



Raadsvoorstel

Z/12/13601 RAAD/13/01467

Raadsvergadering d.d. : 27 juni 2013
Agendapunt : 16
Portefeuillehouder : Griffie

Inlichtingen bij : Griffie
Telefoonnr. : 0488 - 449894
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Voorgesteld besluit:

De digitale versie van bestemmingsplan Bedrijventerreinen gewijzigd vaststellen

Samenvatting voorstel:

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen zijn tien zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen alsmede naar aanleiding van een drietal ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan Bedrijventerreinen gewijzigd te worden vastgesteld.

Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen is een reguliere herziening cq. actualisering van de vigerende plannen binnen de gemeente Neder-Betuwe. Het plan vervangt een groot aantal verschillende, deels verouderde, bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in Neder-Betuwe. Het is een conserverend plan, dat uitgaat van het in stand houden van de bestaande (legale) situatie en biedt een actuele regeling voor het bouwen en gebruik.

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.

Er heeft inspraak plaatsgevonden. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Nu zijn we in de vaststellingsfase gekomen.

Wettelijke beleidskaders:

Wet ruimtelijke ordening
Besluit ruimtelijke ordening

Beoogd effect:

Plangebied 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 Bedrijventerreinen (juni 2013) en het document Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerreinen, welke integraal onderdeel uitmaken van dit voorstel.

U wordt voorgesteld om:



1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;

2. De ingekomen zienswijzen onder 8, 10 ongegrond te verklaren;

3. De ingekomen zienswijzen onder 2, 3, 4, 5, 6, 7 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- de zone met een maximale bouwhoogte van 12m dusdanig aangepast wordt dat Industrieweg 5 in het gebied komt te liggen waarvoor geldt dat de maximale bouwhoogte 12m bedraagt;
- de aanduiding met bijbehorende regeling opgenomen wordt voor het toestaan van een (of meerdere) bedrijfswoning(en) zoveel mogelijk overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen;
- een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen om onder voorwaarden bedrijfsinstallaties toe te staan met een maximale hoogte van 20m;

4. De ingekomen zienswijze onder 1 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- de regeling ten behoeve van 'specifieke vorm van bedrijventerrein-2' aangevuld wordt met 'en aanverwante kantoorartikelen';

5. De ingekomen zienswijze onder 9 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen om onder voorwaarden bedrijfsinstallaties toe te staan met een maximale hoogte van 20m;
- de zone met een maximale bouwhoogte van 12m dusdanig aangepast wordt dat Industrieweg 5 in het gebied komt te liggen waarvoor geldt dat de maximale bouwhoogte 12m bedraagt;

6. Het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen (aangaande bedrijfswoningen, detailhandel en Industrieweg 31 Ochten) in die zin dat:

- de vigerende mogelijkheden voor het oprichten van een bedrijfswoning zoveel mogelijk worden overgenomen;
- in de regeling voor Detailhandel detailhandel ' zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen' wordt uitgesloten.
- de regeling voor Detailhandel wordt aangevuld met een onderdeel ten behoeve van webwinkels.
- de begripsbepaling voor detailhandel in volumineuze goederen wordt aangevuld met 'scooters' en 'fietsen';
- de vigerende toegestane bedrijfscategorie voor perceel Industrieweg 31 te Ochten wordt overgenomen.

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.bpBedrijventerrein-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 Bedrijventerreinen 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 (uiteraard 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 indieners 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 ingediende zienswijzen. De zitting van de hoorcommissie heeft op 21 mei 2013 plaatsgevonden. Het daarbij behorende advies is verwerkt in dit raadsvoorstel.

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 formaal 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 middelen voor Bestemmingsplan Bedrijventerreinen zullen ten laste worden gebracht van de reguliere begroting.

