



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

## Inspraak- en vooroverlegverslag voorontwerpbestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone

### 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone heeft met ingang van 22 januari 2015 voor een periode van zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn er elf inspraakreacties binnengekomen.

Gelijktijdig met de ter inzage legging is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) overleg toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Gelderland
2. Waterschap Rivierenland
3. Veiligheidsregio Gelderland Zuid
4. Kamer van Koophandel Midden-Nederland
5. Gasunie
6. Rijkswaterstaat Directie Limburg

In dit inspraak- en vooroverlegverslag zullen eerst de reacties van de aangeschreven instanties in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg worden behandeld en daarna de binnengekomen inspraakreacties. Bij elke reactie zal steeds de kern van de reactie worden weergegeven. Vervolgens wordt de gemeentelijke reactie op deze reactie weergegeven.

### 1. Artikel 3.1.1 Bro overleg

In dit deel van het inspraak- en vooroverlegverslag worden de reacties van vooroverlegpartners samengevat. Daarna worden ze van een gemeentelijk antwoord voorzien. Eveneens is aangegeven of de vooroverlegreactie reden geeft voor aanpassing van de toelichting, regels en/of verbeelding.

#### 1. **Provincie Gelderland (brief d.d. 8 april 2015, ingekomen d.d. 9 april 2015)**

Geadviseerd wordt over de onderwerpen die van provinciaal belang zijn. In de regels betreft dat:

Artikel 3.4.1. biedt de mogelijkheid tot het vergroten tot 1,5 ha. Voor het hele Rivierengebied geldt verwevingsgebied. Tot het moment dat de provincie en de regio een nieuwe invulling hebben voor de zgn. 4 plussen is het oude reconstructiebeleid van kracht. Dat wil zeggen dat bouwblokken in het Rivierengebied maximaal 1,0 ha kunnen worden en niet 1,5 ha zoals in voorliggend plan als maximum wordt genoemd.

Graag een nadere toelichting op artikel 3.4.1.

Artikel 3.4.5. Vraag wordt gesteld waar een 2<sup>o</sup> bedrijfswoning voor nodig is in een tijd van mechanisatie en waarin personeel van het agrarisch bedrijf in de meeste gevallen elders woont.

Artikel 3.4.6. De ontwikkeling van zorgboerderijen blijkt, zoals ervaring leert, moeilijk van de grond te komen. Het betekent nl. dat een nieuwe stedelijke functie wordt toegevoegd en

derhalve een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet plaatsvinden. Een plan kan deze toets vaak niet doorstaan.

Artikel 3.4.9. Sinds de omgevingsvisie en –verordening gelden er andere aanduidingen voor de EHS. In de omgevingsvisie is de EHS vervangen in GNN en GO. Voorliggend plan dient hierop te worden aangepast.

Artikelen 3.8.1. en 3.8.2. De vraag is of functieverandering voor agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven in lijn is met het functieveranderingsbeleid van de regio Rivierenland. Verder wordt opgemerkt dat het gebruikelijk is dat in het kader van functieverandering de milieuvergunning wordt ingetrokken.

Artikel 21. De bevoegdheid om bouwvlakken te wijzigen in situering en ligging van grenzen van het bouwvlak staat een oppervlaktevergroting toe van 20%. Deze uitbreidingsruimte is aan de forse kant. Meestal wordt uitgegaan van maximaal 10%.

In de toelichting betreft dat:

Paragraaf 1.1. Graag uitleg op het vooruitlopend opstellen van onderhavig bestemmingsplan op de te evalueren en bij te stellen structuurvisie voor dat gebied van 2005. Paragraaf 1.3. Graag een toelichting op de beperking qua uitbreidingsmogelijkheden voor de agrarische sector.

Paragraaf 3.3.2. De inhoud van deze paragraaf wordt onderschreven.

Paragraaf 3.5.2. De vraag is waarom het project De Gouden Kans niet al is meegenomen in voorliggend plan.

Paragraaf 3.5.3. Het beleid voor de zoekzones is sinds de introductie van de Ladder voor duurzame verstedelijking komen te vervallen.

