds 'Agrarisch', conform de huidige situatie. Hiermee is ons inziens tevens aan de toezegging van de wethouder en de zienswijze voldaan.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 13

Verzocht wordt om de in 2009 gerealiseerde serre in het bestemmingsplan op te nemen c.q. in te tekenen.

Reactie:

De uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen met een serre is op legale wijze tot stand gekomen, echter per abuis niet meegenomen in het bestemmingsplan. De uitbreiding zal alsnog in het bestemmingsplan worden verwerkt, door middel van het vergroten van het bouwvlak.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het bouwvlak om de bestaande bebouwing, inclusief de serre, heen te leggen.

Zienswijze 14

1. De op de verbeelding aangegeven goothoogte van 4 meter voldoet niet. Er zijn al gebouwen aanwezig met een goothoogte van 6 meter. Tevens wordt verzocht om dit bij de overige bebouwing eveneens op 6 meter te stellen, zodat uitbreidingsmogelijkheden ontstaan.
2. Verzocht wordt om ook milieucategorie 3 toe te staan, net als milieucategorie 1 en 2. Daarmee wordt de bestaande bedrijvigheid (timmerbedrijf) niet belemmerd.
3. Verzocht wordt om een bebouwingspercentage van 70%, om voldoende uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst te hebben.

Reactie:

1. *Indien de goothoogte van de thans aanwezige bedrijfsbebouwing (deels) hoger is dan 4 meter, zal het bestemmingsplan daar op worden aangepast. De overige bebouwing zal op 4 meter blijven, gelet op het conserverende karakter van het plan.*
2. *Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven als genoemd in categorie 1 of 2 van de bij de regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegelaten. Ingevolge artikel 6.1 onder b van de regels zijn tevens bestaande bedrijven in categorie 3 toegelaten. De bestaande bedrijfsactiviteiten (timmerwerk) zijn opgenomen in categorie 3.1/3.2. van de Lijst. Het is echter niet wenselijk om overal categorie 3 bedrijven zonder meer toe te laten binnen de bedrijfsbestemming. Vanuit een oogpunt van milieuzonering gelden voor deze bedrij-*



ven richtafstanden (ten aanzien van geluid) van 50 tot wel 100 meter. In een omgeving waarin ook veel woningen voorkomen, is het onwenselijk om dergelijke bedrijven rechtstreeks toe te staan binnen de bestemming 'Bedrijf'.

3. *Het opgenomen bebouwingspercentage van 30% is niet in overeenstemming met de werkelijke situatie. Circa 45% van het perceel is daadwerkelijk bebouwd. Met in achtneming van het mogelijk maken van een reële uitbreidingsmogelijkheid zal voor het bedrijfsperceel een maximum bebouwingspercentage van 50% worden opgenomen. Het gevraagde percentage van 70% wordt als te ruim beschouwd, mede gelet op het streven naar een uniforme regeling en een gelijkwaardige behandeling van alle bedrijfspercelen.*

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren op de volgende punten:

- a. het vergroten van de maximale goothoogte van 4 naar 6 meter voor zover het betreft de bestaande bedrijfsgebouwen met een bestaande goothoogte van 6 meter.
- b. het vergroten van het maximum bebouwingspercentage naar 50%.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 15

1. De op de verbeelding aangegeven goothoogte van 4 meter voldoet niet. Er zijn al gebouwen aanwezig met een goothoogte van 10 meter. Tevens wordt verzocht om dit bij de overige bebouwing eveneens op 6 meter te stellen, zodat uitbreidingsmogelijkheden ontstaan.
2. Verzocht wordt om ook milieucategorie 3 toe te staan, net als milieucategorie 1 en 2. Daarmee wordt de bestaande bedrijvigheid niet belemmerd en zijn er ook toekomstige mogelijkheden voor andere bedrijven op dit perceel.
3. Verzocht wordt om een bebouwingspercentage van 80 tot 100% om voldoende uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst te hebben.