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

de burgemeester,

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel

ir. C.W. Veeyhoek

Achterliggende stukken ter inzage:

- Zienswijzennota Bestemmingsplan Bedrijventerreinen
- Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerreinen
- Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen

Zie ook <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO-1740.bpBedrijventerrein-ont1>





Raadsbesluit

RAAD/13/01467

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, alsmede de zienswijzennota d.d. juni 2013

gelezen het advies van de hoorcommissie voor ruimtelijke plannen d.d. 21 mei 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T :

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;

2. De ingekomen zienswijzen onder 1, 8, 10 ongegrond te verklaren;

3. De ingekomen zienswijzen onder 2, 3, 4, 5, 6, 7 gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- de zone met een maximale bouwhoogte van 12m dusdanig aangepast wordt dat Industrieweg 5 in het gebied komt te liggen waarvoor geldt dat de maximale bouwhoogte 12m bedraagt;
- de aanduiding met bijbehorende regeling opgenomen wordt voor het toestaan van een (of meerdere) bedrijfswoning(en) zoveel mogelijk overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen;
- een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen om onder voorwaarden bedrijfsinstallaties toe te staan met een maximale hoogte van 20m;

4. De ingekomen zienswijze onder 1 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- de regeling ten behoeve van 'specifieke vorm van bedrijventerrein-2' aangevuld wordt met 'en aanverwante kantoorartikelen';

5. De ingekomen zienswijze onder 9 deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat:

- een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen om onder voorwaarden bedrijfsinstallaties toe te staan met een maximale hoogte van 20m;
- de zone met een maximale bouwhoogte van 12m dusdanig aangepast wordt dat Industrieweg 5 in het gebied komt te liggen waarvoor geldt dat de maximale bouwhoogte 12m bedraagt;

6. Het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen (aangaande bedrijfswoningen, detailhandel en Industrieweg 31 Ochten) in die zin dat:

- de vigerende mogelijkheden voor het oprichten van een bedrijfswoning zoveel mogelijk worden overgenomen;
- in de regeling voor Detailhandel detailhandel ' zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen' wordt uitgesloten.
- de regeling voor Detailhandel wordt aangevuld met een onderdeel ten behoeve van webwinkels.
- de begripsbepaling voor detailhandel in volumineuze goederen wordt aangevuld met 'scooters' en 'fietsen';
- de vigerende toegestane bedrijfscategorie voor perceel Industrieweg 31 te Ochten wordt overgenomen.


7. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen digital gewijzigd vast te stellen en raadpleegbaar te maken via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1740.bpBedrijventerrein-vst1>;

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

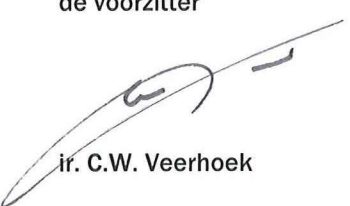
9. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2013
de griffier,

de voorzitter



mr. J.C. Bouwman



ir. C.W. Veerhoek

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSP
BEDRIJVENTERREINEN**

juni 2013

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan “bedrijventerreinen Neder-Betuwe”

Aanleiding:

Eind 2008 is gestart met de actualisatie van de (grotendeels verouderde) bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De plannen worden conform de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 opgesteld. Met de actualisatieslag worden voor het gehele stedelijke gebied van de gemeente dezelfde regels gehanteerd, conform het op 27 november 2008 vastgestelde handboek standaardregels kernen en bedrijventerreinen.

De plannen hebben primair een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Het volgende plan in de actualisatieslag is het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Neder-Betuwe. Dit plan heeft in overeenstemming met de “Inspraakverordening gemeente Neder-Betuwe 2008” als voorontwerp van 31 oktober 2012 tot en met 12 december 2012 ter inzage gelegen. Binnen die periode zijn er 15 inspraakreacties ingediend. Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden ex artikel 3.1.1 Bro met Provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland, Gasunie, TenneT TSO B.V. en Veiligheidsregio Gelderland Zuid. Deze hebben een vooroverlegreactie ingediend. De diverse inspraakreacties en de reactie uit het vooroverleg hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit heeft geleid tot het ontwerp van bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Neder-Betuwe”.

