



Gemeente Geldermalsen

# Inspraakdocument Beesd 2018

Registratienummer: 16.016571

Vastgesteld door het college van burgemeester en  
wethouders d.d. 4 oktober 2016





## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Vooroverleg.....	7
3. Inspraak .....	11
3.1 Informatieavond.....	11
3.2 Inspraakreacties .....	11
4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg.....	26
5. Overzicht van Ambtshalve wijzigingen .....	29
Bijlage 1 Toetsing reclamemast .....	30
Bijlage 2 Toetsing 3 woningen Sportstraat .....	33
Bijlage 3 Toetsing camperstandplaats.....	37
Bijlage 4 Toetsing sociale woningbouw Huizenkamplaan.....	40
Bijlage 5 Toetsing woning Veerweg.....	43
Bijlage 6 Toetsing appartementen Achterstraat.....	45





## 1. Inleiding

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Beesd 2018”. Bestemmingsplan “Beesd 2018” wordt opgesteld vanwege de wettelijke verplichting om elke 10 jaar het bestemmingsplan te actualiseren. Het bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie van een passende bestemming te voorzien. Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (enkele ministeries, de provincie en het waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het document heeft ter inzage gelegen van 10 juni 2016 tot en met 21 juli 2016. Binnen deze periode (op 14 juni 2016) is een informatieavond georganiseerd. Over de ter inzage legging en de informatieavond is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen van 9 juni 2016 en op de gemeentelijke website; daarnaast is huis-aan-huis een flyer verspreid.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties die in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn ontvangen. In de linkerkolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechterkolom bevat de gemeentelijke reactie.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de reacties die naar aanleiding van de inspraakmogelijkheid zijn ontvangen. In de eerste paragraaf is een beknopt verslag van de informatieavond weergegeven. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de schriftelijk ontvangen reacties. In de linker kolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechter kolom bevat de gemeentelijke reactie.

In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen van wijzigingen welke naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

**Vervolg**

Naar aanleiding van de ontvangen reacties wordt een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Na het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders zal de formele bestemmingplanprocedure worden gestart. Onderdeel hiervan is een nieuwe ter inzage legging waarin een ieder zijn / haar (positieve of negatieve) zienswijze kenbaar kan maken. Vooralsnog wordt verwacht dat het ontwerp bestemmingsplan in mei/juni 2017 ter inzage zal worden gelegd.

Na deze zienswijzentermijn zal een Nota van Beantwoording, vergelijkbaar met dit inspraakdocument, worden opgesteld. Die Nota van Beantwoording en het, eventueel aangepaste, definitieve bestemmingsplan 'Beesd 2018' zal vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Vooralsnog wordt verwacht dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2018 door de gemeenteraad kan worden behandeld.



## 2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 8 juni 2016 kenbaar gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan Beesd 2018 voor vooroverleg beschikbaar is. Aan de onderstaande instanties verzocht voor 22 juli 2016 te reageren:

- Rijkswaterstaat (Ministerie van I&M)
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (Ministerie OC&W)
- Provincie Gelderland
- Waterschap Rivierenland
- Veiligheidsregio Gelderland Zuid
- Vitens Gelderland NV
- Gasunie Transport Services
- Kamer van Koophandel Gelderland

Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen reacties. Ook reacties die binnen twee weken na het sluiten van de termijn zijn ingekomen, worden hieronder behandeld.

	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
<b>A</b>	<b>Rijksvastgoedbedrijf (ministerie BZK)</b>	
A1	Verzocht wordt voor de verwijzingen naar de in beheer van het Rijksvastgoedbedrijf aanwezige leiding in de toelichting, regels en verbeelding consequent de term 'brandstofleiding' te hanteren.	Wij zullen aan dit verzoek voldoen en consequent naar de betreffende leiding verwijzen met de term 'brandstofleiding'.
<b>B</b>	<b>Rijkswaterstaat Midden Nederland</b>	
B1	Verzocht wordt het <i>Kader Beoordeling van Objecten langs (Auto)snelwegen (2011)</i> op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.	Een verwijzing naar het <i>Kader Beoordeling van Objecten langs (Auto)snelwegen (2011)</i> en een korte beschrijving van relevante onderdelen zullen wij aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan toevoegen.
B2	Opgemerkt wordt dat de afweging ten aanzien van de afleidende werking voor de reclamemast aan de Oostzijde van de A2 niet bekend is. Deze mast (en het bestemmingsvlak) is gedeeltelijk gelegen binnen het beheersgebied van Rijkswaterstaat, waardoor bij wijzigingen een vergunningplicht in het kader van de Wet beheer Rijkswaterstaatswegen geldt. Bovendien is de	De betreffende mast is opgericht op basis van een op 30 januari 1989 verleende vergunning. Ongeveer gelijktijdig met de verbreding van de A2 is een vergunning verleend voor het plaatsen van een LED-scherm op de bestaande mast. De vergunningen (die wij positief bestemmen in Beesd 2018) dateren dus van voor het afwegingskader uit 2011.

