

Bestemmingsplan Well en Wellseind Verslag vooroverleg en inspraak

Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg zijn diverse instanties door de gemeente Maasdriel aangeschreven met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan Well en Wellseind kenbaar te maken.

Van 11 maart 2010 tot en met 21 april 2010 heeft gedurende 6 weken het voorontwerp bestemmingsplan Well en Wellseind ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Kerkdriel. Tijdens deze periode konden belanghebbenden reageren op het plan.

Gedurende de inspraakperiode is op 6 april 2010 een inspraakavond gehouden in Well. Tijdens deze avond is het plan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

In dit verslag zijn achtereenvolgens de vooroverlegreacties, de schriftelijke inspraakreacties, de mondelinge inspraakreacties (geuit tijdens de inspraakavond) en de ambtshalve wijzigingen behandeld.



Vooroverleg

Van de in het kader van het vooroverleg binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. N.V. Gasunie,

Postbus 19, 9700 MA Groningen.

Door de Gasunie wordt opgemerkt, dat het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden door middel van de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat de leiding geen invloed heeft op de verder planontwikkeling.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Rivierenland,

Postbus 599, 4000 AN Tiel.

Door het Waterschap Rivierenland worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- ten aanzien van een beduikerde A-watergang halverwege de Wellseindsestraat ontbreekt de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterlopen". Verzocht wordt deze alsnog toe te voegen op de verbeelding;

De ontbrekende dubbelbestemming zal op de plankaart ingetekend worden.

- Verzocht wordt het waterschapsbeleid (Waterbeheerplan 2010-2015 en Nota Rioleringsbeleid 2005) toe te voegen aan de toelichting, zowel in deel 1 als deel 2.

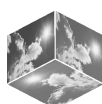
Het bestemmingsplan zal conform de gemaakte opmerkingen worden aangevuld en aangepast.

3. Gemeente Zaltbommel,

Hogeweg 11, Postbus 10002, 5300 DA Zaltbommel.

Het voorontwerp bestemmingsplan vormt voor de gemeente Zaltbommel geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.



4. Ministerie van Defensie, Bedrijfsgroep Vastgoed

Dr. Stolteweg 40, Postbus 40184, 8004 DD Zwolle

Door het Ministerie van Defensie worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- onder verwijzing naar de brief van 9 maart 2010, kenmerk 88453 wordt aangegeven dat de reactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksactie;

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Het Ministerie van Defensie beschikt over een 'elektronische brievenbus'. Hiervan kan gebruik worden gemaakt om de kennisgeving ex artikel 3.1.1, eerste lid Bro te sturen.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Kamer van Koophandel,

Kroonstraat 50, 3500 AA Utrecht.

Door de Kamer van Koophandel worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- verzoek om de gevestigde bedrijven te informeren over de specifiek voor hen geldende bepalingen, zodat zij zelf kunnen verifiëren of die bestaande rechten correct zijn weergegeven;

Tijdens de bestemmingsplanvoorbereiding en -procedure worden de belanghebbenden en belangstellenden op de gebruikelijke wijze conform de wettelijke vereisten geïnformeerd (artikel 3.8 Wro en artikel 3.12 Awb). Er bestaat geen verplichting tot persoonlijke kennisgeving van een (ontwerp-) bestemmingsplan, zo blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 april 2007, AB2007/174. Dit levert volgens de Afdeling geen strijd op met artikel 6 van het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens, zo blijkt uit voornoemde uitspraak. De wettelijke vereisten voorzien niet in een persoonlijke informering. Daarbij komt dat het moeilijk is een grens te trekken: wie wordt nog wel persoonlijk geïnformeerd en wie niet en wanneer wordt iemand wel persoonlijk geïnformeerd en wanneer niet". Wanneer een gemeente actief bepaalde bedrijven, instanties of personen benadert, schept dit mogelijk verwachtingen bij anderen of verwachtingen voor de toekomst. Het is daarom voor iedereen het duidelijkst wanneer de gemeente zich houdt aan de wettelijk voorgeschreven bekendmakings- en overlegregels. Uiteraard kunnen bedrijven zelf het bestemmingsplan inzien of een afspraak maken om hun situatie te bespreken.



