



Raadsvoorstel

Z/12/08822 RAAD/13/01515

Raadsvergadering d.d.	: 12 september 2013	Inlichtingen bij	: Griffie
Agendapunt	: 15	Telefoonnr.	: 0488 - 449894
Portefeuillehouder	: J.W. Keuken	E-mailadres	: griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Witte Vlekken

Voorgesteld besluit:

De digitale versie van het bestemmingsplan Witte Vlekken gewijzigd vast te stellen

Samenvatting voorstel:

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken zijn elf zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen alsmede naar aanleiding van een aantal ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan Witte Vlekken gewijzigd te worden vastgesteld.

Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken is een reguliere herziening van de vigerende plannen binnen de gemeente Neder-Betuwe. Het is het laatste plan van de actualiseringsslag. Het plan heeft primair een beheersfunctie en daarmee een consoliderend karakter. Met voorliggend plan wordt voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen de verschillende plangebieden.

Gelet op dit conserverende karakter heeft geen inspraak plaatsgevonden. Wel heeft begin 2013 informeel vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Gelderland. Daarnaast zijn bewoners en grondeigenaren (waaronder Rijkswaterstaat en Waterschap Rivierenland) schriftelijk geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure en de bijbehorende mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Ook is hierbij de mogelijkheid geboden een persoonlijke afspraak te maken om geïnformeerd te worden over het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 ter inzage gelegen. Nu zijn we in de vaststellingsfase gekomen.

Het plan is gebaseerd op het handboek Standaardregels Neder-Betuwe en voldoet hiermee aan de nieuwe Wro, de SVBP 2008 en de eisen van digitalisering.

Wettelijke beleidskaders:

Wet ruimtelijke ordening
Besluit ruimtelijke ordening

Beoogd effect:

Plangebieden voorzien van een actueel planologisch-juridisch kader.

Mogelijke oplossingen:

Vaststellen bestemmingsplan.



De afwegingen en het feitelijke voorstel:

Inhoudelijk wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota bestemmingsplan Witte Vlekken, welke integraal onderdeel uitmaken van dit voorstel.

U wordt voorgesteld om:

1. De ingekomen zienswijzen onder 1 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;

2. De ingekomen zienswijzen onder 11 niet ontvankelijk te verklaren;

3. De ingekomen zienswijzen onder 1, 9 en 10 ongegrond te verklaren;

4. De ingekomen zienswijzen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1, onder 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- Op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 een maximale hoogtemaat op te nemen van 9m;
- In de regels aan artikel 20.2.3 onder a. toe te voegen "of in de bestaande voorgevelrooilijn";
- Op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 de begrenzing van de aanduiding "bijgebouwen" te verruimen tot het bestaande bijgebouw aan de Bonegraafseweg;
- In artikel 34.3 de volgende passage op te nemen: "de afstand van bouwwerken tot enige op de verbeelding aangegeven lijn";
- Op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 het bestaande trafohuisje opnemen in de bestemming "bedrijf - 1" met een nadere aanduiding "trafohuisje";
- Op de verbeelding ter plaatse van Veerweg 5 een maximale goothoogtemaat op te nemen van 6m en een maximale nokhoogte van 10m;
- In de bestemmingen "Horeca" en "Verkeer - Verblijfsgebied" een maximale hoogte van 10m opnemen;
- Op de verbeelding een consequent gebruik van de bestemming "WS-WK" voor de primaire waterkering en van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" voor de bijbehorende beschermingszone;
- De begrenzingen van beide af te stemmen op de digitale leggerkaart van het waterschap;
- In de toelichting de "vrijwaringszone - dijk2" te benoemen;
- Ter plaatse van Bonegraafseweg 16(a) en 4g op de verbeelding het bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage en de maatvoering ten aanzien van maximale goot- en nokhoogte aan te passen;
- Op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 een maximale hoogtemaat op te nemen van 9m;
- Ter plaatse van Bonegraafseweg 16(a) op de verbeelding de bestemming te wijzigen van "Bedrijf-1" naar "Bedrijventerrein";
- Op de verbeelding de specifieke aanduiding "garagebox" opnemen ter plaatse van de bijgebouwen van Bonegraafseweg 6 opnemen. Deze aanduiding ook op te nemen in de regels van de bestemming "Bedrijf-1";
- Ter plaatse van Bonegraafseweg 4 op de verbeelding het bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage aan te passen;
- In artikel 8.2.3 onder a en f en artikel 8.1.2 onder e toe te voegen dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein-buitenopslag" en deze aanduiding op te nemen op de verbeelding;
- Artikel 8.1.2 onder e onder 3 de term "specifieke vorm van bedrijventerrein-beeldbepalende zone" wijzigen in "specifieke vorm van groen-beplantingsstrook";
- Artikel 8.2.2 onder c en d en artikel 8.2.6 verduidelijken;
- De toelichting paragraaf 2.6 te verduidelijken;
- De artikelen 8.2.2.c en d en 8.2.6 te verduidelijken;
- Aan artikel 10.2.2 een maximale bouwhoogte van 3m toe te voegen;
- Ter plaatse van Bonegraafseweg 4 de maatvoering in bestemming "Wonen-2" leesbaar op de verbeelding te vermelden;



- Op de verbeelding het bouwvlak ter plaatse van Wolfswaard 2 te verwijderen en in artikel 6.2.2 onder a, aan te vullen dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - baksteenfabriek".
- In paragraaf 2.13 van de toelichting aanvullen dat inmiddels de beleidslijn "Grote rivieren" van toepassing is.
- In artikel 6.1.2, onder f, te bepalen dat dit artikel niet geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - baksteenfabriek".

5. Het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen in die zin dat:

- "Reclamemast" wordt opgenomen in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Groen";
- In paragraaf 2.5 van de toelichting de volgende passage wordt opgenomen: "een herstructurering van delen van het gebied is in voorbereiding; hiervoor zal separate planvorming plaatsvinden";
- Artikel 24.1 aangepast wordt in die zin dat het betreft het transport van rioolwater;
- In artikel 8 Bedrijventerrein de regelingen 8.1.2 g en h worden verwijderd;
- De bouwregels onder 8.2.2 c en d en bijbehorende afwijking van de bouwregels zoals opgenomen in artikel 8.2.6 worden herschreven cq. verduidelijkt;
- De plangebieden van een viertal locaties in Kesteren (Casterhoven deelplan A bouwtitels: 2 - Broekdijk 50; 3 - Broekdijk 44a; 4 - Broekdijk 42b; 5 - Broekdijk 42a) integraal worden verwijderd uit het bestemmingsplan Witte Vlekken, aangezien voor deze locaties onlangs ontwerpbestemmingsplannen ter inzage hebben gelegen;
- De locatie Scheepswerf Waalbandijk te IJendoorn integraal wordt verwijderd uit het bestemmingsplan Witte Vlekken is als plangebied opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken, aangezien de verwachting bestaat dat op korte termijn een afzonderlijk bestemmingsplan voor deze locatie in procedure wordt gebracht, waardoor het korte termijn het kunnen beschikken over een actueel ruimtelijk kader op deze locatie realistisch wordt geacht.

Digitale vaststelling

Een belangrijk aspect van de Wro is dat bestemmingsplannen voortaan digitaal gepubliceerd en vastgesteld zullen gaan worden. Deze verplichting is ingegaan op 1 januari 2010. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ook reeds digitaal ter inzage gelegen. Het ontwerpplan was digitaal raadpleegbaar via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.174.bpWV-ont1>.

Van onderhavig bestemmingsplan zal derhalve ook de digitale versie worden vastgesteld. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de verbeelding ook analoog moet worden vastgesteld. Bij strijdigheid tussen de digitale en analoge verbeelding, geeft de digitale versie de doorslag.

Exploitatieplan

In de Wro (artikel 6.12, eerste lid) is opgenomen dat voor bepaalde bouwmogelijkheden (in verband met het kostenverhaal van de gemeente) een exploitatieplan opgesteld dient te worden, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (bro) is opgenomen om welke bouwmogelijkheden het gaat. Het bestemmingsplan Witte Vlekken heeft primair een conserverend karakter. Daarom hoeft voor voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld. Wel kent het plan wijzigingsbevoegdheden. Indien hier gebruik van wordt gemaakt, is in het kader van het wijzigingsplan een verantwoording van de exploitatiekosten verplicht (uiteeraard mits het bouwplannen betreft welke binnen de reikwijdte van de Bro vallen). De raad dient bij vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet het besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wro).

