



Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied herziening 2011, Winkelseweg 10, Hedel"

NL.IMRO.0263.BP1062-ON02

Beantwoording van zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2011, Winkelseweg 10, Hedel", als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 april 2012 gedurende zes weken in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 4 april 2012 (Nr. 6666) en in het Carillon van 4 april 2012. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Ingediende zienswijze(n)

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze naar voren gebracht.

Het betreft de zienswijze van:

- Martin van Eeuwijk Rentmeester-makelaar-taxateur, HEDEL, namens mevrouw A.J. van Namen-Verhoeven, Winkelseweg 8, HEDEL

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Beoordeling zienswijze(n)

Onderstaand is de zienswijze samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Bij de zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze bevat 34 onderdelen:

1. Indiener is van mening dat het P&R-terrein niet valt onder het raadsbesluit tot medewerking aan het verplaatsen van het tankstation.
Beoordeling:
In het raadsbesluit van 28 mei 2008 zijn geen voorwaarden genoemd omtrent vorm en/of afmetingen van het tankstation. Bovendien is het P&R-terrein geen onderdeel van het tankstation, maar een initiatief van de Provincie Gelderland. Onlangs heeft de provincie echter aangegeven (voorlopig) af te zien van het aanleggen van een P&R-terrein op de aangegeven locatie. Dit betekent evenwel niet dat ter plaatse nimmer een P&R-terrein zal worden gerealiseerd.
Het P&R-terrein zal uit het bestemmingsplan worden verwijderd.
2. Indiener geeft aan dat de oppervlakte van het plangebied niet correct is weergegeven.
Beoordeling:
Met het vervallen van het P&R-terrein zal het plangebied worden verkleind.
3. Indiener vraagt zich af of het bestemmingsplan voor de rondweg inmiddels onherroepelijk is, omdat onderhavig bestemmingsplan mogelijk in een omgeving ligt waarvan het planologische kader onzeker is.
Beoordeling:
De rondweg Hedel (Baronieweg) is aangelegd op basis van het bestemmingsplan "Rondweg Hedel", dat per 20 november 2008 onherroepelijk is. Er is geen aanleiding aan te nemen dat er een onzeker planologisch kader is voor deze weg.
4. Indiener is van mening dat het plan strijdig is met de Nota Ruimte ten aanzien van het aspect "Borgen veiligheid".
Beoordeling:
In het bestemmingsplan is op basis van objectief en deskundig onderzoek aangetoond dat het plan ruimtelijk-planologisch uitvoerbaar is en niet voor onevenredige hinder zal zorgen. Het tankstation kan voldoen aan alle wet- en regelgeving die daaraan wordt gesteld. Er is een positief advies ontvangen van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Voor de realisatie wordt te zijner tijd een omgevingsvergunning (bouwen en milieu) afgegeven. Daarin zijn voorschriften opgenomen waaraan het bedrijf moet voldoen. Mocht daar aanleiding toe zijn dan kan de gemeente handhavend optreden. De veiligheid is hiermee in voldoende mate verzekerd.
5. Indiener geeft aan dat het plan strijdig is met de Ruimtelijke Verordening Gelderland, omdat het plan niet voldoet aan de randvoorwaarden voor wonen en werken.
Beoordeling:
Conform de Ruimtelijke Verordening Gelderland is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan binnen de in artikel 2, lid 2, genoemde gebieden. Het plangebied ligt binnen één van die gebieden en voldoet daarmee aan het bepaalde in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.
6. Indiener is van mening dat het plan ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en bedrijven in de omgeving frustreert.
Beoordeling:
Zoals onder 4 genoemd is het plan ruimtelijk-economisch uitvoerbaar. Er zijn thans geen concrete ontwikkelingen voor wonen of werken bekend waaraan het plan getoetst kan worden.
7. Indiener is van mening dat het plan strijdig is met de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015, omdat de oppervlakte van het terrein te groot is en deze nieuwe locatie een verplaatsing van het lpg-probleem vanuit de kom is.