- verzocht wordt op in het bestemmingsplan op te nemen dat de bestaande rechten zullen worden gewaarborgd;

Het bestemmingsplan is beheersmatig van karakter. Uitgangspunt is het vastleggen van de bestaande situatie. Voor zover de bestaande situatie in het verleden legaal tot stand is gekomen, is deze in het bestemmingsplan vastgelegd en kan deze worden gecontinueerd. Daarbij worden bestaande rechten, voor zover deze niet door actueel beleid of nieuwe wet- en regelgeving moeten worden ingeperkt, gewaarborgd. Eventuele niet legale activiteiten vallen onder de bepaling met betrekking tot het overgangsrecht, als opgenomen in het bestemmingsplan.

- verzoek om een uitbreiding van 15% toe te staan bij gevestigde bedrijven met een agrarische bestemming;

Binnen het plangebied is sprake van één agrarisch bedrijf, gelegen aan de Heust. Aan het agrarische bedrijf is uitbreidingsruimte toegekend. Daarbij is, gelet op de ligging binnen de kern Well, sprake van maatwerk. Afhankelijk van de beschikbare ruimte en het gebruik van aangrenzende percelen wordt de uitbreidingsruimte aan het agrarische bedrijf toegekend. In onderhavig geval zal de mogelijkheid worden bekeken binnen het bestemmingsvlak uitbreiding van de bebouwing met 15% mogelijk te maken.

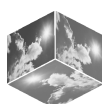
- verzoek om de rechten van gevestigde bedrijven met een agrarische bestemming te eerbiedigen;

De in bedrijf zijnde agrarische bedrijven behouden hun agrarische bestemming. De niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijven zijn onder de bestemming "Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing" gebracht. Binnen deze bestemming worden ruime hergebruiksmogelijkheden geboden voor de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Daarmee is een doelmatig hergebruik van deze bestaande bebouwing mogelijk.

- verzoek om de mogelijkheid op te nemen een bedrijf met agrarische bestemming te kunnen verkopen aan een gelijksoortig bedrijf;

Agrarische bedrijven kunnen verkocht worden aan en gebruikt worden door derden. Voorwaarde is dat het gebruik past binnen de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemming. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de eigendomssituatie van bedrijven met een agrarische bestemming.

- in artikel 5 wordt het gebruik van gronden voor bedrijven die krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, alsmede risicovolle bedrijven verboden. Verzoek om dit verbod voor deze bedrijven niet in te stellen indien de rechten van bestaande bedrijven hiermee worden ingeperkt.



Rechten van bestaande bedrijven worden niet ingeperkt. Het plan staat bedrijven in categorie 1 of 2 en bestaande bedrijven in categorie 3 toe, voor zover deze aanwezig zijn op het moment van het van kracht worden van het plan. Bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zijn in de praktijk altijd bedrijven van categorie 4 of hoger. Uit de inventarisatie is gebleken, dat deze binnen het plangebied niet aanwezig zijn. Gelet op de ligging in bestaand woongebied binnen de bebouwde kom zijn deze hier ook niet gewenst.

- verzoek om het opnemen van een hogere bouwhoogte voor erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen binnen de bestemming bedrijf, dan nu is opgenomen (1 respectievelijk 2 meter), ten behoeve van preventiemaatregelen tegen criminaliteit. Op deze manier kunnen ondernemers een hekwerk plaatsen.

Gelet op het aangegeven en door de gemeente onderschreven argument dat voor bedrijven het nemen van preventiemaatregelen van belang is wordt een grotere maximale hoogte voor terreinafscheidingen met een ontheffing mogelijk gemaakt. Via die ontheffing kan de hoogte van terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen en achter deze bouwgrens maximaal 3 m. Voorwaarden aan de ontheffing zien op het in stand houden van het gewenste stedenbouwkundige beeld (de uitstraling van het bedrijf naar de openbare ruimte) en de verkeersveiligheid.