Hoorcommissie ruimtelijke plannen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het niet langer verplicht inleiders van zienswijzen te horen. Op 2 juli 2009 is door de gemeenteraad echter besloten deze gelegenheid wel te bieden. Hiertoe is de Hoorcommissie ruimtelijke plannen ingesteld. Deze hoorcommissie adviseert de gemeenteraad over wat te doen met ingedijnde zienswijzen. De zitting van de hoorcommissie heeft op * 2013 plaatsgevonden. Het daarbij behorende advies is verwerkt in dit raadsvoorstel.





gemeente
Neder-Betuwe

Acties van de gemeente en planning:

Na vaststelling zal het plan aangepast worden en na zes weken ter inzage gelegd worden (er geldt in plaats van twee weken formeel een bekendmaakttermijn van zes weken doordat het plan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp en deze wijzigingen geen grond hebben in zienswijzen van provincie of rijk). Degenen, die tijdig hun zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad hebben kenbaar gemaakt, alsmede belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zijn daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, danwel een ieder tegen de aangebrachte wijzigingen, kunnen gedurende zes weken beroep instellen bij de Raad van State.

Financiële consequenties:

De benodigde financiële middelen voor bestemmingsplan Witte Vlekken zijn te bekostigen uit het structureel budget voor herziening van bestemmingsplannen.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris a.i.,

de burgemeester,

drs. M.G.J. Nijhuis-Quang

Ir. C.W. Veerhoek

Achterliggende stukken ter inzage:

- Bijlage 1: Zienswijzennota bestemmingsplan Witte Vlekken
 - Bijlage 2: Ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken
- zie ook <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planIdn=NL.IMRO.174.bpWV-ont1>





Raadsbesluit

RAAD/13/01515

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

gelezen het advies van de hoorcommissie voor ruimtelijke plannen d.d. 2 september 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

met betrekking tot het bestemmingsplan Witte Vlekken:

1. De ingekomen zienswijzen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1, onder 1 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijze, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1, onder 11 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. De ingekomen zienswijzen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1, onder 1, 9 en 10 ongegrond te verklaren;
4. De ingekomen zienswijzen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1, onder 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:
 - Op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 een maximale hoogtemaat op te nemen van 9m;
 - In de regels aan artikel 20.2.3 onder a. toe te voegen "of in de bestaande voorgevelrooilijn";
 - Op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 de begrenzing van de aanduiding "bijgebouwen" te verruimen tot het bestaande bijgebouw aan de Bonegraafseweg;
 - In artikel 34.3 de volgende passage op te nemen: "de afstand van bouwwerken tot enige op de verbeelding aangegeven lijn";
 - Op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 het bestaande trafohulsje opnemen in de bestemming "bedrijf - 1" met een nadere aanduiding "trafohulsje";
 - Op de verbeelding ter plaatse van Veerweg 5 een maximale goothoogtemaat op nemen van 6m en een maximale nokhoogte van 10m;
 - In de bestemmingen "Horeca" en "Verkeer - Verblijfsgebied" een maximale hoogte van 10m opnemen;
 - Op de verbeelding een consequent gebruik van de bestemming "WS-WK" voor de primaire waterkering en van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" voor de bijbehorende beschermingszone;
 - De begrenzingen van beide af te stemmen op de digitale leggerkaart van het waterschap;
 - In de toelichting de "vrijwaringszone - dijk2" te benoemen;
 - Ter plaatse van Bonegraafseweg 16(a) en 4g op de verbeelding het bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage en de maatvoering ten aanzien van maximale goot- en nokhoogte aan te passen;
 - Op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 een maximale hoogtemaat op te nemen van 9m;
 - Ter plaatse van Bonegraafseweg 16(a) op de verbeelding de bestemming te wijzigen van "Bedrijf-1" naar "Bedrijventerrein";

- Op de verbeelding de specifieke aanduiding "garagebox" opnemen ter plaatse van de bijgebouwen van Bonegraafseweg 6 opnemen. Deze aanduiding ook op te nemen in de regels van de bestemming "Bedrijf-1";
- Ter plaatse van Bonegraafseweg 4 op de verbeelding het bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage aan te passen;
- In artikel 8.2.3 onder a en f en artikel 8.1.2 onder e toe te voegen dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein-buitenopslag" en deze aanduiding op te nemen op de verbeelding;
- Artikel 8.1.2 onder e onder 3 de term "specifieke vorm van bedrijventerrein-beeldbepalende zone" wijzigen in "specifieke vorm van groen-beplantingsstrook";
- Artikel 8.2.2 onder c en d en artikel 8.2.6 verduidelijken;
- De toelichting paragraaf 2.6 te verduidelijken;
- De artikelen 8.2.2.c en d en 8.2.6 te verduidelijken;
- Aan artikel 10.2.2 een maximale bouwhoogte van 3m toe te voegen;
- Ter plaatse van Bonegraafseweg 4 de maatvoering in bestemming "Wonen-2" leesbaar op de verbeelding te vermelden;
- Op de verbeelding het bouwvlak ter plaatse van Wolfswaard 2 te verwijderen en in artikel 6.2.2 onder a, aan te vullen dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - baksteenfabriek" en in de regels hiervoor een uitbreidingsmogelijkheid van max. 10% opnemen.
- In paragraaf 2.13 van de toelichting aanvullen dat inmiddels de beleidslijn "Grote rivieren" van toepassing is;
- In artikel 6.1.2, onder f, te bepalen dat dit artikellid niet geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - baksteenfabriek".

5. Het bestemmingsplan Witte Vlekken ambtshalve gewijzigd vast te stellen in die zin dat:

- "Reclamemast" wordt opgenomen in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Groen";
- In paragraaf 2.5 van de toelichting de volgende passage wordt opgenomen: "een herstructurering van delen van het gebied is in voorbereiding; hiervoor zal separate planvorming plaatsvinden";
- Artikel 24.1 aangepast wordt in die zin dat het betreft het transport van rioolwater;
- In artikel 8 Bedrijventerrein de regelingen 8.1.2 g en h worden verwijderd;
- De bouwregels onder 8.2.2 c en d en bijbehorende afwijking van de bouwregels zoals opgenomen in artikel 8.2.6 worden herschreven cq. verduidelijkt;
- De plangebieden van een viertal locaties in Kesteren (Casterhoven deelplan A bouwtitels: 2 - Broekdijk 50; 3 - Broekdijk 44a; 4 - Broekdijk 42b; 5 - Broekdijk 42a) integraal worden verwijderd uit het bestemmingsplan Witte Vlekken, aangezien voor deze locaties onlangs ontwerpbestemmingsplannen ter inzage hebben gelegen;
- De locatie Scheepswerf Waalbandijk te IJzendoorn integraal wordt verwijderd uit het bestemmingsplan Witte Vlekken is als plangebied opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken, aangezien de verwachting bestaat dat op korte termijn een afzonderlijk bestemmingsplan voor deze locatie in procedure wordt gebracht, waardoor het korte termijn het kunnen beschikken over een actueel ruimtelijk kader op deze locatie realistisch wordt geacht.

