

## Bp Well en Wellseind Nota zienswijzen

### 1 Ontwerp bestemmingsplan Well en Wellseind

Het ontwerpbestemmingsplan 'Well en Wellseind' voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen de kernen Well en Wellseind. Het beheersaspect overheerst daarbij en is voornamelijk gericht op de woonfunctie.

Het uitgangspunt voor Well is het behoud van het kleinschalige, agrarische karakter van het dorp. Voor de kern Wellseind geldt dat de bestaande stedenbouwkundige structuur om consolidering vraagt. Nieuwe ontwikkelingen zijn slechts zeer beperkt mogelijk in beide dorpen.

### 2 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Well en Wellseind' heeft van 11 maart 2010 tot en met 21 april 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie indienen. Rond die periode zijn in het kader van het vooroverleg ook diverse instanties aangeschreven met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Van de vooroverleg- en inspraakreacties werd een verslag gemaakt, te weten het 'Verslag vooroverleg en inspraak'.

Vervolgens is de ontwerpfase ingezet. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Well en Wellseind' van 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen. Op woensdag 18 mei 2011 is een inloopmiddag/avond gehouden, waarop iedereen het plan kon inzien, vragen kon stellen en/of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken.

### 3 Ingekomen zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Well en Wellseind' zijn de volgende zienswijzen binnen de daartoe gestelde termijn ingekomen:

#### zienswijze 1

d.d. 20 april 2011, ingekomen op 21 april 2011 van Waterschap Rivierenland de Blomboogerd 1 te Tiel;

#### zienswijze 2

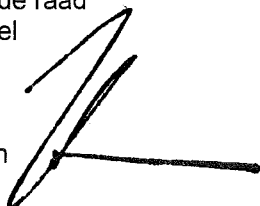
d.d. 18 mei 2011, mondeling ingediend op de inloopmiddag/avond door de bewoner van Weigraaf 2 te Well;

#### zienswijze 3

d.d. 18 mei 2011, mondeling ingediend op de inloopmiddag/avond door de bewoner van Heust 47 te Well;

Behoort bij het besluit van de raad  
van de Gemeente Maasdriel  
d.d. 20 oktober 2011  
de griffier

mevr. drs. J.F. van Zutphen



#### 4 Behandeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn hierna samengevat en van het standpunt van de gemeente voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige stukken met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

##### zienswijze 1

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Indiener geeft aan dat de watertoetsprocedure niet zorgvuldig is doorlopen, aangezien de opmerkingen gemaakt op het voorontwerp bestemmingsplan niet zijn verwerkt.

##### *Reactie:*

*de in het kader van het vooroverleg door indiener gemaakt opmerkingen zijn wel degelijk verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Uit telefonisch contact tussen de gemeente Maasdriel en de indiener is gebleken dat dit inderdaad het geval was, waarmee de grond onder de zienswijze is komen te vervallen.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*

##### zienswijze 2

De zienswijze kan worden uitgesplitst naar een tweetal bezwaren en kan als volgt worden samengevat:

1. Het agrarische bedrijf aan de Maaijenstraat 38 veroorzaakt overlast met betrekking tot stank en vliegen, wat ook door andere buurtbewoners als zodanig wordt ervaren. De biologische bedrijfsvoering wordt daarvoor als oorzaak aangewezen. Daarnaast is volgens indiener sprake van het houden van varkens op een plek waar dat niet is toegestaan en worden in de boerderijwinkel producten van elders verkocht.

##### *Reactie:*

*Het betreffende agrarische bedrijf maakt geen deel uit van het bestemmingsplan 'Well en Wellseind'. De aard van de toegestane agrarische bedrijfsactiviteiten is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijsks deel'. Daarnaast dient uit de voor het bedrijf geldende milieuvergunning te blijken welke activiteiten ter plaatse zijn toegestaan. Het bestemmingsplan 'Well en Wellseind' biedt daarom geen mogelijkheden voor oplossingen voor de gegeven problematiek.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*



2. De geurcirkel om het agrarische bedrijf aan de Maaijenstraat 38 verhindert dat op het perceel van indiener woningbouw kan plaatsvinden. Indiener verzoekt toch woningen te mogen realiseren ter compensatie voor de door indiener als strijdig bestempelde activiteiten.