- in artikel 3.7 en 5.7 is bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming kan slechts worden gewijzigd wanneer uit een uitgevoerde natuurtoets blijkt dat geen onaanvaardbare negatieve effecten optreden voor Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op tien kilometer afstand. Derhalve is een natuurtoets niet nodig. Deze bepaling werkt belemmerend voor huidige en mogelijk in de toekomst gevestigde bedrijven;

Voor Natura 2000-gebieden geldt dat bij de aanwijzing van bestemmingen en de opname van de daarbij behorende bestemmingsplanvoorschriften rekening moet worden gehouden met het vergunningstelsel van artikel 19d en verder Natuurbeschermingswet 1998. Ten behoeve van de goedkeuring van het plan beoordeelt het bevoegd gezag, op grond van artikel 19d e.v. Nbw 1998 of er een kans is op een significant negatief effect op het Natura 2000-gebied. Een significant negatief effect treedt op als het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied in gevaar komen. De eventuele significante effecten zijn niet gekoppeld aan een bepaalde afstand. Ook wanneer het Natura 2000-gebied op een afstand van 10 km is gelegen kunnen zich significante negatieve effecten voordoen. In de praktijk zullen deze zeer beperkt zijn of ontbreken, waardoor de toets ook zeer beperkt kan zijn.



- verzoek om aan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' de functie 'extensieve verblijfsrecreatie' toe te voegen, conform het Regionale Beleidskader Vrijgekomen Agrarische Bebouwing;

Zoals de naam al aangeeft is het beleidskader gericht op vrijgekomen agrarische bebouwing. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' betreft nog functionerende agrarische bebouwing, die (nog) niet is vrijgekomen. De functie 'extensieve verblijfsrecreatie' wordt dan ook niet toegevoegd aan genoemde bestemming.

- verzoek om een bedrijf aan huis rechtstreeks toe te staan in plaats van na ontheffing.

Gelet op de grotere kans op beïnvloeding van de directe omgeving blijven nieuwe bedrijven aan huis slechts mogelijk na ontheffing. Daardoor is gegarandeerd dat er steeds een afweging moet plaatsvinden alvorens een bedrijf aan huis kan worden toegestaan. Bovendien dient voor een ontheffing een procedure gevolgd te worden, die belanghebbenden in staat stelt om hun bezwaren tegen een eventueel bedrijf aan huis in hun directe omgeving naar voren te brengen. In de regels behorende bij de bestemming 'wonen' is wel opgenomen dat bestaande bedrijven aan huis (op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan) mogen worden voortgezet.

6. VROM-Inspectie Regioafdeling Oost,

Postbus 136, 6800 AC Arnhem.

Het betrokken plan geeft de rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

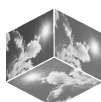
De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Provincie Gelderland,

Postbus 9090, 6800 GX Arnhem.

Geadviseerd wordt in artikel 24.4 van de regels de beperking toe te voegen, dat slechts voor een periode van maximaal 6 maanden er sprake kan zijn van huisvesting. Een en ander conform de regionale regeling. Daarnaast wordt geadviseerd op te nemen dat de tijdelijke huisvesting van ondergeschikte aard moet zijn. Hierover is recent een uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gedaan.

Artikel 24.4 van de regels zal conform de gemaakte adviezen worden aangepast.



Inspraak

Van de in het kader van de inspraak binnengekomen reacties wordt hierna in het kort verslag gedaan. Per reactie is ook steeds het gemeentelijk standpunt weergegeven, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het plan.

1. inspreker 1,

...

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen Wellseindsedijk 30 te Wellseind, gelegen achter de in eigendom zijnde percelen, de volgende vragen gesteld:

- a. Wat is de betekenis van het op de plankaart MDI16-1 aangegeven code OALG?

Het perceel Wellseindsedijk 30 en de daarachter gelegen gronden maken geen deel uit van het bestemmingsplan Well en Wellseind, maar van het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2009, reparatieplan. De in dat plan opgenomen code OALG staat voor 'opslag algemeen'.

- b. Op het niet ingekleurde deel van het perceel Wellseindsedijk 30 is een blijvend bouwverbod van kracht sedert 2006 (uitspraak Raad van State). Dit gedeelte is in wit zichtbaar op de kaart, grenzend aan de oprijlaan. De vraag is of het bouwverbod integraal is overgenomen in het bestemmingsplan.

Het perceel Wellseindsedijk 30 en de daarachter gelegen gronden maken deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2009, reparatieplan. De vraag moet in het kader van de procedure van dit plan gesteld worden en kan niet in het kader van de inspraak voor het voorontwerp bestemmingsplan Well en Wellseind beantwoord worden.

2. inspreker 2,

...