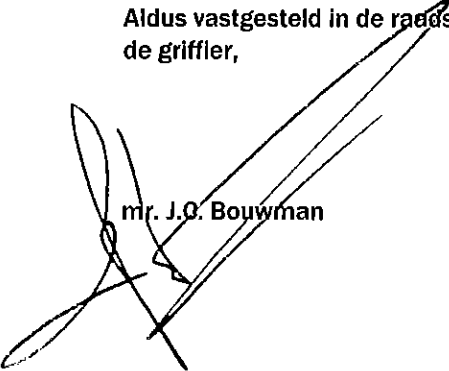
6. het bestemmingsplan digitaal gewijzigd vast te stellen en raadpleegbaar te maken via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planIdn=NL.IMRO.1740.bpWV-vst1>;

7. de verbeelding op grond van het Besluit ruimtelijke ordening ook analoog gewijzigd vast te stellen;

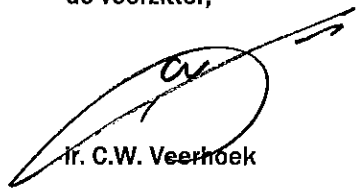
8. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid, van de Wro;

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 12 september 2013
de griffier,

de voorzitter,



Mr. J.C. Bouwman



Ir. C.W. Veerhoek



gemeente
Neder-Betuwe

Raad 13/01515

Bijlage 1 behorende bij het raadsbesluit Bestemmingsplan "witte vlekken"

- 1. L.M. Budding, Achterstraat 36, 4054 MT Echteld**
- 2. J.M. van Maanen (namens dhr. J. van Soest en mevr. A.G. van Soest-van Eldik, Bonegraafseweg 8 te Ochten), Dahllastraat 39, 3911 WB Rhenen**
- 3. G.M.H. Mason, Tielsestraat 73, 4043 JR Opheusden**
- 4. McDonald's Nederland B.V., Postbus 22753, 100 DG Amsterdam**
- 5. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel**
- 6. Van Kessel architectuur en projectmanagement BV (namens Augustinus Onroerend Goed bv, Bonegraafseweg 4b te Ochten), Tielerweg 19, 4191 NE Geldermalsen**
- 7. J.B. van Mourik, Bonegraafseweg 4, 4051 CH Ochten**
- 8. Wienerberger B.V., Postbus 144, 5300 AC Zaltbommel**
- 9. P. Buijs, Waalbandijk 35, 4051 CJ Ochten**
- 10. Tennet TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem**

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPPLAN
“WITTE VLEKKEN”**

Augustus 2013

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN "WITTE VLEKKEN"

Aanleiding:

Eind 2007 is gestart met de actualisatie van de (grotendeels verouderde) bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De plannen worden conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 opgesteld. Met de actualisatieslag worden voor de gemeente (zoveel mogelijk) dezelfde regels gehanteerd, conform het op 27 november 2008 vastgestelde Handboek standaardregels kernen en bedrijventerreinen (hierna: Handboek). De plannen hebben primair een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard. Naast de plannen voor de stedelijke woongebieden en buitengebied is ook een bestemmingsplan opgesteld voor de bedrijventerreinen in Neder-Betuwe.

Het bestemmingsplan Witte Vlekken vervangt voor diverse locaties een groot aantal verschillende, deels verouderde, bestemmingsplannen. Deze locaties zijn buiten de plangebieden van de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen (kernen, bedrijventerreinen en buitengebied) gehouden. Ook het bestemmingsplan Witte Vlekken is een conserverend plan, dat een uniform, actueel en toekomstgericht kader geeft voor de betrokken gronden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet in het plan meegenomen.

Gelet op dit conserverende karakter heeft geen inspraak plaatsgevonden. Wel heeft begin 2013 informeel vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Gelderland. Daarnaast zijn bewoners en grondeigenaren (waaronder Rijkswaterstaat en Waterschap Rivierenland) schriftelijk geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure en de bijbehorende mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Ook is hierbij de mogelijkheid geboden een persoonlijke afspraak te maken om geïnformeerd te worden over het bestemmingsplan. Hiervan is door ongeveer een twintigtal personen gebruik gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 ter inzage gelegen.

Er zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen van:

1. L.M. Budding, Achterstraat 36, 4054 MT Echteld
2. J.M. van Maanen (namens dhr. J. van Soest en mevr. A.G. van Soest-van Eldik, Bonegraafseweg 8 te Ochten), Dahliastraat 39, 3911 WB Rhenen
3. G.M.H. Mason, Tielsestraat 73, 4043 JR Opheusden
4. McDonald's Nederland B.V., Postbus 22753, 100 DG Amsterdam
5. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
6. Van Kessel architectuur en projectmanagement BV (namens Augustinus Onroerend Goed bv, Bonegraafseweg 4b te Ochten), Tielerweg 19, 4191 NE Geldermalsen
7. J.B. van Mourik, Bonegraafseweg 4, 4051 CH Ochten
8. Wienerberger B.V., Postbus 144, 5300 AC Zaltbommel
9. P. Buijs, Waalbandijk 35, 4051 CJ Ochten
10. Tennet TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem
11. Stichting Woningbeheer Betuwe, Postbus 8, 4033 ZG Lienden

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan Witte vlekken is ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gepubliceerd op 29 mei 2013, waarbij een inzage termijn gold van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013.

De bovengenoemde schriftelijke zienswijzen onder 1 t/m 10 zijn ingediend binnen de daartoe bedoelde termijn en dienen derhalve ontvankelijk te worden verklaard. De onder 11 genoemde zienswijze is gedateerd 11 juli 2013 (en door de gemeente ingeboekt op 12 juli 2013). Ook het poststempel dateert van 11 juli 2013. Hieruit kan worden afgeleid dat de zienswijze niet tijdig ter post is bezorgd.

Voorgesteld wordt derhalve zienswijze nr. 11 niet-ontvankelijk te verklaren.

In het navolgende worden de individuele zienswijzen behandeld:

1. L.M. Budding, Achterstraat 36, 4054 MT Echteld

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Reclamant is verbaasd dat er een agrarische bestemming is toegekend zonder de mogelijkheid voor de bouw van een schuur. Niet eens met kosten die in een separate herzieningsprocedure voor zijn rekening zouden komen omdat hiermee geen beroep op planschade zal worden gedaan.

Oordeel college:

Ad. 1

De directe aanleiding voor het feit dat dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Witte Vlekken, heeft te maken met de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Echteld, waar op basis van een zienswijze van reclamant het perceel uit de planbegrenzing is gehaald. In de betreffende zienswijzennota bij het raadsbesluit van het bestemmingsplan Kern Echteld was de volgende passage opgenomen: "De gronden hebben de bestemming "Groen-Landelijk Groen" gekregen vanwege het huidige gebruik als hobbyweide en hun agrarische karakter die de sfeer in dit gedeelte van Echteld bepaalt. Het vigerende bestemmingsplan voor deze gronden is "kom Echteld, plan in onderdelen" uit 1960, op basis waarvan aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. In de loop der tijd hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden die een in dit "plan in onderdelen" opgenomen structuur grotendeels onmogelijk maken. Er heeft ondertussen bebouwing plaatsgevonden op gronden die oorspronkelijk als ontsluitingsweg gedacht waren (kapsalon) en een gedeelte van de gronden ligt binnen de veiligheidszone-lpg waarbinnen geen nieuwe woningen mogen worden opgericht. Ook is de bebouwing aan de Achterstraat, waaronder het pand op nummer 30-32, grootschaliger geworden dan in het plan in onderdelen was voorzien. De gemeente wenst in overleg met de eigenaren van de gronden een nieuw ontwikkelingsplan op te stellen alwaar bebouwing in een groene setting is opgenomen die goed aansluit op de in de loop der tijd ontstane situatie. Op de korte termijn blijven daarin wel de beperkingen van de lpg-veiligheidszone gelden. Hiervoor zal te zijner tijd een separate procedure worden doorlopen omdat er in het kader van de conserverende actualisatieslag voor gekozen is om in het plan geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen op te nemen." Het onderdeel van de zienswijze waarbij wordt verzocht de bebouwingmogelijkheden die het perceel achter Achterstraat 30-32 biedt (aaneen gebouwde woningen) te behouden, is vervolgens gegrond verklaard in die zin dat het betreffende perceel met de bestemming "Groen-Landelijk groen" buiten het plan is gelaten, in afwachting van de uitkomsten van het overleg over de (toekomstige) planontwikkeling op het betreffende perceel.

Nadien heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar/reclamant over de invulling van het terrein. Er is een concreet voorstel van zijn kant gekomen voor de bouw van een schapenstal/hooi- en stro-opslag (ca. 100 m²) en voor het overige de bestemming cf. het eerder genoemde bestemmingsplan Kom Echteld. Eigenaar/reclamant stelde zelf dat woningbouw op dit moment (vanwege ontsluiting en lpg-zonering) toch geen reële optie was.

Ons college heeft met het voorstel ingestemd en dit schriftelijk op 27 juli 2011 medegedeeld. Daarbij is tevens van onze kant als voorwaarde gesteld dat initiatiefnemer voor zijn rekening een bestemmingsplan laat opstellen en een planschadeafwentelingsovereenkomst wordt ondertekend. De leges voor een herziening (rond de 6.000 euro) zouden dan voor rekening van de gemeente komen.

