



De gemeente Heumen is voornemens een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen om het Werklandschap Overasselt planologisch mogelijk te maken. Op grond van de inspraakverordening gemeente Heumen, zoals vastgesteld op 26 juni 2006, is het voorontwerp bestemmingsplan voor ingezetenen en belanghebbenden ter inzage gelegd van woensdag 30 juli 2008 tot woensdag 10 september 2008. Deze ter inzage legging is bekend gemaakt in de Regiodiek van 1 juli 2008 (vooraankondiging) en in de Regiodiek van 22 juli 2008. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Niet alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor beschikbare termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. Gezien de beperkte overschrijding van de gestelde termijn en het belang dat de gemeente hecht aan de inspraakreacties zijn alle reacties in deze responsnota opgenomen.

Reclamant 1.

opmerking

1. De vorm van het bouwvlak voor de zorgwoningen is niet rechthoekig zoals met Oosterpoort besproken. Hierdoor wordt het ontwerp lastiger. Graag een rechthoekig bouwvlak realiseren.
2. De bouwhoogte in de woonzorgzone is maximaal 6 meter. Men spreekt van platte of lessenaarsdaken, alsof er geen vormstudie met grote dakvlakken is uitgevoerd.
3. Reguliere woningen zijn niet toegestaan, in de zorgzone geen dienstwoningen. Verkoop van het voorhuis van de boerderij als woning is hierdoor niet mogelijk.

overweging

1. Het destijds beschikbare architectonische schetsontwerp is gebruikt om het bouwvlak te bepalen en is voldoende om de plannen te kunnen realiseren. Om ruimere ontwerp mogelijkheden te bieden kan het maximale bouwvlak worden getekend. Uitgangspunt hierbij is dat bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden. De grootte van het bouwvlak voldoet na aanpassing aan de wensen van Oosterpoort en maakt optimalisatie van het ontwerp mogelijk. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven is de hindergevoelige bebouwing bepalend.
2. De gekozen bouwhoogte komt voort uit eerdere overleggen en voorlopig beeldmateriaal. Zowel de goot- als nokhoogte zijn hierbij op zes meter gesteld. De gemeente is het met de indiener eens dat dit niet de gewenste bouw- mogelijkheden en beeldkwaliteit oplevert.
3. Het voorhuis zal niet als reguliere woning worden verkocht. Het is correct dat de bestemmingsregeling realisatie van dienstwoningen niet toe staat. Juist bij een zorgfunctie kan een dienstwoning wenselijk zijn voor verzorgend personeel. In het kader van het bestemmingsplan is het daarom wenselijk wel een dienstwoning toe te staan.

verwerking

1. Het bouwvlak wordt aangepast, waarbij bestaande hindercirkels maatgevend zijn voor de grootte van het bouwvlak. Hierdoor ontstaat een groter bouwvlak. Maatgevend is de bestaande zonering van omliggende panden van 30 meter.
2. De goothoogte van maximaal zes meter blijft gehandhaafd. De zienswijze en de overwegingen hierbij vormen aanleiding om de bouwhoogte aan te passen. Deze wordt op tien meter gesteld.
3. Naar aanleiding van de zienswijze en de overwegingen hierbij worden de voorschriften aangepast. Aan de voorschriften van maatschappelijke bestemming wordt toegevoegd dat één dienstwoning is toegestaan.



Reclamant 1.

opmerking

4. Het aantal en de omvang van de bijgebouwen (100 m²) maken realisatie van het museum niet mogelijk. Meer en grotere bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn wenselijk.

overweging

4. De gekozen oppervlakte van 100 m² is gekozen om de open ruimte in deze zone zoveel mogelijk te waarborgen. De gemeente ondersteunt de wens het museum te verplaatsen naar een betere huisvesting. De bijgebouwen maken onderdeel uit van het concept om een aantrekkelijk en haalbaar museum te realiseren. Meer ruimte voor bijgebouwen kan echter niet ten koste gaan van de openheid van deze zone. Aan de zuidwestzijde blijft de openheid zoveel mogelijk behouden. Aan de noordoostzijde zal het open karakter minder zijn, omdat het parkeren hier wordt gesitueerd. Extra ruimte voor bijgebouwen zou hier gesitueerd kunnen worden, waarbij de openheid een aandachtspunt blijft.

verwerking

4. De oppervlakte voor bijgebouwen gaat omhoog naar 250 m². Deze oppervlakte is naar schatting nodig voor de bijgebouwen (hooimijt, boerenschuurtje, etc...). Bij plaatsing dient rekening met openheid en richtlijnen gehouden te worden.



