

**Bestemmingsplan
Bedrijventerreinen
gemeente Landerd**

Nota van zienswijzen

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

definitief
18 april 2013
202380R.2002
JKE/RVE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

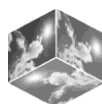


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Informatieavond d.d. 11 december 2012	2
3	Zienswijzen	3
3.1	Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan	3
3.2	Ontvankelijke zienswijzen	3
3.3	Niet ontvankelijke zienswijzen	4
3.4	Behandeling zienswijzen	4
3.4.1	<i>Inleiding</i>	4
3.4.2	<i>Algemeen</i>	4
3.4.3	<i>Zienswijze 1</i>	9
3.4.4	<i>Zienswijze 2</i>	11
3.4.5	<i>Zienswijze 3</i>	12
3.4.6	<i>Zienswijze 4</i>	15
3.4.7	<i>Zienswijze 5</i>	16
3.4.8	<i>Zienswijze 6</i>	18
3.4.9	<i>Zienswijze 7</i>	20
3.4.10	<i>Zienswijze 8</i>	21
3.4.11	<i>Zienswijze 9</i>	23
3.4.12	<i>Zienswijze 10</i>	24
3.4.13	<i>Zienswijze 11</i>	27
3.4.14	<i>Zienswijze 12</i>	29
3.4.15	<i>Zienswijze 13</i>	30
3.4.16	<i>Zienswijze 14</i>	32
3.4.17	<i>Zienswijze 15</i>	33
3.4.18	<i>Zienswijze 16</i>	34
3.4.19	<i>Zienswijze 17</i>	35
3.4.20	<i>Zienswijze 18</i>	36
3.4.21	<i>Zienswijze 19</i>	38
3.4.22	<i>Zienswijze 20</i>	39
3.4.23	<i>Zienswijze 21</i>	40
3.4.24	<i>Zienswijze 22</i>	42
3.4.25	<i>Zienswijze 23</i>	43
3.4.26	<i>Zienswijze 24</i>	44
3.4.27	<i>Zienswijze 25</i>	45
3.4.28	<i>Zienswijze 26</i>	46
3.4.29	<i>Zienswijze 27</i>	47
3.4.30	<i>Zienswijze 28</i>	48
3.4.31	<i>Zienswijze 29</i>	49



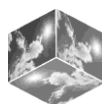
4	Ambtshalve wijzigingen	51
4.1	Algemeen	51
4.1.1	<i>Typefouten en verschrijvingen</i>	51
4.1.2	<i>Niet ontvankelijke zienswijzen</i>	51
4.2	Toelichting	52
4.2.1	<i>Volumineuze detailhandel</i>	52
4.2.2.	<i>Bebouwingspercentage</i>	52
4.2.3	<i>MER beoordelingsplicht</i>	52
4.3	Regels	52
4.3.1	<i>Bebouwingspercentage</i>	52
4.3.2	<i>Waarde - Archeologie</i>	53
4.3.3	<i>Bedrijfsbebouwing bij bedrijfswoning</i>	53
4.4	Verbeelding	53
4.4.1	<i>Plangrens</i>	53
4.4.2	<i>Bebouwingspercentage</i>	54
4.4.3	<i>Kadastrale ondergrond</i>	54
4.4.4	<i>Legenda</i>	54
4.4.5	<i>Bedrijven milieucategorie 4.1</i>	54
4.4.6	<i>Bouwgrens Hoefslag 1</i>	54
4.4.7	<i>Bestaande bedrijfswoningen</i>	54



1 Inleiding

Deze nota van zienswijze is opgesteld in het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van de gemeente Landerd. In deze nota wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan kunnen worden meegenomen. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen kunnen het gevolg zijn van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en/of gewijzigde inzichten.

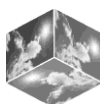
Op basis van deze nota zal het ontwerpbestemmingsplan waarin de voorgestelde aanpassingen als gevolg van de gegronde zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen opgenomen zijn, samen met deze nota en bijbehorend raadvorstel en raadbesluit voor vaststelling worden aangeboden aan de raad. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn opnieuw ter inzage gelegd.



2 Informatieavond d.d. 11 december 2012

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft op 11 december 2012 een informatieavond plaatsgevonden in gemeenschapshuis De Garf in Zeeland, waarbij de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan kort uiteen is gezet. Deze informatieavond is door enkele belangstellenden bezocht. Er is geen verslag gemaakt van de bijeenkomst aangezien er slechts informatieve vragen zijn gesteld die zijn beantwoord.

In de eerste week van de terinzagelegging is aan alle perceelseigenaren een brief verzonden over de terinzagelegging, waarin erop is gewezen dat in het ontwerpbestemmingsplan geen nieuwvestiging van bedrijfswoningen en bedrijven van milieucategorie 1 wordt mogelijk gemaakt.



3 Zienswijzen

3.1 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van de gemeente Landerd, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, van 8 december 2012 tot en met 18 januari 2013, in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan ook in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 7 december 2012 evenals in de lokale krant De Arena. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van de terinzagelegging aan de gemeenteraad.

3.2 Ontvankelijke zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht door:

H. Smits en W. Smits, Hoefslag 1 Zeeland;

M. Houterman, Hogeweg 4 Zeeland;

T. van den Heuvel namens Bill2 B.V. en Van den Elzen Caravans, Hogeweg 13 en 13a Zeeland;

L.M.J. van de Ven – Verstraten, Hogeweg 15 Zeeland;

J.W.M. van Tiel, Hogeweg 17 Zeeland;

J.G. Brouwer, Hogeweg 19a Zeeland;

T. Verstegen, Hogeweg 21 Zeeland;

A.J.E. van Duren, Voederheil 8a Zeeland;

P. van der Burgt, Voederheil 8b Zeeland;

T.W.J.M. Gies, Voederheil 10 Zeeland;

A. Schilder namens de Zeelandse Ondernemersvereniging;

F.J.T. van Grinsven, De Louwstraat 11 en 11a Schaijk;

J. van der Pas jr. namens Van Leuken, Hoogschaijkseweg 17 Schaijk;

W. Manders - Kops, Hoogschaijkseweg 23 Schaijk;

D. van der Heijden, Hoogschaijkseweg 29 Schaijk;

H. van Boekel, Hoogschaijkseweg 29a Schaijk;

J.M.E. Verwijst, Hoogschaijkseweg 31 Schaijk;

W.J.M. Fransen, Hoogschaijkseweg 33 Schaijk;

E.P.J.T. van Eert – Van Hout en H.P.N.M. van Hout, Industriepark 2a Schaijk;

E.P.J.T. van Eert – Van Hout en H.P.N.M. van Hout, Industriepark 5 Schaijk;

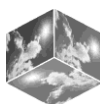
ing. A.H.C. van der Heijden namens Van der Heijden Belegging en Beheer Schaijk b.v., Industriepark 8 Schaijk;

J.W.M. van Summeren, Industriepark 11a en 11b Schaijk;

H.J.M. de Groot namens Hagro Precisie B.V., Industriepark 18 Schaijk;

F.J.T. van Grinsven, Industriepark 19 Schaijk;

G.J.H. van de Zanden en M.A.R. Broeren, Industriepark 20 Schaijk;



M. Koenen jr en M. Koenen sr. Industriepark 24 en Hoogschaijkseweg 11 Schaijk;
H.A.M. Verstegen, Industriepark 26 Schaijk;
F.J.T. van Grinsven, Scheltseweg 9 Schaijk;
E.P.J.T. van Eert – Van Hout en H.P.N.M. van Hout, Schetseweg 12 a Schaijk;

Deze zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ingediend en derhalve ontvankelijk verklaard.

3.3 Niet ontvankelijke zienswijzen

Daarnaast zijn nog 2 zienswijzen ingediend:

J.M.F. Strik, Hoogschaijkseweg 25 en 27 Schaijk (ontvangen d.d. 21 januari 2013);

T. Thoonen, Hogeweg 23 Schaijk (ontvangen d.d. 28 januari 2013).

Deze zienswijzen zijn echter ingediend na sluiting van de inzagetermijn, dus na 18 januari 2013. Derhalve zijn deze zienswijzen niet ontvankelijk en worden deze niet inhoudelijk behandeld. Echter, in het kader van de ambtshalve wijzigingen (zie hoofdstuk 4) zullen de niet ontvankelijk verklaarde zienswijzen alsnog beantwoord worden.

3.4 Behandeling zienswijzen

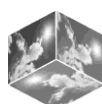
3.4.1 Inleiding

Hierna wordt eerst in het algemeen ingegaan op het feit dat het provinciale beleid bepalend is geweest voor diverse regelingen in het bestemmingsplan. Vervolgens worden op de daarna volgende pagina's de ingekomen zienswijzen kort en zakelijk samengevat weergegeven. In de voorgaande paragraaf is de zienswijze door het bevoegd gezag (de raad) beoordeeld met betrekking tot ontvankelijkheid en vormvereisten. Indien de ingediende zienswijze ontvankelijk is wordt in deze paragraaf een inhoudelijk standpunt geformuleerd. Op basis hiervan is bepaald of de zienswijze gegrond of ongegrond kan worden verklaard.

Indien de zienswijze ongegrond is, zal het ontwerpbestemmingsplan op de betreffende onderdelen niet worden gewijzigd. Wordt de zienswijze gegrond verklaard dan wordt het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen gewijzigd. Dit kan betrekking hebben op de toelichting, regels dan wel verbeelding. Per gegronde zienswijze zijn de voorgestelde wijzigingen expliciet aangegeven.

3.4.2 Algemeen

De diverse vigerende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen De Louwstraat en De Roskam, Voederheil zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Daarbij moet de gemeente enerzijds rekening houden met vastgesteld beleid van hogere overheden, anderzijds is het streven om bestaande rechten op basis van de vigerende plannen zoveel mogelijk te respecteren. Qua beleid van hogere overheden is met name het beleid van de provincie Noord-Brabant van belang, zoals dat is beschreven in de Structuurvisie RO en vastgelegd in de Verordening Ruimte.



Artikel 3.6 Verordening ruimte

De provincie vindt het van belang dat in de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, wordt voorzien. Een substantieel deel hiervan dient gerealiseerd te worden door verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties te herstructureren en door het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantorenlocaties te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. In artikel 3.6 van de Verordening ruimte is deze ambitie verder geconcretiseerd in regels. In het belang van zuinig ruimtegebruik moet gekeken worden naar reële mogelijkheden van intensief of meervoudig ruimtegebruik en naar de wijze waarop oneigenlijk gebruik wordt tegengegaan.

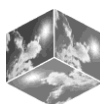
De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen en kantorenlocaties dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving of op een woon- werklocatie passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woon- werklocatie en dienen in het algemeen te worden geweerd op een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein:

- in kernen in landelijke gebied, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 (zoals beschreven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, Den Haag 2009);
- bedrijfswoningen;
- bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.