Beoordeling:

Het tankstation en het P&R-terrein moeten worden gezien als twee afzonderlijke onderdelen, omdat deze onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren en ook van twee verschillende initiatiefnemers zijn. Vanwege de ligging en inpassing in de bestaande infrastructuur is Ruisch gehouden om het brandstoffenverkooppunt, met voorzieningen volledig op eigen terrein te realiseren. Naar de huidige inzichten en regelgeving heeft deze voorwaarde geresulteerd in een ruimtebeslag zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Voor de beantwoording van het tweede deel van dit onderdeel wordt verwezen naar onderdeel 4. Er is geen sprake van een verplaatsing van het lpg-probleem.

8. Indiener is van mening dat het plan in strijd is met het Regionaal Plan Bommelerwaard, omdat verondersteld wordt dat de beperkte doorzet van 1000 m³ per jaar niet tot een rendabel tankstation leidt. Indiener verwacht dat deze doorzet overschreden gaat worden, omdat ter plaatse een tank van 20.000 liter wordt aangelegd, en dat daarmee de veiligheid in het geding komt.

Beoordeling:

Er is gekozen om de doorzet van lpg te beperken, zodat de milieubelasting op de omgeving kleiner is. Op basis van de huidige verkoopgegevens van het tankstation wordt deze beperkte doorzet als ruim voldoende geacht. Bij de veronderstelling dat de tank met een inhoud van 20.000 liter niet in verhouding staat met de beperkte doorzet is van belang te beseffen dat 1000 m³ lpg overeenkomt met 1.000.000 liter lpg. Het tankstation wordt bovendien periodiek door de gemeente Maasdriel gecontroleerd op naleving van de voorschriften.

9. Indiener geeft aan dat het plan strijdig is met het regionale beleid in het kader van het borgen van veiligheid.

Beoordeling:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel 4.

10. Indiener is van mening dat het initiatief moet worden opgenomen in het PlanMER Maasdriel.

Beoordeling:

Het tankstation betreft een individuele ontwikkeling. Een tankstation met lpg komt niet voor in de lijst met mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige ontwikkelingen, zoals opgenomen bij het Besluit milieueffectrapportage. Het opstellen van een PlanMER is niet nodig.

11. Indiener is van mening dat het plan strijdig is met de visie Maasdriel 2020+, omdat een tankstation thuishoort op een industrieterrein zonder woningen.

Beoordeling:

Het plan biedt de mogelijkheid tot het verplaatsen van een lpg-tankstation vanuit een buurt met een overwegende woonfunctie naar een bedrijventerrein. Indiener merkt correct op dat op en nabij het bedrijventerrein ook woningen staan. In het bestemmingsplan is op basis van objectief en deskundig onderzoek aangetoond dat het plan ruimtelijk-planologisch uitvoerbaar is en niet voor onevenredige hinder zal zorgen. Er is geen strijdigheid met de visie Maasdriel 2020+.

12. Indiener geeft aan dat uit niets blijkt dat een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden.

Beoordeling:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel 4.

13. Indiener geeft aan dat er ter plaatse van de rondweg geen onherroepelijk bestemmingsplan geldt op basis waarvan de weg kan zijn aangelegd. Voorts geeft hij aan dat een ontsluiting van het tankstation vanaf de rondweg verkeerskundig niet mogelijk is.

Beoordeling:

Voor de beantwoording van het eerste deel van dit onderdeel wordt verwezen naar onderdeel 3.

Vanaf de Baronieweg is alleen een inrit naar het tankstation opgenomen. De bezoekers verlaten het tankstation via een nieuwe uitrit naar Oude Rijksweg. De inrit naar het tankstation vanaf de Baronieweg ligt nabij een rotonde. Alleen verkeer vanuit westelijke richting kan het tankstation bereiken. Vanuit oostelijke richting is er geen rechtstreekse toegang. Bezoekers vanuit oostelijke richting rijden het tankstation in eerste instantie voorbij om voorts via de rotonde vanuit westelijke richting te komen. Het ontwerp is meerdere malen met wegbeheerder Provincie Gelderland besproken. De provincie stemt in met het gekozen ontwerp.