Vanwege het uitblijven van een reactie is op 21 september 2011 een herinnering verzonden. Op 13 oktober 2011 heeft wederom een overleg plaatsgevonden waarbij door reclamant werd aangegeven op korte termijn een standpunt te zullen innemen. Omdat een reactie wederom uitbleef, is op 16 februari 2012 nogmaals een herinnering verzonden, met daarin een deadline van twee weken. Daarbij werd ook reeds aangegeven dat bij het uitblijven van een inhoudelijke reactie het perceel zou worden meegenomen in de volgende reguliere bestemmingsplanherziening, echter zonder de mogelijkheden van een schapenstal/hooi- en stro-opslag (dus cf. het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan Kom Echteld). Op 5 maart 2012 ontvingen wij een schrijven dat de ontwikkeling door privé-omstandigheden op een laag pitje is komen te staan en hoopte men binnen 3 weken antwoord te kunnen geven. Nadien is niets meer vernomen.

Pas nu in het kader van de zienswijzenprocedure ten aanzien van het bestemmingsplan Witte Vlekken wordt dus het standpunt duidelijk. Omdat wordt afgezien van een planschadeclaim is reclamant van mening dat alle kosten voor rekening van de gemeente dienen te komen. Hierover merken wij het volgende op. De door ons voorgestelde kostenverdeling lijkt ons alleszins redelijk. Het is niet te motiveren dat de gemeente alle kosten voor haar rekening zou moeten nemen voor een particulier initiatief. De

gemeentelijke bijdrage was ingebracht vanuit het algemeen belang om te kunnen beschikken over een actueel bestemmingsplan. Over het argument van het zich niet beroepen op planschade het volgende. Nog los van de inhoudelijke discussie of er sprake is van planschade, reeds in de Structuurvisie Kernen uit 2003 is deze locatie als woningbouwlocatie beoordeeld en afgevalen, met name vanwege de nabijheid van het tankstation. In de Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 is deze keuze bevestigd. Daarmee is voldoende duidelijk dat een wijziging van het bestemmingsplan in die zin dat geen grootschalige woningbouw, zoals eerder in het plan in onderdelen was opgenomen, meer mogelijk zou zijn, voor de hand ligt. In dat opzicht is deze ontwikkeling in termen van planschade voorzienbaar. De gemeentelijke risico's op planschade zijn derhalve uiterst beperkt.

Omdat er nu sprake is van een conserverend bestemmingsplan op basis van de actuele situatie/beleid, waarin geen ontwikkelingen worden meegenomen, wordt voorgesteld de zienswijze niet te honoreren.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren

2. J.M. van Maanen (namens dhr. J. van Soest en mevr. A.G. van Soest-van Eldik, Bonegraafseweg 8 te Ochten), Dahliastraat 39, 3911 WB Rhenen

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Verzoek om de bouwhoogte cf. het vigerende plan te handhaven op 9m;
2. Onduidelijkheid bestaat over hoe het begrip "voorgevel" in art. 20.2.3 onder a. in dit geval moet worden uitgelegd, omdat het woonblok haaks op de Bonegraafseweg is geplaatst;
3. Woning is aan de oostzijde niet geheel binnen het bouwblok opgenomen;
4. Bijgebouw (met yogaruimte) valt niet binnen aanduiding "bijgebouwen" en is daardoor ten onrechte wegbestemd;
5. Artikel 34.3 levert onduidelijkheid op m.b.t. de situering van een gebouw;
6. Verzoek om trafogebouwtje niet in woonbestemming op te nemen.

Oordeel college:

Ad. 1

In het vigerende bestemmingsplan is voor woonbebouwing inderdaad een bouwhoogte van 9m opgenomen. Omdat uitgangspunt is een conserverend bestemmingsplan met behoud van vigerende rechten wordt voorgesteld de hoogtemaat op 9m te stellen.

Ad. 2

Deze bepaling zou uitsluitend een probleem opleveren bij gehele herbouw van de woning. Het kan simpel worden opgelost door aan het betreffende artikel toe te voegen "of in de bestaande voorgevelrooilijn". Deze laatste is immers wel gedefinieerd in de begripsbepalingen.

Ad. 3

Het betreft hier een 1-laags uit-/aanbouw aan de oostzijde van de woning. Deze valt gedeeltelijk binnen het bouwvlak en (ook) binnen de aanduiding "bijgebouwen". Aan- en uitbouwen zijn toegestaan op grond van art. 20.2.4 binnen genoemde aanduiding. Het plan correspondeert in zoverre met de actuele situatie en behoeft geen aanpassing.

Ad. 4

Het betreft het bestaande bijgebouw direct gelegen aan de Bonegraafseweg. Abusievelijk is hier inderdaad geen aanduiding "bijgebouwen" opgenomen conform de actuele situatie. Dit dient te worden hersteld.

Ad. 5

In het betreffende artikel is verwoord dat bestaande situaties, die (legaal) tot stand zijn gekomen, uitgangspunt zijn voor de regeling. Uitzonderingssituaties worden daarmee positief bestemd. Voor wat betreft de situering van gebouwen is dit omschreven als "de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken". In juridische zin is dit voldoende duidelijk, redactioneel zou "de afstand van bouwwerken tot enige op de verbeelding aangegeven lijn" beter zijn. Voorgesteld wordt het plan conform aan te passen.

Ad. 6

Binnen de begrenzing van de woonbestemming is een trafohuisje van Liander aanwezig. Conform de standaard-bestemmingssystematiek dient deze te worden bestemd als "Bedrijf - 1" met een nadere aanduiding "nutsvoorziening".

Voorstel: zienswijze gegronnd verklaren voor wat betreft de hoogtemaat, de begrenzing van de aanduiding "bijgebouwen", de voorgevelrooilijn, de redactie van artikel 34.3 en het bestaande trafogebouwtje, en het bestemmingsplan in de volgende zin aan te laten passen:

-op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 een maximale hoogtemaat op te nemen van 9m;

-in de regels aan artikel 20.2.3 onder a. toe te voegen "of in de bestaande voorgevelrooilijn";

-op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 de begrenzing van de aanduiding "bijgebouwen" te verruimen tot het bestaande bijgebouw aan de Bonegraafseweg;

-in artikel 34.3 de volgende passage op te nemen: "de afstand van bouwwerken tot enige op de verbeelding aangegeven lijn";

-op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 het bestaande trafohuisje opnemen in de bestemming "bedrijf - 1" met een nadere aanduiding "trafohuisje";

en de zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

3. G.M.H. Mason, Tielsestraat 73, 4043 JR Opheusden

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Verzoek om ter plaatse van Veerweg 5 de reeds overeengekomen goothoogte van 6m, in plaats van de huidig toegestane maximale goothoogte van maximaal 4m, direct in dit bestemmingsplan te vertalen.

Oordeel college:

Ad. 1

Op 25 oktober 2011 is door ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening ter plaatse van Veerweg 5 teneinde de bestaande goothoogte en nokhoogte te verruimen van 4m/9m naar 6m/10m. Achterliggend stedenbouwkundig motief hierbij is dat dergelijke bebouwing beter aansluit op naastgelegen bebouwing die reeds dezelfde maatvoering heeft. De voor de procedure benodigde leges zijn reeds voldaan zodat in feite niets in de weg staat voor reclamant om een bestemmingsplan aan te leveren.

Onze beoordeling om deze ontwikkeling nu te verwerken in het voorliggend bestemmingsplan is de volgende. Vooropgesteld dat het bestemmingsplan Witte Vlekken een conserverend plan is waarin normaal gesproken geen ontwikkelingen worden meegenomen. Voorliggende aanpassing kan echter worden beschouwd als aanpassing van ondergeschikt belang. De afweging om medewerking te verlenen heeft reeds plaatsgevonden, waarna dit op 25 oktober 2011 middels een besluit is geaccordeerd. Ten slotte zijn de benodigde leges reeds (rechtvaardig) betaald.

Voorstel: zienswijze gegronnd verklaren voor wat betreft de goothoogtemaat en het bestemmingsplan in de volgende zin te laten aanpassen:

-op de verbeelding ter plaatse van Veerweg 5 een maximale goothoogtemaat op te nemen van 6m en een maximale nokhoogte van 10m.