De bedrijventerreinen van onderhavig bestemmingsplan vallen door de aanwezigheid en het toestaan van voornamelijk categorie 2, 3.1 en 3.2 (en 4.1 met afwijking) bedrijven (zoals beschreven in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering), onder middelzware bedrijventerreinen. Het oneigenlijke gebruik zoals hierboven aangegeven is op basis van het provinciale beleid dan ook niet langer toegestaan, tenzij hiervoor dringende redenen aanwezig zijn.

Artikel 3.7 Verordening ruimte

Daarnaast zijn in artikel 3.7 van de Verordening Ruimte nog specifieke regels opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen. In het provinciale ruimtelijk beleid wordt een sterk accent gelegd op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn een onlosmakelijk onderdeel van het provinciaal beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. De provincie verstaat in dit verband onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is.



Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In artikel 3.7 zijn daarom regels opgenomen die bewerkstelligen dat genoemde aspecten van zuinig ruimtegebruik uitdrukkelijk aan bod komen in de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van te herontwikkelen bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Daarnaast dient bij de herziening van het bestemmingsplan verantwoord te worden in hoeverre het in stand houden van de geldende bestemming met inbegrip van vormen van on-eigenlijk ruimtegebruik - als hiervoor bedoeld – noodzakelijk is, mede gelet op de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal planningsoverleg over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van bestaande terreinen en locaties.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

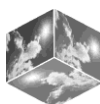
Onderhavig bestemmingsplan is in een eerder stadium in het kader van het wettelijke vooroverleg aan de provincie Noord-Brabant toegestuurd. In een reactie (zie bijlage 2 bij de toelichting) heeft de provincie aangegeven dat nieuwvestiging van bedrijven in de milieucategorie 1 in strijd is met het zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee met de Verordening ruimte. Ook het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen zonder een goede verantwoording (continuering van bestaande rechten is geen afdoende motivering), is in strijd met het zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee met het provinciaal beleid.

Conclusie provinciaal beleid

Op basis van de regels van de Verordening ruimte is het dus niet langer toegestaan om bedrijfswoningen en bedrijven in de milieucategorie 1 toe te staan. Enige uitzonderingen die hierop kunnen worden gemaakt zijn de reeds verworven rechten in de vorm van verleende omgevingsvergunningen voor bedrijfswoningen en bedrijven in milieucategorie 1. Deze zijn in het bestemmingsplan specifiek aangeduid.

De uit het verleden bestaande rechten staan door gewijzigde inzichten en nieuw beleid dus onder druk. Wil de gemeente de betreffende bestaande rechten toch weer opnemen in het bestemmingsplan, dan moet daartoe een afdoende verantwoording worden gegeven.

Als dan blijkt dat van die rechten geen of slechts in beperkte mate gebruik is gemaakt sinds de invoering van het betreffende beleid (deze regeling was reeds opgenomen in de Verordening ruimte van 8 maart 2011), waardoor de behoefte aan invulling van die rechten klaarblijkelijk niet of slechts beperkt aanwezig is geweest, kan dit aanleiding zijn om deze rechten niet langer in het bestemmingsplan op te nemen. Met betrekking tot de mogelijkheid nieuwe bedrijfswoningen op te richten en nieuwe bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 op te starten is dit thans het geval.



Bedrijfswoningen

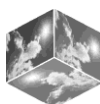
Uitgangspunt ten aanzien van de bedrijfswoningen is dat in ieder geval de bestaande, vergunde bedrijfswoningen in het nieuwe bestemmingsplan worden vastgelegd. Deze bedrijfswoningen worden conform de in het verleden verleende vergunning op hun huidige locatie vastgelegd. Daartoe wordt op de verbeelding een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen ter plekke van de huidige bedrijfswoning.

Wat betreft nieuwe bedrijfswoningen is zoveel mogelijk invulling gegeven aan het provinciale beleid. Dit betekent dat geen nieuwe bedrijfswoningen meer mogelijk worden gemaakt, noch rechtstreeks, noch via een afwijkingsmogelijkheid. De gemeente stelt zich net als de provincie op het standpunt, dat de bedrijventerreinen met name bedoeld zijn voor de vestiging van bedrijven. De noodzaak tot het hebben van een bedrijfswoning is voor de bedrijfsvoering bij bedrijven in de tegenwoordige tijd niet langer aanwezig. Uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik is het dan ook niet langer wenselijk nieuwe bedrijfswoning nog mogelijk te maken.

Daarnaast brengen toe te voegen bedrijfswoningen mogelijk beperkingen voor de uit te oefenen bedrijfsactiviteiten bij de bedrijven met zich mee en zijn gelet daarop niet gewenst op het bedrijventerrein, dan wel kan bij de woningen geen acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Zoals al eerder aangegeven zijn op de bedrijventerreinen voornamelijk bedrijven uit categorie 2, 3.1 en 3.2 aanwezig. Ook in de toekomst zullen de bedrijventerreinen met name voor bedrijven uit deze categorieën bestemd blijven. De toestaan van nieuwe bedrijfswoningen verdraagt zich niet met de (mogelijke) aanwezigheid van bedrijven uit categorie 3.2.

In algemene zin geldt dat aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein minder hoge eisen worden gesteld dan bij woningen in een regulier woongebied. Dat laat onverlet dat ook ter plaatse van bedrijfswoningen sprake moet zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat sprake moet zijn van een uitvoerbare bedrijfsbestemming. De bestemming voor de bedrijfspercelen mag geen planologische mogelijkheden bieden die zodanig ruim zijn, dat deze door beperkingen die voortvloeien uit de milieuregelgeving niet kunnen worden gerealiseerd. Hoewel de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geen richtlijnen bevat voor de afstand die kan worden aangehouden tussen bedrijven en bedrijfswoningen op nabijgelegen percelen, is als leidraad aangegeven dat nieuwe gevoelige functies in het algemeen niet gewenst zijn in gebieden waar bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2 en hoger zijn gevestigd of toelaatbaar zijn.

Bedrijven tot maximaal categorie 3.1 zijn wel goed te combineren met bedrijfswoningen. Gezien de ruimere (geluid)normen die ingevolge de milieuregelgeving van toepassing zijn op bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, zullen de bedrijfswoningen in dat geval niet onevenredig belemmerend werken voor naastgelegen bedrijven, terwijl ter plaatse van de woningen sprake is van een woon- en leefklimaat dat acceptabel is voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein. Bij bedrijven uit categorie 3.2 of hoger is dat niet langer het geval.



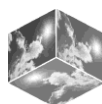
Met betrekking tot de reeds aanwezige bedrijfswoningen mag aangenomen worden dat destijds bij de vergunningverlening geoordeeld is dat sprake was van de realisering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zonder beperkingen op te leggen aan de bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. Op basis hiervan kunnen de bestaande bedrijfswoningen wel worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Van belang daarbij is dat de bedrijfswoningen wel worden vastgelegd op hun huidige locatie. De eerder gemaakt afweging is immers ook op die locatie gebaseerd.

Bedrijven in milieucategorie 1

De gemeente Landerd onderschrijft de beleidsinstek van de provincie Noord-Brabant om geen nieuwe categorie 1-bedrijven toe te laten op de bedrijventerreinen. Dergelijke bedrijven kennen bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking uitstekend in een (gemengde) woonomgeving of op een woonwerklocatie passen. De beperkt beschikbare gronden op de bedrijventerreinen hoeven hier niet voor te worden benut. Een uitzondering hierop vormen de bestaande, legale bedrijfsactiviteiten van categorie 1. Deze worden door middel van een aanduiding op de verbeelding op hun huidige locatie toegestaan.

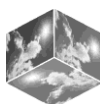
Planschade

Enkele indieners van een zienswijze hebben aangegeven dat in hun ogen door het vast te stellen bestemmingsplan een waardevermindering zal optreden van hun eigendommen. Zij hebben aangegeven een planschade procedure op te starten indien het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt. Het staat een ieder vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Deze procedure staat echter los van de bestemmingsplanprocedure.



3.4.3 Zienswijze 1

Indiener: H. Smits en W. Smits, Hoefslag 1 Zeeland
Datum ontvangst zienswijze: 16 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>In de akte, die voor de grondruil tussen de indiener en de gemeente is opgesteld, is opgenomen dat in de eerstvolgende planherziening de bouwmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen met een bedrijfswoning zou worden opgenomen. Met de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk tot de met de gemeente contractueel overeengekomen bouw van een bedrijfswoning te komen. Dit leidt tevens tot waardevermindering.</p> <p>Ook het gegeven dat de nieuwvestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 niet meer mogelijk is leidt tot waardevermindering.</p> <p>Indiener verzoekt de gemeenteraad deze beperkingen in het nieuwe bestemmingsplan te schrappen en de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning en het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor bedrijven in milieucategorie 1 in stand te laten.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>In het kader van duurzaam en zuinig ruimtegebruik dient de uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving of op een woon- werklocatie passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. Daaronder vallen in het geval van de bedrijventerrein De Louwstraat en De Roskam, Voederheil in ieder geval bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en bedrijfswoningen. Alleen bestaande, legale vormen van bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en bedrijfswoningen kunnen op de bedrijventerreinen worden gehandhaafd. Nieuwe vormen worden niet meer mogelijk gemaakt (zie voor een uitgebreidere onderbouwing van dit uitgangspunt paragraaf 3.4.2 van deze Nota van zienswijzen).</p> <p>In het kader van de door indiener genoemde grondruil is in 1993 door de toenmalige gemeente Zeeland de toezegging gedaan dat op het perceel Hoefslag 1 na herziening van het bestemmingsplan een bedrijfswoning zou mogen worden gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan De Roskam, Voederheil voorzag alleen in die mogelijkheid door middel van een vrijstellingsbevoegdheid (afwijkingsbevoegdheid). In de 20 jaar die sedert de betreffende grondruil zijn verstreken, heeft geen herziening van het bestemmingsplan om de bouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken plaatsgevonden. In die tijd zijn de inzichten met betrekking tot het toestaan van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, zoals in de vorige alinea kort beschreven, aanzienlijk gewijzigd. Deze gewijzigde inzichten zijn inmiddels</p>



ook vastgelegd in provinciaal en gemeentelijk beleid.

De mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning wordt gelet op de gewijzigde inzichten niet mogelijk gemaakt. Daar komt bij dat de behoefte aan de bedrijfswoning in de afgelopen 20 jaar klaarblijkelijk niet zodanig groot is geweest, dat indiener de gemeente heeft gevraagd om de daarvoor benodigde planherziening op te stellen.

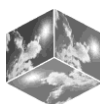
De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt gelet op de gewijzigde inzichten eveneens niet mogelijk gemaakt.

Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

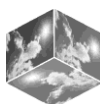
Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.