Reclamant 2.

opmerking

1. Het plan is niet kleinschalig en past niet binnen de dorpse schaal. De toegestane bouw- en goothoogte van 10 meter is dominant ten opzichte van de bestaande bebouwing en vormt geen zorgvuldige overgang richting het buitengebied. Een enkele malen grotere groenbuffer en onttrekking aan het zicht van de bebouwing door groen kunnen dit oplossen.
2. De termen “maatschappelijk” en “culturele en zorgverlenende instelling” zijn onduidelijk en behoeven nadere uitwerking. Welk type en niveau van zorg, wat is het maximaal aantal cliënten, hoe worden zij vervoerd, welke culturele activiteiten vinden plaats en hoeveel parkeerplaatsen zijn vereist.

overweging

1. De toegepaste bouwhoogte van tien meter sluit aan bij de hoogte van veel van de bestaande gebouwen in Overasselt. Deze hoogte is ongeveer gelijk aan de hoogte van een eengezinswoning van twee lagen met een kap. Het plan bestaat voor het merendeel uit bouwvlakken waar de goothoogte lager ligt dan de nokhoogte. De bebouwing is hier niet hoger dan zes meter of heeft een schuine kap tot tien meter. De kantorenzone en de noordelijke bedrijvenstrook hebben een goot- en nokhoogte van tien meter. Inpassing van de planlocatie aan de rand van het buitengebied is vormgegeven door zichtlijnen richting het buitengebied, een groenstrook rondom de locatie en een brede groene zone aan de noordrand. Deze laatste zone is van belang voor de waterhuishouding. Het plan maakt onttrekking aan het zicht door groen mogelijk. Bij een nadere invulling van de beeldkwaliteitseisen is de zorgvuldige overgang naar het buitengebied een aandachtspunt. Beplanting en kleurstelling kunnen hiertoe bijdragen. Een grotere groenbuffer is niet mogelijk, dit tast de haalbaarheid van het plan aan.
2. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) schrijft voor hoe bestemmingen benoemd dienen te worden. De gevraagde mate van detail kan deels niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan (vervoerswijze) of is volgens de gemeente niet wenselijk om vast te leggen. De gemeente kan zelf bepalen in welke mate zij bestemmingen uitwerkt. Een te gedetailleerde uitwerking van de bestemming beperkt echter de gebruiksmogelijkheden van de locatie. Dit wordt als onwenselijk beschouwd. Met betrekking tot het parkeren is vastgelegd dat dit op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

verwerking

1. Bij de invulling van beeldkwaliteitseisen is de zorgvuldige overgang naar het buitengebied een aandachtspunt. De zienswijze vormt verder geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.
2. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.



Reclamant 2.

opmerking

3. Een afstand van 50 meter ten opzichte van hindergevoelige gebouwen is te weinig. De toegestane milieucategorie 3.1 is een te zware belasting voor de omgeving. Het permanente geluid van luchtbehandelinginstallaties zal de huidige stilte verstoren. Een verbod hierop is wenselijk.
4. Het ligt voor de hand de route via het werklandschap in te richten als doorgaande route richting Nijmegen. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient ook in de pieken een ruime overcapaciteit te hebben.
5. Groenzones worden sterk ingeperkt. Het open karakter aan de noordzijde van het dorp verdwijnt. Past dit binnen het landschapsbeleidsplan van de gemeente?
6. Een maximaal bebouwingspercentage van 80% laat veel te weinig ruimte over voor wegen paden en parkeren. Dit strookt niet met de aard en de schaal van het werklandschap. Een maximaal te bebouwen oppervlak van 30% met een bebouwingspercentage van 20% ligt meer in lijn met de landschappelijke uitgangspunten.
7. Welke activiteiten vinden plaats in de categorie "maatschappelijk"?

