

**ZIENSWIJZENNOTA
&
NOTA VAN WIJZIGINGEN**

**BESTEMMINGSPLAN
DE WALENHOEK**

Versie

Ambtelijk:	13 maart 2013
College:	vastgesteld 26 maart 2013
Raad:	vastgesteld 25 april 2013

Aanleiding:

Het bestemmingsplan de Walenhoek richt zich op het voormalige veilingterrein in Ochten. Het bestemmingsplan omvat een kader voor een duurzaam gebruik van het terrein. Daarbij wordt de bestemming verbreed van veilingterrein naar een terrein voor (lokale) bedrijvigheid. Er wordt een kwaliteitsslag gemaakt door het terrein een betere presentatie richting de Walenhoekseweg en A15 en de Cuneraweg te geven, door het aanbrengen van groen en hoogwaardige bebouwing. Het ontwerpbestemmingsplan de Walenhoek heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 30 mei 2012 tot en met 11 juli 2012 ligt voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Mc Donalds Nederland BV, p/a Cuneraweg 13, 4051 CE Ochten
2. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Ontvankelijkheid:

De bovengenoemde schriftelijke zienswijzen zijn ingediend binnen de daartoe bedoelde termijn en dienen derhalve ontvankelijk te worden verklaard.

Inhoudelijke beoordeling van de individuele zienswijzen:

De zienswijzen worden samengevat en beantwoord. Daarbij wordt het voorstel weergegeven van het college aan de raad op welke wijze met de zienswijze om te gaan. De zienswijzen zijn integraal als bijlage bij deze nota opgenomen, zodat de raad er kennis van kan nemen en op basis van de volledige informatie tot besluitvorming kan komen.

1. Mc Donalds Nederland BV, p/a Cuneraweg 13, 4051 CE Ochten

1. Er wordt aangegeven dat door de bouwmogelijkheden en de mogelijkheid tot het oprichten van hoogopgaand groen de (verwijsmast van) McDonalds minder goed zichtbaar wordt, hetgeen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering. Er wordt om een oplossing hiervoor gevraagd.

Oordeel college:**Ad. 1**

Er is in overleg getreden met reclamant en de eigenaar/exploitant van het terrein de Walenhoek. Hierbij is tot de volgende oplossing gekomen. Het bestemmingsplan biedt ruimte om in de noordwestelijke hoek een verwijsmast voor de McDonalds van 6,5 meter hoogte op te richten. Het betreft een verwijsmast met een passende uitstraling. Een verbeelding hiervan wordt opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt hierover het volgende opgenomen: *“3.1.2 i Reclamemast; In de noordwestelijke hoek langs de Walenhoekseweg is maximaal 1 reclamemast toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in 3.2.3 en passend in de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan.” ... “3.2.3 f de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 6,5 m, , met inachtneming van het bepaalde in 3.2.1 sub i”*. Hiermee is de zichtbaarheid van McDonalds gewaarborgd.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren

2. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

1. De A watergang dient van insteek tot insteek (grens A – C watergang) de bestemming Water te krijgen en de beschermingszone van 4 meter inclusief de duiker de dubbelbestemming Waterstaat – waterlopen.
2. Er wordt gevraagd in de regels bij de bestemming Water “kunstwerken” op te nemen in plaats van “beeldende kunstwerken”.
3. De in de toelichting genoemde maaiveldhoogtes, bodemopbouw en grondwatertrappen zijn niet juist, en er wordt gevraagd de laatste versie van de notitie Advies waterhuishoudkundig plan Walenhoekseweg Ochten te hanteren.

Oordeel college:

Ad 1.

De verbeelding wordt hierop aangepast.

Ad 2.

De wijziging wordt doorgevoerd in de regels.

Ad 3.

De opmerkingen worden verwerkt in de toelichting.

Voorstel: zienswijze gegronnd verklaren

Ambtshalve aanpassingen

- In de toelichting en regels is een reeks ondergeschikte wijzigingen van technische en tekstuele aard doorgevoerd. Deze hebben geen inhoudelijke aanpassing van het plan tot gevolg.
- Het advies van de veiligheidsregio is verwerkt in de paragraaf Externe veiligheid van de toelichting. In de regels is in 3.1.2 i opgenomen: *“Daarnaast dient binnen het plangebied voorzien te worden in minimaal 1 calamiteitenroute richting de Linge.”* Tevens zijn kwetsbare objecten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten gehaald.
- Op de verbeelding is de bouwhoogte in de strook langs de Linge teruggebracht van 15 naar 10 meter.
- Op de verbeelding is een beperking van de toelaatbare milieucategorieën aangebracht vanuit een inwaartse zonering vanaf de omliggende woningen.