Paragraaf 4.1. Het gaat om de zin 'Ook wordt de mogelijkheid geboden om oude opstallen onder bepaalde voorwaarden te vervangen door een woning'. Dit moet wel passen binnen de regionale afspraken in het kader van de RWP en er dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Paragraaf 6.2.6. Wij zijn van mening dat bij 10 NGE geen sprake is van een volwaardig bedrijf. Ons uitgangspunt is een omvang van 70 NGE voor een volwaardig bedrijf.

Paragraaf 6.2.13. Zie onze opmerking over de tweede agrarische bedrijfswoning bij artikel 3.4.5 van de planregels.

#### **Gemeentelijke reactie:**

Artikel 3.4.1. In de Provinciale Omgevingsverordening zijn overgangs- en slotbepalingen opgenomen. Deze bepalen dat bestaande planologische rechten die bestaan op het moment van inwerkingtreding van de verordening worden gerespecteerd. Het uitbreiden tot 1,5 ha is een bestaand recht en kan derhalve worden gehandhaafd in onderhavig bestemmingsplan.

Artikel 3.4.5. De achterliggende gedachte bij deze vraag kan worden onderschreven. Echter op basis hiervan willen we niet direct de mogelijkheid tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning schrappen. Het daadwerkelijke realiseren van een tweede bedrijfswoning is gekoppeld aan een procedure waarbinnen de noodzaak van een tweede bedrijfswoning terdege moet worden aangetoond.

Artikel 3.4.6. Ook hier geldt dat het wenselijk wordt geacht de mogelijkheid van het oprichten van een zorgboerderij te bieden. Een vergunning voor het daadwerkelijke realiseren is gekoppeld aan voorwaarden. Aan deze voorwaarden zal worden toegevoegd dat het initiatief moet passen binnen de criteria van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Artikel 3.4.9. De nieuwe begrippen GNN en GO zullen worden opgenomen in de toelichting, regels en verbeelding.

Artikelen 3.8.1. en 3.8.2. Deze artikelen zijn een vertaling van het regionale VAB beleid en ligt dus in de lijn van het functieveranderingsbeleid van de regio Rivierenland. Het intrekken van de milieuvergunning zal als randvoorwaarde worden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 21. Een oppervlaktevergroting van 20% is gezien de jurisprudentie hierover inderdaad fors. Artikel 21.1c wordt in die zin aangepast dat een oppervlaktevergroting van 10% is toegestaan.

Paragraaf 1.1. De op te stellen structuurvisie voor de recreatieconcentratiegebieden is afhankelijk van de evaluatie van het EMAB traject. Het wel of niet doorgaan van de EMAB kan namelijk consequenties hebben voor het toeristisch recreatieve beleid binnendijks. Deze evaluatie is op dit moment nog in volle gang, dus de vaststelling van een structuurvisie recreatieconcentratiegebieden zal niet op korte termijn plaatsvinden. Het geldende bestemmingsplan van onderhavig plangebied dateert uit 1997 en dient, overeenkomstig wettelijk eis, te worden herzien. Om hieraan te voldoen is de vaststelling van een in hoofdzaak conserverend actualiseringsplan voor dit gebied naar voren gehaald.

Paragraaf 1.3. De tekst 'beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor de agrarische sector' moet worden gelezen in de context van het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal. Laatstgenoemd bestemmingsplan is vastgesteld in 2013 en binnen dit bestemmingsplan is het voor agrarische bedrijven mogelijk om uit te breiden tot 2 ha. De beperking waarop in deze paragraaf wordt gedoeld is die uitbreidingsmogelijkheid tot 2 ha.

Paragraaf 3.3.2. Voor kennisgeving aangenomen.

Paragraaf 3.5.2. Het betreft hier een grootschalige ontwikkeling die qua aard en omvang niet past binnen een hoofdzakelijk conserverend actualiseringsplan. Daarnaast is de haalbaarheid van het project De Gouden Kans is nog niet aangetoond. Er lopen nog allerlei onderzoeken. Voor het project zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Paragraaf 3.5.3. Deze paragraaf wordt verwijderd.

Paragraaf 4.1. De betreffende zin zal worden verwijderd.