overweging

3. De richting van het terrein is tot stand gekomen door het toepassen van inwaartse zoning. Dit betekent dat de milieucategorieën zijn bepaald aan de hand van aanwezige hindergevoelige gebouwen, zoals woningen. De hierbij aangehouden zones zijn in overeenstemming met de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. De gemeente ziet geen aanleiding om andere afstanden te hanteren of extra eisen te stellen.
4. Het is niet wenselijk de route over het Werklandschap als doorgaande route te gebruiken, omdat het in- en uitsteken van bedrijfsvoertuigen op een doorgaande route een negatief effect heeft op de doorstroming en de veiligheid. Het aantal parkeerplaatsen is niet vastgelegd, omdat de feitelijke behoefte afhankelijk is van de precieze bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat parkeren altijd op het eigen terrein dient plaats te vinden.
5. Het open karakter op de planlocatie, zoals hier nu is, zal met de ontwikkeling van het plan een andere invulling krijgen. Het landschapsbeleidsplan is opgesteld in 1992. In de visie is ten noorden van het plangebied "natuurontwikkeling en extensief beheer Zeedijksche Leigraaf/Balgoijsche wetting met oevers" weergegeven. De ontwikkeling van het plangebied vormt hiervoor geen belemmering en past derhalve binnen het landschapsbeleidsplan.
6. De interpretatie van indier van het genoemde percentage van 80% is niet juist. Het maximaal bebouwingspercentage betreft 80% van het bouwvlak. Een dergelijk percentage is gebruikelijk bij bedrijfsterreinen. Groen en wegen zijn apart bestemd en derhalve niet hierbij opgenomen.
7. Voorzieningen, die zijn toegestaan binnen de bestemming "maatschappelijk" staan genoemd in de

verwerking

3. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.
4. Naar aanleiding van de zienswijze en de overweging hierbij wordt nagegaan of het wenselijk is een parkeernorm in het bestemmingsplan zelf op te nemen en of het huidige plan duurzaam parkeren op eigen terrein voldoende borgt.
5. Niet van toepassing.
6. De beperkende bepaling "het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80%" wordt gewijzigd in "het bebouwingspercentage per perceel mag niet meer bedragen dan 70%".
7. Niet van toepassing.



Reclamant 2.

opmerking

overweging

verwerking



	<p>begrippenlijst: "Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen van ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de voorzieningen." Zie tevens overweging 2.2.</p>	
<p>8. Kavels zijn te groot met te kleine tussenruimten. Wat betekent "... dat de afstand tot de perceelsgrenzen maximaal vier meter mag bedragen?" Zie paragraaf 2.5.2, bladzijde 9.</p>	<p>8. Tussen de zijgevel van bedrijfsgebouwen op de bedrijfskavels en de grens van deze kavels dient minimaal vier meter te liggen. De grootte van de kavels voldoet aan de wensen en eisen van lichte bedrijvigheid. Met de tussenruimte wordt voorkomen dat een groot vlak van aaneengeschakelde bedrijfspanden ontstaat.</p>	<p>8. Niet van toepassing.</p>
<p>9. Wat houdt de "zorgcomponent" in ter plaatse van het woonzorggebouw?</p>	<p>9. De gemeente kiest ervoor de gevraagde mate van detail (wat houdt de zorgcomponent in) niet vast te leggen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de functie er komt. De planvorming en invulling hiervan loopt momenteel. Zie ook overwegingen 2.2 en 2.7.</p>	<p>9. Niet van toepassing.</p>
<p>10. Wat voor soort detailhandel wordt beoogd, welke eisen worden hieraan gesteld en binnen welke grenzen vindt dit plaats?</p>	<p>10. Functieondersteunende detailhandel ten dienste van de maatschappelijke bestemming. Hierbij moet gedacht worden aan een klein (in pandig) winkeltje bij bijvoorbeeld het museum. De functieondersteunende detailhandel dient te voldoen aan de eisen en grenzen, die worden gesteld in de voorschriften van het bestemmingsplan.</p>	<p>10. Niet van toepassing.</p>
<p>11. Welke regulering is van toepassing op de toegestane opslag van goederen?</p>	<p>11. Opslag dient binnenpands of achter de bebouwing plaats te vinden. Dit staat in voorschrift 3.1.3 van het bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan kan de gemeente handhavend optreden.</p>	<p>11. Niet van toepassing.</p>
<p>12. De centrale groene ruimte die voor de stedenbouwkundige groene opzet moet zorgen is relatief klein en ligt ingesloten tussen bebouwing van 10 meter hoog. Van een groene</p>	<p>12. Het gehele plangebied heeft een ruimere en groene opzet met name in vergelijking met vergelijkbare terreinen. Gezien de kleinschaligheid van de bedrijfsbebouwing wordt het dorps karakter geen</p>	<p>12. Bij de invulling van beeldkwaliteitseisen is de zorgvuldige overgang naar het buitengebied een aandachtspunt. De zienswijze vormt verder geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te</p>

Reclamant 2.

opmerking

opzet is nauwelijks sprake en het dorpse karakter wordt geweld aan gedaan.