4. McDonald's Nederland B.V., Postbus 22753, 100 DG Amsterdam

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Bestaande verwijsmast is in het plan niet bestemd;

2. Regeling m.b.t. "bouwwerken, geen gebouw zijnde" is niet conform het vigerende plan. Het betreft de mogelijkheid voor lichtmasten tot een maximale hoogte van 12m.

Oordeel college:

Ad. 1

Omdat de bestemmingsbegrenzings wat anders zijn vormgegeven dan in het vigerende plan valt de betreffende mast binnen de bestemming "Groen". Hierbinnen is op de betreffende locatie een separate

aanduiding opgenomen “sba – rm” (specifieke bouwaanduiding; reclamemast). De betreffende aanduiding is voorts voorzien van een maximale hoogte maat van 18m. Geconstateerd kan worden dat behoudens de doeleindenomschrijving, wel is voorzien in een regeling cf. de actuele situatie. De zienswijze is in zoverre ongegrond.

Ad. 2

In het vigerende bestemmingsplan “Veilingcomplex Ochten, gedeeltelijke herziening 1992” is sprake van een maximale hoogte van lichtmasten van 10m (artikel 8, lid 2 onder b.). Vanwege het uitgangspunt van overnemen van vigerende regelingen dient dit te worden toegevoegd aan de bestemmingen “Horeca” en “Verkeer – Verblijfsgebied”.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren voor wat betreft de regeling van lichtmasten in de bestemmingen “Horeca” en “Verkeer – Verblijfsgebied” en daarnaast ambtshalve een extra regeling op te nemen in de bestemming “Groen” en en het bestemmingsplan in de volgende zin te laten aanpassen:

**-In de bestemmingen “Horeca” en “Verkeer – Verblijfsgebied” een maximale hoogte van 10m opnemen;
- ambtshalve “reclamemast” op te nemen in de doeleindenomschrijving van de bestemming “Groen”;
en de zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.**

5. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Verzoek om vigerende leggerkaart te gebruiken vanwege verschillen met de door de gemeente gebruikte ondergrond;
2. Kern- en beschermingszones dienen conform het Barro (Besluit algemene regels omgevingsrecht) te worden opgenomen. Het betreft de bestemming “Waterstaat – Waterkering” en de aanduidingen “vrijwaringszone – dijk 1” en “vrijwaringszone – dijk 2”. Tevens verzoek om hierbij ook de digitaal toe te zenden leggerkaart te gebruiken.

Oordeel college:

Ad. 1

De zonering van het waterschap zal worden gebruikt. De gemeente handhaaft de huidig gebruikte ondergrond.

Ad. 2

De opgenomen regeling is inderdaad onjuist: WS-WK is vaak toegekend aan de vrijwaringszone, terwijl dit de primaire waterkering (kernzone) is. Op andere plaatsen is deze weer opgenomen als WS-WS. Beide moeten echter feitelijk de aanduiding “vrijwaringszone dijk” zijn.

De “vrijwaringszone – dijk2” is volgens het waterschap een attentiezone zonder regeling. Bij gebrek aan een regeling, behoeven de verbeelding en regels dan ook geen aanpassing. Wel kan de zone in de toelichting worden benoemd en uitgelegd.

De door het waterschap bijgevoegde modelregels worden voor kennis aangenomen. In het kader van de actualisatieslag zijn door de gemeente standaardbepalingen en -aanduidingen opgesteld welke in de gemeentelijke plannen zijn verwerkt in de bestemmingen. Deze blijven in stand.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren voor wat betreft de zoneringen en gebruikte bestemmingsbenamingen en het bestemmingsplan in de volgende zin te laten aanpassen:

**-op de verbeelding een consequent gebruik van de bestemming “WS-WK” voor de primaire waterkering en van de aanduiding “vrijwaringszone – dijk” voor de bijbehorende beschermingszone;
-de begrenzingen van beide af te stemmen op de digitale leggerkaart van het waterschap;
-in de toelichting de “vrijwaringszone – dijk2” te benoemen;
en de zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.**

6. Van Kessel architectuur en projectmanagement BV (namens Augustinus Onroerend Goed bv, Bonegraafseweg 4b te Ochten), Tielerweg 19, 4191 NE Geldermalsen

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

Er is gereageerd op enerzijds de verbeelding en anderzijds de regels. Hieronder volgen achtereenvolgend de opmerkingen.

1. Bouwvlak van perceel aan Bonegraafseweg 16-16a ruimer (als in oude plan met 80% maximale bebouwing).
2. Ter plaatse van bestemmingsvlak Wonen-1 de grens van aanduiding 'bijgebouwen' verleggen.
3. Ter plaatse van bestemmingsvlak Wonen-1 groter bouwvlak aanbrengen, met goothoogte max. 6m en nokhoogte max. 9m.
4. Op bouwvlak van perceel aan Bonegraafseweg 16-16a functiescheiding aanbrengen tussen 'transport' en 'kantoor+hal'.
5. Ter plaatse van bestemmingsvlak Wonen-1 bijgebouwen opnemen (zuidelijk deel).
6. Op bouwvlak van perceel aan Bonegraafseweg 16-16a kantoor en/of hal uitbreiding mogelijk maken, met hoogte 13m.
7. Driemaal de functieaanduiding kantoor opnemen (perceel aan Bonegraafseweg 16-16a, Bonegraafseweg 4f en Waalbandijk 67).
8. Uitbreiding van bouwvlak ter plaatse van bedrijfsbebouwing Bonegraafseweg 4f en Waalbandijk 67 mogelijk maken.
9. Ter plaatse van Bestemmingsvlak Bedrijventerrein (bedrijfsbebouwing Bonegraafseweg 4f en Waalbandijk 67) buitenopslag mogelijk maken (zonder voorgevel en/of hoogte restrictie).
10. Gevraagd wordt een keuze te maken in toepassing van kantoor aanduiding zoals onder 6.1.2 onder a genoemde h of 6.1.2 onder c.
11. Gevraagd wordt 6.2.2 c op te nemen zoals thans gerealiseerd.
12. Aangegeven wordt dat artikel 7 voor Augustinus niet van toepassing is.
13. Artikel 8.1.2 e te wijzigen in: 'Buitenopslag is op het gehele terrein toegestaan, echter niet hoger dan de op het terrein toegestane maximale bebouwingshoogte'.
14. Gevraagd wordt artikel 8.2.2 c te verwijderen.
15. Aangegeven wordt dat artikel 9 voor Augustinus niet van toepassing is.
16. Gevraagd wordt bij artikel 20.2.3 c de goothoogte 6m en nokhoogte 9m te vermelden.
17. In relatie tot artikel 20.2.3 e wordt aangegeven dat de bestaande situatie ten minste 15 m breed is.
18. Gevraagd wordt op te nemen dat het bijgebouw gebruikt wordt als 'educatiecentrum' in relatie tot artikel 20.2.4 c.

Oordeel college:

Ad. 1

In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad een groter bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage van 80% opgenomen. Omdat uitgangspunt is een conserverend bestemmingsplan met behoud van vigerende rechten wordt voorgesteld deze mogelijkheden te herstellen (waaronder dus het bouwvlak en de bouwhoogten).

Ad. 2

Zie voor beantwoording hiervan de behandeling van zienswijze 2 ad. 4.

Ad. 3

Eind 2007 is gestart met de actualisatie van de (grotendeels verouderde) bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De plannen worden conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 opgesteld. Met de actualisatieslag worden voor de gemeente (zoveel mogelijk) dezelfde regels gehanteerd, conform het op 27 november 2008 vastgestelde Handboek standaardregels kernen en bedrijventerreinen. Hierin staat opgenomen op welke wijze onder andere de woon- en bedrijfsbestemmingen worden vormgegeven. Conform deze regeling is het vigerende bestemmingsvlak vertaald naar de opgenomen bestemmingen in het bestemmingsplan Witte Vlekken (B-1 en W-1). Wij menen hiermee planologische gezien geen beperkingen op te leggen en juist meer specifiek te vigerende situatie te bestemmen.

Ten aanzien van de goot en nokhoogte wordt verwezen naar behandeling van zienswijze 2 ad. 1.