	exploitant een vergoeding voor gebruik van grond (of 'luchtrechten') van de Staat verschuldigd.	Hoewel archiefonderzoek hier nog geen definitief uitsluitel over heeft gegeven, verwachten wij dat de verbreding van de A2 tevens de oorzaak is van het feit dat de mast inmiddels (gedeeltelijk) in het beheersgebied van Rijkswaterstaat is gelegen. Eventuele financiële gevolgen hiervan leggen wij niet vast in ons bestemmingsplan.
<b>C</b>	<b>Waterschap Rivierenland</b>	
C1	Complimenten voor de beschrijving van waterrelevant beleid, het belang van een goede waterhuishouding en klimaatbestendigheid in de toelichting.	Met dank nemen we kennis van deze opmerking.
C2	Verzocht wordt 'water' ook in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 "Agrarisch" op te nemen zodat hier ook open water is toegestaan.	Wij zullen de terminologie in dit artikel wijzigen, zodat ook hier 'water' in de bestemmingsomschrijving wordt opgenomen. Net als bij de andere bestemmingen zijn ook 'bijbehorende voorzieningen' onderdeel van de bestemmingsomschrijving.
C3	Geconstateerd wordt dat de regels in artikel 13 (Water) mogelijk strijdig of aanvullend zijn op de beleidsregels van de Keur voor wat betreft steigers en vlonders. Verzocht wordt artikel 13.2.2b en 13.2.2c te schrappen en uitsluitend te verwijzen naar de Keur in de bestemmingsomschrijving.	Wij willen voorkomen dat strijdigheid of onduidelijkheid ontstaat tussen de regels van het bestemmingsplan en de Keur. Wij willen echter ook voorkomen dat steigers en vlonders die om andere ruimtelijk relevante redenen dan het waterbelang ongewenst zijn kunnen worden gebouwd. Wij zullen hiertoe een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opnemen (zonder maataanduidingen) die tevens verwijst naar de Keur van het waterschap.
C4	Opgemerkt wordt dat conform de huidige Barro alleen de kernzone van een primaire waterkering de bestemming "Waterstaat – Waterkering" moet krijgen. De beschermingszone van de waterkering mag aangeduid worden als "Vrijwaringszone-dijk-1".	Omdat de dijken langs de Linge niet in het Barro zijn aangewezen als 'Primaire Waterkering' is het naar onze mening niet verplicht de voorgestelde wijze van bestemmen te hanteren. De voorgestelde regeling betekent echter een vermindering van de regeldruk, waardoor wij voornemens zijn de splitsing tussen de bestemming "Waterstaat –





		Waterkering" en de aanduiding "Vrijwaringszone – dijk-1" door te voeren in het ontwerp bestemmingsplan. Hiervoor is het noodzakelijk dat de digitale begrenzing van de vlakken zoals opgenomen in de Legger van het waterschap beschikbaar worden gesteld.
C5	Verzocht wordt onder artikel 24.3.1 de volgende werkzaamheden op te nemen in de opsomming: <ul style="list-style-type: none"><li>- aanbrengen van drainages</li><li>- ophogen van gronden</li></ul>	In de gewijzigde regels zullen de wij gevraagde werkzaamheden toevoegen aan de opsomming.
C6	Opgemerkt wordt dat beschermingszones langs A-watergangen niet meer op de verbeelding weergegeven hoeven worden, omdat deze via de Keur worden beschermd.	Wij zullen de beschermingszones langs A-watergangen van de verbeelding verwijderen.
C7	A-watergangen en structurele waterpartijen worden bestemd tot "Water"; de bestemming komt echter niet overal overeen met de legger van het waterschap op de volgende locaties: <ul style="list-style-type: none"><li>- C-watergang langs de Parkweg, aansluiting Homburg op bestemmingsplan Homburg Noord</li><li>- C-watergangen achter de Lingestraat</li><li>- C-watergangen nabij de Slotstraat</li></ul>	Wij hebben de legger en de feitelijk aanwezige watergangen nogmaals bekeken. Dit leidt tot de volgende conclusies / wijzigingen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Langs de Parkweg nemen we de bestemming 'Water' op op de verbeelding.</li><li>- Achter de Lingestraat is feitelijk minder water aanwezig dan op de legger aangegeven, de bestemming direct achter de woningen wijzigen wij niet; de watergang langs de A2 zullen wij wel voorzien van de bestemming 'Water'.</li><li>- Nabij de Slotstraat is feitelijk meer water aanwezig dan opgenomen op de legger, hier zullen we de verbeelding niet wijzigen.</li></ul>
<b>D</b>	<b>Provincie Gelderland</b>	
D1	Geadviseerd wordt in artikelen 8.3.1 en 15.4.1 op te nemen dat uitbreiding van het aantal woningen per hoofdgebouw passend moet zijn binnen het Regionaal woningbouwprogramma.	In beide artikelen wordt al als voorwaarde gesteld dat de extra woningen passend zijn in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt afgestemd met het regionale

		woningbouwprogramma. Een directe koppeling aan het regionale woningbouwprogramma achten wij niet wenselijk vanwege de doorlooptijden om hier wijzigingen in door te voeren.
D2	Appellant om aan artikel 22.2.3 van de Regels de volgende zinsnede toe te voegen: 'en nadat advies is gevraagd aan een onafhankelijke molensdeskundige, alsmede aan de beheerder van de molen, en dat uit deze adviezen volgt dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen bouw zijn'.	Met dit voorstel wordt afgeweken van de regels voor de molenbiotoop, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', dat onlangs door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het opnemen van deze regel worden een onafhankelijk molensdeskundige en de beheerder van de molen direct betrokken bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het oprichten van gebouwen. Deze adviserende rol vervullen beiden ook als het gaat om het verlenen van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Omdat bij het oprichten van een gebouw de molenbiotoop in ernstige mate kan worden aangetast, wordt aan het verzoek van appellant gevolg gegeven.
D3	Appellant verzoekt om toe te voegen aan artikel 22. 2.4 de tweede voorwaarde: 'en dat uit deze adviezen volgt dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen werken zijn'.	Omdat hiermee het behoud van de molenbiotoop voorop staat en het toevoegen van deze regel geen grote ingrijpende ruimtelijke gevolgen heeft, wordt aan dit verzoek gevolg gegeven.
D4	Geadviseerd wordt de actuele stand van zaken van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen en de Woningbouwprogrammering Rivierenland op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.	Hoewel het bestemmingsplan conserverend van aard is, zullen wij de actuele stand van zaken van het Regionale Programma Bedrijventerreinen en het Woningbouwprogramma Rivierenland (en de hiermee afgestemde gemeentelijke woningbouwprogrammering) opnemen in de toelichting.



### **3. Inspraak**

#### **3.1 Informatieavond**

Op 14 juni 2016 is een inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan georganiseerd in 'Het Klokhuis' in Beesd. Aanwezige ambtenaren en een medewerker van het stedenbouwkundige bureau hebben technische vragen beantwoord en gewezen op de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

Tussen 19.00 en 20.30 uur zijn circa 50 geïnteresseerden binnen geweest. Gedurende de inloopavond is voornamelijk kennis genomen van hetgeen dat werd gepresenteerd. De interesse van de meeste bezoekers ging hierbij uit naar de specifieke bestemming van hun eigen woning en de directe omgeving. Opvallend was dat diverse aanwezigen het niet konden waarderen dat de Gemeente Geldermalsen de ontwikkeling van De Garstkampen niet verder heeft opgepakt.