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen Dorpsstraat 2 te Well, gelegen binnen de bestemming "Gemengd – Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing", de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. het opgenomen bouwvlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd beslaat een te kleine oppervlakte. Indiener is voornemens om een bedrijfsgebouw te bouwen van maximaal ca. 400 m², zoals in een eerder principeverzoek is aangegeven. Wanneer een dergelijk gebouw binnen het thans opgenomen bouwvlak ingepast dient te worden, staan de gebouwen veel te kort op elkaar. Bovendien is er, gezien de reeds aanwezige bijgebouwen, geen plaats om het beoogde gebouw te plaatsen;



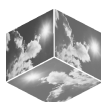
In antwoord op het eerder ingediende principeverzoek is door de gemeente Maasdriel bij schrijven d.d. 20 juli 2009 reeds aangegeven dat om te kunnen bepalen of een bedrijfsfunctie met bebouwing in de gevraagde omvang ter plaatse aanvaardbaar is er onvoldoende informatie (met name betreffende milieuaspecten en de omvang/situering van de bebouwing) beschikbaar is. Beoordeeld moet kunnen worden of de aard, schaal en functie van het bedrijf passend zijn in de omgeving. Vooralnog is de gevraagde extra informatie niet voorhanden en blijven de toegekende gebruiks- en bouw mogelijkheden in grote lijnen gehandhaafd. Wel vindt een kleine correctie van het bouwvlak plaats, die uitgaande van de bestaande bebouwingssituatie een logischer situering van aanvullende bebouwing mogelijk maakt. Tot slot de opmerking dat binnen de bestemming "Gemengd – Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing" de uitoefening van kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 reeds is toegestaan.

- b. verzoek om het nieuwe gebouw nagenoeg tegen de achtergrens te plaatsen, zodat voldoende manoeuvreerruimte vóór het gebouw overblijft en het perceel aan de achterzijde fysiek door het gebouw wordt begrensd;

Zie de beantwoording onder a. Ten aanzien van de situering van de bebouwing kan daar nog het volgende aan toegevoegd worden. De bebouwing wordt bij voorkeur geconcentreerd bij de bestaande bebouwing op het perceel. Voor het betreffende perceel is dit van belang, omdat het perceel (nu nog) grenst aan het buitengebied en in het zicht ligt van zowel de Dorpsstraat als de Heust. Tevens wordt daarmee voorkomen dat de (bedrijfs)bebouwing op zeer korte afstand van de woningen aan Pannenhuis komt te liggen.

- c. het bouwvlak stemt niet overeen met de werkelijkheid. Binnen het bestemmingsplan is de helft van de woning bestemd als aan- of bijgebouw, hetgeen betekent dat geen van de bestaande bijgebouwen mag worden vervangen en/of nieuwe bijgebouwen mogen worden bijgebouwd;

Binnen de bestemming "Gemengd – Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing" is sprake van een enkel bouwvlak waarbinnen gebouwen (waaronder begrepen eventuele bijgebouwen) mogen worden gebouwd. Dit neemt niet weg dat de aanduiding van de bedrijfswoning niet overeenstemt met de feitelijke oppervlakte van de woning. De aanduiding zal daarop aangepast worden, opdat niet een gedeelte van de woning als aan- of bijgebouw hoeft te worden aangemerkt. Daarbij is sprake van een woning in 1 bouwlaag met een relatief grote oppervlakte. Dientengevolge wordt ook de maximale goothoogte van de bedrijfswoning in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie en vastgelegd op 3 m. Aan de noordzijde van het perceel is een gedeelte van de bestaande bebouwing buiten het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak zal om deze bestaande bebouwing heen gelegd worden.



3. inspreker 3,

...

Door indiener wordt ten aanzien van het perceel gelegen Dorpsstraat 5 te Well verzocht de bestemming te wijzigen van "Maatschappelijk" naar "Wonen", met de restrictie dat het ter plaatse gevestigde bedrijf zijn activiteiten mag voortzetten totdat deze worden beëindigd.

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming "Maatschappelijk" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming "Wonen". Op het moment dat de bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd en het perceel voor woondoel-einden gebruikt gaat worden, kan op verzoek via deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming gewijzigd worden in wonen.

4. inspreker 4,

...