Ad. 4

De bestemming Bedrijf-1 zal worden gewijzigd in een meer passende bestemming Bedrijventerrein. Binnen deze bestemming is het huidige transportbedrijf toegestaan en overige vergunde bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Een specifieke functiescheiding is dan niet meer nodig.

Ad. 5

De bestaande garageboxen kunnen worden gebruikt ten behoeve van stalling en berging. Middels een specifieke aanduiding 'garagebox' zal de bestaande situatie worden geregeld. Artikel 6 Bedrijf-1 zal hiervoor worden aangepast.

Ad. 6

Onder de beantwoording van ad. 1 van deze zienswijze is aangegeven dat het vigerende bouwvlak met vigerende mogelijkheden zal worden opgenomen ter plaatse van dit perceel. Hiermee kan binnen deze regeling worden voorzien in de gewenste uitbreiding.

Ad. 7

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is een niet-zelfstandig kantoor toegestaan conform de regeling zoals opgenomen in artikel 8. De nadere functieaanduiding is dan ook niet aan de orde.

Ad. 8

In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad een groter bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage van 80% opgenomen. Omdat uitgangspunt is een conserverend bestemmingsplan met behoud van vigerende rechten wordt voorgesteld deze mogelijkheden te herstellen.

Ad. 9

Geconstateerd kan worden dat in het vigerende bestemmingsplan geen regeling is opgenomen ten aanzien van buitenopslag. Daarom stellen wij voor deze regeling te laten vervallen in de op te nemen bestemming ter plaatse van onderhavig perceel, behalve ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van groen- beplantingsstrook'. Artikel 8.1.2 onder e zal hierop worden aangepast.

Ad. 10

Er is geen sprake van een keuze in de twee regelingen. In principe zijn alleen niet-zelfstandige kantoren toegestaan. Daarnaast zijn kantoren die in het verleden toegestaan waren, vergund en opgericht zijn, te behouden conform de toe te passen aanduiding 'kantoor'. Onder ad. 7 van de beantwoording van deze zienswijze wordt aangegeven welke regeling voor welke ter plaatse geldende situatie van toepassing is.

Ad. 11

Artikel 6.2.2 onder c heeft betrekking op maximale goot- en nokhoogte. Voorgesteld is onder ad. 1 van deze zienswijze om de bouwmogelijkheden in overeenstemming te brengen met de vigerende mogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen worden in voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Anders vergunde situaties zijn toegestaan conform artikel 6.2.5.

Ad. 12

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Art. 13

Artikel 8.2.2 onder c zal worden aangepast conform het beschrevene onder ad. 9 van deze zienswijze.

Ad. 14

Artikel 8.2.2 c (en d) zal worden aangepast, in die zin de regeling in zijn algemeenheid ten aanzien van het bebouwingspercentage blijft behouden. Voor onderhavige locatie is echter gesteld dat aangesloten wordt bij de vigerende regeling ten aanzien van bouwvlakgrootte, bouwhoogte en bebouwingspercentage (zie ook onder ad. 8 van de beantwoording van deze zienswijze). Ten aanzien van uitbreidingen en maximale kavelgroottes, zoals gesteld onder artikel 8.2.2 onder d en ten aanzien van artikel 8.2.6 zal de opgenomen regeling worden aangepast cq. verduidelijkt.

Ad. 15

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 16

Artikel 20.2.3. c is van toepassing op alle in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlakken Wonen-1. Per bestemmingsvlak wordt middels de genoemde aanduiding bepaald welke maximale goot- en nokhoogte van toepassing is. Deze regeling wordt dan ook niet aangepast aan de specifieke situatie

ter plaatse van de Bonegraafseweg te Ochten. Het bestemmingsplan behoeft op dit artikel dan ook geen aanpassing.

Ad. 17

Artikel 20.2.3 onder c behoeft geen aanpassing. Dit artikel is immers ook op andere bestemmingsvlakken van voorliggende bestemmingsplan van toepassing behalve ter plaatse van de woningen aan de Bonegraafseweg (huisnummers 8, 10 en 12). Bovendien is onder ad. 1 van onderhavige zienswijze aangegeven dat de op de verbeelding aangegeven maatvoering zal worden aangepast conform de vigerende bestemmingsregeling.

Ad. 18

Het betreft het bestaande bijgebouw direct gelegen aan de Bonegraafseweg. Abusievelijk is hier geen aanduiding "bijgebouwen" opgenomen conform de actuele situatie. Dit dient te worden hersteld. Dit is ook aan de orde gekomen bij behandeling van zienswijze 2 onder ad. 4. De wijze van gebruik behoeft geen specifieke bestemming. De vergunning regelt het gebruik afdoende. Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van dit aspect van deze zienswijze dan ook geen aanpassing.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren voor wat betreft de onderdelen zoals vermeld onder ad. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14 en 18 en het bestemmingsplan in de volgende zin te laten aanpassen:

- op de verbeelding het bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage en de maatvoering ten aanzien van maximale goot- en nokhoogte aan te passen ter plaatse van Bonegraafseweg 16(a) en 4g;
- op de verbeelding de begrenzing van de aanduiding "bijgebouwen" te verruimen tot het bestaande bijgebouw aan de Bonegraafseweg;
- op de verbeelding ter plaatse van Bonegraafseweg 8/10/12 een maximale hoogtemaat op te nemen van 9m;
- op de verbeelding de bestemming te wijzigen van "Bedrijf-1" naar "Bedrijventerrein";
- op de verbeelding de specifieke aanduiding "garagebox" opnemen ter plaatse van de bijgebouwen van Bonegraafseweg 6 opnemen. Deze aanduiding ook op te nemen in de regels van de bestemming "Bedrijf-1";
- op de verbeelding het bouwvlak met bijbehorend bebouwingspercentage aan te passen ter plaatse van Bonegraafseweg 4;
- in artikel 8.2.3 onder a en f en artikel 8.1.2 onder e toe te voegen dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein –buitenopslag"en deze aanduiding op te nemen op de verbeelding;
- artikel 8.1.2 onder e onder 3 de term "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldbepalende zone" wijzigen in "specifieke vorm van groen- beplantingsstrook";
- artikel 8.2.2 onder c en d en artikel 8.2.6 zullen worden herschreven cq. verduidelijkt; en de zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

7. J.B. van Mourik, Bonegraafseweg 4, 4051 CH Ochten

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. De vragen en opmerkingen uit het gesprek met de gemeente (7 juni 2013) zijn beantwoord via email op 27 juni 2013. De gestelde vragen en opmerkingen dienen te worden gezien als bijgevoegd bij voorliggende zienswijze.
2. Reclamant gaat er van uit dat van het betreffende gesprek met de gemeente een verslag is gemaakt en vraagt dit hem te doen toekomen.
3. Aangegeven wordt dat onderbouwingen (metingen ed.) van gebruik in heden en verleden ontbreken. De overlast welke ontstaat voor de omgeving (o.a. lawaai, stof, fijn stof, stank en horizonvervuiling) zijn voorkomend en ontstaan door huidige gebruik.
4. Aangegeven wordt dat de situatie niet is gezien ten opzichte van het binnendijks natuurgebied vallende onder de natuurplannen Natura 2000.

Oordeel college:

Ad. 1 en 2.

In het betreffende gesprek is door de gemeente aangegeven dat geen woordelijk verslag zal worden gemaakt. Aangegeven is dat de vragen en opmerkingen per email worden verzonden, al dan niet met

volledige beantwoording. Deze email is op 27 juni 2013 verzonden. Hiermee is voldaan aan de gemaakte afspraak hieromtrent.

In onderstaand schrijven is deze beantwoording nogmaals opgenomen en waar nodig aangevuld:

-beplantingsstrook zone (legenda en verbeelding): deze zone is ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan Witte Vlekken behoeft geen aanpassing.

-beeldbepalende zone, regels artikel 8.1.2 e onder 3: dit zal worden gewijzigd in 'specifieke vorm van groen- beplantingsstrook'.

-buitenopslag: tov dijk of maaiveld? Voorgesteld wordt de mogelijkheid voor buitenopslag in het bestemmingsplan Witte Vlekken ter plaatse van Bonegraafseweg 4 gelijk te stellen aan de vigerende mogelijkheden hiertoe. Dit gelet op het uitgangspunt dat onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is. Zie hiervoor ook de behandeling van zienswijze 6.