De reacties die via de daarvoor bedoelde formulieren zijn achtergelaten worden op dezelfde wijze behandeld als de overige ingekomen schriftelijke reacties.

#### **3.2 Inspraakreacties**

Gedurende de inspraaktermijn zijn 13 reacties ingekomen. Reacties en aanvullingen die binnen twee weken na het sluiten van de inspraaktermijn zijn ontvangen, zijn eveneens meegenomen in dit inspraakdocument.

In de tabel die op de volgende pagina begint, wordt ingegaan op de ontvangen reacties. Een aantal reacties is weliswaar samengevat weergegeven, bij de standpuntbepaling is rekening gehouden met de volledige tekst van de ingediende reacties. Omdat het inspraakdocument op internet zal worden gepubliceerd, is onderstaande tabel geanonimiseerd. Bij verstrekking van papieren exemplaren zal een lijst met indieners van de inspraakreacties worden gevoegd zodat de indieners aan de hand van de nummering in de tabel kunnen worden herleid.

	Inhoud inspraak reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
<b>E</b>	<b>Geanonimiseerd</b>	
E1	Appellant is van mening dat zijn perceel aan de Voorstraat in bestemmingsplan Beesd 2007 een bestemming heeft waar bedrijven in milieucategorie 4 generiek worden toegestaan. Appellant wenst deze bestemming in Beesd 2018 te behouden.	In bestemmingsplan Beesd 2007 heeft het bedrijf van appellant een specifieke aanduiding waardoor het bedrijf in milieucategorie bij wijze van uitzondering is de gemengde bestemming is toegestaan. Middels voorschriften aan de milieuvergunning is de inpasbaarheid van dit bedrijf verzekerd. Bij functiewijziging zijn na een nadere ruimtelijke afweging alleen bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Eventueel kunnen bedrijven in een hogere milieucategorie worden toegestaan, indien zij een vergelijkbare ruimtelijke impact op de omgeving hebben als een categorie 1 – bedrijf. In het voorontwerp bestemmingsplan Beesd 2018 is een vergelijkbare regeling opgenomen. Er was (in ieder geval al vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Beesd 2007) geen sprake van een generieke toestemming voor bedrijven in milieucategorie 4. Wij achten het ook niet verantwoord alsnog een generieke toestemming voor bedrijven in milieucategorie 4 op te nemen. De locatie is immers gelegen in het centrum van de kern, waardoor de VNG-richtafstand van 200 meter tussen woningen en bedrijven in milieucategorie 4.1 niet gerespecteerd kan worden. Bij wijziging van het bedrijfstype, zal daarom altijd een maatwerk-afweging gemaakt moeten worden.
<b>F</b>	<b>Geanonimiseerd</b>	
F1	Appellant merkt op dat de locatie van de ontmoetingsplek voor jongeren (JOP) nabij de brug over de Linge niet in het plangebied valt.	Deze constatering is juist. Naar huidige inzichten wordt de plek waar nu een JOP aanwezig is meegenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied.



<b>G</b>	<b>Geanonimiseerd</b>	
G1	<p>Appellant merkt op dat de huisnummering op de plankaart bij Homburg 8 en 10 voor verwarring zorgt. Ter plaatse van de aanduiding hoofdgebouw en huisnummer 8 zijn twee woningen aanwezig (twee-onder-één-kap); ter plaatse van huisnummer 10 staan de bijgebouwen voor deze twee woningen.</p>	<p>Het is begrijpelijk dat de plek van de huisnummers vraagtekens kan opwerpen. De huisnummers hebben in de regels van het bestemmingsplan echter geen status. Op grond van de regels van het bestemmingsplan zijn de twee woningen binnen de aanduiding 'hoofdgebouw' positief bestemd en zijn de gebouwen ter plaatse van huisnummer 10 bestemd als bijgebouw.</p>
<b>H</b>	<b>Geanonimiseerd</b>	
H1	<p>Appellant voert een Bed &amp; Breakfast aan de Veerweg 18. Hier wenst appellant 4 of 5 kamers te verhuren. Het is appellant niet duidelijk of het voorontwerp bestemmingsplan dit toelaat.</p>	<p>Op de locatie aan de Veerweg is één gebouw aangeduid als 'Bed &amp; Breakfast'. Deze aanduiding is gebruikt, omdat de vergunde B&amp;B groter is dan 45m2. Op grond van de omgevingsvergunning van 18 juli 2013 is 49,99 m2 aan B&amp;B-oppervlak vergund.</p> <p>Uit het voorontwerp bestemmingsplan waarin het aangeduide vlak groter is dan 49,99m2 blijkt onvoldoende in welke omvang een B&amp;B is toegestaan, hoeveel kamers daar zijn toegestaan en hoeveel gasten mogen worden ontvangen. In het ontwerp bestemmingsplan zal een duidelijker regeling worden opgenomen voor de omvang van de B&amp;B.</p> <p>Gelet op het beleidsuitgangspunt om kleinschalige overnachtingsmogelijkheden te stimuleren en het feit dat hier een bestaand bouwwerk efficiënter wordt gebruikt zijn wij onder voorwaarden bereid 4 of 5 kamers op deze locatie op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Appellant zal hiertoe tijdig een ruimtelijke onderbouwing moeten aanleveren, waaruit blijkt dat de extra kamers ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Tevens zal uitvoering moeten worden gegeven aan de sloop van enkele bouwwerken waarover in het verleden al uitgebreid is gecommuniceerd.</p> <p>Indien het tot opname in het ontwerp bestemmingsplan komt, zullen op grond van de legesverordening leges in rekening worden gebracht.</p>