Door indiener worden ten aanzien van het perceel gelegen aan de Klemmit 8a te Wellseind de volgende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

- a. in het bestemmingsplanherziening 1977-1, met een nadere uitwerking 1985-1 is een andere contourlijn ingetekend die verder naar achteren ligt dan thans in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan wordt opgenomen. Deze lijn liep gelijk aan de scheidingsgrens tussen de percelen kadastraal bekend onder nummers 107 en respectievelijk 104 en 105. De lijn ligt nu verder van de achtergevel van de woning aan de Klemmit 8a af, dan thans in het voorgestelde voorontwerp is ingetekend;

Voor de begrenzing van het bestemmingsplan is afstemming gezocht met de begrenzing van het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. Zo ook ter plaatse van het perceel Klemmit 8a met kadastraal nummer 19. In dit bestemmingsplan Buitengebied is het gehele achterste gedeelte van het perceel, inclusief de daarop aanwezige schuur onder de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden" gebracht. Gelet op het feitelijke gebruik ter plaatse was dit niet juist: de schuur hoort als bijgebouw bij de woning op perceel Klemmit 8a. Om deze ommissie te corrigeren is de schuur in het voorontwerp bestemmingsplan Well en Wellseind alsnog binnen de woonbestemming gebracht. Daarbij is de begrenzing te strak om de bestaande schuur gelegd en zijn de bijbehorende als erf/tuin in gebruik zijnde gronden niet meegenomen. Gelet op het bestaande gebruik van de aangrenzende gronden als erf/tuin bij de woning zullen deze ook onder de woonbestemming gebracht worden.

- b. na realisatie van de woning is door de gemeente vergunning verleend voor de bouw van een schuur. Dit is onderkend in het voorontwerpbestemmingsplan, waar nu aan de zijkant en achterzijde van deze schuur een contourlijn wordt ingetekend. Bij de afgifte van de vergunning voor de bouw van deze schuur is



de contourlijn van het vigerende bestemmingsplan destijds naar de achterzijde van de schuur verplaatst. Gelijktijdig is de bestaande OnroerendeZaakBelasting daarop aangepast en verhoogd;

Zie de beantwoording onder a.

- c. in de toelichting behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat in zijn algemeenheid de nieuwe contourlijn voor het bestemmingsplan meer in lijn wordt gebracht met de bestaande erfgronden. Ten aanzien van onderhavig perceel wordt de lijn opgeschoven naar de achtergevel van de woning en maakt het onderkennen en herkennen van deze lijn onduidelijk. Verzocht wordt om de lijn duidelijker weer te geven en deze samen te laten lopen tussen de percelen 18 en 19. Qua herkenbaarheid en duidelijke markering sluit dit het best aan op de recent aan de Klemit gebouwde woningen;

Zie de beantwoording onder a.

- d. wanneer wordt besloten de contourlijn naar voren te verplaatsen van de achterzijde van de schuur naar de nieuw getekende situatie, dan zal een verzoek tot planschade worden ingediend, enerzijds gebaseerd op de nieuw getekende contourlijn en anderzijds op basis van de nu en in het verleden door u te hoog ingeschatte WOZ waarde en als gevolg hiervan teveel betaalde OZB;

Zoals onder a. aangegeven wordt de omvang van de woonbestemming aangepast. Dit laat onverlet dat het eenieder vrij staat na vaststelling van het plan een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

5. inspreker 5,

...

Door indiener wordt ten aanzien van het gebied Well-Noord, in het bijzonder ten aanzien van de percelen gelegen aan de Maaijenstraat 30, 32, 34 en 36 de volgende vraag gesteld:

- a. ten aanzien van bovengenoemde percelen zijn in het vigerende plan speciale bestemmingen toegewezen in verband met hindercirkels van een naburige veehouderij. Het perceel gelegen aan de Maaijenstraat 36 is in het vigerend bestemmingsplan gelegen binnen de bestemming "Kleinschalige bedrijvigheid" en "Wonen met kleinschalige bedrijvigheid" en de percelen gelegen aan de Maaijenstraat 30, 32 en 34 zijn in het vigerend bestemmingsplan gelegen binnen de bestemming "Wonen met kleinschalige bedrijvigheid". In het belang van de veehouderij gelegen aan de Maaijenstraat 38 wordt verzocht om de bestemmingen "Kleinschalige bedrijvigheid" en "Wonen met kleinschalige bedrijvigheid" met de daarbij behorende regels en voorwaarden geheel over te nemen in het in het voorontwerpbestemmingsplan.