Paragraaf 6.2.6. In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten is bepaald dat van een volwaardig agrarisch bedrijf kan worden gesproken bij 10 NGE. Dit is de norm die ook is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal. Wij zien op dit moment geen directe aanleiding om deze grens bij te stellen en daarmee af te wijken van laatstgenoemd bestemmingsplan.

Paragraaf 6.2.13. Zie onze reactie bij artikel 3.4.5 van de planregels.

**2. Waterschap Rivierenland (mail d.d. 9 februari 2015)**

a De zonering van de waterkering en de daarbij behorende regels zijn niet conform de afspraken zoals vastgelegd in de Barro.

b De kernzone en de beschermingszone zijn niet overeenkomstig de legger overgenomen.

**Gemeentelijke reactie:**

a en b De zoneringen worden bepaald aan de hand van de door het waterschap geleverde legger en conform de afspraken zoals vastgelegd in de Barro.

**3. Veiligheidsregio Gelderland Zuid**

Geen reactie ontvangen.

**4. Kamer van Koophandel Midden-Nederland**

Geen reactie ontvangen.

**5. Gasunie**

Geen reactie ontvangen.

**6. Rijkswaterstaat Directie Limburg (brief d.d. 28 januari 2015, Ingekomen 29 januari 2015)**

Een klein deel van het plangebied (rand plangebied, grofweg gelegen tussen de Munsedijk en het vrijliggende fietspad) is, conform de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, gelegen in een deel van de Maas waarop het bergend regime van toepassing is. Ter borging van de waterstaatsbelangen wordt verzocht om een dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergend Rivierbed in het plan op te nemen.

**Gemeentelijke reactie:**

Om de waterstaatsbelangen te borgen wordt altijd een dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergend Rivierbed opgenomen. Het gedeelte waarop wordt gedoeld, maakt echter geen deel van dit onderhavig plangebied. De belangen van het betreffende stukje zijn geborgd in het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans.

## 2. Inspraakreacties

In dit deel van het inspraak- en vooroverlegverslag worden de inspraakreacties van belanghebbenden in het plangebied samengevat. Daarna worden ze van een gemeentelijk antwoord voorzien. Eveneens is aangegeven of de inspraakreactie reden geeft voor aanpassing van de toelichting, regels en/of verbeelding.

Nr.	Betreft de locatie/ postadres	Gedateerd		Ingekomen d.d.
1.	Bovendijk Maasbommel/ Kamprecht 19 5346 WB Oss	01-03-2015		03-03-2015
	<p>Omdat niet uitgesloten wordt dat indiener nog een keer terugkeert naar zijn geboorteplaats graag de mogelijkheid bieden om een woning te bouwen op de in eigendom zijnde percelen aan de Bovendijk in Maasbommel (sectie R nrs 405 en 406). Verzocht wordt om ten behoeve van deze percelen de woonbestemming op te nemen.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b> Het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat er bestemd wordt conform feitelijk gebruik en dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Het toevoegen van een nieuwe/extra woning is een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen op (ruimtelijke) haalbaarheid te worden getoetst. De toetsing en beoordeling van nieuwe verzoeken valt buiten de reikwijdte van deze herziening. <u>Er vinden geen aanpassingen plaats.</u></p>			
2.	Sluissestraat 18 Appeltern/ Sluissestraat 20 6629 KL Appeltern	02-03-2015		02-03-2015
	<p>a De beoogde bestemmingen wonen en bedrijventerrein ten behoeve van het perceel Sluissestraat 18 dienen omgezet te worden in de bestemming agrarisch. b Verzocht wordt om de onvergunde wagenschuur af te breken.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b> a Op 19 augustus 2014 is een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het perceel Sluissestraat 18a te Appeltern voor de opslag van materialen ten behoeve van</p>			