<b>I</b>	<b>Geanonimiseerd</b>	
I1	Appellant merkt op dat de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan nog niet is aangepast aan de in 2015 (conform vergunning) gebouwde woning en schuur aan de Dr. A. Kuypeweg 25.	De opmerking is terecht. Bij het ontwerp bestemmingsplan wordt de verbeelding aangepast aan de verleende vergunning.
<b>J</b>	<b>BHO Gereedschapshandel, Industrieweg 30, 4153 BH BEESD</b>	
J1	Appellant merkt op dat zijn perceel aan de Industrieweg 30 in 2015 is aangekocht waarbij van gemeentewege is aangegeven dat detailhandel op de locatie is toegestaan. Verzocht wordt detailhandel ook in het nieuwe bestemmingsplan toe te staan.	De activiteiten die appellant uitvoert (volgens de inschrijving in het handelsregister) vallen in de categorie 'Groothandel in overige machines, apparaten en toebehoren voor industrie en handel'. Deze activiteiten zijn op grond van bestemming bedrijventerrein en de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Uit nadere informatie bleek dat tevens onderhoud en reparatie van machines en apparaten plaatsvindt en verkoop van gereedschappen aan particulieren. Om onduidelijkheid voor de toekomst te voorkomen, zal een aanduiding 'detailhandel in gereedschappen' worden opgenomen op de verbeelding en in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein'.
<b>K</b>	<b>Vanel Advies, namens &lt;geanonimiseerd&gt;</b>	
K1	Appellant merkt op dat de bestaande reclamemast aan nabij de Industrieweg 18 te Beesd waarvoor in 1995 een vergunning is verleend niet op de verbeelding is opgenomen.	De in 1995 vergunde situatie is niet in het Bestemmingsplan Beesd 2007 opgenomen. Bij de administratieve inventarisatie is de mast (daarom) ook niet naar voren gekomen. Conform het uitgangspunt dat legaal aanwezige bebouwing positief wordt bestemd, wordt de reclame mast met de afmetingen uit de verleende vergunning (6,80 meter) opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
K2	Appellant merkt op dat als gevolg van de verbreding van de A2 en de aanleg van geluidschermen de mast in hoogte is aangepast om de zichtbaarheid vanaf de A2 te waarborgen. De hoogte bedraagt nu 16 meter.	Uit archiefonderzoek is niet gebleken dat voor het ophogen van de mast een vergunning is verleend. Een aanvraag zou destijds in strijd zijn geweest met het vigerende bestemmingsplan Beesd 2007, waardoor een planologische procedure noodzakelijk zou zijn geweest. Appellant is in de



		<p>gelegenheid gesteld aan te tonen dat er (toch) een vergunning is verleend. Ook de appellant heeft niet aannemelijk kunnen maken dat een vergunning is verleend voor het verhogen van de mast. Voor de extra planologische mogelijkheden is een nadere ruimtelijke afweging noodzakelijk. Zie hiervoor onze reactie onder K3.</p> <p>Concluderend zijn wij van mening dat uitsluitend de vergunde hoogte opgenomen kan worden in het ontwerp bestemmingsplan.</p>
K3	<p>Appellant heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een mast met LED-reclame met een grotere hoogte en oppervlakte en verzoekt deze toe te staan overeenkomstig de regeling in bestemmingsplan 'Reclamemast Industrieweg Beesd' van 25 november 2014: bouwhoogte 20 meter, twee naar de snelweg gerichte reclamevlakken van maximaal 13 x 8 meter en één naar het bedrijventerrein gericht achtervlak zonder reclame. Alsmede een gebouw ten dienste van de reclamemast van maximaal 10m2 oppervlak en 6 m1 hoog.</p>	<p>De extra planologische mogelijkheden worden in het kader van deze inspraakreactie globaal getoetst aan de geldende beleidskaders en de haalbaarheid. Zie hiervoor <b>bijlage 1</b>.</p> <p>Concluderend zijn wij van mening dat het realiseren van de gevraagde reclamemast van 17 meter niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening. We zullen de gevraagde LED-mast dan ook niet opnemen in het ontwerp bestemmingsplan Beesd 2018.</p>
<b>L</b>	<b>Van Rijn Beheer BV, Postbus 17, 3990 DA Houten</b>	
	<p>Appellant merkt op dat het huidige bestemmingsplan geen beperkingen oplevert voor de vestiging van bedrijven aan de Parkweg 37 en 37a en dat het pand met nummer 37 tevens als woning wordt gebruikt. De nieuwe bestemming bedrijventerrein laat slechts bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 toe terwijl koel- en vriesvoorzieningen aanwezig zijn voor bedrijven in hogere categorieën.</p>	<p>Het huidige bestemmingsplan (Buitengebied 1992) kent ook een lijst met toegestane bedrijven. Als gevolg van wijzigingen in milieuwetgeving en indelingen in bedrijfscategorieën komt deze lijst niet overeen met de Staat van Bedrijfsactiviteiten die via Beesd 2018 aan het perceel wordt gekoppeld.</p> <p>De keuze om bij recht uitsluitend bedrijven in categorie 1 en 2 toe te staan, heeft te maken met het gemengde woon-/werkarakter van het gebied langs de Parkweg. Bedrijven uit de hogere categorie 3.1 kunnen met een afwijkingsvergunning alsnog worden toegestaan door het college van B&amp;W indien de bedrijfsactiviteiten aantoonbaar in de omgeving inpasbaar zijn.</p>