3.4.4 Zienswijze 2

Indiener: M. Houterman, Hogeweg 4 Zeeland
Datum ontvangst zienswijze: 18 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Volgens het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is er geen bedrijfswoning aanwezig op Hogeweg 4, terwijl deze wel op de bestektekening t.b.v. de Hinderwet aanvraag ingetekend is. Door het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om een bedrijfswoning te bouwen en zijn bedrijfsactiviteiten in categorie 1 uitgesloten. Dit betekent een beperking van de gebruiksmogelijkheden.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Dossieronderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een in het verleden vergunde bedrijfswoning. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van deze bedrijfswoning. Voor de onderbouwning wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwning wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond is. Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op een enkel punt aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze deels gegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op het betreffende onderdeel te wijzigen. Voorgesteld wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de vergunde bedrijfswoning de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen.</p>



3.4.5 Zienswijze 3

Indiener: T. van den Heuvel namens Bill2 B.V. en Van den Elzen Caravans, Hogeweg 13 en 13a Zeeland

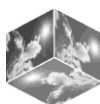
Datum ontvangst zienswijze: 17 januari 2013

Samenvatting zienswijze:

Op 14 februari 2011 heeft de gemeente Landerd een vrijstellingsverzoek goedgekeurd. Daarbij zijn er projectbesluiten vastgesteld en is tevens de bouwvergunning verleend met nummer 20080291.

Deze zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. Het bedrijf wil, naast de reeds verleende bouwvergunning, het bedrijf nog verder uitbreiden. Hiervoor zal een nieuwe bouwvergunning aangevraagd worden. Gevraagd wordt aan te geven of de geplande uitbreiding op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan worden toegestaan;
2. In het huidige pand is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning graag opnemen in het bestemmingsplan;
3. Indiener houdt zich in de bedrijfsvoering onder andere bezig met de verkoop van nieuwe en gebruikte caravans. Hieraan verwant vindt er op het perceel detailhandel plaats in hieraan gerelateerde producten, zoals voortenten en artikelen voor de recreatieve sector. Graag ziet de indiener deze vorm van detailhandel dan ook specifiek opgenomen in het bestemmingsplan;
4. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan staan de bouwhoogten en bebouwingspercentages vermeld. Waar het bedrijf is gevestigd geldt een bouwhoogte van 7,5 meter en een bebouwingspercentage van 70%. In de toelichting van het bestemmingsplan staat echter dat in het kader van duurzaam ruimtegebruik de intensivering van de bebouwing tot de mogelijkheden behoort en dat in dit kader het bebouwingspercentage voor het Bedrijventerrein De Roskam, Voederheil wordt verhoogd naar 80%. De indiener vraagt dan ook om dit op de plankaart aan te passen en van toepassing te laten zijn voor het hele bedrijventerrein;
5. Het bestaande pand aan de Peelweg valt buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf – 2' en buiten het daar bijbehorende bouwvlak. Gevraagd wordt om zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak aan te passen op de bestaande en vergunde situatie;
6. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag conform het ontwerpbestemmingsplan niet meer bedragen dan 1 meter. Ter bescherming van de caravans en voor de afscherming van de openbare weg is het voor het bedrijf noodzakelijk dat de erfafscheiding maximaal 2 meter mag bedragen;
7. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter. In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Voederheil 2 is aan indiener door de gemeente Landerd de vraag gesteld of zij interesse heeft in het aanpalende perceel. Indiener heeft hier positief op gereageerd. Verzocht wordt om het bestemmingsplan dusdanig aan te passen, dat het mogen bouwen tot op de huidige perceelgrens mogelijk is;



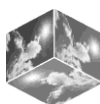
8. Voor zover het bestemmingsplan niet overeenkomt met de geldende projectbesluiten wordt verzocht om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verleende bouwvergunning en projectbesluiten zoals vastgesteld d.d. 16-11-2010 en 11-03-2011.

Beoordeling zienswijze:

Inhoudelijke toets:

De bouwvergunning zoals verleend d.d. 14 februari 2011 valt buiten het bouwvlak zoals opgenomen ter plaatse van het bedrijf. Het bouwvlak zal worden aangepast conform de verleende bouwvergunning.

1. Voor zover nu beoordeeld kan worden valt de beoogde uitbreiding binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast lijkt de uitbreiding ook mogelijk binnen het vastgelegde bebouwingspercentage, zeker nu dit naar 80% gebracht zal gaan worden (zie de beantwoording onder punt 4 van deze zienswijze). Dit kan echter pas beoordeeld worden op het moment dat er daadwerkelijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend. Van belang daarbij is verder dat in de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden voorzien. Indiener heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in aankoop van een aangrenzend bedrijfsperceel (Voederheil II). Daarmee zou kunnen worden voldaan aan de voorwaarde met betrekking tot het parkeren. Uit de schets in bijlage 1 kan opgemaakt worden dat de indiener voornemens is om te bouwen tot aan de perceelsgrens. Dit is op basis van de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Wel kan het bevoegd gezag, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van een gebouw dat in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Zie hiervoor artikel 4.4.2 van de regels. De voorwaarde dat aan weerszijden van de perceelsgrens aaneengesloten gebouwd moet worden komt in het vast te stellen bestemmingsplan te vervallen;
2. Uit extra dossieronderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een in het verleden vergunde bedrijfswoning. In het bestemmingsplan wordt de vergunde bedrijfswoning vastgelegd. Voor de onderbouwning wordt verwezen naar het algemene deel van deze Nota van zienswijzen; Voor de onderbouwning wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze';
3. Conform artikel 4.1 van de regels zijn alle bedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan met uitzondering van risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Daarnaast is productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 200 m² (zie artikel 4.5.1) en bestaande detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten toegestaan. De genoemde detailhandel in aan de verkoop van caravans gerelateerde producten valt hier niet onder. Om deze bestaande, in het verleden vergunde vorm van detailhandel toch mogelijk te maken wordt een specifieke aanduiding opgenomen. Binnen deze aanduiding is de eerder vergunde detailhandel in kampeerartikelen toegestaan. Aan het toestaan van de betreffende detailhandel is de voorwaarde verbonden dat op eigen terrein voorzien moet kunnen worden in de benodigde par-



keerplaatsen;

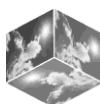
4. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en in het kader van rechtsgelijkheid is in het vast te stellen bestemmingsplan overal een maximaal bebouwingspercentage van 80% toegestaan. Zie voor de onderbouwing van deze aanpassing paragraaf 4.2.2 van deze Nota van zienswijzen.
5. Ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing zal zowel het bestemmingsvlak 'Bedrijf – 2' als het bouwvlak worden aangepast op de vergunde situatie;
6. Conform artikel 4.4.4 kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van een hogere erfafscheiding. De hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag daarbij maximaal 2 meter bedragen. De indier kan een omgevingsvergunning voor deze afwijking aanvragen bij de gemeente Landerd;
7. Conform artikel 4.4.2 kan het bevoegd gezag, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van een gebouw dat in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - aan weerszijden van de perceelsgrens wordt aaneengesloten gebouwd;
 - de afstand van gebouwen tot de andere zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 6 m;
 - de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.Naar aanleiding van onder andere deze ingediende zienswijzen is de voorwaarde dat aan weerszijden van de perceelsgrens aaneengesloten moet worden gebouwd komen te vervallen. Deze voorwaarde is niet realiseerbaar;
8. Naast de hierboven behandelde punten zijn er volgens de gemeente Landerd geen overige zaken die niet overeenkomen met de verleende bouwvergunning en projectbesluiten.

Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is. Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aan te passen.

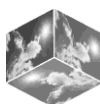
Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Aangezien de zienswijze gedeeltelijk gegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op de betreffende onderdelen te wijzigen. Voorgesteld wordt om de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen en het bestemmingsvlak en het bouwvlak uit te breiden. Tevens wordt voorgesteld de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kampeerartikelen' toe te voegen. Daarnaast wordt voorgesteld de voorwaarde dat aan weerszijden van de perceelsgrens aaneengesloten moet worden gebouwd te laten vervallen bij de afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens.



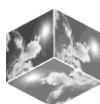
3.4.6 Zienswijze 4

Indiener: L.M.J. van de Ven – Verstraten, Hogeweg 15 Zeeland
Datum ontvangst zienswijze: 11 januari 2013
<u>Samenvatting zienswijze:</u> Indiener maakt bezwaar tegen het laten vervallen van de mogelijkheid tot het bijbouwen van een woning op het perceel Hogeweg 15 te Zeeland.
<u>Beoordeling zienswijze:</u> Inhoudelijke toets: Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'. Voorstel: Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
<u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u> Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.



3.4.7 Zienswijze 5

Indiener: J.W.M. van Tiel, Hogeweg 17 Zeeland
Datum ontvangst zienswijze: 15 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De locatie aan de Hogeweg 17 kent op basis van het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf – 2' met een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' van 70% en een 'maximum bouwhoogte' van 7,5 meter. Een gedeelte van de locatie heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Omdat op de locatie waarop de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is gelegd bestaande bedrijfsbebouwing is gesitueerd bestaat hier niet de mogelijkheid om in de toekomst een vrijstaande bedrijfswoning te realiseren. Ook de legaal bestaande geschakelde bedrijfswoning, welke momenteel elders op de locatie is gesitueerd kan op deze wijze in de toekomst enkel verplaatst worden naar de locatie met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit betekent dat bij verplaatsing de woning alsnog in pandig gerealiseerd dient te worden. Bij de aankoop van het bouwterrein in 1988 hebben de indieners een toeslag betaald voor de mogelijkheid om op de locatie in de toekomst een (vrijstaande)woning te kunnen realiseren. Gevraagd wordt om de functieaanduiding 'bedrijfswoning' te verruimen zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden verplaatst naar iedere gewenste locatie op eigen terrein.</p> <p>De vestiging van nieuwe bedrijven in de milieucategorie 1 is op basis van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse niet toegestaan. Gezien de huidige financiële marktsituatie wordt gevraagd om ook bedrijven van milieucategorie 1 toe te staan. Dit tevens om leegstand en verval van de bedrijventerreinen te voorkomen.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Uit verder dossieronderzoek is gebleken dat er in 1988 een bijdrage is betaald om de bouw van een woning mogelijk te maken. Bij de vergunningverlening is destijds aangegeven dat de woning in eerste instantie in pandig in de bedrijfsbebouwing zou worden gerealiseerd, maar dat deze in een later stadium in zijn definitieve vorm vrijstaand/geschakeld aan de voorzijde van het bedrijfsperceel zou worden gerealiseerd. Tot op heden is voor die vrijstaande/geschakelde bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel geen vergunningprocedure doorlopen. In het bestemmingsplan blijft dan ook de bestaande vergunde bedrijfswoning aangeduid op de verbeelding. Het in de plaats daarvan oprichten van een nieuwe bedrijfswoning op een andere locatie op het bedrijfsperceel wordt niet mogelijk gemaakt. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Uit de zienswijze en het daarop verrichte dossieronderzoek is gebleken dat de bestaande bedrijfswoning niet correct is aangeduid op de verbeelding. Voorgesteld wordt de aanduiding voor de bedrijfswoning op de verbeelding op de juiste locatie te leggen.</p>



De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.

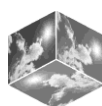
Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

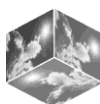
Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

Echter omdat is gebleken dat de bestaande bedrijfswoning niet correct is aangeduid op de verbeelding, wordt voorgesteld de aanduiding voor de bedrijfswoning op de verbeelding alsnog op de juiste locatie te leggen.