2. Procedure

Het ontwerp van bestemmingsplan “bedrijventerreinen Neder-Betuwe” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 ter inzage gelegen.

3. Schriftelijke zienswijzen en ontvankelijkheid

Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

1. De heer R. van Biezen, AA Bouwconsultants, namens Bas Boekhandel, dhr. C. van Blijderveen, m.b.t. perceel Heuningstraat 33, 4051 CA te Ochten (12 maart 2013);
2. De heer M. van Zeist, Adviesburo Van Zeist, namens W. Hop Exploitatie, m.b.t. perceel Industrierweg 5 te Dodewaard (2 april 2013);
3. De heer M. van Zeist, Adviesburo Van Zeist, namens HNL Holding, m.b.t. perceel Nijverheidsweg 1 te Kesteren (2 april 2013);
4. De heer M. van Zeist, Adviesburo Van Zeist, namens dhr. C.C.F.E. Woudenberg, m.b.t. perceel Panhuizerweg 13 te Kesteren (2 april 2013).
5. De heer M. van Zeist, Adviesburo Van Zeist, namens Mijnsen Beheer B.V, m.b.t. perceel Panhuizerweg 6 te Kesteren (2 april 2013)
6. Dhr. J.A.L. Van Engelen, Tritium Advies, namens RIHO B.V, m.b.t. perceel Industrierweg 5 13 te Kesteren (25 maart 2013)
7. P.C. van Tuijl Kesteren B.V. m.b.t. perceel Batterijenweg 17 te Kesteren (2 april 2013)
8. Vlastuin Groep, Hogeveldeweg 5a, 4041 CP Kesteren, m.b.t. de percelen Hogeveldeweg 7/9 en Panhuizerweg te Kesteren (3 april 2013)
9. De heer M. van Zeist, Adviesburo Van Zeist, namens Augustinus Onroerend Goed B.V, m.b.t. percelen Voorenswei 1, Sectie C, nummers 837 en 838 te Dodewaard (2 april 2013)
10. Adviesbureau Coppes, namens Van Hattem Vee en Vlees B.V, m.b.t. perceel Voorenswei 8 te Dodewaard (3 april 2013)

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van bestemmingsplan Bedrijventerreinen Neder-Betuwe heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro van 21 februari 2013 en met 3 april 2013 ter inzage gelegen.

Alle zienswijzen zijn binnen de hierboven genoemde termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

4. Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder behandeld. De desbetreffende brief is samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie en een oordeel hierover van het college met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen:

1. R. van Biezen, AA Bouwconsultants namens Bas Boekhandel, dhr. C. van Blijderveen, m.b.t. perceel Heuningstraat 33, 4051 CA te Ochten

1. Indiener verzoekt, met verwijzing naar de vergunning met kenmerk Wm 05/97, detailhandel als bedoeld in artikel 1 onderdeel 28 ter plaatse toe te staan. Naast de meer volumineuze goederen als kantoormeubilair en kantoormachines worden ook kantoorartikelen als papier, computersupplies en schrijfgerei verkocht. Verzocht wordt de voornoemde detailhandel toe te voegen.

2. Tevens worden ICT-diensten verleend (kantoorfunctie). Verzocht wordt de voornoemde de functie kantoor toe te voegen.

Oordeel college:

Ad. 1

Indiener heeft een milieuv vergunning in bezit ten behoeve van verkoop/handel in kantoorapparatuur en meubelen, fotocopie-service en in- en verkoop van kantoorartikelen. Middels de reeds opgenomen specifieke aanduiding is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Tevens is in algemeenheid middels artikel 6.1.2 onder b detailhandel toegestaan (bij toepassing van de gestelde bepalingen). Daarnaast is voor vergunde situaties artikel 6.2.5 (overgangsrecht) van toepassing.