Advies van de hoorcommissie ruimtelijke plannen zienswijzen ontwerp Bestemmingsplan De Walenhoek

Datum : 17 april 2013; aanvang 19.30 uur
Plaats : Raadzaal
Aanwezig : Dhr. C.W. Veerhoek voorzitter
De leden: T.J. de Vree (plv), A. Schouten, M.A. van Merkestein (plv) en M. van Veen, S.H.R. van Someren en H. Tap
Afwezig mk Dhr. H. Dorenbos

Dhr. J.M. van Neerbos wnd. griffier
P. Hospers beleidsmedewerker. R.O.

:

De voorzitter heropent de zitting van de hoorcommissie.

Bij de beoordeling van de zienswijzen heeft de commissie de voorgestelde ambtshalve aanpassingen en aanpassingen voortkomen uit de zienswijzen, als opgenomen in de zienswijzennota van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 13 maart 2013, betrokken

Advies:

- A. de hoorcommissie adviseert unaniem de ingekomen zienswijze van
1. Mc Donalds Nederland BV, p/a Cuneraweg 13, 4051 CE Ochten;
 2. Waterschap Rivierenland, P{ostbus 599, 4000 AN Tiel

ontvankelijk te verklaren.

B. overeenkomstig de overwegingen in de Nota zienswijzen van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2013, welke wordt geacht deel uit te maken van dit advies, en na heroverweging, unaniem beide zienswijzen **gegrond te verklaren.**

De voorzitter sluit vervolgens de besloten zitting van de commissie.

Opheusden, 17 april 2013

De griffier (plv.)

J.M. van Neerbos

De voorzitter,

ir. C.W. Veerhoek



Verslag van de openbare zitting van de hoorcommissie ruimtelijke plannen

Datum : 17 april 2013; aanvang 19.30 uur
Plaats : Raadszaal
Aanwezig De leden: T.J. de Vree (plv), A. Schouten, M.A. van Merkestein (plv) en M. van Veen, S.H.R. van Someren en H. Tap
Afwezig mk Dhr. H. Dorenbos

Dhr. J.M. van Neerbos wnd. griffier
Dhr. P. Hospers senior beleidsmedewerker. R.O.

Onderwerp: zienswijzen met betrekking tot ontwerp Bestemmingsplan De Walenhoek, Ingediend door:

1. Mc Donalds Nederland BV, p/a Cuneraweg 13, 4051 CE Ochten;
2. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

De voorzitter opent om 19.30 uur de openbare zitting van de hoorcommissie en heet de aanwezigen welkom.

Spreker deelt mede dat na het horen van de indieners van de zienswijze de commissie in beslotenheid het advies aan de gemeenteraad zal formuleren. Behandeling van bestemmingsplan en de beslissing op de ingediende zienswijzen is gepland voor agendering in de raadsvergadering van 25 april 2013. De indieners van de zienswijzen worden voorafgaand aan de raadsvergadering van het advies van de commissie in kennis gesteld.

De aanwezige indiener van een zienswijze, de heer F.M. Janssen Daalen – Mc Donalds Nederland bv- wordt in de gelegenheid gesteld deze nader toelichten alsmede om vragen van de commissieleden te beantwoorden. Hij herhaalt de inhoud van de ingediende zienswijze en licht de plaatsing van verwijsmast nader toe.

Op een desbetreffende vraag van de heer Tap of bij plaatsing van deze nieuw mast, de reeds bestaande mast gaat verdwijnen antwoordt de heer Janssen Daalen ontkennend. De nieuwe mast dient met name voor de zichtbaarheid tbv passanten op de A-15 vanuit de richting Tiel.

Indien de gemeenteraad de zienswijze gegrond verklaard leidt dit eveneens tot een minnelijke oplossing tussen reclamant en de eigenaar/exploitant van het terrein de Walenhoek, wordt medegedeeld op een vraag van de heer van Someren.

De voorzitter sluit vervolgens de openbare zitting van de commissie.

Opheusden, 17 april 2013

De plv. griffier

J.M. van Neerbos

De voorzitter,

ir. C.W. Veerhoek