3.4.8 Zienswijze 6

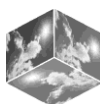
Indiener: J.G. Brouwer, Hogeweg 19a Zeeland
Datum ontvangst zienswijze: 15 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Indiener tekent bezwaar aan tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' omdat de aankoop van het perceel, kadastraal bekend onder sectie K, nummer <u>758</u>, is geschiedt onder de conditie dat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk zou zijn. Het niet mogen bouwen van deze bedrijfswoning beperkt de gebruiksmogelijkheden van het perceel en leidt bovendien tot een forse waardevermindering.</p> <p>Ook het gegeven dat de nieuwvestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 niet meer mogelijk is leidt tot waardevermindering.</p> <p>Ten aanzien van het perceel, kadastraal bekend onder sectie K, nummer <u>759</u>, tekent de indiener ook bezwaar aan tegen de regeling met betrekking tot bedrijfswoningen indien de regeling zo dient te worden uitgelegd dat het verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning niet meer mogelijk is.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'bedrijfswoning' niet juist op de verbeelding opgenomen. Deze zal alsnog conform de werkelijk bestaande situatie op de verbeelding worden aangeduid. Het in de plaats daarvan oprichten van een nieuwe bedrijfswoning op een andere locatie op het bedrijfsperceel wordt niet mogelijk gemaakt. Voor de onderbouwing wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>In het bestemmingsplan blijft op het perceel K759 de bestaande vergunde bedrijfswoning aangeduid op de verbeelding. Het in de plaats daarvan oprichten van een nieuwe bedrijfswoning op een andere locatie op het bedrijfsperceel wordt niet mogelijk gemaakt. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>



Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

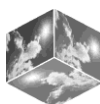
Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

Echter omdat is gebleken dat de bestaande bedrijfswoning niet correct is aangeduid op de verbeelding, wordt voorgesteld de aanduiding voor de bedrijfswoning op de verbeelding alsnog op de juiste locatie te leggen.



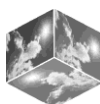
3.4.9 Zienswijze 7

Indiener: T. Verstegen, Hogeweg 21 Zeeland
Datum ontvangst zienswijze: 15 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De indiener verzoekt om de functieaanduiding 'bedrijfswoning' te verruimen zodat de bestaande bedrijfswoning kan worden verplaatst naar iedere gewenste locatie op eigen terrein.</p> <p>De vestiging van nieuwe bedrijven in de milieucategorie 1 is op basis van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse niet toegestaan. Gezien de huidige financiële marktsituatie wordt gevraagd om ook bedrijven van milieucategorie 1 toe te staan. Dit tevens om leegstand en verval van de bedrijventerreinen te voorkomen.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'bedrijfswoning' niet juist op de verbeelding opgenomen. Deze zal alsnog conform de werkelijk bestaande situatie op de verbeelding worden aangeduid. Het in de plaats daarvan oprichten van een nieuwe bedrijfswoning op een andere locatie op het bedrijfsperceel wordt niet mogelijk gemaakt. Voor de onderbouwing wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p> <p>Echter omdat is gebleken dat de bestaande bedrijfswoning niet correct is aangeduid op de verbeelding, wordt voorgesteld de aanduiding voor de bedrijfswoning op de verbeelding alsnog op de juiste locatie te leggen.</p>

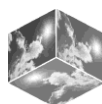


3.4.10 Zienswijze 8

Indiener: A.J.E. van Duren, Voederheil 8a Zeeland
Datum ontvangst zienswijze: 15 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De indiener geeft aan dat er een bestaande legale (in pandige) bedrijfswoning op het perceel aanwezig is. De indiener is van mening dat verplaatsing van deze bedrijfswoning binnen het perceel mogelijk moet zijn. Verder tekent de indiener bezwaar aan tegen de nieuwe regeling aangezien bij de aankoop van de gronden overeen is gekomen dat, tegen betaling, het bouwen van een tweede bedrijfswoning mogelijk is.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan is ook opgenomen dat het nieuwvestigen van een bedrijf in milieucategorie 1 niet meer mogelijk is. Ook hier tekent de indiener bezwaar tegen aan.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Per abuis is de bestaande legale bedrijfswoning niet op de verbeelding aangegeven. De aanduiding zal in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog worden opgenomen. De bedrijfswoning is destijds via een vrijstelling mogelijk gemaakt. Daarbij heeft een afweging op basis van de huidige situering van de woning plaatsgevonden, resulterend in het oordeel dat de betreffende woning daar aanvaardbaar was. Overeenkomstig de eerder gemaakte afweging wordt de bedrijfswoning ook thans op de huidige locatie mogelijk gemaakt. Voor de onderbouwing wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is met betrekking tot het aanduiden van de bestaande legale bedrijfswoning op de verbeelding. De overige onderdelen zijn ongegrond. Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op een enkel punt aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond is, wordt voorgesteld het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel te wijzigen. Voorgesteld wordt een aandui-</p>

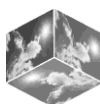


ding 'bedrijfswoning' op te nemen ter plaatse van de bestaande legale inpandige bedrijfswoning.



3.4.11 Zienswijze 9

Indiener: P. van der Burgt, Voederheil 8b Zeeland
Datum ontvangst zienswijze: 18 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De indiener verzoekt om de bestaande legale bedrijfswoning op de verbeelding op te nemen. Daarnaast is de indiener van mening dat de verplaatsing van de bedrijfswoning binnen het perceel mogelijk moet zijn.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan is ook opgenomen dat het nieuwvestigen van een bedrijf in milieucategorie 1 niet meer mogelijk is. Ook hier tekent de indiener bezwaar tegen aan.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Per abuis is de bestaande legale bedrijfswoning niet op de verbeelding aangegeven. De aanduiding zal in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog worden opgenomen. De bedrijfswoning is destijds via een vrijstelling mogelijk gemaakt. Daarbij heeft een afweging op basis van de huidige situering van de woning plaatsgevonden, resulterend in het oordeel dat de betreffende woning daar aanvaardbaar was. Overeenkomstig de eerder gemaakte afweging wordt de bedrijfswoning ook thans op de huidige locatie mogelijk gemaakt. Voor de onderbouwing wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is met betrekking tot het aanduiden van de bestaande legale bedrijfswoning op de verbeelding. De overige onderdelen zijn ongegrond. Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op een enkel punt aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond is, wordt voorgesteld het bestemmingsplan op het betreffende onderdeel te wijzigen. Voorgesteld wordt een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen ter plaatse van de bestaande legale in pandige bedrijfswoning.</p>



3.4.12 Zienswijze 10

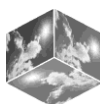
Indiener: T.W.J.M. Gies, Voederheil 10 Zeeland

Datum ontvangst zienswijze: 14 januari 2013

Samenvatting zienswijze:

Indiener is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend onder de nummer 844 (nrs. 10a en 10b) en 1169 (nr. 10). De reactie ziet toe op verschillende onderdelen:

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet aan de voorzijde van de percelen in de bestemming 'Groen'. De betreffende percelen zijn in gebruik als tuin, inrit en parkeerplaats. Ter plaatse dient de bestemming derhalve gewijzigd te worden van 'Groen' naar 'Bedrijf -2';
2. Het opgenomen maximale bebouwingspercentage van 70% correspondeert niet met de huidige bestaande situatie. Een bebouwingspercentage van maximaal 80% is hier van toepassing;
3. Ter plaatse van de bedrijfswoning op het adres Voederheil 10 is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Dit is correct. Ter plaatse het adres Voederheil 10a dient echter ook een aanduiding 'bedrijfswoning' te worden opgenomen aangezien hier in de bestaande situatie reeds een bedrijfswoning aanwezig is. Bij het toekennen van de aanduiding 'bedrijfswoning' dient er rekening mee te worden houden dat een groter deel aan de voorzijde bebouwd is. Ook de verleende bouwvergunning is groter;
4. De vigerende regeling voorziet in de mogelijkheid om een woning te bouwen tot 1.000 m³ als de inhoud van de bedrijfsgebouwen meer is dan 1.500 m³. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale inhoudsmaat van 750 m³ opgenomen. De indiener wil het recht behouden om de woning te vergroten tot 1.000 m³ als de inhoud van de bedrijfsgebouwen meer is dan 1.500 m³;
5. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. In het vigerende bestemmingsplan is dit 2 meter. Indiener heeft een ontheffing gekregen om te bouwen op de perceelsgrens;
6. Door de gemeente is, in een reactie op het bezwaar van de indiener bij de vernieuwing van de kruising Voederheil/Hogeweg/Hoefslag, toegezegd dat bij een uitbreiding op nr. 10 een in-/uitrit mogelijk is op de Hogeweg. De indiener verzoekt om schriftelijk te bevestigen dat dit in de toekomst tot de mogelijkheid behoort;
7. De mogelijkheid om een bedrijf met milieucategorie 1 te kunnen realiseren moet behouden blijven;
8. De maximale snelheid van 50 km/uur wordt ter plaatse overschreven. In hoeverre is dit in het bestemmingsplan een punt van aandacht en op welke manier worden verkeersremmende maatregelen getroffen? Verder is het niet acceptabel om het bouwverkeer t.b.v. Voederheil 2 via de Hogeweg te laten gaan;
9. De doodlopende weg tussen Hoefslag 5 en 9 is in gebruik door ondernemers en wordt in de feitelijke situatie niet als weg maar als bedrijfsterrein gebruikt. Op welke wijze heeft de betreffende ondernemer recht op deze grond en mag dit een afgesloten terrein zijn? Het mag niet mogelijk zijn dat de huidige gebruiker door wijziging van het bestemmingsplan rechten krijgt m.b.t. deze grond;

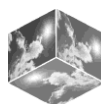


10. Is het parkeren langs de weg en in de bermen een punt in het kader van het bestemmingsplan?

Beoordeling zienswijze:

Inhoudelijke toets:

1. Bij nadere bestudering van het bestaande gebruik aan de voorzijde van de betreffende percelen wordt geconcludeerd dat hier inderdaad geen sprake is van een groenstrook. De bestemming ter plaatse wordt aangepast naar 'Bedrijf – 2' zonder bouwvlak;
2. De betreffende percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan (grotendeels) de bestemming 'Bedrijf – 2' toegekend gekregen. Daarnaast is ter plaatse het maximum bebouwingspercentage van 80% aangegeven. Ter plaatse geldt dus al een maximum bebouwingspercentage van 80% in plaats van 70%;
3. Uit de brief d.d. 22 juni 2010 blijkt op het adres Voederheil 10a inderdaad al sedert ten minste 1993 een bedrijfswoning aanwezig is. Door de gemeente is dit in genoemde brief ook erkend en aangegeven dat niet handhavend wordt opgetreden, maar dat het gebruik onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan valt. Gelet op de in de brief van 22 juni 2010 gedane toezeggingen wordt de bedrijfswoning thans positief bestemd.
4. De maximale maat van 750 m³ wordt als een ruim voldoende maat voor het realiseren van een royale bedrijfswoning beoordeeld. Het bedrijventerrein wordt niet gezien als een locatie waar de realisering van grote villa's en/of landhuizen moet worden mogelijk gemaakt. Derhalve blijft de maximale maat van 750 m² of de bestaande inhoud als deze groter is, gehandhaafd.
5. In artikel 4.2.1 onder e staat, in tegenstelling tot de reactie, dat de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens niet meer mag bedragen dan 3 meter. Dit is een fout in het ontwerpbestemmingsplan. De aan te houden afstand tussen gebouwen en de perceelsgrens zou minimaal 3 meter moeten bedragen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden aangepast. Indien er is echter uitgegaan van de juiste afstand tot de perceelgrenzen. Het bevoegd gezag kan, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van een gebouw dat in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Zie hiervoor artikel 4.4.2 van de regels. Aangezien indier reeds een ontheffing heeft voor het bouwen op de perceelsgrens is het niet nodig om een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen;
6. De mogelijkheid voor de realisatie van een in-/uitrit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn verkeersdoeleinden (zoals in-/uitritten) toegestaan. Voor het aanleggen van een in-/uitrit dient u een omgevingsvergunning aan te vragen bij het bevoegd gezag, de gemeente Landerd. Dit aandachtspunt is voorgelegd aan de afdeling Realisatie en Beheer;
7. De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouw wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.
8. De maximale snelheid op wegen wordt niet geregeld middels een bestemmingsplan. Dit is niet ruimtelijk relevant. Het aanbrengen van verkeersremmende maatregelen is bin-



nen de bestemming 'Verkeer' overigens mogelijk. Dit aandachtspunt wordt bij de afdeling Realisatie en Beheer onder de aandacht gebracht;

9. Ter plaatse van de doodlopende weg tussen Hoefslag 5 en 9 is geen sprake van oneigenlijk gebruik aangezien er een overeenkomst is afgesloten voor het tijdelijke gebruik van deze weg ten behoeve van het stallen en parkeren. De tijdelijke situatie wordt middels dit bestemmingsplan echter niet gelegaliseerd. De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Landerd. De weg is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' waar de gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen van beeldende kunst, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Ander gebruik is in strijd met het bestemmingsplan;
10. De weg is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' waar de gronden zijn bestemd voor onder meer parkeervoorzieningen. Over de daadwerkelijke inrichting van de gronden laat het bestemmingsplan zich niet uit. Afhankelijk van inrichting en bebording kan de gemeente het parkeren ter plaatse reguleren.

Voorstel:

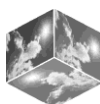
Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is met betrekking tot de onjuiste groenbestemming aan de voorzijde van het perceel en de bedrijfswoning 10a. De overige onderdelen zijn ongegrond. Dit geeft voor het gegronde onderdeel aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Aangezien de zienswijze gedeeltelijk gegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op de betreffende onderdelen te wijzigen. Voorgesteld wordt de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 2'.

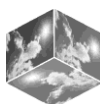
Ook wordt voorgesteld ten behoeve van de bedrijfswoning aan Voederheil 10a op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen.

Verder wordt voorgesteld artikel 4.2.1 onder e als volgt aan te passen: "de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter".



3.4.13 Zienswijze 11

Indiener: A. Schilder namens de Zeelandse Ondernemersvereniging
Datum ontvangst zienswijze: 16 januari 2012
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De ondernemingsvereniging wil graag hun mening kenbaar maken aangaande de actualisering van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De redenen van de vereniging zijn de volgende:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De vereniging betreurt het ten zeerste niet direct op de hoogte te zijn gebracht van de actualiseringplannen. Een en ander zou de procedure alleen maar versnellen;2. De periode om een zienswijze in te dienen, in dit geval inclusief de kerstdagen en Nieuwjaar, heeft de vereniging zeer onaangenaam getroffen. De mogelijkheid om informatie in te winnen en overleg te plegen is daardoor zeer beperkt geworden;3. De vereniging is van mening dat verworven rechten kunnen niet met "één pennestreek" ongedaan gemaakt worden. Voor iedere ondernemer, die op het betreffende industrieterrein is gevestigd kan dit kapitaalverlies betekenen;4. Indien een stuk grond gesplitst wordt kan volgens de gegevens van de vereniging op het stuk grond dat zonder woning vrijkomt alsnog een woning gebouwd worden. Verder bestaat de mogelijkheid om een tweede woning te bouwen op de bestaande percelen. De gemeente geeft zelf al aan, dat er twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit alles is contractueel met de gemeente destijds vastgesteld;5. Hoewel recent geen aanvragen voor realisatie van een bedrijfswoning zijn ingediend, hoeft dit niet te betekenen dat dit in de toekomst zo blijft. Allerlei ontwikkelingen, zowel economisch als maatschappelijk, kunnen de reden zijn om alsnog een bedrijfswoning te bouwen;6. In andere procedures worden opgebouwde en verleende rechten door de gemeente Landerd altijd gerespecteerd.
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De gemeente heeft voldaan aan de wettelijk vastgestelde procedurele eisen voor een bestemmingsplan. Er heeft wettelijk vooroverleg met relevante instanties plaatsgevonden en het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op grond van bovenstaande wordt geacht dat ten aanzien van onderhavige bestemmingsplanwijziging voldoende zorgvuldigheid is betracht.2. In het verleden was de ter inzagelegging 4 weken. De zes weken termijn is per 1 oktober 2010 ingesteld om zo ook vakantieperioden erin mee te nemen. Daarmee is voldaan aan de verplichte inzagetermijn. Bovendien waren er in verband met de ultieme vaststellingsdatum (1 juli 2013) niet veel alternatieven voor de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Verder geldt ook hier de beantwoording onder punt 1;3. Voor het omgaan met de 'verworven rechten' wordt verwezen naar hetgeen hierover is



gesteld in het algemene deel van deze Nota van zienswijzen;

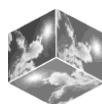
4. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen wordt niet langer mogelijk gemaakt. De gewijzigde inzichten op dit gebied, zoals die ook reeds zijn vertaald in provinciaal en gemeentelijk beleid, maken dit niet langer wenselijk. Voor de onderbouwing wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.
5. Zie de beantwoording onder 4;
6. Zie de beantwoording onder 3.

Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

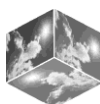
Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.



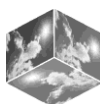
3.4.14 Zienswijze 12

Indiener: F.J.T. van Grinsven, De Louwstraat 11 en 11a Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 3 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Middels het ontwerpbestemmingsplan wordt de nieuwvestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Louwstraat uitgesloten. De indiener is van mening dat de bouw van een (tweede) bedrijfswoning realiseerbaar moet blijven. Momenteel is op het perceel van de indiener nog geen bedrijfswoning aanwezig. In de toekomst wil men hier wellicht wel een bedrijfswoning realiseren. De indiener is van mening dat zij dezelfde rechten hebben als de overige eigenaren van de bedrijfsterreinen gelegen aan de Louwstraat, waar wel woningen op het bedrijfsterrein zijn gerealiseerd.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



3.4.15 Zienswijze 13

Indiener: J. van der Pas jr. namens Van Leuken, Hoogschaijkseweg 17 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 17 januari 2012
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De indiener ziet de bestemmingsomschrijving graag verandert naar 'op- en overslag en het sorteren van afvalstoffen' in verband met de milieuvergunning.</p> <p>Daarnaast is de indiener van mening dat de door het college goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing niet goed is verwerkt. Indiener is van mening dat de groenstrook volledig aan het bestemmingsdeel industrie dient te worden toegevoegd.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>De vigerende bestemming Industriële doeleinden III is in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen omgezet in de bestemming 'Bedrijf 3'. Daarbij is zo goed mogelijk de vigerende bestemmingsomschrijving overgenomen. De bestaande mogelijkheden worden daarmee opnieuw aan het bedrijf toegekend. De gevraagde omschrijving 'op- en overslag en het sorteren van afvalstoffen' correspondeert niet geheel met de vigerende mogelijkheden, maar betekent een verruiming. Derhalve wordt de oorspronkelijke omschrijving 'op- en overslag van bouw- en sloopafval, bedrijfsafval, snoeihout, puin, metaal en hout' gehandhaafd. Overigens is een eventuele omschrijving van activiteiten in de milieuvergunning niet bepalend voor de regeling in de (vigerende en) nieuwe bestemming. Verruiming van de regeling in een bestemmingsplan is alleen mogelijk als daar een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt, waarbij de noodzaak voor de verruiming in voldoende mate is aangetoond. Daarvan is in dit geval geen sprake.</p> <p>Per abuis is verzuimd om de aanduiding "opslag" in het bestemmingsplan te omschrijven (conform artikel 4 Opslag in bestemmingsplan De Louwstraat 3). Deze aanpassing zal in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen worden opgenomen.</p> <p>Op 3 mei 2011 is aan de indiener van de zienswijze per brief verduidelijkt dat het college van B& W heeft besloten om in te stemmen met de bestemmingswijziging van de groenstrook naar industriële doeleinden III (zoals gedefinieerd in bestemmingsplan "De Louwstraat 3") zodat de betreffende gronden gebruikt kunnen worden voor de opslag van containers en voertuigen. De verbeelding zal worden aangepast, in aansluiting op het hiervoor genoemde en het collegebesluit. Dat wil zeggen dat de voormalige groenstrook de bestemming Bedrijf 3 toegekend krijgt (zonder bouwvlak) en dat de aanduiding/bestemming "opslag" begrensd wordt door de noordelijke grens van de voormalige groenstrook. De bestaande planologische rechten worden daarmee gerespecteerd.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is</p>

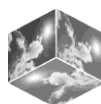


met betrekking tot de verwerking van de groenstrook. De overige onderdelen zijn ongegrond. Dit geeft voor het gegronde onderdeel aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

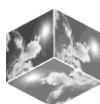
Aangezien de zienswijze gedeeltelijk gegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op het betreffende onderdelen te wijzigen. Voorgesteld wordt om de aanduiding 'opslag' in de bestemmingsomschrijving op te nemen, voor uitsluitend de open buitenopslag van teelaarde.

Daarnaast wordt voorgesteld de aanduiding 'opslag' aan te passen waarbij de begrenzing aan de zuidzijde zal worden verplaatst in noordelijke richting.