13. WRO-zone wijzigingsbeleid. Onduidelijk is wat voor deze zone de plannen zijn, terwijl dit een substantieel deel uitmaakt van het plangebied.

14. Het is niet duidelijk welke activiteiten plaatsvinden binnen de woonzorgzone en wat de gevolgen zijn voor verkeer en vervoer, enz... Zie ook zienswijze 2.2.

15. De geluidscontour aan de westzijde van de Kasteelsestraat is weergegeven. Het ligt voor de hand ook de geluidscontour aan de oostzijde weer te geven en hier consequenties uit te trekken. De nu al hoge geluidsbelasting op mijn woning zal toenemen tot een onaanvaardbaar niveau.

16. Er is niet aangetoond dat er voldoende behoefte is aan het bedrijventerrein en/of dat er onvoldoende capaciteit is op bestaande terreinen.

overweging

geweld aan gedaan (zie ook overweging 2.1). Naast de groen bestemde gronden maakt de buitenruimte van de maatschappelijke zone deel uit van de groene opzet. Door de centrale ligging hiervan is het gezichtsbepalend en karakteriserend voor het plan. De overgang naar het buitengebied krijgt bijzondere aandacht (zie ook overweging 2.1).

13. De locatie is aangewezen als WRO-zone in verband met de gemeentelijke wens de gronden te verwerven. Hiernaast geldt er een wijzigingsbeleid, zodat het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid heeft de bestemming onder voorwaarden te wijzigen door een bouwvlak toe te voegen. In de voorschriften is onder 3.6 aangegeven wat mogelijk is binnen deze zone. De situering van het bouwvlak is pas bekend bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Indien mogelijk heeft direct bestemmen de voorkeur.

14. Zie overweging 2.2 en 2.7.

15. In de zonering is rekening gehouden met de locatie van de woning van de indiener. Door de verkeersaantrekkende werking van het plan is een toename van verkeersgeluid wel mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening houden we hier rekening mee. De stijging van verkeerslawaai dat specifiek is toe te rekenen aan het Werklandschap is op basis van de berekende verkeersgegevens naar verwachting zeer beperkt.

16. Voor de start van de procedure is door Bouwgroep Peters B.V. en de gemeente onderzoek gedaan naar de haalbaarheid. Hieruit blijkt dat er voldoende interesse is voor bedrijfskavels. Inmiddels hebben meerdere concrete geïnteresseerden zich ingeschreven bij de gemeente. Het Werklandschap is

verwerking

wijzigen.

13. De WRO-zone en het wijzigingsbeleid zijn niet meer nodig, deze worden verwijderd. Op de plankkaart krijgt de locatie een bouwvlak.

14. Niet van toepassing.

15. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Naar aanleiding van de zienswijze willen we wel de geluidsbelasting in beeld brengen. Indien hier aanleiding toe is kunnen we gerichte maatregelen nemen.

16. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.



Reclamant 2.