	<p>ondernemingen die werkzaam zijn in de recreatieve sector in de bestaande opstallen en op het verharde gedeelte van het perceel Sluissestraat 18a, met het daarbij behorende normale gebruik, beheer en onderhoud van de opgeslagen goederen. Deze vergunning is afgegeven voor het perceel Sluissestraat 18a. De begrenzing van het besluitgebied is opgenomen in de bij de vergunning horende Ruimtelijke Onderbouwing. Ten behoeve van het perceel Sluissestraat 18 is in het bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening reeds de bestemming Woonbebouwing opgenomen.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone is het perceel Sluissestraat 18 opnieuw ten behoeve van Wonen bestemd. Een deel van het perceel Sluissestraat 18a daarentegen is bestemd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en een deel is toegevoegd aan de bestemming Wonen.</p> <p>Wel wordt naar aanleiding van deze zienswijze de bestemming Bedrijf aangepast in de bestemming Recreatie.</p> <p>b Het verzoek om de wagenshuur af te laten breken valt buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure.</p> <p><u>De verbeelding en de regels worden aangepast.</u></p>			
3.	Entreegebied/ Munseweg 8 6629 KH Appellern	22-02-2015		03-03-2015
	<p>a Bezwaar is voornamelijk gericht tegen de uitbreidingsmogelijkheden voor recreatie in het entreegebied. Door de omvang van de projecten in dit gebied, zal er een aantasting van het landschap en de natuur plaatsvinden.</p> <p>b Tegenstrijdig is ook dat enerzijds de gemeente de inwoners benadert om in samenwerking met Landschapsbeheer Nederland te streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van het ecologische cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Anderzijds is de gemeente een groot voorstander van een groot recreatiepark en gemeentelijk zwembad in hetzelfde gebied.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b></p> <p>a. Het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone kent geen recreatieve uitbreidingsmogelijkheden in het entreegebied. Het project waarop in deze inspraakreactie wordt gedoeld, is het project De Gouden Kans. Dit project doorloopt een afzonderlijk traject. Er wordt een apart bestemmingsplan in procedure gebracht ten behoeve van de realisering van genoemd project. Tijdens dit proces wordt de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen.</p> <p>b. Het is wenselijk het landschap te versterken door het aanleggen van karakteristieke landschappelijke beplanting of het herstellen daarvan. Dit geldt voor het totale grondgebied van de gemeente. Ook voor het gedeelte van het grondgebied dat in de Visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans is aangemerkt als het entreegebied. Binnen dit entreegebied wordt echter ruimte gegeven aan recreatieve activiteiten. Medewerking verlenen aan een initiatief betekent niet automatisch dat er geen aandacht meer is voor de andere belangen. De landschappelijke inpassing van de recreatieve activiteiten zal moeten worden gewaarborgd.</p> <p><u>Er vinden geen aanpassingen plaats.</u></p>			
4.	Heerstraat 1 Maasbommel/ Steeg 12 5975 CE Sevenum	03-03-2015		03-03-2015
	<p>Het bestemmingsvlak behorende bij de woning Heerstraat 1 dient met 5 meter in westelijke richting te worden vergroot gelet op het feitelijke gebruik en de wens om binnen de toegestane</p>			