Ad. 2

Via artikel 6.1.2 onder d is een niet-zelfstandig kantoor toegestaan. Het verlenen van ICT-diensten (aan derden) valt hier niet onder, is niet vergund en zal dan ook niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren.

2. M. van Zeist, Adviesburo Van Zeist, namens W. Hop Exploitatie, Voorenswei 5 te Dodewaard

1. De vigerende goot- en nokhoogte voor Industrieweg 9 en Voorenswei 5 bedraagt 7m respectievelijk 10m. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een bouwhoogte van 12m.

Onlangs heeft cliënt Industrieweg 5 aangekocht, met de intentie dit perceel aan te laten sluiten bij Industrieweg 9 en Voorenswei 5. Het ontwerpbestemmingsplan biedt hier echter een goot- en nokhoogte van 6m respectievelijk 9m. Indiener verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan om een goothoogte van 7m toe te staan ivm het toekomstig gebruik van dit terrein Opslag IBC-bulkcontainers. Verzocht wordt de goot- en nokhoogte voor het perceel Industrieweg 5 aan te passen naar respectievelijk 7 en 10 meter. Dit vanwege de intentie om voornoemd perceel aan te laten sluiten bij de percelen Industrieweg 9 en Voorenswei 5

Oordeel college:

Ad. 1

Vigerend bestemmingsplan Kom Dodewaard 1975 geeft ter plaatse van perceel Industrieweg 5 als bestemming Industrierrein, waarbij een maximale bouwhoogte van 10m is toegestaan. Voor de hoek Dalwagen / Matensestraat geldt een goot- en nokhoogte van 7m resp. 10m. Voor de percelen aan de Voorenswei en de Houtmanskampweg geldt een goot- en nokhoogte van 6m resp. 8m.

In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor Industrieweg 5 inderdaad een goot- en nokhoogte van 6m resp. 9m en ten aanzien van de gronden ten noorden hiervan is een maximale bouwhoogte van 12m. opgenomen. Deze verschillen zijn bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige analyse. Hierbij is geprobeerd een logische grens te leggen tussen de verschillende toegestane bouwhoogten gerelateerd aan de bouw mogelijkheden in de aangrenzende woongebieden.

De westelijk gelegen percelen (Voorenswei-Houtmanskampweg) geven een bepaalde begrenzing, welke in het midden gedeelte (Voorenswei-Industrieweg) aansluiting vinden ter hoogte van ongeveer de zuidelijke begrenzing van Voorenswei 8. Dit deel sluit ter hoogte van het oostelijk gelegen gedeelte (Industrieweg-Dalwagen) aan bij perceel Industrieweg 9. Deze strook kent een maximaal toegestane goot- en nokhoogte van 6m resp. 9m. Het oostelijk gelegen deel is vrij grof begrenst en zou kleiner kunnen

(vervallen noordwesthoek, dus ter hoogte van Industrieweg 5-7-9), waardoor het middengedeelte ook smaller kan worden vormgegeven.

Stedenbouwkundig gezien is dit mogelijk, mede gelet op de groenstrook die ook als buffer fungeert.

De aansluiting met het westelijk gelegen gedeelte blijft in stand door aan te blijven sluiten bij de begrenzing van de noordelijke perceelsgrenzen van Matensestraat 56. Met deze verschuiving van de begrenzing wordt meer ook aansluiting gevonden bij ter plaatse van Industrieweg 5 vigerende maximaal toegestane bouwhoogte van 10m.

Door deze bestemmingsplanaanpassing van de zone met een maximale bouwhoogte van 12m komt Industrieweg 5 hiermee in het gebied te liggen waarvoor geldt dat de maximale bouwhoogte 12m bedraagt.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren. Het plan zal overeenkomstig het hiervoor gestelde worden aangepast.