		Bedrijven in een nog hogere milieucategorie wensen wij niet eenvoudig mogelijk te maken aan de Parkweg. De bedrijven in hogere categorieën hebben dermate grote hindercontouren dat deze niet generiek met het woon/werkkarakter van het gebied te verenigen zijn. Dit type bedrijvigheid hoort thuis op een bedrijventerrein, of er moet sprake zijn van bijzonder maatwerk middels een uitgebreide planologische procedure. Pas bij een concreet bedrijfsplan is een passende ruimtelijke afweging mogelijk.
	Appellant merkt voorts op dat de algemene detailhandelsbestemming verloren gaat, met uitzondering van de specifieke vorm tuinmeubels en vuurwerk. Verzocht wordt de bestemming detailhandel voor niet alledaagse detailhandel te handhaven.	In het bestemmingsplan Buitengebied 1992 is al geen sprake van een generieke detailhandelsbestemming. Uitsluitend ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde artikelen is toegestaan. In bestemmingsplan Beesd 2018 wordt perifere detailhandel alleen met een afwijkingsbevoegdheid (dus onder voorwaarden) toegestaan. Overigens is ter plaatse van het perceel van appellant geen detailhandel in tuinmeubels en vuurwerk toegestaan, maar een bedrijf in opslag en overslag, zoals dat uit de inventarisatie naar voren is gekomen.
	Verzocht wordt toe te blijven staan dat in Parkweg 37 wordt gewoond.	In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1992 was een bedrijfswoning toegestaan. In Beesd 2018 is eveneens een bedrijfswoning toegestaan.
<b>M</b>	<b>Geanonimiseerd</b>	
M1	Appellant verzoekt de contouren van het hoofdgebouw aan de Voorstraat 108 op de verbeelding in overeenstemming te brengen met de feitelijke contouren van het hoofdgebouw.	De manier waarop bestemmingsplannen vorm worden gegeven is tussen 2007 en 2016 gewijzigd. In 2007 waren de uitbreidingsmogelijkheden voor zowel hoofd- als bijgebouwen gekoppeld aan de <u>op de plankaart aangeduide</u> gebouwen. In de recente plansystematiek is voor bijgebouwen een staffel opgenomen die afhankelijk is van de oppervlakte van het bouwvlak. Hoofdgebouwen worden dus nog wel aangeduid; bijgebouwen worden niet aangeduid. Daarmee wordt onder meer aansluiting gezocht bij de sinds 2014 geldende regelgeving voor vergunningvrije bouwwerken welke is





		<p>gerelateerd aan de omvang van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Daarom moet opnieuw worden bekeken welk deel van het gebouw als hoofdgebouw moet worden aangeduid.</p> <p>Op basis van de op 18 mei 2006 verleende bouwvergunning constateren wij dat het (oorspronkelijke) hoofdgebouw een diepte heeft van 9,35 meter. De maximaal 2,5 meter diepe uitbreiding aan de achterzijde met een hoogte van 3,28 meter kwalificeert als aangebouwd bijgebouw.</p> <p>In het voorontwerp bestemmingsplan werd een diepte voor de aanduiding hoofdgebouw van 9,7 meter gehanteerd. Dit zal in het ontwerp bestemmingsplan worden aangepast aan de feitelijke diepte van 9,35 meter.</p>
M2	<p>Appellant verzoekt het gebouw aan de Hoogstraat 2a, dat bij bestemmingsplan Beesd 2007 als bijgebouw is aangemerkt, opnieuw als hoofdgebouw aan te merken.</p>	<p>Uit de procedure voortvloeiend uit de bestemmingsplanwijziging in 2007 is uiteindelijk vast komen te staan dat het pand aan de Hoogstraat 2a moest worden gezien als een hoofdgebouw. Omdat er ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp van dat plan geen woning aanwezig was, was bewoning van dit pand op grond van het bestemmingsplan Beesd 2007 niet toegestaan.</p> <p>In lijn met de uitkomst van deze procedure, zullen wij het pand in het ontwerp bestemmingsplan 2018 aanduiden als hoofdgebouw.</p>
M3	<p>Appellant verzoekt een gemengde functie toe te kennen aan Hoogstraat 2a, in ieder geval een zodanige bestemming dat wonen en werken is toegestaan.</p>	<p>In lijn met de concept Omgevingsvisie is ervoor gekozen de omvang van de gemengde bestemming iets te verkleinen. Daarmee wordt een compacter, maar levendig dorpscentrum nagestreefd. Gelet op de feitelijk aanwezige voorzieningen op nummer 98 tot en met 104 is hier nog wel een gemengde bestemming opgenomen.</p> <p>Ter plaatse van de woning van appellant aan de Voorstraat en het gebied aan de Hoogstraat is sprake van een gebied met een woonkarakter.</p> <p>Omdat de kantoorfunctie meer dan 45 m<sup>2</sup> bedraagt (144m<sup>2</sup>), zal deze expliciet worden aangeduid op de verbeelding. De bestaande werkfunctie wordt daarmee positief bestemd.</p>

		<p>Via een nadere aanduiding en/of via de regels, zullen wij vastleggen dat bewoning niet is toegestaan, net zoals dat in bestemmingsplan Beesd 2007 niet was toegestaan.</p> <p>Bewoning van het pand, dat direct gelegen is achter een aantal andere woningen aan de Hoogstraat past niet binnen de reeds lang gehanteerde beleidslijn om bewoning op achterpercelen zoveel als mogelijk tegen te gaan. Bovendien biedt het woningbouwprogramma momenteel geen ruimte om een extra woning toe te staan. De komende maanden willen wij een zorgvuldig afwegingskader opstellen om te bepalen op welke wijze woningen wel of niet aan het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd. Omdat in de huidige situatie (kantoorpand in goede staat) geen sprake is van een ruimtelijk probleem, achten wij de kans dat een extra woning op deze locatie wordt toegekend klein.</p>
<b>N</b>	<b>Voet Onroerend Goed BV, Parkweg 9, 4153 XK BEESD</b>	
N1	<p>Appellant verzoekt gemotiveerd de herontwikkeling van een verouderd bedrijfspand aan de Sportstraat tot drie huurwoningen mogelijk te maken en op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>Deze inspraakreactie betreft een planologische ontwikkeling waarvoor per definitie nader onderzoek nodig zal zijn. In deze inspraaknota wordt een globale eerste toets uitgevoerd en wordt een inschatting gegeven van de kans van slagen van dit initiatief. Hiervoor verwijzen wij naar <b>bijlage 2</b>.</p> <p>Concluderend zijn wij van mening dat de gevraagde ontwikkeling niet zonder meer kan worden meegenomen worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan Beesd 2018. Wel blijven wij graag met appellant in overleg, indien –passend binnen het woningbouwprogramma- een gebiedsontwikkeling van de grond komt waarbij ook de voormalige brandweerkazerne wordt betrokken.</p>