	afstand tot de woning een bijbehorende bouwwerk te realiseren.		
	<p><b>Gemeentelijke reactie:</b>  Het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat er bestemd wordt conform feitelijk gebruik. Wanneer het huidig bepaald bestemmingsvlak niet juist is, dan zal dit worden aangepast. Te meer daar de wens bestaat om een bijbehorend bouwwerk te realiseren binnen de toegestane afstand tot de woning.  <u>De verbeelding wordt aangepast.</u></p>		
5.	Velddijksestraat 36 Maasbommel/ Zevent 11 6655 KH Puiflijk	27-02-2015	04-03-2015
	<p>Al vanaf 1993 worden in het pand Velddijksestraat 36 twee woningen bewoond. Ook in het kader van de WOZ wordt het object als twee afzonderlijke WOZ objecten gezien. Verzocht wordt deze twee woningen nu ook in het bestemmingsplan als zodanig te bestemmen.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b>  Uit archiefonderzoek is gebleken dat in 1992 een vergunning is verleend voor het verbouwen van de boerderij op het adres Velddijksestraat 36 te Maasbommel. Op basis van de bij deze vergunning behorende bouwtekening kan worden geconcludeerd dat door de vergunde verbouwing sprake is van twee afzonderlijke woningen op onderhavig perceel.  In het bestemmingsplan Buitengebied 1997 heeft deze vergunning, om onduidelijke redenen, geen planologisch vertaling gekregen. Dit feit is ook door de eigenaar nimmer opgemerkt. Bij de inventarisatie van onderhavig bestemmingsplan is uitgegaan van de planologische situatie zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied '97 was opgenomen. Dit verklaart waarom er één woonbestemming is opgenomen voor het perceel Velddijksestraat 36. Nu blijkt dat deze bestemming, gelet op de in het verleden verleende vergunning, niet correct is, zal een aanpassing moeten worden doorgevoerd.  <u>De verbeelding wordt aangepast.</u></p>		
6.	Dijkgraaf de Leeuwweg 58 en 59 Appeltern en Dijkgraaf de Leeuwweg 26 Alphen/ Zevent 11 6655 KH Puiflijk	27-02-2015	04-03-2015
	<p>a Hebben de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen geen negatieve gevolgen voor het voortbestaan en uitbreiding van de agrarische bedrijven in of in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied?</p> <p>b Volgens de uitgangspunten in het voorontwerp lijkt het er op dat de uitbreiding van het agrarisch bedrijf, wat bijna noodzakelijk is voor het voortbestaan van een agrarisch bedrijf, afhankelijk wordt van de andere functies in het gebied.</p> <p>c In het voorontwerp is aangegeven dat de uitbreiding van het bouwblok groter dan 1,5 ha niet mogelijk is, maar worden hierdoor dan de uitbreidingsmogelijkheden en het voortbestaan van een agrarisch bedrijf niet beperkt?</p> <p>d Door intensivering van de recreatie zal na alle waarschijnlijkheid het aantal geurgevoelige objecten in het onderhavige bestemmingsplangebied toenemen. De kans bestaat dat hierdoor ook de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven worden beperkt, terwijl in het vigerende bestemmingsplan, primair het gebied bedoeld is voor uitoefening van het agrarisch bedrijf.</p> <p>e Wanneer intensivering van de recreatie een hogere prioriteit krijgt, wat negatieve effecten heeft op het voortbestaan en uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven in het</p>		

	<p>plangebied, wat zijn dan de alternatieven in de vorm van compensatie voor de agrarische ondernemers betreffende de planologische, milieutechnische en financiële aspecten?</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b></p> <p>a Het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat er bestemd wordt conform feitelijk gebruik en overeenkomstig bestaande rechten. Nieuwe ontwikkelingen, waar de haalbaarheid nog niet van is aangetoond, worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. De in paragraaf 3.5.2 genoemde beleidsdocumenten hebben geen vertaling gekregen in onderhavig bestemmingsplan. De bestaande rechten van de in het gebied gelegen agrarische bedrijven worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd.</p> <p>b Als reactie hierop wordt verwezen naar het gestelde onder a.</p> <p>c Zoals ook onder a is aangegeven worden bestaande rechten in dit bestemmingsplan gerespecteerd. De uitbreidingsmogelijkheden die agrarische bedrijven hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Het uitbreiden van een agrarisch bouwblok groter dan 1,5 ha is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk en wordt in onderhavig plangebied ook niet toegestaan. De reden hiervan is tweeledig. Allereerst dient in onderhavig plangebied recreatie en toerisme (uitbreidings)mogelijkheden te krijgen. Dit op grond van de Visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans. Daarnaast is het op basis van provinciaal beleid slechts mogelijk om agrarische bouwvlakken op te nemen tot een max. oppervlakte van 1 ha. Uitzondering daarop zijn de bestaande rechten, dus de rechten tot 1,5 ha. Een bouwvlak groter dan 1,5 ha is ook om die reden niet haalbaar.</p> <p>d Als reactie hierop wordt verwezen naar het gestelde onder a. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Nieuwe initiatieven zullen deze bestaande rechten in acht moeten nemen.</p> <p>e Als reactie hierop wordt verwezen naar het gestelde onder a en d. Compensatie is derhalve niet aan de orde.</p> <p><u>Er vinden geen aanpassingen plaats.</u></p>			
7.	Nieuwe Schans 15 Alphen/ Nieuwe Schans 15 6626 BC Alphen	02-03-2015		04-03-2015
	<p>Het agrarisch bouwperceel dient qua belijning te worden aangepast. Links van de bedrijfswoning dient deze lijn opgeschoven te worden tot de perceelgrens.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b></p> <p>Op basis van de Nota van Uitgangspunten worden agrarische bouwpercelen bepaald aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, waarbij een maximale oppervlakte van 1,5 ha bepalend is. Het bouwvlak van 1,5 ha zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen kan ten behoeve van een goede bedrijfsvoering worden aangepast. Dit betekent in dit geval dat de grens van het bouwvlak aan de noordwestzijde tot op de perceelgrens moet worden gelegd en dat deze ruimte elders binnen het bouwvlak moet worden gecompenseerd om op de 1,5 ha te blijven.</p> <p><u>De verbeelding wordt aangepast.</u></p>			
8.	Sluissestraat 18/18a Appeltern/ Postbus 91 6800 AB Arnhem	03-03-2015		09-03-2015
	<p>a Aangezien de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is en nog onderwerp is van geschil, kan de opgenomen bestemming Bedrijf niet worden opgenomen.</p>			