14. Indiener merkt op dat het bouwvlak ruim groter is dan op basis van de bijgevoegde inrichtingsschets nodig is.

Beoordeling:

Een bestemmingsplan heeft een planperiode van tien jaar. In een bestemmingsplan moet daarom ook tien jaar vooruitgekeken worden. De bij het bestemmingsplan gevoegde inrichtingsschets betreft een voorlopige, opgesteld op basis van de huidige inzichten. Het is onzeker op welke manier alternatieve brandstoffen zullen leiden tot het noodzakelijk uitbreiden van een tankstation. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor uitbreiding. Daarnaast dienen ook installaties binnen een bouwvlak gesitueerd te worden.

15. Indiener merkt op dat het P&R-terrein niet is opgenomen in het raadsbesluit van 28 mei 2008 tot medewerking aan het tankstation.

Beoordeling:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel 1.

16. Indiener geeft aan dat het beeldkwaliteitplan ontbreekt.

Beoordeling:

Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als paragraaf 4.4 van de toelichting en heeft met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

17. Indiener geeft aan dat hij zich het recht behoudt te reageren op nog uit te voeren onderzoeken.

Beoordeling:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

18. Indiener is van mening dat de gebruikte onderzoeksrapporten niet volledig en verouderd zijn. Indiener geeft aan dat hij zich het recht behoudt te reageren op nog uit te voeren onderzoeken.

Beoordeling:

De bij de toelichting van het bestemmingsplan gehanteerde onderzoeksrapporten zijn voldoende recent. In het kader van het bestemmingsplan hoeft geen aanvullend onderzoek meer te worden uitgevoerd.

19. Indiener geeft aan dat onvoldoende gewaarborgd is dat het P&R-terrein kan voldoen aan de geldende milieunormen.

Beoordeling:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel 1.

20. Indiener meldt dat hij weinig vertrouwen heeft in het naleven van de milieuvoorschriften, omdat er op de locatie Uithovensestraat 44 geen naleving en handhaving plaatsvindt.

Beoordeling:

Er is geen reden te veronderstellen dat de exploitant van het tankstation de milieuvoorschriften zal overtreden. De gemeente Maasdriel zorgt voor een periodieke controle en ziet toe op naleving van de voorschriften, zoals ook aan de Uithovensestraat 44 plaatsvindt.

21. Indiener is van mening dat ondanks een beperking van de doorzet tot maximaal 1000 m³/jaar de veiligheid van omwonenden onvoldoende gewaarborgd is.

Beoordeling:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel 4.

22. Indiener merkt op dat de grootte van het bouwvlak de vestiging van grootschalige detailhandel toestaat en vraagt de detailhandelsoppervlakte te limiteren.

Beoordeling:

Het bestemmingsplan staat slechts detailhandel toe die behoort tot het verkooppunt van motorbrandstoffen. Zelfstandige en grootschalige detailhandel behoort hiertoe niet. Een moderne shop met een omvang van circa 300 m² is niet ongebruikelijk.

23. Indiener is van mening dat voorzieningen zoals groen beperkt moeten worden toegelaten en verblijfsvoorzieningen niet nodig zijn.

Beoordeling:

Ten behoeve van het goed functioneren van het tankstation is een bepaalde terreininrichting aan de orde en zijn voorzieningen noodzakelijk. Hierbij kan gedacht worden aan een groene afscheiding van het perceel met hagen en het plaatsen van afvalbakken.

24. Indiener is van mening dat de bouwmogelijkheden ruim meer zijn dan voor een tankstation nodig is. Indiener merkt voorts op dat de regels een detailhandelsvestiging niet uitsluiten.

Beoordeling:

Vanwege de vrije doorrijhoogte is een bouwhoogte van een luifel tot maximaal 6 meter toereikend. **De maximale bouwhoogte voor overkappingen en luifels zal worden verlaagd van 8 naar 6 meter.**

Voor de beantwoording van het tweede deel van dit onderdeel wordt verwezen naar onderdeel 22.

25. Indiener geeft aan dat het tankstation en het P&R-terrein niet aan de geluidsnormen kunnen voldoen, omdat niet is uitgesloten dat vrachtwagens in de avond- en nachtperiode gebruikmaken van het plangebied. Tevens merkt indiener op dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een geluidsscherm van ten minste 3 meter nodig is, terwijl de planregels een scherm van maximaal 3 meter toestaan.