Reactie:

1. *Zie voor beantwoording de reactie op zienswijze 14, onder 1.*
2. *Zie voor beantwoording de reactie op zienswijze 14, onder 2.*
3. *Het opgenomen bebouwingspercentage van 30% is niet in overeenstemming met de werkelijke situatie. Circa 55% van het perceel is daadwerkelijk bebouwd. Met in achtneming van het mogelijk maken van een reële uitbreidingsmogelijkheid zal voor het bedrijfsperceel een maximum bebouwingspercentage van 60% worden opgenomen. Het gevraagde percentage van 80% tot 100% wordt als te ruim beschouwd, mede gelet op het streven naar een uniforme regeling en een gelijkwaardige behandeling van alle bedrijfspercelen.*



Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren op de volgende punten:

- a. het vergroten van de maximale goothoogte van 4 naar 6 meter voor zover het betreft de bestaande bedrijfsgebouwen met een bestaande goothoogte van 6 meter.
- b. het vergroten van het maximum bebouwingspercentage naar 60%.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 16

De zienswijze richt zich op de beperking van uitbreidingsmogelijkheden aan de Bernseweg. Weliswaar zijn nu geen concrete plannen voor uitbreiding, maar indien dit in de nabije toekomst actueel wordt, leidt de huidige regeling tot nadeel.

Reactie:

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het plan worden alleen concrete ontwikkelingen meegenomen waarvoor een afgeronde procedure is gevoerd. Gelet op het feit dat thans geen concrete plannen voor uitbreiding bestaan en concrete besluitvorming en onderzoeken ontbreken, kan hier niet nu al een uitbreidingsmogelijkheid worden opgenomen.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 17

1. Het bestemmingsplan heeft geen conserverend karakter aangezien bestaande mogelijkheden worden beperkt (bebouwingspercentage, bedrijventerreinbestemming).
2. Verzocht wordt om voor de twee bedrijventerreinen een bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen in plaats van losse bedrijfsbestemmingen.
3. Op de bedrijventerreinen zouden bedrijven tot en met categorie 3.2 moeten worden toegelaten. Dit geldt tevens voor de wijzigingsbevoegdheden die zien op omzetting van een agrarische naar een bedrijfsbestemming.
4. Verzocht wordt om een bebouwingspercentage van 70% te hanteren, met een mogelijkheid tot uitbreiding naar 80%.
5. Verschillende goot- en nokhoogte aanduidingen kloppen niet.
6. Verzocht wordt om de intekening van bouwvlakken uniform te doen. Sommige bedrijven zijn thans ruim ingetekend, anderen beperkt.
7. De aanduiding 'Wro-zone – bebouwd gebied' zou niet op de bedrijventerreinen moeten liggen. Woningbouw op bedrijventerreinen is ongewenst.
8. De woonbestemmingen op de bedrijventerreinen (waaronder de Hogesteeg) moeten worden bestemd als bedrijventerrein zodat hieruit geen nadelige effecten voortvloeien voor bestaande bedrijven/
9. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te houden zolang als de parkeerproblematiek in het centrum nog niet is opgelost.



10. Verzocht wordt om het bestemmingsplan in september opnieuw ter inzage te leggen aangezien verwacht mag worden dat in de vakantieperiode veel mensen niet in de gelegenheid zijn om op dit plan te reageren.

Reactie:

1. *Het bestemmingsplan is conserverend van aard in die zin dat bestaande bedrijfsactiviteiten en waar mogelijk een redelijke mate van uitbreiding worden gerespecteerd. Voorbeelden hiervan zijn artikel 6.1 onder b en 6.2.3 onder c. Wel is her en der sprake van kleine ontwikkelingen die nog niet in de bestaande bestemmingsplannen zijn verdisconteerd (bijvoorbeeld aan huis verbonden beroepen en bedrijven) en daarom thans zijn opgenomen. De keuze voor een bestemming als 'bedrijventerrein' is voorbehouden aan zoneringsplichtige bedrijventerreinen in de zin van de Wet geluidhinder. Daarvan is in dit bestemmingsplan geen sprake. Daarom is gekozen voor een bedrijfsbestemming.*
2. *Zie de reactie hierboven onder punt 1.*
3. *Zie voor beantwoording de reactie op zienswijze 14, onder 2.*
4. *De opgenomen bebouwingspercentages zijn overwegend in overeenstemming met de werkelijke situatie, inclusief een reële uitbreidingsmogelijkheid. In gevallen waar het opgenomen percentage niet correspondeert met de feitelijke situatie, zal voorde betreffende bedrijfspercelen een hoger maximum bebouwingspercentage worden opgenomen. Dit percentage zal worden gebaseerd op het feitelijke bebouwingspercentage plus een reële uitbreidingsmogelijkheid. Het gevraagde percentage van 70% wordt als te ruim beschouwd, mede gelet op het streven naar een uniforme regeling en een gelijkwaardige behandeling van alle bedrijfspercelen. Zie ook de reactie op zienswijze 14 en 15, onder punt 3.*
5. *Indien de goothoogte van de thans aanwezige bedrijfsbebouwing (deels) hoger is dan de aangeduide goothoogte, zal het bestemmingsplan ter zake worden aangepast. De overige bebouwing zal op de aangeduide hoogte blijven, gelet op het conserverende karakter van het plan.*
6. *Op locaties waar diverse bedrijven op relatief kleine percelen dicht op elkaar zijn gelegen, zoals aan de Industrieweg, is gekozen voor het opnemen van een ruim bouwvlak voor alle bedrijven samen. Op plaatsen waar bedrijven op ruime kavels op afstand van elkaar liggen, is gekozen voor een aanpak op maat, met een bouwvlak om de bestaande bebouwing heen, plus enige uitbreidingsruimte. Grosso modo betekent dit voor alle bedrijven een eenduidige aanpak, aangezien de uitbreidingsmogelijkheden in verhouding gelijk zijn, ook gelet op de opgenomen maximum bebouwingspercentages. Bovenal geldt dat met het opnemen van een strak bouwvlak voor bedrijven op ruime kavels het behouden van de openheid op die kavels gewaarborgd blijft. Uitbreiding is mogelijk, zoi het geconcentreerd bij de bestaande bebouwing.*



7. *De aanduiding 'Wro zone – bebouwd gebied' ligt over de gehele kern. Echter, in samenhang met de regels gelezen, blijkt dat uitbreiding van de woningvoorraad alleen mogelijk is binnen de bestemming 'Wonen'. Zie daartoe regel 19.7.1. Binnen de andere bestemmingen is het niet mogelijk om middels gebruikmaking van deze aanduiding nieuwe woningen op te richten.*
8. *De woningen op de bedrijventerreinen zijn bestemd als burgerwoningen omdat deze niet of niet langer zijn aan te merken als bedrijfswoningen. Wanneer de relatie tussen bedrijfswoning en bedrijf is verbroken, is een bestemming als zijnde bedrijfswoning niet langer mogelijk. Gelet op het feit dat enkel bedrijven tot en met categorie 2 (en categorie 3 voor zover thans reeds aanwezig) mogen worden gerealiseerd, zijn geen belemmerende effecten te verwachten van de bestemming van deze woningen als reguliere woning.*
9. *Het is niet realistisch om te verwachten dat een bestemmingsplan wordt aangehouden in afwachting van de oplossing van een reeds langer bestaande parkeerproblematiek. Dergelijke problemen zijn vaak complex van aard en de oplossing vraagt meestal (veel) tijd en geld. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft dan ook meerdere malen overwogen dat bij de beantwoording van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van een bouwplan. Een reeds bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten (zie onder meer de uitspraak van 22 november 2006, zaaknr. 200606965/1 en de uitspraak van 19 augustus 2009, zaaknr. 200901469/1/H1). Aangezien hier geen nieuwe ontwikkelingen (met een verkeersaantrekkende werking) worden toegelaten, kan het bestaande tekort buiten beschouwing worden gelaten.*
10. *Er is geen reden om het bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Aan alle wettelijke vereisten voor het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is voldaan. Het feit dat een deel van de ter inzage leggingsperiode in de zomervakantie heeft plaatsgevonden doet daar niets aan af.*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 18

Door de aanwijzing van het gehele perceel Haarstraat 1 als gemeente monument kan mogelijk geen gebruik meer worden gemaakt van de vigerende mogelijkheid om op dit perceel een extra bouwkegel te realiseren.