3. M. van Zelst, Adviesburo Van Zelst, namens HNL Holding, Oude Dijk 10 te Ochten m.b.t. perceel Nijverheidsweg 1 te Kesteren

1. Indiener verzoekt, in navolging van de eerder ingediende inspraakreactie, de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor het oprichten van twee bedrijfswoningen op het perceel Nijverheidsweg 1 te handhaven;

Oordeel college:

Ad. 1

Voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft een conserverend karakter. Doel van het bestemmingsplan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing op de diverse bedrijventerreinen in Neder-Betuwe. Enkele specifieke situaties kunnen om -op onderdelen- afwijkende regels vragen. Globaal genomen worden de vigerende rechten zo veel als mogelijk in stand gehouden. Derhalve is besloten de vigerende regeling ten aanzien van de bedrijfswoningen zoveel mogelijk in stand te laten. De mogelijkheid voor het oprichten van bedrijfswoningen ter plaatse van Nijverheidsweg 1 te Kesteren zal worden geregeld in het bestemmingsplan.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren. Het plan zal overeenkomstig het hiervoor gestelde worden aangepast.

4. M. van Zelst, Adviesburo Van Zelst, namens dhr. C.C.F.E. Woudenberg, m.b.t. perceel Panhuizerweg 13 te Kesteren

1. Indiener verzoekt, in navolging van de eerder ingediende inspraakreactie, de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor een bedrijfswoning op het perceel Panhuizerweg 13 te handhaven.

Oordeel college:

Ad. 1

Voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft een conserverend karakter. Doel van het bestemmingsplan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing op de diverse bedrijventerreinen in Neder-Betuwe. Enkele specifieke situaties kunnen om -op onderdelen- afwijkende regels vragen. Globaal genomen worden de vigerende rechten zo veel als mogelijk in stand gehouden. Derhalve is besloten de vigerende regeling ten aanzien van de bedrijfswoningen zoveel mogelijk in stand te laten. De mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning ter plaatse van Panhuizerweg 13 te Kesteren zal worden geregeld in het bestemmingsplan.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren. Het plan zal overeenkomstig het hiervoor gestelde worden aangepast.

5. M. van Zeist, Adviesburo Van Zeist, namens Mijnsen Beheer BV, m.b.t. perceel Panhuizerweg 6 te Kesteren

Indiener verzoekt, in navolging van de eerder ingediende inspraakreactie, de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor een bedrijfswoning op het perceel Panhuizerweg 6 te handhaven.

Oordeel college:

Ad. 1

Voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft een conserverend karakter. Doel van het bestemmingsplan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing op de diverse bedrijventerreinen in Neder-Betuwe. Enkele specifieke situaties kunnen om -op onderdelen- afwijkende regels vragen. Globaal genomen worden de vigerende rechten zo veel als mogelijk in stand gehouden. Derhalve is besloten de vigerende regeling ten aanzien van de bedrijfswoningen zoveel mogelijk in stand te laten. De mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning ter plaatse van Panhuizerweg 6 te Kesteren zal worden geregeld in het bestemmingsplan.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren. Het plan zal overeenkomstig het hiervoor gestelde worden aangepast.

6. M. van Zeist, Adviesburo Van Zeist, namens Augustinus Onroerend Goed BV, m.b.t. perceel Voorenswei 1 te Dodewaard

Indiener verzoekt, in navolging van de eerder ingediende inspraakreactie, de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor bedrijfswoningen op de percelen Sectie C, nummers 837 en 838 te handhaven.

Oordeel college:

Ad. 1

Voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft een conserverend karakter. Doel van het bestemmingsplan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing op de diverse bedrijventerreinen in Neder-Betuwe. Enkele specifieke situaties kunnen om -op onderdelen- afwijkende regels vragen. Globaal genomen worden de vigerende rechten zo veel als mogelijk in stand gehouden. Derhalve is besloten de vigerende regeling ten aanzien van de bedrijfswoningen zoveel mogelijk in stand te laten. De mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning ter plaatse van de percelen Sectie C, nummers 837 en 838 zal worden geregeld in het bestemmingsplan.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren. Het plan zal overeenkomstig het hiervoor gestelde worden aangepast.