opmerking

overweging

verwerking



17. In de planvorming is onvoldoende rekening gehouden met bestaande hindergevoelige bebouwing (mijn woning).	een goed alternatief voor bedrijven die naar aard, schaal en/of milieucategorie elders niet goed passen.	
17. Door uit te gaan van inwaartse zonering is juist rekening gehouden met hindergevoelige bebouwing. Zie tevens overweging 2.3 en 2.15.	17. Door uit te gaan van inwaartse zonering is juist rekening gehouden met hindergevoelige bebouwing. Zie tevens overweging 2.3 en 2.15.	17. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.
18. Naar verwachting verslechtert de luchtkwaliteit ter plaatse van mijn woning. Zodra het luchtkwaliteitsonderzoek is afgerond ontvang ik graag een exemplaar, zodat ik hier mijn zienswijze op kan geven.	18. Het betreffende onderzoek is inmiddels afgerond. Bij het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, zal een exemplaar van dit onderzoek worden bijgevoegd. Dit is dan tevens digitaal te raadplegen via de gemeentelijke site.	18. Niet van toepassing.
19. Het is onduidelijk wat het werklandschap betekent voor de waterhuishouding ten oosten van het plangebied. Het geohydrologisch onderzoek geeft hierover geen uitsluitel. Dit is wel van belang vanwege de geplande ophoging van het plangebied en de mogelijkheid van vernatting van omliggende gronden door kweldruk.	19. Het genoemde onderzoek doet geen uitspraken over de waterhuishouding ten oosten van het plangebied. Hierover is wel overleg gevoerd met het waterschap. Er is geen verandering voor bestaande woningen aan de overzijde van de Kasteelsestraat en de directe omgeving. Het plan voorziet in ruime mate in berging van eigen water. Er is een overdimensionering van de waterbergende capaciteit, waardoor de locatie mogelijk ook kan dienen bij de wateropvang van de ontwikkeling Schoonenburg.	19. Er is overleg met het waterschap over de definitieve invulling in relatie tot de verdrogings- en vernattingsproblematiek.
20. Gezien de aanwezigheid van muizen en vleermuizen ter plaatse van Kasteelsestraat 8 wacht de indiener de consequenties van het flora en fauna onderzoek graag af, zodat deze hierover zijn zienswijze kan geven.	20. Het flora en fauna onderzoek is afgerond en zal bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan worden bijgevoegd. De conclusie is dat voor de aanwezigheid van de Kerkuil ontheffing vereist is.	20. Ontheffing voor de Kerkuil wordt aangevraagd.
21. Er zal sprake zijn van een forse verkeerstoename op de Kasteelsestraat. Dit heeft ernstige verstoring van de belevingswaarde van het gebied tot gevolg en het buiten spelen van kinderen zal ernstig worden gehinderd. Welke compenserende maatregelen treft de gemeente hiervoor?	21. Er zal een toename van verkeer zijn door de ontwikkeling van het Werklandschap. De bijdrage van het plan aan de groei van het aantal voertuigen, bovenop de autonome groei, vindt de gemeente acceptabel. Zie tevens overweging en verwerking 2.15.	21. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Reclamant 2.

opmerking

22. Aankondiging indienen verzoek om planschade wegens daling woongenot en waardedaling woning.

overweging

22. Op grond van artikel 6 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) heeft degene, die een inkomensderving of een daling van de waarde van zijn onroerende zaak heeft, de mogelijkheid om een vergoeding te vragen voor de schade die hij ondervindt als gevolg van het vast stellen van een nieuw bestemmingsplan. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

verwerking

22. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.



Reclamant 3.

opmerking

1. Het voorontwerp beperkt de indiener in zijn woongenot en bedrijfsmogelijkheden. Het uitzicht en de privacy worden belemmerd. De geluidsoverlast neemt toe door bedrijvigheid en toename van verkeer met 621 voertuigen per dag. Indiener zal daarom een planschade verzoek indienen.
2. Angenendt is bestemd als bedrijf. Angenendt Tuin- en Parkmachines is echter een bedrijf dat machines verkoopt aan particulieren, bedrijven en instellingen. Hiernaast worden tuin- en parkmachines gerepareerd en onderhouden. Graag ziet de indiener verkoop, reparatie en onderhoud van tuin- en parkmachines in de ruimste zin van het woord terug als subbestemming. Aansluiting zoeken bij gelijke categorieën van activiteiten (SBI-code 713 en 29). Een Hinderwetzone van minimaal 50 meter aanhouden. De meest hindergevende activiteit, reparatie en proefdraaien, vindt plaats in het gebouw direct naast de maatschappelijke doeleinden. Om woongenot niet te verstoren zou een minimale afstand tot het maatschappelijk te bebouwen perceel van 50 meter aangehouden dienen te worden.

overweging

1. De open ruimte ten noorden van de bedrijfswoning (uitzicht) wordt bestemd voor bedrijvigheid. Hiernaast zal sprake zijn van een verkeerstaantrekkende werking door de ontwikkeling. De extra toename van geluid door dit verkeer bovenop de autonome groei is beperkt. Voor bedrijfswoningen gelden geen wettelijke afstanden met betrekking tot de locatie van bedrijven. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bedrijfsmogelijkheden van indiener. Zie verder overweging 2.22.
2. De hinderzone is momenteel vastgelegd op 30 meter. In het akoestische onderzoek dat in 1999 ten behoeve van de milieuvergunningprocedure voor Angenendt is uitgevoerd, is aangegeven dat er een afstand tussen de inrichting en geluidgevoelige objecten aangehouden dient te worden van 30 meter. Hierbij voldoet het bedrijf aan de geluidvoorschriften. Uitgangspunt bij planvorming van het Werklandschap is dat de ontwikkeling bestaande bedrijven niet beperkt in hun mogelijkheden.

verwerking

1. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.
2. De gemeente ziet geen directe aanleiding deze zone te verruimen naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling rondom het bedrijf.