Reactie:

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is vanwege de aanwezigheid van het gemeentelijk monument aan het perceel, waarop dit monument is gelegen toegekend. De gedachte daarachter is dat voor het behoud van de cultuurhistorische waarden niet alleen het pand zelf, maar ook de situering van het pand op het perceel en de terreininrichting op dat perceel van belang zijn. De dubbelbestem-



ming sluit echter niet uit dat een extra bouwkavel kan worden gerealiseerd. Binnen de daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn geen voorwaarden opgenomen die aangeven dat deze niet toegepast kan worden ter plaatse van de dubbelbestemming. Wel dient bij een eventuele gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 19

Bezwaar tegen het feit dat de gehele kavel aan de Achterstraat 1 als cultuurhistorisch wordt bestempeld.

Reactie:

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is vanwege de aanwezigheid van het gemeentelijk monument aan het perceel, waarop dit monument is gelegen, toegekend. De gedachte daarachter is dat voor het behoud van de cultuurhistorische waarden niet alleen het pand zelf, maar ook de situering van het pand op het perceel en de terreininrichting op dat perceel van belang zijn. De beperkingen die de dubbelbestemming met zich meebrengt voor het onbebouwde perceel van de kavel zijn overigens beperkt. Feitelijk wordt enkel gevraagd rekening te houden met de aanwezigheid van het gemeentelijk monument (signaleringsfunctie).

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 20

1. Bezwaar tegen de aanleg van een ontsluitingsweg op zeer korte afstand van het bedrijfsperceel Industrieweg 15. Het leefgenot in de op het perceel gelegen bedrijfswoning zal hierdoor afnemen en de uitbreidingsmogelijkheden zullen hierdoor worden beperkt.
2. Bezwaar tegen het aangeven van een watergang en veegpad tussen de huisnummers Industrieweg 13 en 15. Beiden zijn op dit moment niet aanwezig.

Reactie:

1. *Het bestemmingsplan Ammerzoden voorziet niet in de aanleg van een weg naast het bedrijfsperceel Industrieweg 15. In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ulecoten zijn wel tekeningen gemaakt die voorzien in een dergelijke weg. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Ulecoten is nog steeds actueel, echter niet dermate concreet, dat deze nu al rechtstreeks in het bestemmingsplan Ammerzoden kan worden meegenomen. Wel is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die erin voorziet dat de nu nog agrarische bestemming van de gronden omgezet kan worden in een bedrijfsbestemming. In de voorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid wordt abusieve-*



lijk verwezen naar een tekening, die als bijlage 2 zou zijn opgenomen, met daarop weergegeven de toekomstige ontsluiting van dit bedrijventerrein. Deze bijlage is echter niet aan het plan toegevoegd omdat in het geheel niet zeker is of de daarop aangegeven ontsluiting ook daadwerkelijk op die manier gerealiseerd zal worden. De betreffende verwijzing naar deze bijlage 2 verwijst feitelijk naar niets en zal dan ook niet langer opgenomen worden.