- b Feit is dat de voorwaarden die zijn opgenomen in de omgevingsvergunning niet terugkomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze dienen alsnog in de gebruiksregels c.q. als voorwaardelijke verplichting in het voorontwerp worden opgenomen.
- c Het is opmerkelijk dat het perceel Sluissestraat 18, dat kadastraal, feitelijk en eigendomsrechtelijk één geheel is, twee verschillende bestemmingen krijgt. Het had meer voor de hand gelegen dat de woning aan de Sluissestraat 18 als bedrijfswoning zou worden bestemd. Er kan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woning Sluissestraat 20 en ook niet voor Sluissestraat 18 omdat er geen voorwaarden zijn gesteld en de richtafstanden worden genegeerd.
- d Het voorontwerp is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er geldt een afwijkingsbevoegdheid (artikel 4.6.2) waaruit volgt dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een 'naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven', waarbij wordt verwezen naar een bijlage in het bestemmingsplan. De mogelijkheden op basis van deze lijst zijn divers. Met de ruimtelijke impact van deze bedrijven dient ook in het voorontwerp rekening te worden gehouden.
- e Het is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan bestemmingen op te nemen die niet binnen de planperiode van tien jaar zullen worden verwezenlijkt. Nu geen zicht is op verwezenlijking, in verband met de voorgenomen verkoop, is de in het voorontwerp aan het perceel toegekende bestemming niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
- f Er wordt in overweging gegeven ter plaatse de vigerende agrarische bestemming op te nemen, dan wel het perceel een woonbestemming te geven zonder de mogelijkheid van een extra woning

**Gemeentelijke reactie:**

- a De omgevingsvergunning is in werking getreden en moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit heeft plaatsgevonden.
- b Zie reactie zoals opgenomen onder a.
- c Het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat er bestemd wordt conform feitelijk gebruik. De woning aan de Sluissestraat 18 heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Wonen en wordt feitelijk gebruikt ten behoeve van wonen. Op 19 augustus 2014 is een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het perceel Sluissestraat 18a te Appeltern voor de opslag van materialen ten behoeve van ondernemingen die werkzaam zijn in de recreatieve sector in de bestaande opstallen en op het verharde gedeelte van het perceel Sluissestraat 18a, met het daarbij behorende normale gebruik, beheer en onderhoud van de opgeslagen goederen. Deze vergunning is afgegeven voor het perceel Sluissestraat 18a. De begrenzing van het besluitgebied is opgenomen in de bij de vergunning horende Ruimtelijke Onderbouwing. In het voorontwerpbestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone is het perceel Sluissestraat 18 opnieuw ten behoeve van Wonen bestemd. Een deel van het perceel Sluissestraat 18a daarentegen is bestemd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en een deel is toegevoegd aan de bestemming Wonen. Wel wordt naar aanleiding van deze zienswijze de bestemming Bedrijf aangepast in de bestemming Recreatie.
- d De bestemming Bedrijf wordt aangepast in de bestemming Recreatie. Hiermee komt de afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 4.6.2 te vervallen.
- e Het betreft gebruik dat de afgelopen 10 jaren al feitelijk wordt uitgevoerd. Het feit dat een perceel te koop staat doet niets af aan de verwezenlijking/uitvoering van de functie.
- f Het opnemen van een agrarische bestemming of enkele woonbestemming is niet aan de orde omdat dit in strijd is met de verleende omgevingsvergunning en het feitelijk gebruik.