Reclamant 3.

opmerking

3. Het bedrijf van indiener is aangemerkt als categorie 2 bedrijf. Het bedrijf maakt gebruik van compressoren, slijp- en boormachines en er wordt regelmatig proefgedraaid. Tuin- en parkmachines vallen hierdoor in de regel onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een zone van 50 meter in plaats van 30 meter. Het verzoek is de milieucategorie aan te passen en de zorgwoningen 20 meter verder van het bedrijf te tekenen.
4. De perceelsgrens van indiener ligt op 10 meter van de mogelijke bebouwing. Bij bedrijven van milieucategorie 3.1 geldt een minimale afstand van 50 meter. Indiener verzoekt dan ook bedrijfswoningen alleen mogelijk te maken op meer dan 50 meter afstand van de perceelsgrenzen.

overweging

3. De ontwikkeling van het Werklandschap en het zorgsteunpunt in het bijzonder mogen niet in de weg staan van bestaande vergunde milieuruimte. De gemeente ziet geen directe aanleiding om de bestaande milieucategorie op te schalen. Zie overweging 3.2.
4. De woningen in het plan zijn opgenomen als bedrijfswoningen. Hieraan kunnen in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer formeel geen (maximum) grenzen worden gesteld. In het kader van goede ruimtelijke ordening worden de richtlijnen uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening van de Vereniging Nederlandse Gemeenten aangehouden. Dit betekent dat wordt gestreefd naar een maximale geluidsbelasting op de woning van 65 dB(a).

verwerking

3. De gemeente ziet geen directe aanleiding de bedrijfscategorie aan te passen naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling rondom het bedrijf.
4. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen..



Reclamant 4.

opmerking

1. Er is geen ruimte gereserveerd voor het plaatsen van glascontainers, opdat deze verplaatst kunnen worden vanaf het Dorpsplein.

overweging

1. In de planvorming is geen rekening gehouden met het verplaatsen van de glascontainers. Uitgangspunt hierbij is dat juist een centrale locatie van de glasbak in het dorp wenselijk is.

verwerking

1. Naar aanleiding van de zienswijze wordt nagegaan of verplaatsing van de glascontainer wenselijk is en of deze kan worden ingepast in het plan.



Reclamant 5.

opmerking

overweging

verwerking



1. De indiener verzoekt de bedrijfs(ontwikkelings)mogelijkheden te respecteren door adequate toepassing van de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" waar het gaat om de afstand tussen de in het voorontwerp bestemmingsplan voorgestane mogelijkheden qua bedrijvigheid en bedrijfswoningen en de locatie van het bedrijf van de indiener.

1. De gemeente wil bestaande bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering met deze ontwikkeling. De vergunde ruimte wordt niet beperkt door de voorgenomen ontwikkelingen. Bestaande woningen aan de Kasteelsestraat zijn en blijven bepalend voor de bedrijfs(ontwikkel)mogelijkheden van indiener.

1. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen..

Reclamant 6.