- 2. Niet duidelijk is op welke watergang en welk veegpad wordt geduid. Op de verbeelding is tussen de bedrijfspercelen Industrierweg 15 en 13 geen sprake van een bestemming Water of een dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen (ten behoeve van een mogelijk veegpad). De betreffende gronden maken deel uit van de bestemming Bedrijf en zijn voorzien van een bouwvlak en kunnen derhalve gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden en bebouwd worden met bedrijfsgebouwen. Er is geen sprake van een reservering voor een toekomstige watergang of een toekomstige ontsluitingsweg.*

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

Zienswijze 21

1. Verzoek om aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf voor de locatie Jan Oomsstraat 19 tevens 'detailhandel' toe te voegen. De bedrijfsactiviteiten betreffen het venten en in een winkel verkopen van aardappelen, groenten en fruit en snoepwaren.
2. Verzoek om het bebouwingspercentage binnen de bestemming Bedrijf aan de Jan Oomsstraat te verhogen van 25% naar 60% tot maximaal 80%, eveneens de goot- en nokhoogte te verhogen in de voor 'bedrijven' toegestane hoogte van 10 m en de omvang van het bouwvlak naar voren of achter te vergroten.
3. Verzoek om het achterliggende perceelsgedeelte onder de bestemming Bedrijf te brengen in plaats van onder de bestemming Agrarisch. De wijziging zal niet leiden tot hinder, er is sprake van een kleinschalig bedrijf, passend binnen de woonomgeving. Uitbreiding met een opslagloods en een bij te bouwen bedrijfswoning is noodzakelijk om het voortbestaan van het bedrijf te waarborgen.
4. De schriftelijke reacties op het voorontwerp bestemmingsplan Ammerzoden 2008 Voorstraat-Molendijk en op de ontwerp-structuurvisie Maasdriel worden als ingelast en herhaald beschouwd.

Reactie:

1. *Nu ter plaatse al sedert langere tijd detailhandel in de genoemde producten plaatsvindt, dient dit ook in het bestemmingsplan vastgelegd te worden. Door middel van een aanduiding op de verbeelding ter plaatse van Jan Oomsstraat 19 zal worden vastgelegd dat ter plaatse, behalve bedrijfsactiviteiten, ook detailhandelsactiviteiten gericht op de verkoop van aardappelen, groenten en fruit en snoepwaren zijn toegestaan.*



2. *Uitgangspunt voor de regeling in het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie, met zo mogelijk enige uitbreidingsmogelijkheden. Dit uitgangspunt is ook gehanteerd bij het bepalen van de regeling voor de Jan Oomsstraat 19. Daarbij is maatwerk verricht, percentages en hoogten zijn afgestemd op de bestaande situatie en de omgeving daarvan. Mocht in de toekomst blijken dat uitbreiding een hoger percentage of een grotere goothoogte noodzakelijk maakt, dan zijn daartoe afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Gelet op de ligging in een woonomgeving dient daarbij rekening te worden gehouden met de waarden en belangen van belendende percelen en bebouwing. Derhalve is een afweging noodzakelijk en zijn voorwaarden aan de afwijkingsmogelijkheden verbonden die daarbij betrokken moeten worden. Op het moment dat voor de uitbreiding concrete plannen bestaan kan beoordeeld worden in hoeverre hieraan al dan niet na afwijking medewerking verleend kan worden. Gelet op de enigszins terug gelegen ligging van de bebouwing ten opzichte van de bebouwing op de belendende percelen is het aanvaardbaar het bouwvlak naar voren uit te breiden. Daarbij mag de naar de weg gekeerde bouwgrens niet voor de naar de weg gekeerde bouwgrens op de belendende percelen uit komen.*
3. *Conform het vigerende bestemmingsplan is het betreffende perceelsgedeelte onder de bestemming Agrarisch gebracht. Daarbij is ook de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen weer opgenomen. De intentie is nog steeds om op deze inbreidingslocatie in de kern Ammerzoden woningbouw te ontwikkelen. De planvorming in het kader van De Hoef getuigt hiervan. Deze is echter nog niet dusdanig concreet, dat deze al in het bestemmingsplan Ammerzoden kan worden meegegenomen. Hiervoor wordt een afzonderlijke planprocedure doorlopen. Mocht deze niet de eindstreep halen, dan bestaat op basis van de wijzigingsbevoegdheid nog steeds de mogelijkheid om woningbouw te realiseren. Daarbij moet dan wel aan de voorwaarden, zoals die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld worden voldaan. Het voornemen hier woningbouw te ontwikkelen verdraagt zich niet met het toekennen van een bedrijfsbestemming aan een gedeelte van het gebied. Te meer omdat daardoor een aanzienlijke uitbreiding van het bedrijf mogelijk wordt, waardoor mogelijk niet langer sprake is van een kleinschalig, binnen de woonomgeving passend bedrijf.*
4. *De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan Ammerzoden 2008 Voorstraat-Molendijk en op de ontwerp-structuurvisie Maasdriel richten zich tegen de woningbouwplannen op het terrein De Hoef. Het bestemmingsplan Ammerzoden maakt hier geen woningbouw mogelijk, maar continueert slechts de bestaande agrarische bestemming alsmede de bestaande wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden. Mocht van deze bevoegdheid gebruik gemaakt gaan worden, dan kunnen in het kader van de dan te doorlopen procedure alsnog bezwaren tegen de woningbouw kenbaar worden gemaakt.*



Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren op de volgende punten:

- a. het vastleggen van de bestaande detailhandelsactiviteiten;
- b. het vergroten van het bouwvlak aan voorzijde.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze 22

Verzoek om op het perceel aan de Uilencotenweg 6 de realisering een woning, woningen of bedrijfsgebouwen mogelijk te maken.

Reactie:

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het plan worden alleen concrete ontwikkelingen meegenomen waarvoor een afgeronde procedure is gevoerd. Gelet op het feit dat thans geen concrete plannen voor de realisering van een woning, woningen of bedrijfsgebouwen bestaan en concrete besluitvorming en onderzoek ter zake ontbreken, kan hier niet nu al een mogelijkheid tot het bouwen van een woning of bedrijfsgebouw voor worden opgenomen.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 23

Verzoek om de bouw van een hal op het adres Ammerstraat 3 mogelijk te maken. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan het verzoek om de bouw van een hal mogelijk te maken op de percelen M no 494 of M no 732G. Een en ander ten behoeve van de uitbreiding van een hoveniersbedrijf.

Reactie:

Op het adres is sprake van een woonbestemming (twee-aaneen woning). Binnen de woonbestemming is het niet mogelijk en ook niet wenselijk om gebouwen, niet zijnde een woning, met een oppervlak van 180 m² op te richten. Bijgebouwen en aan- en bijbouwen mogen slechts worden opgericht tot een oppervlakte van 50 m².

De percelen M 00494 en M 00732 zijn gelegen nabij de woning Uilecotenweg 6. Deze woning en de bijbehorende gronden zijn onder de bestemming Wonen gebracht. De beide percelen M 00494 en M 00732 hebben de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de gewenste bebouwing (een hal van 20x35 m²) op te richten. De betreffende percelen liggen aan de rand van de kern Ammerzoden, binnen de wro-zone – bebouwd gebied. Binnen deze zone is uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van stedelijke functies niet per definitie uitgesloten. Echter daartoe dient een afweging van alle in het geding zijnde waarden en belangen te kunnen worden gemaakt. In onderhavig geval ontbreken een verdere onderbouwing en verdere onderzoeken naar de aanvaardbaarheid van een dergelijke hal op de bewuste locatie. Een afweging kan thans niet



gemaakt worden. Derhalve kunnen de gevraagde bestemmingswijziging en uitbreiding van de bouwmogelijkheden niet in het bestemmingsplan meegenomen worden.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 24

1. Bezwaar tegen het ontbreken van bestaande bebouwing (schuur) op het perceel aan de Uilecotenweg 6. Door het ontbreken van deze bebouwing is het niet mogelijk deze te vervangen door een betere en grotere bebouwing.
2. Verzoek om op dit perceel een woning te mogen bouwen, in aansluiting op de bouwplannen van de gemeente Maasdriel.