-in toelichting: 'huidige gebruik is planologisch geregeld'. De zinsnede zoals op genomen in de toelichting paragraaf 2.6 zal worden aangepast cq. verduidelijkt.

-is puinbreker op westelijk deel toegestaan? metingen irt fijnstof en stank, irt categorisering/feitelijke activiteiten. De regeling ten aanzien van de puinbreker op het westelijk deel is opgenomen in de provinciale milieuvergunning. Deze vergunning is afgestemd op de vigerende planregeling. Deze vigerende regeling zal zoveel als mogelijk worden overgenomen, gelet op het uitgangspunt dat het bestemmingsplan Witte Vlekken een conserverend plan betreft. De gemeenteraad is bevoegd voorliggend bestemmingsplan vast te stellen. Het provinciaal bestuur is bevoegd gezag ten aanzien van de genoemde milieuvergunning.

-8.2.2.c = onduidelijk: regeling zal worden aangepast irt genoemde onder 8.2.2.d. Bebouwingspercentage van bouwblok blijft van toepassing. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 6 ad 14.

-8.2.2.d= onduidelijk. Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 6 ad 14.

-8.2.6 bebouwing is 1,5ha. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 6 ad 14.

-8.3.1.a. blijft opgenomen. De gemeenteraad is bevoegd voorliggend bestemmingsplan vast te stellen. Het provinciaal bestuur is bevoegd gezag ten aanzien van de genoemde milieuvergunning.

-10.2.2 max bouwhoogte ontbreekt. In de regels zal een maximale bouwhoogte worden opgenomen van 3m.

-Wonen-2: nokhoogte en bouwhoogte zijn niet leesbaar op verbeelding ivm ondergrond. De verbeelding zal worden aangepast in die zin dat de maatvoeringen leesbaar zijn.

Ad. 3

Het bestemmingsplan Witte Vlekken betreft een actualisatie van -veelal verouderde en analoge- vigerende bestemmingsplannen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Gelet hierop zijn geen (milieukundige) onderzoeken verricht.

Ad. 4.

Het bestemmingsplan Witte Vlekken betreft een actualisatie van -veelal verouderde en analoge- vigerende bestemmingsplannen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Gelet hierop zijn geen (milieukundige) onderzoeken of metingen verricht.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren voor wat betreft de "specifieke vorm van groen- beplantingsstrook", de toelichting paragraaf 2.6, artikel 8.2.2.c en d, artikel 8.2.6, 10.2.2 en de te verbeelden maatvoering van de bestemming "Wonen-2" en het bestemmingsplan in de volgende zin te laten aanpassen:

-de "specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldbepalende zone" zoals genoemd in artikel 8.1.2 e onder 3 te wijzigen in "specifieke vorm van groen- beplantingsstrook";

- de toelichting paragraaf 2.6 te verduidelijken.

-de artikelen 8.2.2.c en d en 8.2.6 te verduidelijken;

-aan artikel 10.2.2 een maximale bouwhoogte van 3m toe te voegen;

-de maatvoering in bestemming "Wonen-2" leesbaar op de verbeelding te vermelden; en de zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

8. Wienerberger B.V., Postbus 144, 5300 AC Zaltbommel

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Maximale bouwhoogte van 12m is onvoldoende gelet op feitelijke hogere bouwwerken (drogerij van 14m, rookgasreiniger van 17m, schoorsteen van 40m). Ondanks de afwijkingsregeling in 6.2.5 is het bij nieuwbouw ruimtelijk gezien wenselijk om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Verzoek bebouwing op maximaal 14m te stellen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde de genoemde maatvoering;
2. het opnemen van een bouwvlak is niet cf. het vigerende plan en is onnodig beperkend. De rookgasreiniger en schoorsteen vallen voorts buiten dit bouwvlak;
3. Beleidslijn "Ruimte voor de rivier" is niet meer van toepassing en vervangen door de beleidslijn "Grote Rivieren". Toelichting is in zoverre niet meer actueel. Maximaal uitbreidingspercentage van 10% geldt ook niet meer;
4. Bepaling ten aanzien van buitenopslag (artikel 6, lid f) is nieuw en beperkend in relatie tot de huidige activiteiten;

Oordeel college:

Ad. 1

De discussie omtrent de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is precies dezelfde als die ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Uiterwaarden Kesteren Opheusden". De raad besloot destijds dat door het opnemen van een uitzonderingsbepaling voor de hoogte van bestaande bouwwerken, dat de actuele situatie voldoende was vastgelegd, maar dat dit geen opstap diende te zijn voor nieuwbouw in dezelfde maatvoering. Daarvoor diende aangesloten te worden bij de standaardmaatvoering. De uitzonderingsregeling is in het nieuwe plan overgenomen (artikel 6.2.5). Omdat de overschrijding van hoogtematen blijkens het gestelde in de zienswijze slechts enkele specifieke bouwwerken betreft, valt niet in te zien waarom de standaard regeling niet voldoet of ruimtelijk onwenselijk is, zeker niet in het kader van een conserverend bestemmingsplan.

Ad. 2

Geconstateerd kan worden dat het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak hanteert. In die zin is nu sprake van een regeling die beperkend is. Wij stellen derhalve voor het bouwvlak te laten vervallen en dit in de regels te specificeren.

Ad. 3

De opmerking m.b.t. de beleidslijn Ruimte voor de rivier is op zich terecht. Het is daarom voor de hand liggend om in de toelichting aan te vullen dat deze is vervangen door de beleidslijn Grote Rivieren. Voor wat betreft het maximale uitbreidingspercentage van 10% die direct volgde uit de eerder geldende beleidslijn, verwijzen wij naar de discussie die heeft gespeeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied Dodewaard-Echteld voor wat betreft de locatie steenfabriek Schipperswaard, eveneens in eigendom van Wienerberger. De raad heeft in haar besluit het gestelde in de zienswijzennota overgenomen. Het uitbreidingspercentage van 10% is daarbij gehandhaafd. Hiervoor is uitgegaan van het door de raad vastgestelde beleidskader "Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied". Hierin is ook beleid geformuleerd inzake uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande niet-agrarische bedrijven (citaat):

"Naast de binding aan het buitengebied, willen wij de uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf ook afhankelijk stellen van de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar het bedrijf gevestigd is. In gebieden met een hoge landschappelijke waarde en/of kwetsbare natuur, achten wij bedrijfsuitbreidingen ongewenst en bieden wij bedrijven slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden. In gebieden die landschappelijk minder waardevol zijn, willen wij bedrijven iets meer ruimte bieden voor uitbreiding. Wij achten uitbreiding van deze bedrijven inpasbaar in het landschap en vinden het niet reëel om bedrijven – bij kleinschalige uitbreidingen – te verplichten naar een bedrijventerrein te verplaatsen."

Gelet op het voorgaande is ons uitgangspunt dat de uitbreidingsruimte voor agrarisch verwante en buitengebied gebonden bedrijven in het multifunctionele buitengebied kan worden gesteld op 40%. Voor bedrijven, zoals in dit geval, gelegen in het uiterwaardengebied (hoge landschappelijke- en natuurwaarden) zijn wij van mening dat in beginsel 10% aanvaardbaar is. Dit is ook conform de regeling zoals die in het vigerende plan is opgenomen, zodat dit strookt met het uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan. Voorts is ons ten aanzien van de gewenste uitbreidingsmogelijkheden niet gebleken van concrete plannen, schetsen of aanvragen omgevingsvergunning.

Overigens merken wij op dat volgens het gemeentelijk beleid een verdere uitbreiding dan 10% mogelijk is indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- uitbreiding van het bedrijf is noodzakelijk voor (het continueren) van de bedrijfsvoering;
- verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein of naar vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing

is geen reële optie;

-uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (door het nemen van vereveningsmaatregelen);

-na expliciete goedkeuring door de provincie.

Indien een concreet uitbreidingsplan wordt ingediend waarbij wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden zijn wij bereid hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen.

Ad. 4

Geconstateerd kan worden dat het vigerende bestemmingsplan expliciet de opslag van grondstoffen, eindproducten en materieel, mogelijk maakte, zonder een beperking in hoogte. Voorts kan worden geconstateerd dat dergelijke opslag reeds lange tijd integraal onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering. Om die reden stellen wij voor artikel 6, onder f, niet van toepassing te verklaren op de bestemming "Bedrijf - 1", voor zover deze specifiek is aangeduid als "Baksteenfabriek".