opmerking	overweging	verwerking
1. Indiener betwijfelt of er op de voorgestelde schaal behoefte is aan een dergelijk plan.	1. Er is behoefte aan een bedrijventerrein in dit gebied met een ander karakter dan de Sluisweg heeft. Het Werklandschap is een goed alternatief voor bedrijven die naar aard, schaal en/of milieucategorie elders niet goed passen. De interesse is aangetoond in het marktonderzoek van de gemeente en Peters Bouwbedrijf BV. Inmiddels hebben meerdere concrete geïnteresseerden zich ingeschreven bij de gemeente. Zie ook overweging 2.16.	1. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.
2. Er wordt gesproken over het verplaatsen van bedrijven, die niet in het buitengebied passen. Het is onduidelijk welke bedrijven dit betreft.	2. Er zijn binnen de gemeente bedrijven in het buitengebied gevestigd, waarvan de aard van de werkzaamheden niet passen binnen het buitengebied, waar agrarische en natuurwaarden prioriteit hebben. De ontwikkeling van het Werklandschap biedt de mogelijkheid deze bedrijven te verplaatsen naar een passende locatie.	2. Niet van toepassing.
3. Indiener wenst inzicht te krijgen in de onderzoeksgegevens, waaruit blijkt dat er behoefte is aan zorgwoningen.	3. In de Woonvisie van de gemeente Heumen, vastgesteld door de Raad in 2006, is geconstateerd dat er binnen de gemeente een tekort aan zorgwoningen is. Vervolgens is hierin een taakstelling vastgelegd. Ten behoeve van het opstellen van de woonvisie is een woningmarktanalyse uitgevoerd door het bureau Companen in 2005. De te realiseren zorgeenheden vallen onder de taakstelling.	3. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen..
4. De locatieafweging is niet goed beargumenteerd.	4. De locatieafweging is zorgvuldig gemaakt. SAB heeft een analyse gemaakt van de bestaande kwaliteiten en potenties. De gekozen locatie sluit zowel ruimtelijk als functioneel goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Verder is het gebied landschappelijk goed in te passen en goed te ontsluiten vanwege de ligging aan de doorgaande hoofdverbinding.	4. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Reclamant 6.



opmerking	overweging	verwerking
5. Het stedenbouwkundig ontwerp past niet in de dorpse schaal. Dit blijkt uit de nokhoogte van 10 meter en de grootte van het plan (12% van de grootte van de huidige kern).	5. De toegestane nokhoogte van 10 meter is gelijk aan een reguliere woning van twee bouwlagen met kap. De toegestane hoogte is hiermee niet contrasterend met de bestaande bebouwing in Overasselt. De ontwikkeling biedt ruimte aan meerdere functies, zoals groen, cultuur, zorg en bedrijven. Deze ambities gaan gepaard met een bepaalde ruimtevrage. Hoewel het het eerste concentratiegebied voor bedrijven betreft past het goed binnen de schaal van een plaats als Overasselt.	5. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.
6. Er wordt gesteld dat er aan de zuidzijde van de planlocatie op de hoek Schoonenburgseweg-Kasteelsestraat een pand staat dat dienst doet als woonvoorziening voor gehandicapten. Dit is niet waar.	6. In het pand is een dagopvang opgenomen met twee zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten.	6. Niet van toepassing.
7. De doorgaande route dient door het plangebied te lopen en verkeer weg te houden uit de kern.	7. Het is niet wenselijk de route over het Werklandschap als doorgaande route te gebruiken, omdat het in- en uitsteken van bedrijfsvoertuigen op een doorgaande route een negatief effect heeft op de doorstroming en de veiligheid.	7. De zienswijze vormt geen aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen.
8. De gebouwen passen niet in de bestaande bebouwingsstructuur van de Schoonenburgseweg. Gezien de stedenbouwkundige inrichting is aansluiting bij de Kasteelsestraat hiernaast van groter belang.	8. Het is niet bekend hoe de geplande gebouwen eruit gaan zien en/of hoe deze exact gesitueerd worden. Het bestemmingsplan is niet het instrument om (naast bouwvlak en gevellijnen) hier voorschriften voor te geven. Deze onderwerpen maken deel uit van een beeldkwaliteitsplan (materialisatie) en het stedenbouwkundig plan (locatie). De gemeente deelt de mening dat aansluiting bij de bestaande structuur van groot belang is.	8. Het bouwvlak en de gevellijn van de kavel naast Wagenberg zullen naar achteren verschoven worden om aansluiting te vinden bij de bestaande structuur. De mogelijkheid van plaatsing van gebouwen op de hoek met de Kasteelsestraat wordt uitgebreid. De voorgevel zal hierdoor ook richting de Kasteelsestraat geplaatst kunnen worden.
9. De eisen met betrekking tot beeldkwaliteit in de zone bedrijven zijn mager. Het materiaalgebruik voor de bedrijfshallen ontbreekt.	9. Dit is een aandachtspunt. In overleg met het dorpsplatform Overasselt gaat de gemeente de eisen met betrekking tot beeldkwaliteit nader invullen.	9. De eisen met betrekking tot beeldkwaliteit worden nader ingevuld.