Reactie:

1. *Bij het maken van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de beschikbare kadastrale en gbkn-ondergronden. Deze worden door derden (kadaster, topografische dienst) gemaakt en worden vervolgens aan de gemeente ter beschikking gesteld. Op de ondergronden is inderdaad niet altijd alle bestaande bebouwing ingetekend. De bouwmogelijkheden zijn echter niet afhankelijk van de gehanteerde ondergrond en de compleetheid daarvan. De bouwmogelijkheden worden bepaald door de op de verbeelding ingetekende regeling, in combinatie met de regels bij het plan. Het perceel Uilecotenweg 6 valt onder de bestemming Wonen. Op het achterterrein is de aanduiding 'bijgebouwen' ingetekend, die aangeeft dat daar bijgebouwen mogen worden opgericht, conform de regels tot een oppervlakte van 50 m² of bij grote percelen van 150 m². Mocht al een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig zijn, dan mag dat grotere oppervlakte aan bijgebouwen gehandhaafd blijven. Of hiervan sprake is wordt niet alleen bepaald door de intekening op de ondergrond, maar kan ook aangetoond worden door middel van luchtfoto's of eerder verleende bouwvergunningen. Ten behoeve van het waarborgen van de bouwmogelijkheden is het derhalve niet noodzakelijk de ontbrekende bebouwing alsnog op de ondergrond in te tekenen.*
2. *Zie de reactie onder 22 bij de gelijkkluidende zienswijze.*

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

Zienswijze 25

1. Verzoek om analoog de juiste informatie aangeleverd te krijgen, indien het bedrijf deel uitmaakt van het bestemmingsplan Ammerzoden. Indien het nieuwe bestemmingsplan de activiteiten van het bedrijf aan de Wordragensestraat 18 beperkt wordt daartegen bezwaar gemaakt.
2. Wat zijn de mogelijkheden om in de toekomst het bedrijf uit te breiden met een extra loods?



3. Verzoek om duidelijkheid over de vraag onder welk bestemmingsplan het bedrijf aan de Wordragensestraat 18 valt. Aanvullen is een afschrift van de plankaart van die locatie gewenst.

Reactie:

1. *Het perceel Wordragensestraat 18 maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Ammerzoden. De door de Kamer van Koophandel verstrekte informatie is niet correct. Overigens is het bestemmingsplan voor een ieder op de gebruikelijke wijze in te zien (digitaal en analoog in het gemeentehuis). Op verzoek en tegen vergoeding van de kosten is op het gemeentehuis het bestemmingsplan of gedeelten daarvan in analoge vorm verkrijgbaar. Nu het perceel Wordragensestraat 18 deel uitmaakt van het bestemmingsplan voor het Buitengebied geeft het bestemmingsplan Ammerzoden geen uitsluitel over de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor genoemd perceel, noch legt het beperkingen op aan het perceel.*
2. *Zie onder 1.*
3. *Zie onder 1.*

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 26

Verzoek om de onlangs verleende bouwvergunningen voor de locatie Haarstraat 48 alsnog in het bestemmingsplan Ammerzoden te verwerken.

Reactie:

De verleende bouwvergunningen betreffen concrete plannen waarover positieve besluitvorming heeft plaatsgevonden en waarvoor een complete afweging heeft plaatsgevonden. Als zodanig kunnen de bouwvergunningen in het bestemmingsplan verwerkt worden. De bouwvergunningen zullen dan ook in het plan verwerkt worden.

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



Zienswijze 27

Aangegeven wordt dat er één groot bouwvlak is opgenomen voor de twee afzonderlijke locaties Achterstraat 6 en 6a.

Reactie:

De zienswijze is niet ontvankelijk, omdat deze pas 3 dagen na afloop van de daarvoor gestelde termijn is opgesteld en pas 4 dagen na afloop daarvan is ingekomen bij de gemeente. Wel is alsnog inhoudelijk gereageerd.