7. Van Tuijl, P.C. van Tuijl Kesteren B.V. m.b.t. perceel Batterijenweg 17, 4041 DA te Kesteren

1. Indiener verzoekt, in navolging van de eerder ingediende inspraakreactie, de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen vrijstellings- c.q. afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van silo's tot 20 meter hoog en een oppervlak van 800 m² alsnog op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen is voor de bouw van silo's een maximale hoogte toegestaan van 13m. Een vrijstellingsmogelijkheid om van deze bouwhoogtebeperking af te wijken is hierbij niet opgenomen.

Er wordt een vijftal argumenten aangevoerd op basis waarvan naar mening van indiener de vigerende vrijstellingsbepaling dient te worden gehandhaafd:

1. Uitbreiding van het bedrijf is noodzakelijk gelet op de wereldwijd groeiende markt van de diervoederindustrie. Volume uitbreiding op het eigen perceel is voor reclamant de enige toekomstige optie, wat betekent uitbreiding in de hoogte.
2. Binnen 20m hoogte worden silo's efficiënter gebruikt.
3. De beheersfunctie van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen betekent dat regelgeving uit het vigerende bestemmingsplan moet worden gehandhaafd.
4. Rijks- en provinciaal beleid geven aan dat inbreiden boven uitbreiden en meervoudig ruimtegebruik (verticale dimensie) ervoor zorgen dat bedrijven zo lang mogelijk op hun bestaande locatie moeten kunnen functioneren.

5. Voor het betreffende bedrijventerrein wordt welstandsniveau 2 aangehouden, waarbij men alert blijft op ruimtelijke ontwikkelingen terwijl veranderingen voor een optimale bedrijfsvoering plaats kunnen vinden. In het geval van reclamant betekent dit dat een mogelijke bedrijfsuitbreiding bijdraagt aan de noodzaak om aan de groeiende vraag te kunnen blijven voldoen.

Oordeel college:

Ad. 1

Silo's zijn in het ontwerpbestemmingsplan alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'silo'. De maximale hoogte is hierbij bepaald op 16,5m. Op het perceel Batterijenweg 17 is deze aanduiding niet opgenomen, wel is in de inspraakprocedure bepaald dat gelet op de vergunde situatie ter plaatse artikel 6.2.5 (ontwerp-bestemmingsplan) van toepassing is.

Voorgesteld wordt een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om onder voorwaarden bedrijfsinstallaties toe te staan met een maximale hoogte van 20m. (Silo's vallen ook onder het begrip 'bedrijfsinstallaties'). In deze afwijkingsmogelijkheid (bevoegdheid college) kan worden geregeld dat onder bepaalde voorwaarden bedrijfsinstallaties tot maximaal 20m hoogte toegestaan zijn. Deze voorwaarden hebben bijvoorbeeld betrekking op de noodzaak tot oprichting van dergelijke bedrijfsinstallaties, de uitstraling/vormgeving ervan en dat ze geen beperkingen mogen opleveren voor naastgelegen bedrijven.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren. Het plan zal overeenkomstig het hiervoor gestelde worden aangepast.

8. G. van Vlastuin, Vlastuin Groep. m.b.t. opslagtanks op de percelen Hogeveldeweg 7/9 en Panhulzerweg te Kesteren

1. Indiener verzoekt, in navolging van de eerder ingediende inspraakreactie (punt 3), de opslagtanks alsnog in het bouwblok op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan;

Oordeel college:

Ad. 1

De opslagtanks zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan en wel conform artikel 6.2.4 onder b. Op basis hiervan behoeft het bouwvlak dan ook geen aanpassing.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren.