<b>O Geanonimiseerd</b>		
	<p>Appellant is van mening dat de aanduiding 'hoofdgebouw' niet overeenkomt met het feitelijk aanwezige hoofdgebouw aan de Dr. A. Kuiperweg 36 en verzoekt de aanduiding over de gehele woning te leggen.</p>	<p>Na bestudering van de op 20 september 1990 verleende bouwvergunning, zijn wij van mening dat hier sprake is van een hoofdgebouw met een minder traditionele vormgeving. Door de vormgeving van het dak, maakt ook de garage onderdeel uit van het hoofdgebouw. Wij zullen in het ontwerp bestemmingsplan de contouren aanpassen aan de hierboven genoemde vergunning.</p>
<b>P Bestuursrechtelijk Adviesbureau Menhart, namens A.T.J. van Roden B.V.</b>		
P1	<p>Appellant merkt op dat aan de Parkweg 17 vergunning is verleend voor een kantoorruimte op de begane grond en een woning op de eerste verdieping. Inmiddels zijn na toekenning van extra huisnummers drie eenpersoonsappartementen op de verdieping gerealiseerd. Na een handavingsvoornemen zijn gewijzigde tekeningen ingediend met afwijkingen ten opzichte van de vergunde situatie. Appellant veronderstelt dat deze tekeningen in de plaats zijn gesteld van eerdere tekeningen bij de oorspronkelijke vergunningaanvraag en dat daarmee de appartementen vergund zijn. Verzocht wordt deze appartementen op de verdieping positief te bestemmen.</p>	<p>In tegenstelling tot hetgeen reclamant aan neemt, is door het wijzigen van tekeningen geen vergunning verleend voor drie eenpersoonsappartementen. Daarom is in het voorontwerp bestemmingsplan aansluiting gezocht bij hetgeen wel vergund is: een kantoor met een woning op de eerste verdieping. Het handhavingstraject is tot op heden niet voortvarend doorgezet, maar dit neemt niet weg dat alsnog handhavend opgetreden kan cq moet worden. Daarbij dient ook de legalisatievraag gesteld te worden. Daarbij weegt positief mee dat de illegaal gerealiseerde appartementen feitelijk al geruime tijd in gebruik zijn, zonder dat hier vanuit de directe omgeving klachten van bekend zijn. Negatief weegt mee dat de woningbouwprogrammering geen ruimte biedt om de illegaal gerealiseerde woningen toe te laten. Daarnaast bestaan er vraagtekens ten aanzien van de geluidbelasting vanaf de A2 en de Parkweg. Wij achten het gelet op de locatie van de woningen in het bebouwingslint, maar buiten de 'echte' dorpskern en gelet op de woningbouwprogrammering niet opportuun om de willens en wetens illegaal gerealiseerde situatie nu positief te bestemmen. Wij zullen de handavingszaak daarom voortvarender afronden,</p>

		waarbij wij een persoonsgebonden overgangssituatie voor de huidige bewoners nastreven.
P2	Appellant merkt voorts op dat de functieaanduiding 'bedrijfswoning' kan vervallen aangezien er ter plaatse geen behoefte is aan een bedrijfswoning voor toezicht en/of beheer.	Overeenkomstig de verleende vergunning is een bedrijfswoning aan de locatie toegekend. Indien de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd, is bewoning binnen de bestemming 'kantoor' helemaal niet meer toegestaan. Dit zou dan ook geen recht doen aan de verleende vergunning.
P3	Appellant verzoekt de verbeelding zodanig aan te passen dat het bouwvlak binnen de bestemming 'Kantoor' een aansluitend geheel is.	Er is bij het voorontwerp voor gekozen om de contouren van bestaande bebouwing te hanteren bij de vorm van het bouwvlak. De bestaande gebouwen zorgen voor een bouwvlak met een diepe 'inham'. In deze inham zijn feitelijk al voorzieningen ten behoeve van het gebouw (zoals een brandtrap) aanwezig. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar om deze inham te verwijderen. De verbeelding zal hierop worden aangepast.
<b>Q</b>	<b>Edok-RO, Van Breugelplantsoen 81, 3771 VN Barneveld, namens &lt;geanonimiseerd&gt;</b>	
Q1	Appellant verzoekt medewerking te verlenen aan een camperstandplaats met basisvoorzieningen en een in- en uitrit op een perceel nabij de Sportstraat dat in het voorontwerp bestemmingsplan als agrarisch dorpsgebied is bestemd.	De extra planologische mogelijkheden worden in het kader van deze inspraakreactie globaal getoetst aan de geldende beleidskaders en de haalbaarheid. Zie hiervoor <b>bijlage 3</b> . Concluderend zijn wij van mening dat de gevraagde ontwikkeling niet kan worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan Beesd 2018.
<b>R</b>	<b>Edok-RO, Van Breugelplantsoen 81, 3771 VN Barneveld, namens &lt;geanonimiseerd&gt;</b>	
R1	Appellant verzoekt medewerking te verlenen aan het realiseren van sociale seniorenwoningen op een perceel tussen de Huizekamplaan en de begraafplaats.	De extra planologische mogelijkheden worden in het kader van deze inspraakreactie globaal getoetst aan de geldende beleidskaders en de haalbaarheid. Zie hiervoor <b>bijlage 4</b> . Concluderend zijn wij van mening dat de gevraagde ontwikkeling bij kan dragen aan de gemeentelijke doelstelling om meer sociale huurwoningen in Beesd te realiseren. Er dient echter nog nader overleg en nader onderzoek plaats te vinden om te bepalen of dit verzoek kan worden meegenomen in het ontwerp