**Er vinden geen aanpassingen plaats.**

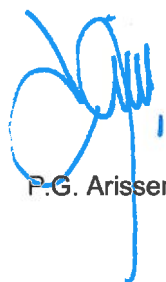


9.	Nieuwe Weg 17 Alphen/ Postbus 1384 6501 BJ Nijmegen	10-02-2015		10-02-2015
<p>Aangegeven wordt dat, gelet op de bedrijfsvoering, de wens bestaat om het agrarisch bouwvlak aan te passen conform de bij de zienswijze toegevoegde schets.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b> Op basis van de Nota van Uitgangspunten worden agrarische bouwpercelen bepaald aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, waarbij een maximale oppervlakte van 1,5 ha bepalend is. Daarbij zijn er aanpassingen mogelijk aan die zijden waar in het vigerende bestemmingsplan sprake is van een onderbroken lijn. Het bouwvlak van 1,5 ha zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen heeft de oppervlakte tot 1,5 ha aan de zijden van de onderbroken lijnen gezocht. Het voorstel dat thans voorligt voorziet ook in een verschuiving van de bouwvlakgrens aan de andere zijde. Hiermee komt de agrarische bedrijfsvoering dichterbij de naastgelegen woningen en bedrijf te liggen. Het is niet mogelijk om deze begrenzing, zonder de haalbaarheid daarvan aan te tonen, te verleggen. Daarbij speelt ook mee dat door een dergelijke aanpassing planschade kan ontstaan. Het aanpassen van de begrenzing van het bouwvlak is alleen mogelijk aan de noordzijde en aan de noordwestzijde. <u>Er vinden geen aanpassingen plaats.</u></p>				
10.	Veldijksestraat 13 Maasbommel/ Veldijksestraat 13 6627 KE Maasbommel	25-02-2015		25-02-2015
<p>Gelet op de bedrijfsvoering is het wenselijk om het agrarisch bouwvlak te wijzigen.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b> Op basis van de Nota van Uitgangspunten worden agrarische bouwpercelen bepaald aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, waarbij een maximale oppervlakte van 1,5 ha bepalend is. Het bouwvlak van 1,5 ha zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen kan ten behoeve van een goede bedrijfsvoering worden aangepast. Door de voorgestelde wijziging wordt tevens de afstand tot de nabij gelegen woningen verruimd. Het is voor deze aanpassing wel noodzakelijk om de plangrens te verleggen. <u>De verbeelding wordt aangepast.</u></p>				
11.	Dijkgraaf de Leeuwweg 22 en 22a Alphen/ Dijkgraaf de Leeuwweg 22/22a 6626 BH Alphen			
<p>Binnen het agrarisch bouwvlak is de bedrijfswoning niet opgenomen en indien mogelijk dient het agrarisch bouwvlak aan de zuidwestzijde te worden uitgebreid.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b> De bedrijfswoning is abusievelijk buiten het agrarisch bouwvlak gelaten. Het bouwvlak dient overeenkomstig de bestaande rechten te worden overgenomen. Het uitbreiden van het bouwvlak aan de zuidwestzijde is niet mogelijk omdat in het vigerende bestemmingsplan geen onderbroken bouwvlakgrens is opgenomen. Uitbreiding aan die zijde zou op haalbaarheid</p>				

moeten worden getoetst. Dit valt niet binnen de reikwijdte van deze bestemmingsplanherziening.

Beneden-Leeuwen, 26 mei 2015

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WEST MAAS EN WAAL,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



P.G. Arissen.



Th.A.M. Steenkamp.