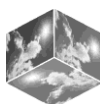
3.4.16 Zienswijze 14

Indiener: W. Manders - Kops, Hoogschaijkseweg 23 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 18 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Het woonhuis van de indiener staat niet op het bestemmingsplan ingetekend. Hier is echter wel een woonhuis aanwezig.</p> <p>De indiener wil daarnaast bezwaar aantekenen tegen het plan om op het perceel de milieucategorie 1 te laten vervallen.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Dossieronderzoek heeft aangetoond dat sprake is van een in het verleden vergunde bedrijfswoning. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond is. Dit geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op een enkel punt aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze deels gegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op het betreffende onderdeel te wijzigen. Voorgesteld wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de vergunde bedrijfswoning de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen.</p>



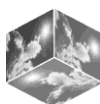
3.4.17 Zienswijze 15

Indiener: D. van der Heijden, Hoogschaijkseweg 29 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 15 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Als eigenaar van het bedrijf aan de Hoogschaijksestraat 29 te Schaijk maakt de indiener formeel bezwaar tegen het in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Indiener maakt ernstig bezwaar tegen het wegnemen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te mogen bouwen. Ook tegen het uitsluiten van nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 maakt de indiener bezwaar.</p> <p>Verder is het volgens de indiener opvallend dat er niet is gekozen voor een uitgebreide procedure (via voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan).</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De gemeente heeft voldaan aan de wettelijk vastgestelde procedurele eisen voor een bestemmingsplan. Er heeft wettelijk vooroverleg met de provincie plaatsgevonden en het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op grond van bovenstaande wordt geacht dat ten aanzien van onderhavige bestemmingsplanwijziging voldoende zorgvuldigheid is betracht.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



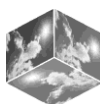
3.4.18 Zienswijze 16

Indiener: H. van Boekel, Hoogschaijkseweg 29a Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 16 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Als eigenaar van het bedrijf gevestigd aan de Hoogschaijksestraat 29a te Schaijk maakt de indiener formeel bezwaar tegen het in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Bedrijven-terreinen'. De indiener maakt ernstig bezwaar tegen het wegnemen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te mogen bouwen. Ook tegen het uitsluiten van nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 maakt de indiener bezwaar.</p> <p>Verder is het volgens de indiener opvallend dat er niet is gekozen voor een uitgebreide procedure (via voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan).</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De gemeente heeft voldaan aan de wettelijk vastgestelde procedurele eisen voor een bestemmingsplan. Er heeft wettelijk vooroverleg met de provincie plaatsgevonden en het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op grond van bovenstaande wordt geacht dat ten aanzien van onderhavige bestemmingsplanwijziging voldoende zorgvuldigheid is betracht.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



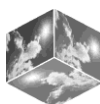
3.4.19 Zienswijze 17

Indiener: J.M.E. Verwijst, Hoogschaijkseweg 31 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 17 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Als eigenaar van het bedrijf gevestigd aan de Hoogschaijksestraat 31 te Schaijk maakt de indiener formeel bezwaar tegen het in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De indiener maakt ernstig bezwaar tegen het wegnemen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te mogen bouwen. Ook tegen het uitsluiten van nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 maakt de indiener bezwaar.</p> <p>Verder is het volgens de indiener opvallend dat er niet is gekozen voor een uitgebreide procedure (via voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan).</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De gemeente heeft voldaan aan de wettelijk vastgestelde procedurele eisen voor een bestemmingsplan. Er heeft wettelijk vooroverleg met de provincie plaatsgevonden en het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op grond van bovenstaande wordt geacht dat ten aanzien van onderhavige bestemmingsplanwijziging voldoende zorgvuldigheid is betracht.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



3.4.20 Zienswijze 18

Indiener: W.J.M. Fransen, Lobama B.V. Hoogschaijkseweg 33 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 16 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De zienswijze heeft betrekking op de locatie gelegen aan Hoogschaijksestraat 33 te Schaijk en is drieledig:</p> <p>De aanduiding 'bedrijfswoning' loopt nagenoeg exact met de buitengevels van de bestaande woning. De indiener is voornemens om de bedrijfswoning in de toekomst uit te breiden. De indiener verzoekt om de aanduiding voor de bedrijfswoning te vergroten met circa 5 meter aan alle zijden van de woning waardoor eventuele uitbreiding mogelijk is.</p> <p>Ter plaatse van het bestemmingsvlak is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Bij oprichting van nieuwe gebouwen zou de aanvrager extra onderzoeken moeten aanleveren in verband met mogelijke archeologische waarden. De kosten voor dergelijk onderzoek kan hoog oplopen. Daarom verzoekt de indiener deze dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te laten vervallen.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet meer in de nieuwvestiging van bedrijven van de milieucategorie 1. De indiener verzoekt om nieuwvestiging van bedrijven van de milieucategorie 1 alsnog op te nemen.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>De regeling in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' voorziet ten aanzien van bedrijfswoningen in een specifieke aanduiding op de verbeelding. In het verleden is bij de vergunningverlening geoordeeld dat de aanwezigheid van die bedrijfswoning op die specifieke locatie aanvaardbaar is en bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Derhalve blijft de bedrijfswoning uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hierdoor is het niet mogelijk om de bedrijfswoning te verplaatsen. Uitbreiding van de bedrijfswoning is mogelijk binnen het bouwvlak, binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' tot een maximale inhoud van 750 m³. Verdere uitbreidingsmogelijkheden bieden de vergunningsvrije mogelijkheden op basis van de kruimelgevallenregeling uit de Wabo/het Bor. In onderhavig geval is gebleken dat de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding in vergelijking met andere bedrijfswoningen, erg strak om de bestaande bedrijfswoning is ingetekend. Uit een oogpunt van uniformiteit wordt de aanduiding aan de achterzijde vergroot, zodat een met andere woningen vergelijkbaar vlak voor de aanduiding ontstaat.</p> <p>Recent heeft de gemeente Landerd de Archeologische beleidskaart voor de gemeente Landerd vastgesteld. Op basis van deze kaart kent het perceel inderdaad gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een bodemverstoring van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm dient een rapport overlegd worden waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. Het op 24 mei 2012 vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Landerd is 1 op 1 verwerkt in het ontwerpbe-</p>



stemmingsplan.

De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat hier abusievelijk de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1' is opgenomen. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een dergelijk bedrijf. De aanduiding zal dientengevolge worden verwijderd.

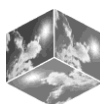
Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is met betrekking tot de mogelijkheid de bedrijfswoning uit te breiden. De overige onderdelen zijn ongegrond. Dit geeft voor het gegronde onderdeel aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

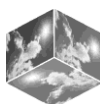
Aangezien de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond is, wordt voorgesteld het bestemmingsplan voor het gegronde onderdeel te wijzigen. Voorgesteld wordt de omvang van de aanduiding 'bedrijfswoning' beperkt te vergroten.

Tevens wordt voorgesteld de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1' te verwijderen.



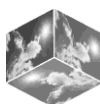
3.4.21 Zienswijze 19

Indiener: E.P.J.T. van Eert – Van Hout en H.P.N.M. van Hout, Industriepark 2a Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 17 januari 2013
<u>Samenvatting zienswijze:</u> De indieners maken bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat het realiseren van een bedrijfswoning op het adres Industriepark 2a mogelijk moet blijven.
<u>Beoordeling zienswijze:</u> Inhoudelijke toets: Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'. Voorstel: Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
<u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u> Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.



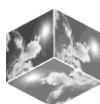
3.4.22 Zienswijze 20

Indiener: E.P.J.T. van Eert – Van Hout en H.P.N.M. van Hout, Industriepark 5 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 18 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De indieners maken bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat het realiseren van een bedrijfswoning op het adres Industriepark 5 mogelijk moet blijven.</p> <p>In de functionele beschrijving van het plangebied is geen milieucategorie toegekend aan het perceel van de indieners waar al jaren een autoschadeherstelbedrijf aanwezig is met een eigen spuitcabine.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Op pagina 40 van de toelichting is de bedrijfslocatie niet voorzien van een concrete aanduiding met milieucategorie. Wel is op de verbeelding ter plaatse van het bedrijf de bestemming 'Bedrijf-2' toegekend. Op basis van de bijbehorende regels zijn hier bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 direct toegestaan. Een autoherstelbedrijf met spuitcabine heeft conform de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' (editie 2009) milieucategorie 3.1. Het bedrijf is derhalve positief bestemd. In de toelichting zal de milieucategorie alsnog vermeld worden.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p> <p>Wel wordt voorgesteld de toelichting ten aanzien van de milieucategorie aanduiding aan te vullen.</p>



3.4.23 Zienswijze 21

Indiener: ing. A.H.C. van der Heijden namens Van der Heijden Belegging en Beheer Schaijk b.v., Industriepark 8 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 16 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De zienswijze is drieledig:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Op de locatie van de indiener aan Industriepark 8 is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. De indiener verzoekt om deze bouwhoogte aan te passen naar 12 meter.2. Het bestemmingsplan is aangegeven dat de perceelgrootte niet groter mag zijn dan 5.000 m², tenzij het perceel in de bestaande situatie reeds groter is. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een maximaal oppervlak van 11.000 m². Door deze regeling is het voor de indiener onmogelijk om ooit uit te breiden terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk is. Dit heeft indirect ook gevolgen voor ons maximale bouwingspercentage.3. In artikel 4.2.1 lid e van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 'de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet meer bedragen dan 3 meter'. Hieruit blijkt dat de bebouwing tussen de 0 en 3 meter van de perceelsgrens af gebouwd moet worden. In het vigerende bestemmingsplan staat 'de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter zal bedragen'. Naar de mening van de indiener wijkt deze omschrijving af van de vigerende regeling.
<p>Beoordeling zienswijze:</p> <p>Inhoudelijke toets</p> <ol style="list-style-type: none">1. Nader dossieronderzoek heeft uitgewezen dat conform bouwvergunning de bedrijfsbebouwing gemiddeld circa 7,5 m hoog is met een maximale bouwhoogte van 9 m. In het kader van de intensivering van bedrijventerreinen is voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. De verleende vergunning past binnen deze maximaal toegestane bouwhoogte. Er is geen reden om ter plaatse van uw perceel een bouwhoogte van meer dan 10 meter op te nemen.2. De provincie Noord-Brabant hanteert het principe-uitgangspunt dat bedrijven die groter zijn dan 5.000 m² minder passend zijn in een landelijke omgeving. Op bedrijventerrein De Louwstraat komen echter diverse bedrijven met een omvang van meer dan 5.000 m² voor. In het verleden is hier al veelvuldig gebruik gemaakt van de mogelijkheid te groeien tot een maximaal oppervlak van 11.000 m². Gelet op het feit dat er diverse van deze grotere bedrijven aanwezig zijn en het feit dat het bedrijventerrein reeds geheel is ontwikkeld wordt de maximale maat uit de vigerende bestemmingsregelingen ook in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Op het bedrijventerrein De Louwstraat wordt het maximale oppervlak van bedrijfspercelen vastgelegd op 11.000 m².3. Het door de indiener geconstateerde verschil betreft een ommissie in het ontwerpbestemmingsplan. De aan te houden afstand tussen gebouwen en de perceelsgrens dient



minimaal 3 meter te bedragen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden aangepast.

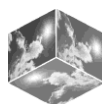
Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond is. Dit geeft voor de gegronde onderdelen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

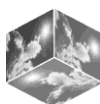
Aangezien de zienswijze gedeeltelijke gegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op de betreffende onderdelen te wijzigen. Voorgesteld wordt in artikel 3 en 4 de bepaling “de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m²” te vervangen door de bepaling “de oppervlakte van een bouwperceel mag op bedrijventerrein De Roskam, Voederheil niet meer bedragen dan 5.000 m² en op bedrijventerrein De Louwstraat niet meer dan 11.000 m²”.