De constatering is juist, echter dit is ook de opzet van de regeling in het bestemmingsplan. Niet de regeling in het bestemmingsplan is bepalend voor het de vraag of sprake is van één of twee bedrijven, maar de feitelijke eigendomsverhoudingen. Dat sprake is van één bouwvlak geeft enkel aan dat voor dat bouwvlak gelijke regels aangaande de goot- en bouwhoogte, bebouwingspercentage en dergelijke gelden. Deze gelden echter per bouwperceel (zijnde het perceel dat aan één van de bedrijven is toe te kennen), het is niet mogelijk dat het ene bedrijf de bouwmogelijkheden van het andere bedrijf 'opsoupeert'.

Voorgesteld wordt de zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.



5. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn in het ontwerpbestemmingsplan enkele onvolkomenheden gesignaleerd. Deze worden hierna weergegeven, voorzien van de wijze waarop een en ander gewijzigd zal worden.

Toelichting

In bestemmingsplan Hedel is een amendement aangenomen om een onderdeel uit de toelichting te schrappen. Aansluitend hierop wordt voorgesteld de alinea onder *“Dit hoofdstuk als toetsingskader”* op pagina 65 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan te verwijderen. Het betreft de alinea beginnend met: “Binnen dit belangrijke hoofdstuk is het gemeentelijk beleid verwoord zoals dat ook vertaald is in de regels.” Tot en met “Hierna wordt voor de diverse bestemmingen afzonderlijk dit gemeentelijk beleid geformuleerd”.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De regels en toelichting worden afgestemd op de Wabo, concreet wordt de term 'bouwvergunning' in de regels vervangen door 'omgevingsvergunning'.

Tekstuele aanpassingen

Een aantal onjuiste verwijzingen en spel- en typfouten in de tekst evenals opmaakfouten wordt gecorrigeerd.

Regels

De regels in artikel 14, lid 1 ('Maatschappelijk') als volgt aanvullen: 'een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals GROEN- EN SPEELVOORZIENINGEN, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.'

Reden hiervoor is het feit dat in Ammerzoden bij de brede school een openbaar speelplein wordt gerealiseerd.

Verbeelding

Op de kaart zijn een aantal onvolkomenheden geconstateerd welke worden gecorrigeerd. Dit geldt voorts voor het recent door uw raad vastgestelde bestemmingsplan ten behoeve van het woningbouwlocatie aan de Achterstraat-Oost. Dit plangebied wordt, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, uit het definitieve bestemmingsplan "geknipt" omdat anders de oorspronkelijke agrarische bestemming herleeft en de vaststelling teniet zou worden gedaan.

Regeling aan- en bijgebouwen

Bij het omzetten van de voorschriften van bestemmingsplan Kerkdriel & Hoenzadriel naar de regels voor bestemmingsplan Heerewaarden en verder is in het kader van de toepassing van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) uit 2008 de term 'achtererf' komen te vervallen. Blijkbaar is toen de daaraan gekoppelde voorwaarde ook vervallen. Daardoor verandert onbedoeld de re-



geling, de vierkante meters van aan- of bijgebouwen binnen het vlak voor de hoofdbebouwing telden voorheen niet mee, na de aanpassing van de regeling tellen die opeens wel mee.

Het is wenselijk om aan de regeling de bepaling toe te voegen dat het de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen betreft, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De bijgebouwen en aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak voor het hoofdgebouw worden dan dus niet meegerekend.

Ondergeschikte detailhandel

Ambtshalve zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd dat ondergeschikte detailhandel, ondergeschikt aan de hoofdfunctie eveneens mogelijk is (bijvoorbeeld: bij de dienstverleningsbestemming). Hierdoor blijft ook de verkoop in het klein van bijvoorbeeld haarverzorgingsproducten en dergelijke onverkort mogelijk.

Bebouwingspercentage bedrijven

Waar het opgenomen bebouwingspercentage niet in overeenstemming is met de werkelijke situatie zal, met in achtneming van het mogelijk maken van een reële uitbreidingsmogelijkheid voor bedrijfspercelen, een hoger bebouwingspercentage worden opgenomen. Een plafond van 60% wordt als maximum voor ontwikkelruimte beschouwd, dit om te voorkomen dat er wegens onvoldoende ruimte op straat moet worden geparkeerd e.d.