		bestemmingsplan Beesd 2018. Wij voeren dit overleg graag de komende periode met de appelllant.
<b>S</b>	<b>Edok-RO, Van Breugelplantsoen 81, 3771 VN Barneveld, namens &lt;geanonimiseerd&gt;</b>	
S1	Appellant verzoekt medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning aan de Veerweg, tussen huisnummers 16 en 18.	De extra planologische mogelijkheden worden in het kader van deze inspraakreactie globaal getoetst aan de geldende beleidskaders en de haalbaarheid. Zie hiervoor <b>bijlage 5</b> . Concluderend zijn wij van mening dat de gevraagde ontwikkeling niet kan worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan Beesd 2018.
<b>T</b>	<b>Van Kessel Architectuur en Projectmanagement BV, Tielerweg 19, 4191 NE Geldermalsen, namens Boon Sliedrecht BV te Sliedrecht.</b>	
T1	Appellant verzoekt medewerking te verlenen aan de realisatie van vier appartementen voor starters op het achterterrein van de Achterstraat 18 t/m 22, gericht op de Huis te Beestlaan. Daarbij wordt een bouwhoogte gevraagd van 9 meter ten opzichte van het peil van de Achterstraat, een regeling die 1 parkeerplaats per appartement op eigen terrein vereist en een regeling voor bijgebouwen. Daarmee wordt de bestaande bedrijfsmatige bebouwing op het perceel definitief gesaneerd.	De extra planologische mogelijkheden worden in het kader van deze inspraakreactie globaal getoetst aan de geldende beleidskaders en de haalbaarheid. Zie hiervoor <b>bijlage 6</b> . Concluderend zijn wij van mening dat de gevraagde ontwikkeling een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zou kunnen geven. Anderzijds is de locatie inmiddels verscholen in het groen en lijkt de feitelijke hinder die wordt ondervonden van de vervallen gebouwen beperkt. Er dient echter nog nader overleg en nader onderzoek plaats te vinden om te bepalen of dit verzoek kan worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan Beesd 2018. Wij voeren dit overleg graag de komende periode met de appelllant.
<b>U</b>	<b>Israels Van Kessel Advocaten, Landpoortstraat 23, 4285 AR Woudrichem, namens &lt;geanonimiseerd&gt;</b>	
U1	Appellant spreekt zijn vrees uit dat de naar zijn inzicht illegaal verhoogde reclamemast naast Industrieweg 18 voldoende stabiel is indien hij op zijn perceel een bedrijfsgebouw gaat realiseren. Separaat is een verzoek om handhavend op te treden ingediend.	Het separate verzoek om handhaving is inmiddels door de Omgevingsdienst Rivierenland ontvangen en in behandeling genomen.

U2	Appellant is bekend met een aanvraag voor een nieuwe, hogere mast met LED scherm en merkt op dat privaatrechtelijk geen toestemming zal worden gegeven om ten behoeve hiervan het perceel van appellant te betreden. Appellant zal uitsluitend betredingstoestemming verlenen voor onderhoudswerkzaamheden aan de bestaande mast.	Onder K3 (en in <b>bijlage 1</b> ) wordt uitgebreid ingegaan op de wijze waarop met het verzoek om een nieuwe, hogere mast zal worden omgegaan.
U3	In verband met bouwvoornemens en mogelijke revitalisering door sloop en nieuwbouw wenst appellant bevestigd te hebben dat op de bouwpercelen ten noorden van de Industrieweg elk afzonderlijk of gezamenlijk bedrijfsgebouwen / kantoren mogen worden gerealiseerd met een goot- en nokhoogte van 12 meter en dat de bouwpercelen elk afzonderlijk of gezamenlijk voor 60% bij recht en met ontheffing voor 70% mogen worden bebouwd.	In het voorontwerp bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 8 meter opgenomen. In lijn met het revitaliseringsplan voor bedrijventerrein Oude Waag / Homburg zal in het ontwerp bestemmingsplan echter een goothoogte van 12 meter (gelijk aan de toegestane bouwhoogte) worden opgenomen. Het bebouwingspercentage is als volgt gedefinieerd: <i>het gedeelte van de oppervlakte van een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 m<sup>2</sup>, buiten beschouwing blijven.</i> Indien een bouwvlak zich uitstrekt over meer dan 1 bouwperceel, geldt het bebouwingspercentage voor ieder bouwperceel afzonderlijk. Op de verbeelding is een bebouwingspercentage van 60% opgenomen en middels afwijking heeft het college de bevoegdheid om een hoger percentage tot maximaal 70% te vergunnen.
<b>V</b>	<b>Geanonimiseerd</b>	
V1	Appellant merkt op dat nabij de hoek Havendijk / Lingeweg 1 activiteiten plaatsvinden die niet passen binnen de toegekende woonbestemming. Het gaat om opslag van witgoed ten behoeve van een (web)winkel waarbij met name de verkeersbewegingen van ladende en lossende vrachtwagens overlast, gevaar en	In het voorontwerp bestemmingsplan is voor de betreffende locatie een woonbestemming opgenomen. Opslag van goederen ten behoeve van een (web)winkel past niet binnen deze bestemming. Nader archiefonderzoek en een beoordeling vanaf de openbare weg ter plaatse wijst uit dat de locatie actief op de website van de winkel wordt genoemd