Voorgesteld wordt verder artikel 4.2.1 onder e als volgt aan te passen: “de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter”.



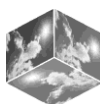
3.4.24 Zienswijze 22

Indiener: J.W.M. van Summeren, Industriepark 11 a en 11 b Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 20 december 2012
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De indiener wil het recht van het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Industriepark 11/11b niet inleveren. In het bedrag van de aankoop is dit bouwkevel meegenomen en daarop is ook de prijs bepaald.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



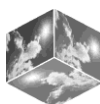
3.4.25 Zienswijze 23

Indiener: H.J.M. de Groot namens Hagro Precisie B.V., Industriepark 18 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 20 december 2012
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>De indiener wil de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning op het perceel aan het Industriepark 18 gehandhaafd zien, een en ander zoals opgenomen in de oorspronkelijke bouwvergunning voor ons bedrijfspand.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. De verleende bouwvergunning voorziet in de vergunning voor een magazijn en reparatieruimte en daarna voor andere delen van het bedrijfsgebouw. Een bedrijfswoning maakt geen onderdeel uit van de betreffende vergunning. Deze was uitsluitend indicatief (als 4^e fase) aangegeven op de bouwaanvraagtekening. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



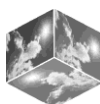
3.4.26 Zienswijze 24

Indiener: F.J.T van Grinsven, Industriepark 19 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 3 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is voornemens de nieuwvestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Louwstraat uit te sluiten. De indiener is van mening dat de bouw van een (tweede) bedrijfswoning realiseerbaar moet blijven. Momenteel is op het perceel van indiener nog geen bedrijfswoning aanwezig. In de toekomst wil indiener hier wellicht wel een bedrijfswoning realiseren. De indiener is van mening dat hij dezelfde rechten heeft als de overige eigenaren van de bedrijfsterreinen gelegen aan de Louwstraat, waar wel woningen op het bedrijfsterrein zijn gerealiseerd.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



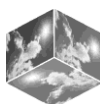
3.4.27 Zienswijze 25

Indiener: G.J.H. van de Zanden en M.A.R. Broeren, Industriepark 20 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 11 januari 2013
<u>Samenvatting zienswijze:</u> De indiener maakt bezwaar tegen het laten vallen van de mogelijkheid tot het bijbouwen van een woning op het perceel Industriepark 20 te Schaijk.
<u>Beoordeling zienswijze:</u> Inhoudelijke toets: Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'. Voorstel: Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
<u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u> Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.



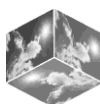
3.4.28 Zienswijze 26

Indiener: M. Koenen jr en M. Koenen sr. Industriepark 24 en Hoogschaijksestraat 11 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 17 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Als eigenaren van de bedrijfspercelen aan Industriepark 24 en Hoogschaijksestraat 11 te Schaijk maken de indieners formeel bezwaar tegen het in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De indieners maken ernstig bezwaar tegen het wegnemen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te mogen bouwen. Ook tegen het uitsluiten van nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 maken de indieners bezwaar.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan kent ter plaatse van Industriepark 24 reeds een aanduiding 'bedrijfswoning' Hiermee is de bestaande legale bedrijfswoning positief bestemd. Ter plaatse van de Hoogschaijksestraat 11 is nog geen bedrijfswoning aanwezig. Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om hier ook de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



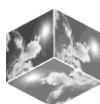
3.4.29 Zienswijze 27

Indiener: H.A.M. Verstegen, Industriepark 26 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 11 januari 2013
<u>Samenvatting zienswijze:</u> De indiener maakt bezwaar tegen het laten vallen van de mogelijkheid tot het bijbouwen van een woning op het perceel Industriepark 26 en 26a te Schaijk.
<u>Beoordeling zienswijze:</u> Inhoudelijke toets: Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'. Voorstel: Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
<u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u> Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.



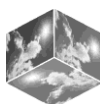
3.4.30 Zienswijze 28

Indiener: F.J.T. van Grinsven, Scheltseweg 9 Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 3 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze</u></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is voornemens de nieuwvestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Louwstraat uit te sluiten. De indiener is van mening dat de bouw van een (tweede) bedrijfswoning realiseerbaar moet blijven. Momenteel is op het perceel van de initiatiefnemer nog geen bedrijfswoning aanwezig. In de toekomst wil indiener hier wellicht wel een bedrijfswoning realiseren. De indiener is van mening dat hij dezelfde rechten heeft als de overige eigenaren van de bedrijfsterreinen gelegen aan de Louwstraat, waar wel woningen op het bedrijfsterrein zijn gerealiseerd.</p>
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <p>Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.</p> <p>Voorstel:</p> <p>Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</p>
<p><u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u></p> <p>Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.</p>



3.4.31 Zienswijze 29

Indiener: E.P.J.T. van Eert – Van Hout en H.P.N.M. van Hout, Scheltseweg 12/12a Schaijk
Datum ontvangst zienswijze: 17 januari 2013
<p><u>Samenvatting zienswijze:</u></p> <p>Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan willen de indieners hun zienswijze indienen op onderstaande punten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Middels het bestemmingsplan wordt het bouwen van een bedrijfswoning verboden. De indieners maken bezwaar tegen het plan omdat één of twee bedrijfswoning(en) realiseren op het adres Scheltseweg 12/12a Schaijk mogelijk moet blijven.2. Graag willen de indieners dat volumineuze detailhandel op deze adressen wordt toegestaan conform het huidige gebruik.3. In de functionele beschrijving van het plangebied is geen milieucategorie toegekend aan het perceel van de indieners. Er is al jaren een autohandel gevestigd. De indieners willen hier graag milieucategorie 2 toegekend zien.
<p><u>Beoordeling zienswijze:</u></p> <p>Inhoudelijke toets:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de bouw van één of twee bedrijfswoningen mogelijk te maken. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat er in het verleden een bedrijfswoning is vergund. Er is feitelijk ook geen bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.2. Op de verbeelding (plankaart) behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is ter plaatse van de Scheltseweg 12 en 12a de bestemming 'Bedrijf - 2' toegekend. In de regels, artikel 4.1 is opgenomen dat ter plaatse van deze bestemming onder andere de volgende bedrijven en functies zijn toegestaan:<ol style="list-style-type: none">a. bedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen;b. bestaande detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten;Binnen de huidige bestemming is bestaande, op legale wijze tot stand gekomen volumineuze detailhandel dan ook reeds positief bestemd. Echter op basis van de vigerende bestemmingsregeling was detailhandel alleen na vrijstelling mogelijk. Voor de op de locatie Scheltseweg 12 gevestigde autohandel is een dergelijke vrijstelling nooit verleend. Er is hier geen sprake van bestaande, op legale wijze tot stand gekomen volumineuze detailhandel.3. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf - 2' zijn op basis van de regels de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan, alsmede bestaande volumineuze detailhandel. Zie ook het antwoord onder punt 2. Aangezien de bestaande autohandel niet op legale



wijze tot stand is gekomen, zal deze niet in de functionele beschrijving in de toelichting verwerkt worden.

Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Aangezien de zienswijze ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.



4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Typefouten en verschrijvingen*

In de regels en toelichting zijn typefouten en verschrijvingen gecorrigeerd.

4.1.2 *Niet ontvankelijke zienswijzen*

In hoofdstuk 3 van deze Nota is ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Toch zal in deze paragraaf kort inhoudelijk worden ingegaan op de niet ontvankelijke zienswijzen.

Hoogschaijksestraat 27 en 27a/27b

J.M.F. Strik, Hoogschaijkseweg 25 en 27 te Schaijk heeft middels een zienswijze gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Vooraf daarbij de kanttekening dat afgaande op de door de indiener genoemde kadastrale perceelsnummers de zienswijze betrekking heeft op Hoogschaijkseweg 27 (5342) en 27a/27b (5343, 5344), zoals die zijn opgenomen op de ondergrond bij de verbeelding. De indiener geeft aan dat ter plaatse van de Hoogschaijksestraat 25 (lees 27a/27b) gelet op de genoemde kadastrale perceelsnummers) een bestaande legale bedrijfswoning aanwezig is en verwijst daarbij naar een dubbele blok op de percelen 5343 en 5344. Deze beide woningen zijn reeds positief bestemd door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. en behoren bij de bedrijven die zijn gevestigd aan de Hoogschaijksestraat 27. Indiener vraagt de realisering van verdere bedrijfswoningen mogelijk te maken. In het bestemmingsplan wordt echter geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.

Tevens wordt gevraagd bedrijven in milieucategorie 1 toe te staan. De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.

Hogeweg 23

T. Thoonen, Hogeweg 23 Schaijk heeft middels een zienswijze gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. De indiener maakt bezwaar tegen het wegnemen van de mogelijkheid om een extra bedrijfswoning te mogen bouwen. Ook tegen het uitsluiten van nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 maakt de indiener bezwaar.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse sprake is van een bestaande legale bedrijfswoning. De betreffende woning is door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning' reeds positief bestemd in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.



De mogelijkheid tot de nieuwvestiging van categorie 1-bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder 'Beoordeling zienswijze'.

4.2 Toelichting

4.2.1 Volumineuze detailhandel

In de toelichting wordt ten aanzien van volumineuze detailhandel toegevoegd dat alleen bestaande (op legale wijze tot stand gekomen) volumineuze detailhandelsvestigingen worden toegestaan. In de regels was dit al als zodanig opgenomen.

4.2.2. Bebouwingspercentage

In het ontwerp bestemmingsplan was een maximum bebouwingspercentage van 80% verwerkt. Er waren echter ook uitzonderingen opgenomen voor locaties waar het maximum bebouwingspercentage 70% bedroeg. Voorgesteld wordt echter om in het kader van intensivering overall op de bedrijventerreinen een maximum bebouwingspercentage van 80% toe te staan. Het percentage van 70% in het ontwerp bestemmingsplan was deels ingegeven met het oog op de inpassing van het bedrijventerrein De Roskam, Voederheil in de omgeving. Door het toepassen van een geringere bouwhoogte en een lager bebouwingspercentage werd een geleidelijker overgang naar het buitengebied nagestreefd. Ter plekke is in het verleden echter juist een vrij gesloten bebouwingswand aan de Peelweg gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan was daartoe juist een hoger bebouwingspercentage (60% in plaats van 50%) opgenomen. Achterliggende gedachte was de realisering van een afschermd wand richting de Peelweg. Gelet op de reeds aanwezige gesloten bebouwingswand is de in het ontwerp bestemmingsplan beoogde geleidelijke overgang nauwelijks of niet meer is te realiseren. Derhalve wordt geopteerd voor een uniform bebouwingspercentage van 80% voor het gehele bedrijventerrein. In de toelichting is dit aangepaste maximum bebouwingspercentage verwerkt.

4.2.3 MER beoordelingsplicht

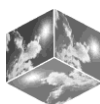
In de toelichting is paragraaf 5.12 toegevoegd waarin wordt ingegaan op de MER-beoordelingsplicht.