*Reactie:*

*Zoals de indiener zelf al aangeeft is het realiseren van woningen binnen de geurcirkel van een agrarisch bedrijf niet mogelijk. Ook woningbouw ter compensatie van geleden overlast of strijdig gebruik door het agrarische bedrijf, dan wel door andere factoren, is niet toegestaan. Enkel met het beëindigen van het agrarische bedrijf c.q. het intrekken van de milieuvergunning zou het realiseren van woningbouw op het perceel van indiener dichterbij kunnen brengen. Daarbij dient evenwel aan een reeks aanvullende voorwaarden te worden voldaan voordat woningbouw daadwerkelijk mogelijk wordt.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.*

**zienswijze 3**

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Indiener vraagt of de bedrijfsbestemming op het perceel aan het Heust 16 omgezet kan worden naar een woonbestemming. De bestaande, direct aan de weg gelegen bedrijfswoning wordt in dat geval gesloopt, waarna een nieuwe burgerwoning wordt opgericht. De omliggende bedrijven en omwonenden staan hier welwillend tegenover.

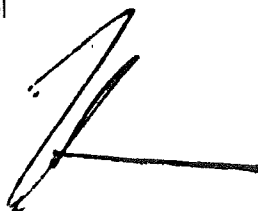
*Reactie:*

*In woontechnisch opzicht betekent het voorstel van indiener een verbetering van de huidige situatie, gelet op het vervangen van de huidige verouderde bedrijfswoning door een nieuwe burgerwoning. Daarbij geniet een situering verder van de weg af de voorkeur boven herbouw op de huidige locatie, mede gelet op een verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse. Als voorwaarde geldt tevens dat voldaan dient te worden aan de geldende milieuhygiënische eisen, mede gelet op de nabije ligging van bedrijven. Ook zal aangetoond moeten worden dat het slopen van de karakteristieke bestaande boerderijwoning geen afbreuk doet aan het historische straatbeeld van het Heust. Vooral nog ontbreekt de benodigde informatie om het verzoek verder te kunnen beoordelen, het verdient daarom de voorkeur om voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen.*

*Voorgesteld wordt de zienswijze deels gegrond te verklaren.*

Behoort bij het besluit van de raad  
van de Gemeente Maasdiel  
d.d. 20 oktober 2011  
de griffier

mevr. drs. J.F. van Zutphen



## **5 Ambtshalve wijzigingen**

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

### **Toelichting**

In bestemmingsplan Hedel is een amendement aangenomen om een onderdeel uit de toelichting te schrappen. Aansluitend hierop wordt voorgesteld de alinea onder "*Dit hoofdstuk als toetsingskader*" op pagina 85 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan te verwijderen. Het betreft de alinea beginnend met: "Binnen dit belangrijke hoofdstuk is het gemeentelijk beleid verwoord zoals dat ook vertaald is in de regels." Tot en met "Hierna wordt voor de diverse bestemmingen afzonderlijk dit gemeentelijk beleid geformuleerd".

### **Aanvulling zienswijzen**

Het bestemmingsplan wordt aangevuld met de ontbrekende vooroverlegreacties van de VROM-inspectie en de provincie Gelderland. De aanpassingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**

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

### **Tekstuele aanpassingen**

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

### **Rivierbeheerder**

In enkele artikelen wordt de verwijzing naar de rivierbeheerder verwijderd, aangezien het gehele plangebied binnendijks is gelegen.