9. J.A.L. van Engelen, Tritium Advies B.V., namens Rlho B.V., m.b.t. Voorenswei 5, 6669 MX te Dodewaard

1. Indiener gaat er vanuit dat de in de zienswijze genoemde bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Voorenswei 5 kunnen worden gecontinueerd.
2. Daarnaast wordt gesteld dat in verband met opslag in tanks en/of silo's deze tanks en/of silo's een hoogte mogen hebben van 18m boven maaiveld.
3. Ten slotte geeft indiener aan dat recent Industrieweg 5 is aangekocht. Voor indiener is van belang dat de bedrijfs- en bebouwingmogelijkheden van de locatie Voorenswei 5 ook gelden voor Industrieweg 5 en dus ook een minimale goothoogte van 7m en een minimale nokhoogte van 10m

Oordeel college:

Ad. 1

De genoemde bedrijfsactiviteiten zijn vergund conform de Wet milieubeheer. Deze activiteiten kunnen worden gecontinueerd, zeker ook gelet op artikel 6.2.5. Het plan behoeft dan ook geen aanpassing.

Ad. 2

Silo's zijn in het ontwerpbestemmingsplan alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'silo'. De maximale hoogte is hierbij bepaald op 16,5m.

Voorgesteld wordt een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om onder voorwaarden bedrijfsinstallaties toe te staan met een maximale hoogte van 20m. (Silo's vallen ook onder het begrip 'bedrijfsinstallaties'). In deze afwijkingsmogelijkheid (bevoegdheid college) kan worden geregeld dat onder bepaalde voorwaarden bedrijfsinstallaties tot maximaal 20m hoogte toegestaan zijn. Deze voorwaarden hebben bijvoorbeeld betrekking op de noodzaak tot oprichting van dergelijke bedrijfsinstallaties, de uitstraling/vormgeving ervan en dat ze geen beperkingen mogen opleveren voor naastgelegen bedrijven.

Ad. 3

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder zienswijze 2.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren ten aanzien van punten 1. Zienswijze gegrond verklaren ten aanzien van de punten 2 en 3.

10. P. Coppes, Adviesbureau Coppes, namens Van Hattem Vee en Vlees B.V, m.b.t. perceel Voorenswei 8 te Dodewaard

1. Indiener verzoekt, in vervolg op de eerder ingediende inspraakreactie en de brief van 7 december 2012 aan te geven of de in de zienswijze aangegeven verkoopactiviteiten passen binnen de definitie van de bestemming "Detailhandel";

Oordeel college:

Ad. 1

De bestemming van artikel 6 Bedrijventerreinen bevat middels 6.1.2 onder b de bepalingen die gelden voor Detailhandel. Tevens zijn enkele begrippen uit artikel 1 van toepassing. De genoemde activiteiten vallen passen deze bestemming Bedrijventerrein. Een aantal hiervan heeft betrekking op het onderdeel detailhandel. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren.

Opheusden, juni 2013

Aanvulling zienswijzennota Bestemmingsplan bedrijventerreinen

Naar aanleiding van de zitting van de Hoorcommissie zoals gehouden op 21 mei 2013, is de volgende aanvulling op de zienswijzennota van toepassing:

- In afwijking van de overwegingen in de Nota zienswijzen van het college van burgemeester en wethouders d.d. juni 2013 de zienswijze van de heer R. van Biezen, AA Bouwconsultants, namens Bas Boekhandel, dhr. C. van Blijderveen, m.b.t. perceel Heuningstraat 33, 4051 CA te Ochten (nr. 1) **gedeeltelijk gegrond te verklaren door detailhandel in “aanverwante kantoorartikelen”** op het betreffende perceel toe te staan en **plan en plankaart overeenkomstig aan te passen** en voor het overige **ongegrond te verklaren**.
- Tevens wordt opgemerkt dat de nummering van de ingekomen zienswijzen (onder 3) abusievelijk niet overeenkomt met de inhoudelijke behandeling (onder 4). Zoals genoemd onder 3 moeten de gegevens van 6 en 9 worden omgewisseld.