4.3 Regels

4.3.1 Bebouwingspercentage

In het ontwerp bestemmingsplan was een maximum bebouwingspercentage van 80% verwerkt. Er waren echter ook uitzonderingen opgenomen voor locaties waar het maximum bebouwingspercentage 70% bedroeg. Voorgesteld wordt echter om in het kader van intensivering overall op de bedrijventerreinen een maximum bebouwingspercentage van 80% toe te staan. Als gevolg van deze aanpassing wordt voorgesteld om artikel 3.2.2 onder g als volgt aan te passen:

- g. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80%, mits daarbij op het bouwperceel voldoende ruimte beschikbaar blijft voor parkeren en voor laden en lossen.



Ook wordt voorgesteld de artikelen 4.2.2 onder g en 5.2.2 onder f op vergelijkbare wijze aan te passen.

4.3.2 Waarde - Archeologie

De 3 categorieën van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' corresponderen in het ontwerpbestemmingsplan niet geheel met de vertaling van de categorisering van het gemeentelijke archeologische beleid in andere recent opgestelde bestemmingsplannen. De regels zijn als volgt aangepast:

'Waarde - Archeologie 3' wordt 'Waarde - Archeologie 2';

'Waarde - Archeologie 4' wordt 'Waarde - Archeologie 3';

'Waarde - Archeologie 5' wordt 'Waarde - Archeologie 4'.

In artikel 3.1 onder f. is abusievelijk aangegeven dat detailhandel in vuurwerk is toegestaan. Dit is niet correct, de detailhandel in vuurwerk is via eigen wet- en regelgeving al geregeld. Beoogd was de opslag van consumentenvuurwerk mogelijk te maken. Derhalve wordt voorgesteld om artikel 3.1 onder f als volgt aan te passen:

f. opslag van consumentenvuurwerk;

Ook wordt voorgesteld artikel 4.1 onder f op vergelijkbare wijze aan te passen.

4.3.3 Bedrijfsbebouwing bij bedrijfswoning

Om te voorkomen dat bedrijfswoningen worden gerealiseerd zonder dat daarbij sprake is van bedrijfsbebouwing wordt voorgesteld aan het toestaan van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' in artikel 3.2.3 onder a de voorwaarde te koppelen, dat een bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien daaraan voorafgaand of gelijktijdig bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van minimaal 250 m² zijn of worden gebouwd.

Ook wordt voorgesteld de artikelen 4.2.3 onder a en 5.2.3 onder a op vergelijkbare wijze aan te passen.

4.4 Verbeelding

4.4.1 Plangrens

Voorgesteld wordt de plangrens af te stemmen op de begrenzingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan 'Kom Zeeland':

- Hierdoor maakt het perceel met adres Voederheil 8 geen deel meer uit van het bestemmingsplan. Dit perceel viel tot op heden onder de 'Beheersverordening Buitengebied burgerwoning' waarin de woning als burgerwoning bestemd is. Het perceel is momenteel opgenomen in het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' waarin het de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch – 2' heeft gekregen.
- De rotonde die Kerkstraat, Voederheil en Hoefslag met elkaar verbindt, gaat daardoor tot het plangebied behoren.



- Door de aanpassing van de plangrens komt de zuidgrens van het plangebied voor bedrijventerrein De Louwstraat globaal midden in straat De Louwstraat te liggen. De Louwstraat zal dus niet langer geheel binnen het bestemmingsplan vallen.
- Ook aan de noordwest punt van het plangebied van bedrijventerrein De Louwstraat zal een kleine wijziging plaatsvinden.

4.4.2 *Bebouwingspercentage*

Voorgesteld wordt de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding te verwijderen. In de regels wordt het maximum bebouwingspercentage van 80% geregeld.

4.4.3 *Kadastrale ondergrond*

Om de leesbaarheid van de verbeelding te vergroten wordt voorgesteld om gebruik te maken van een aangepaste en recente kadastrale ondergrond.

4.4.4 *Legenda*

Op de legenda van de analoge verbeelding wordt een verklaring opgenomen voor de aanduidingen 'bedrijfswoning', 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'zend-/ontvangstinstallatie'.

4.4.5 *Bedrijven milieucategorie 4.1*

Conform het vigerende bestemmingsplan 'De Louwstraat II' geldt ter plaatse van de Scheltseweg 6 en 8 tevens dat hier bedrijven in de milieucategorie 4.1 mogen worden gesitueerd. Op de verbeelding wordt ter plaatse van deze percelen de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' toegevoegd, waarbinnen via afwijking bedrijven van categorie 4.1 kunnen worden toegelaten.

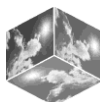
4.4.6 *Bouwgrens Hoefslag 1*

Voorgesteld wordt, conform de in het verleden afgesloten overeenkomst met de betreffende perceelseigenaar, de bouwgrens op het perceel Hoefslag 1 te verruimen.

4.4.7 *Bestaande bedrijfswoningen*

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse van Industriepark 28 geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is. Voorgesteld wordt de betreffende aanduiding te verwijderen. Tevens is gebleken dat ter plaatse van Industriepark 28a en 28b niet sprake is van twee bedrijfswoningen, maar slechts één bedrijfswoning. Voorgesteld wordt de betreffende aanduiding te wijzigen overeenkomstig de in het verleden zo vergunde situatie.

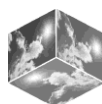
Nader onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse van Industriepark 30a niet sprake is van een in pandige bedrijfswoning, maar van een vrijstaande bedrijfswoning. Voorgesteld wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' op de juiste locatie op het bedrijfsp perceel te situeren.



Nader onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse van Hogeweg 11a geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is. Voorgesteld wordt de betreffende aanduiding te verwijderen.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse van Industrieweg 1-3 de bestaande bedrijfswoning niet betreft de inpandige bedrijfswoning op nr. 1, maar de vrijstaande woning op nr. 3. Voorgesteld wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' op de juiste locatie op het bedrijfsperceel te situeren.

Het oppervlak van de aanduiding voor de bedrijfswoning Voederheil 11 (bij Hoefslag 13) komt niet overeen met de vergunde bedrijfswoning. Voorgesteld wordt het oppervlak te verkleinen en meer in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie.





MEMO

Aan : Raadsleden, Voorbereidende vergadering 14 mei 2013
CC : College van B&W
Onderwerp: : Aanvulling op Nota van Zienswijzen, d.d. 18 april 2013 met kenmerk
202380R.2002
Datum: : 2 mei 2013
Van : M. Maas

Op 17 april 2013 is een zienswijze (d.d. 16 april 2013) ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen door R. Raymakers van Raymakers Bouwstoffen BV, betreffende het perceel Hogeweg 10 te Zeeland.

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep tot en met 18 januari 2013 en is verstreken. Derhalve is de zienswijze niet ontvankelijk.

Twee andere niet ontvankelijk te verklaren zienswijzen worden in de Nota van Zienswijzen ambtshalve beantwoord. Ook deze niet ontvankelijke zienswijze kan in dat kader worden beantwoord (en leidt niet tot een voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan).

Samenvatting zienswijze

Indiener stelt dat hij, ondanks het te laat indienen van de zienswijze, kenbaar wil maken dat hij het niet eens is met het schrappen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor bedrijfswoningen van het perceel met Hogeweg 10 en het schrappen van het gebruik van het perceel voor bedrijven van milieucategorie 1.

Beantwoording:

Uit dossieronderzoek is gebleken dat in het verleden geen bedrijfswoning vergund is. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder "Beoordeling zienswijze".

Ook de mogelijkheid tot nieuwvestiging van categorie 1 bedrijven wordt niet opgenomen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, de eerste alinea onder "Beoordeling zienswijze".

MEMO

Aan : Raadsleden, Besluitvormende vergadering 20 juni 2013
CC : College van B&W
Onderwerp: : Tweede aanvulling op Nota van Zienswijzen, d.d. 18 april 2013 met kenmerk 202380R.2002
Datum: : 13 juni 2013
Van : M. Maas

Ambtelijk is geconstateerd dat de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijf -1 en Bedrijf - 2 ten aanzien van het toestaan van de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk niet volledig is.

In deze memo wordt voorgesteld om de Nota van Zienswijzen en het vast te stellen bestemmingsplan hierop aan te passen.

Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen

In het ontwerpbestemmingsplan stond in de doeleindenomschrijving van Bedrijf -1 en Bedrijf -2, conform de VNG-leidraad "Bedrijven en Milieuzonering", benoemd dat "detailhandel in vuurwerk" is toegestaan.

In de VNG-leidraad is aangegeven dat deze functie (tot 10 ton verpakt) een bedrijf van milieucategorie 1 betreft. Omdat nieuwe bedrijven van de milieucategorie 1 niet zijn toegestaan in het bestemmingsplan wordt "detailhandel in vuurwerk" apart benoemd in de doeleindenomschrijving.

Daarmee werd beoogt om op de bedrijventerreinen de verkoop van vuurwerk en bijbehorende opslag toe te staan.

De daadwerkelijke verkoop mag op basis van het Vuurwerkbesluit (en de APV) plaatsvinden gedurende drie dagen. De opslag en verkoop is met veiligheidsisen omkleed op basis van het vuurwerkbesluit.

Nota van Zienswijzen

In de Nota van Zienswijzen is vervolgens het onderstaande opgenomen:

"In artikel 3.1 onder f. is abusievelijk aangegeven dat detailhandel in vuurwerk is toegestaan. Dit is niet correct, de detailhandel in vuurwerk is via eigen wet- en regelgeving al geregeld.

Beoogd was de opslag van consumentenvuurwerk mogelijk te maken. Derhalve wordt voorgesteld om artikel 3.1 onder f als volgt aan te passen:

f. opslag van consumentenvuurwerk;"

Daardoor spitst de omschrijving zich slechts toe op de opslag en niet op de detailhandel. Dat is niet zoals het in eerste instantie beoogd was.

Voorstel wijzigen van Nota van Zienswijzen

Aangezien beoogd is om de detailhandel én de bijbehorende opslag in artikel 3.1. en 4.1. mogelijk te maken wordt voorgesteld om de tekst in de Nota van Zienswijzen als volgt te wijzigen:

"In artikel 3.1 onder f. en 4.1. onder f is aangegeven dat detailhandel in vuurwerk is toegestaan. Beoogd was om de verkoop en bijbehorende opslag van consumentenvuurwerk mogelijk te maken. Derhalve wordt voorgesteld om de artikelen 3.1 en 4.1. onder f als volgt aan te passen:

f. detailhandel in consumentenvuurwerk (tot 10 ton verpakt) en bijbehorende opslag;"

Kleine toevoeging raadsbesluit

Indien u bereid bent het bovenstaande in de Nota van Zienswijzen te verwerken moeten in het raadsbesluit m.b.t. de vaststelling van het bestemmingsplan enkele kleine aanpassingen worden doorgevoerd (zie bijgevoegd raadsbesluit met nummer 2013/3681 waarop met rood deze aanpassingen zijn weergegeven).