Gelet op de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf Maaijenstraat 38 zijn in het vigerende bestemmingsplan Dorp Well-Noord de genoemde specifieke bestemmingen opgenomen. Deze zullen met het oog op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf vertaald worden in het nieuwe bestemmingsplan. Conform de van rijkswege verplichte nieuwe standaardregels voor bestemmingsplannen (SVBP2008) zullen de percelen onder de bestemming "Bedrijf" gebracht worden, waarbinnen bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Daarnaast zullen alleen de bestaande bedrijfswoningen worden toegelaten. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Ontheffing daarvan is mogelijk, conform het vigerende bestemmingsplan, op het moment dat niet langer sprake is van agrarische activiteiten die geurhinder tot gevolg (kunnen) hebben, i.c. dat de milieuvergunning dit toestaat.



Inspraakavond 6 april 2010

Tijdens de inspraakavond zijn navolgende opmerkingen geplaatst (opmerkingen die ook reeds in schriftelijke inspraakreacties zijn opgenomen zijn hierbij niet nogmaals weergegeven):

- a. de percelen Maaijenstraat 30-36 dienen een gelijke bestemming te krijgen, het betreft steeds in het kader van woningbouwontwikkeling uitgekochte agrarische bedrijven;

Zie de beantwoording van de schriftelijke inspraakreactie 5.

- b. een regeling om vormen van kinderopvang mogelijk te maken wordt gemist;

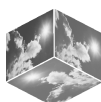
Aan het plan zal een algemene ontheffingsmogelijkheid toegevoegd worden voor het uitoefenen van een kinderdagverblijf bij een (bedrijfs)woning. Deze ontheffing is ook in de recent opgestelde bestemmingsplannen voor diverse andere kernen binnen de gemeente Maasdriel opgenomen.

- c. verzoek om diverse woonbestemmingen aan de Heust onder de bestemming “Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing” te brengen.

De bestemming “Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing” is toegekend aan voormalige agrarische bedrijven, die in het vigerende bestemmingsplan nog een agrarische bedrijfsbestemming hadden. Voormalige agrarische bedrijven die eerder al onder de woonbestemming zijn gebracht, zoals geldt voor de Heust in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, blijven onder de woonbestemming. Dit vigerende bestemmingsplan is recent (in 2006) vastgesteld. Destijds is geoordeeld dat niet langer sprake was van agrarische bedrijfsactiviteiten, maar nog slechts van een woonfunctie. Conform dit feitelijk gebruik zijn de desbetreffende gronden onder de woonbestemming gebracht. Destijds is niet gebleken van de behoefte aan een regeling binnen de bestemming “Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing”. Mochten er concrete, onderbouwde plannen bestaan tot een gewijzigd gebruik van de betreffende gronden, dan kan alsnog overwogen worden de gronden onder de bestemming “Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing” te brengen. Dergelijke plannen zijn bij de gemeente Maasdriel echter niet bekend.

- d. de bestemming “Maatschappelijk” voor het perceel Dorpsstraat 5 is niet correct. Hier is een groothandel gevestigd, een bedrijfsbestemming ligt meer voor de hand.

Zie de beantwoording van de schriftelijke inspraakreactie 3. In het verleden is dispensatie verleend voor de bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming “Maatschappelijk”. Deze zullen op termijn worden beëindigd, waarna de bestemming gewijzigd kan worden in een woonbestemming. Het thans opnemen van een bedrijfsbestemming, conform het feitelijke gebruik, maakt het mogelijk het perceel in de toekomst voor diverse soorten bedrijfsactiviteiten te gebruiken. Gelet op de ligging op zeer korte afstand van burgerwoningen is dit niet gewenst.



Ambtshalve wijzigingen

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

Regels wijziging extra woning

Binnen de bestemming "Wonen" wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om onder voorwaarden bij bestaande woningen op royale percelen een extra woning te bouwen. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is ook in de recent opgestelde bestemmingsplannen voor diverse andere kernen binnen de gemeente Maasdriel opgenomen.

Plankaart bijgebouwen

Op een aantal plaatsen zijn bestaande bijgebouwen niet binnen de aanduiding 'bijgebouwen' gelegen. Voor zover legaal opgericht zullen deze bijgebouwen alsnog binnen de betreffende aanduiding worden gebracht.