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren voor wat betreft het bouwvlak, de beschrijving van het beleid in de toelichting en de regeling van buitenopslag, en het bestemmingsplan in die zin aan te passen dat:

-op de verbeelding het bouwvlak wordt verwijderd en in artikel 6.2.2 onder a, aan te vullen dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - baksteenfabriek".

-in paragraaf 2.13 van de toelichting aanvullen dat inmiddels de beleidslijn "Grote rivieren" van toepassing is.

-in artikel 6.1.2, onder f, te bepalen dat dit artikellid niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - baksteenfabriek';

en de zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

9. P. Buijs, Waalbandijk 35, 4051 CJ Ochten

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Verzoek om mogelijkheden te bieden voor de bouw van een garage/berging aan de woning A.J. van Ogtstraat 1.

2. Uitbreiden bouwvlak Waalbandijk 35 te Ochten om zodoende de bestaande garage/berging met dakterras, welke door de gemeente reeds eerder als hoofdgebouw is aangemerkt, positief te bestemmen.

Oordeel college:

Ad. 1

De bestemming "Wonen - 1" die hier van toepassing is, biedt, in combinatie met de eveneens opgenomen aanduiding "Bijgebouwen", mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Daarbij gelden bepaalde voorwaarden qua maximale omvang in relatie tot de grootte van het perceel en een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vervat in een uniforme regeling die voor de gehele gemeente geldt. Deze zijn dus ook van toepassing op het perceel waarop reclamant doelt.

Ad. 2

De betreffende aanbouw (garage/berging) valt binnen de aanduiding "bijgebouwen", welke laatste ter plaatse duidelijk is afgestemd op de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. In artikel 20.2.4 van de bestemming "Wonen -1" is te lezen dat binnen de genoemde aanduiding zijn toegestaan: aan- en uitbouwen, carports en bijgebouwen. In de begripsbepalingen is een aanbouw voorts gedefinieerd als: "een aan een hoofdgebouw gebouwde zelfstandige ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap en die vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijk is". In onze optiek voldoet een garage/berging aan genoemde definitie zodat de bestaande situatie in overeenstemming is met de bepalingen van het plan. Dit laat onverlet eventuele voorgaande beoordelingen van de situatie in relatie tot de toenmalige planologische regelingen.

Overigens merken wij op dat bij vergroting van het bouwvlak conform de zienswijze, ook het hoofdgebouw (in twee lagen) zou kunnen worden vergroot, hetgeen stedenbouwkundig ongewenst is.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren

10. Tennet TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem

De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Omdat bestaande hoogte van de hoogspanningsmast binnen het plangebied 42,5m bedraagt wordt gevraagd de maximale bouwhoogte in art. 23.2 onder b. te verhogen naar 45m.

Oordeel college:

Ad. 1

De betreffende hoogtemaat is direct afgeleid van het vigerende bestemmingsplan "Uiterwaarden Kesteren Opheusden" (2007). In die procedure is de toenmalige leidingbeheerder NUON in de gelegenheid gesteld te reageren in het kader van het vooroverleg. Er is toen geen reactie ontvangen. In het direct aansluitende bestemmingsplan "Buitengebied Kesteren", dat vrij recent door de gemeenteraad is vastgesteld, is eveneens een maatvoering van maximaal 40m opgenomen. Voor zover huidige bebouwing hoger is dan genoemde maat, valt deze onder het overgangsrecht.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren

11. Stichting Woningbeheer Betuwe, Postbus 8, 4033 ZG Lienden

Onder het kopje "ontvankelijkheid" is aangegeven dat betreffende zienswijze niet tijdig is ingediend en derhalve niet-ontvankelijk dient te worden verklaard. Voor de goede orde is deze wel inhoudelijk beoordeeld om te bezien of er aanleiding is ambtshalve een wijziging van het bestemmingsplan voor te stellen. De inhoud van de zienswijze is hieronder in verkorte samengevatte vorm weergegeven:

1. Gestelde in hoofdstuk 2.5 van de toelichting is onjuist gelet op de actuele plannen van de SWB voor het gedeelte van Oranjehof wat in haar eigendom is;
2. Verzoek om verbeelding aan te passen cf. actuele bouwplan;
3. N.a.v. het uitgevoerde archeologische onderzoek kan de dubbelbestemming WR-A4 worden verwijderd;
4. In artikel 24 lid 1 wordt de rioolleiding verward met de gasleiding.

Oordeel college:

Ad. 1

In de toelichting is de volgende passage opgenomen "Een herstructurering van delen van het gebied is wel voorzien maar ook deze is anno 2013 nog niet actueel". Hoewel er formeel nog geen plannen in procedure zijn, kunnen wij ons voorstellen dat, gelet op ingediende verzoeken en onze besluiten daaromtrent, genoemde passage wat anders geredigeerd zou kunnen worden. Een en ander houdt tevens verband met ons standpunt onder punt 2.

Ad. 2

In februari 2013 hebben wij medewerking toegezegd aan een concreet bouwplan waarbij drie blokken twee-onder-een-kappers worden omgezet in twee rijtjes van vier. Hiervoor dient een separaat plan in procedure te worden gebracht. Vanwege het uitgangspunt dat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend heeft waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, stellen wij voor om het genoemde bouwplan niet op te nemen in het bestemmingsplan Witte Vlekken.

Ad. 3

Gelet op het gestelde onder punt 2. zal bij de opvolgende planvorming worden bekeken of op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek de dubbelbestemming kan vervallen.

Ad. 4

Inderdaad is een rioolleiding niet in eerste instantie bedoeld voor de transport van gas, hoewel dat een bijkomend neveneffect kan zijn. De regels dienen hier op aangepast te worden.

Voorstel: zienswijze niet-ontvankelijk verklaren en ambtshalve het bestemmingsplan in de volgende zin aan te laten passen:

- In paragraaf 2.5 van de toelichting de volgende passage opnemen: "een herstructurering van delen van het gebied is in voorbereiding; hiervoor zal separate planvorming plaatsvinden";
- artikel 24.1 aanpassen in die zin dat het betreft het transport van rioolwater.

Overige ambtshalve aanpassingen

- Artikel 8 Bedrijventerrein

Ten aanzien van plangebied Bonegraafseweg 4 e.o. te Ochten is de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 8) van toepassing.

*De opgenomen regelingen 8.1.2 g en h zijn overbodig, dus kunnen worden verwijderd.

*De bouwregels onder 8.2.2 c en d en bijbehorende afwijking van de bouwregels zoals opgenomen in artikel 8.2.6 dienen te worden verduidelijkt cq, herschreven.

- Bouwtitels Casterhoven deel plan A

Voor een viertal locaties in Kesteren (Broekdijk) zijn onlangs ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegd: Casterhoven deelplan A bouwtitels: 2 – Broekdijk 50; 3 – Broekdijk 44a; 4 – Broekdijk 42b; 5 – Broekdijk 42a. Deze ontwerpbestemmingsplannen maken de oprichting van enkele vrijstaande woningen en de omvorming van bestaande bedrijfswoningen tot burgerwoningen aan de Broekdijk in Kesteren mogelijk. Dit gebeurt tegen de achtergrond van de woningbouwontwikkeling in het gebied ('Casterhoven'). In het ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken is de vigerende bestemming zoals ter plaatse van toepassing opgenomen (gerelateerd aan agrarische activiteiten). Middels gewijzigde vaststelling worden de plangebieden van deze afzonderlijke ontwerpbestemmingsplannen uit de verbeelding van het bestemmingsplan Witte Vlekken verwijderd.

- Dekker Grondstoffen B.V.

De locatie Scheepswerf Waalbandijk (IJzendoorn) (Dekker Grondstoffen B.V.) is als plangebied opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Witte Vlekken. De verwachting bestaat echter dat op korte termijn een afzonderlijk bestemmingsplan voor deze locatie in procedure gebracht. Hierdoor wordt het kunnen beschikken over een actueel ruimtelijk kader op korte termijn realistisch geacht. Middels gewijzigde vaststelling zal de locatie als plangebied integraal uit het bestemmingsplan Witte Vlekken worden verwijderd, waarmee de vigerende regeling vooralsnog van toepassing blijft.