### **Wijzigingsverzoek**

Voor het perceel aan de Heust 17 met de bestemming wonen is buiten de zienswijzentermijn om een verzoek binnengekomen om de bestemming te wijzigen naar bedrijf. Omdat het plan conserverend van aard is en de benodigde informatie om het verzoek verder te kunnen beoordelen ontbreekt, verdient het de voorkeur om voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijf op te nemen.

### **Regels artikel 7 Gemengd - Kasteel**

Aan 7.1 'bestemmingsomschrijving' wordt onder a. een punt 4. 'maatschappelijke doeleinden' toegevoegd, teneinde het gebruik van het kasteel als trouwlocatie mogelijk te maken.

### **Regels artikel 8 Gemengd - Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing**



Behoort bij het besluit van de raad  
van de Gemeente Maasdriel  
d.d. 20 oktober 2011  
de griffier

mevr. drs. J.F. van Zutphen

Bij 8.5.1 'Wijziging in de bestemming Wonen' wordt de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'' verwijderd, omdat deze wijzigingsbevoegdheid voor alle gronden met deze bestemming geldt en daardoor niet specifiek aangeduid hoeft te worden.

#### **Regels artikel 12 Sport**

Bij 12.2.3 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt in de tabel de tekst 'en/of lichtmasten toegevoegd aan de tekst 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erfafscheidingen' en wordt de Max. hoogte verhoogd van 6 m naar 10 m, met het oog op de hoogte van tribunes.

#### **Regels artikel 12 Sport**

Bij 12.2.3 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt in de tabel een extra rij toegevoegd met 'Lichtmasten' en een Max. hoogte van 15 m, teneinde de bouw van lichtmasten hoger dan 12 meter mogelijk te maken.

#### **Regeling aan- en bijgebouwen**

Bij het omzetten van de voorschriften van bestemmingsplan Kerkdriel & Hoenzadriel naar de regels voor bestemmingsplan Heerewaarden en verder is in het kader van de toepassing van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) uit 2008 de term 'achtererf' komen te vervallen. Blijkbaar is toen de daaraan gekoppelde voorwaarde ook vervallen. Daardoor verandert onbedoeld de regeling, de vierkante meters van aan- of bijgebouwen binnen het vlak voor de hoofdbebouwing telden voorheen niet mee, na de aanpassing van de regeling tellen die opeens wel mee.

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

#### **Verbeelding**

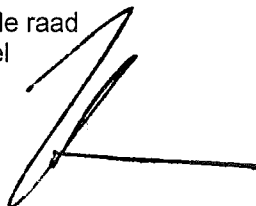
Op de kaart zijn een aantal onvolkomenheden geconstateerd welke worden gecorrigeerd.

De aanduiding 'verkeer' wordt nadat nader is bepaald om welk gebied het precies gaat, toegevoegd ter plaatse van de binnen de bestemming 'Wonen' gelegen parkeerplaatsen behorende bij restaurant 'Amadeus' in Wellseind. Hiermee wordt de parkeerfunctie ter plaatse voldoende gewaarborgd.

Het plan 'De Bogerd' in Well wordt ingetekend in de verbeelding. Voor dit plan is een bouwvergunning verleend op basis van een vrijstellingsbesluit art. 19.2 WRO daterend van 22 december 2009, welke thans onherroepelijk is. Ook andere vrij-

Behoort bij het besluit van de raad  
van de Gemeente Maasdriel  
d.d. 20 oktober 2011  
de griffier

mevr. drs. J.F. van Zutphen



stellingen die zijn, of nog worden verleend tot het moment van vaststelling door de raad worden opgenomen op de verbeelding.

Op enkele plekken vinden kleine correcties van de plangrens plaats, waarmee beter wordt aangesloten bij de plangrenzen van omliggende plannen.



Behoort bij het besluit van de raad  
van de Gemeente Maasdriel  
d.d. 20 oktober 2011.  
de griffier

mevr. drs. J.F. van Zutphen