Beoordeling:

Zoals bij onderdeel 1 is vermeld, zal het P&R-terrein geen onderdeel (meer) vormen van het bestemmingsplan. Het uitsluiten van vrachtverkeer gedurende bepaalde perioden van het etmaal is geen onderdeel dat in een bestemmingsplan geregeld wordt. Voor het tankstation wordt te zijner tijd een omgevingsvergunning verleend waarin bepalingen daaromtrent kunnen worden opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met een scherm met een hoogte van 3 meter voldaan wordt aan de geluidsnormen. Een hoger geluidsscherm is niet nodig.

26. Indiener is van mening dat de hoogte van luifels en wasboxen niet meer dan 5 meter hoeft te bedragen.

Beoordeling:

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar onderdeel 24.

27. Indiener merkt op dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen onvoldoende rechtszekerheid biedt.

Beoordeling:

Deze zinsnede volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.6 lid 1, onder d, Wro) waarin is opgenomen dat het stellen van nadere eisen een bevoegdheid is en geen verplichting.

28. Indiener geeft aan dat het mogelijk is een eethuis/McDonalds bij het tankstation te realiseren en dat dit strijdig is met het gemeentelijke beleid tot concentratie van detailhandel en horeca in de dorpskernen.

Beoordeling:

Onder verwijzing naar onderdeel 22 wordt gemeld dat het bestemmingsplan de vestiging van zelfstandige horeca niet toestaat. Het plan is daarmee ook niet strijdig met het gemeentelijke beleid.

29. Indiener is van mening dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid moet worden verwijderd, omdat het plan onvoldoende is uitgewerkt en dit tot rechtsonzekerheid leidt.

Beoordeling:

Het is onderkend dat een lpg-tankstation van invloed is op de externe veiligheid. Om deze invloed te beperken moeten bepaalde afstanden tussen de verschillende onderdelen van de inrichting en naar de omgeving worden aangehouden. Er wordt gewerkt aan nieuwe technieken die een positief effect hebben op de externe veiligheid. Deze nieuwe technieken kunnen aanleiding geven tot nieuwe wetgeving. Met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan met een korte procedure gevolg gegeven worden aan nieuwe wetgeving.

30. Indiener is van mening dat onvoldoende belangenafweging heeft plaatsgevonden voor de aanleg van het P&R-terrein.

Beoordeling:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel 1.

31. Indiener vraagt toe te voegen dat de inrichting gesloten moet worden als de beperkte doorzet wordt overschreden.

Beoordeling:

Voor de inrichting moet te zijner tijd een omgevingsvergunning worden verleend. Handhaving van de doorzet vindt plaats op basis van voorschriften in deze omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de wijze van handhaven te regelen.

32. Indiener stelt vraagtekens bij de economische haalbaarheid als de doorzet lpg beperkt wordt tot minder dan 1000 m³/jaar.

Beoordeling:

De exploitant heeft aangegeven dat op basis van zijn bedrijfsgegevens blijkt dat ondanks beperking van de doorzet er sprake is van een economisch uitvoerbaar plan.

33. Indiener vraagt op basis van de Wet openbaarheid van bestuur inzage in het planschaderisicoanalyserapport.

Beoordeling:

De planschaderisicoanalyse is aan indiener verstrekt.

34. Indiener verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen ofwel gewijzigd vast te stellen waarbij geen mogelijkheid tot een ongelimiteerde oppervlakte detailhandel wordt toegestaan. Indiener vraagt voorts het P&R-terrein uit het plan te verwijderen.

Beoordeling:

Voor de beantwoording van de omvang van de detailhandel wordt verwezen naar onderdeel 22.

Voor de beantwoording van het tweede deel van dit onderdeel wordt verwezen naar onderdeel 1.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk (onderdelen 1 en 24) gevolgd. Het bestemmingsplanplan wordt op onderdelen aangepast. Dit betreft:

1. Het schrappen van het P&R-terrein (bestemming 'Verkeer - Uit te werken', artikel 4) op de verbeelding en uit de regels;
2. Het verlagen van de maximale bouwhoogte van overkappingen en luifels in de regels (artikel 3.2.3 sub a) van 8 naar 6 meter.