	<p>schade veroorzaken. Verzocht wordt de activiteiten te laten verplaatsen naar een industrieterrein.</p>	<p>als afhaallocatie. De schuur is ook als zodanig in gebruik. Er werden ten tijde van het passeren van de locatie wasmachines in- of uitgelaten.</p> <p>In 2006 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bijgebouw met een oppervlak van 150 m2. Daarbij was bekend dat de schuur ten behoeve van een webwinkel gebruikt zou worden.</p> <p>In afwachting van de vaststelling van Bestemmingsplan Beesd 2007 (waarin een wijzigingsbevoegdheid zou worden opgenomen voor 'groothandel in machines en apparaten') is destijds geen actie ondernomen ten aanzien van het strijdige gebruik. Na vaststelling van bestemmingsplan Beesd 2007 is echter geen verzoek om wijziging van het bestemmingsplan te ontvangen. Ook vanuit de gemeente is geen actie ondernomen om de witgoedhandel alsnog van een passende bestemming te voorzien.</p> <p>Gelet op de nu geuite klachten, zal alsnog handhavend moeten worden opgetreden, of moet alsnog een passende bestemming worden toegekend. Hiertoe zullen wij de ODR opdracht geven een inventariserend controlebezoek af te leggen en de eigenaar / ondernemer verzoeken de noodzakelijke gegevens te overleggen om te kunnen beoordelen of legalisatie mogelijk is, of dat verplaatsing van de activiteiten onvermijdelijk is.</p>
<b>W</b>	<b>Bestuursrechtelijk Adviesbureau Menhart, namens &lt;geanonimiseerd&gt;</b>	
W1	<p>Appellant verzoekt op grond van in 2009 verleende principemedewerking aan een woning een bouwvlak op te nemen ter plaatse van de locatie Dr. A. Kuiperweg ongenummerd (ter hoogte van de Schuttersweg).</p>	<p>In 2009 is geconcludeerd dat het realiseren van een extra woning op de betreffende locatie ruimtelijk inpasbaar is. Op basis van de in 2009 verleende principemedewerking is voor deze locatie 1 woning in het (regionale afgestemde) woningbouwprogramma opgenomen.</p> <p>Wij zijn onder de volgende voorwaarden bereid een bouwvlak voor een woning op te nemen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uit –door appellant aan te leveren onderzoeken- moet blijken dat aan de wettelijke vereisten voor de bouw van een woning kan worden voldaan (archeologie,</li></ul>

		<p>flora en fauna, geluid, spuitzone).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Appellant dient een planschade-overeenkomst met de gemeente aan te gaan waarmee de gemeente wordt gevrijwaard van financiële risico's.</li> </ul> <p>Wij streven er daarbij naar dat de woning binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk wordt gebouwd. Dit ter voorkoming van onnodige bouwtitels die een claim leggen op het woningbouwprogramma.</p>
W2	<p>Appellant verzoekt op grond van een brief uit 2013 -waarin wordt gesteld dat onder voorwaarden het realiseren van twee woningen op deze locatie mogelijk is- twee zorgvuldig gepositioneerde bouwvlakken voor woningen op te nemen.</p>	<p>In 2013 is appellant gevraagd binnen enkele maanden contact op te nemen over de wijze waarop eventueel een tweede woning op de locatie gerealiseerd zou kunnen worden. Pas in 2016 was appellant in de gelegenheid om te reageren. In de tussentijd is de wetgeving (Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en het provinciale en gemeentelijke beleid over de woningbouw-programmering gewijzigd. Deze wijzigingen hebben ertoe geleid dat het toevoegen van extra woningen ten opzichte van bouwtitels in het bestemmingsplan en harde afspreken met ontwikkelaars en initiatiefnemers vrijwel niet meer mogelijk is. Gemeentelijke keuzes dienen regionaal te worden afgestemd en Provincie Gelderland stuurt intensief op het voorkomen van te veel woningen op de verkeerde plek. De komende maanden willen wij een zorgvuldig afwegingskader opstellen om te bepalen op welke wijze woningen wel of niet aan het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd. 'Binnenstedelijke ontwikkelingen' en 'woningbouw waarmee een ruimtelijke probleem wordt opgelost' zullen daarbij waarschijnlijk meer prioriteit krijgen dan het toevoegen van een tweede extra woning op de locatie van appellant. Zoals onder W1 al is aangegeven, is voor deze locatie slechts één extra woning opgenomen in het woningbouwprogramma. Vooralsnog zijn wij daarom van mening dat het opnemen van een</p>





		tweede bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan niet opportuun is.
<b>X</b>	<b>Recreatiecentrum Betuwestrand Holding B.V., A. Kraalweg 40, 4153 XC BEESD</b>	
X1	<p>Appellant merkt op dat het terrein tussen de Parkweg, Stationsweg, A2 en Joodse Begraafplaats al 54 jaar in gebruik is als parkeerterrein voor Betuwestrand Recreatie. Dit in afwijking van de groene aanduiding op de cultuurhistorische waardenkaart en de bestemming 'Agrarisch Dorpsgebied'. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen.</p>	<p>Zowel de Joodse Begraafplaats als het terrein ten noorden daarvan heeft ten onrechte de bestemming 'Agrarisch Dorpsgebied' gekregen. In het ontwerp bestemmingsplan zullen we de begraafplaats een maatschappelijke bestemming toekennen. Uit luchtfoto's blijkt dat het terrein ten noorden daarvan inderdaad al jarenlang als parkeerterrein in gebruik is. Wij zijn bereid de locatie in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' toe te kennen. Wel treden wij graag in overleg over de mogelijkheden om de kwaliteit van de erfafscheiding te verbeteren.</p>
X2	<p>Appellant merkt op dat het terrein in de toelichting van het voorontwerp (op grond van de kaart van de welstandsnota 2007) is aangeduid als 'Bedrijven'. In de toelichting van bestemmingsplan Beesd 2007 valt het terrein binnen de uitbreidingscontour voor bedrijventerreinen. Verzocht wordt de bestemming "Bedrijven" toe te kennen met een goothoogte van 9 m. een nokhoogte van 10m en een toegestane milieucategorie 3.2.</p>	<p>Geruime tijd is het beleid van de gemeente Geldermalsen erop gericht om nieuwe bedrijventerreinen aan de noordzijde van Beesd te realiseren. Ingegeven door afnemende vraag, gewijzigde wetgeving (Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en gewijzigd Provinciaal beleid (Regionaal Programma Bedrijventerreinen) is de ambitie voor het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen bij Beesd bijgesteld. Met het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Homburg Noord en door middel van revitalisering van bestaand bedrijventerrein kan aan de lokale behoefte voor bedrijventerrein worden voldaan. Wij zullen daarom geen nader onderzoek doen naar de feitelijke haalbaarheid van een bedrijfsbestemming op deze locatie.</p>

#### 4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

De reacties in het kader van vooroverleg en inspraak hebben nieuwe inzichten geboden in het bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Op basis hiervan zal een aantal wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Hieronder wordt –indien nodig samengevat- weergegeven welke wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak zullen worden aangebracht.

##### Wijzigingen in de toelichting

Het 'Kader Beoordeling van Objecten langs Autosnelwegen (2011) wordt toegevoegd als relevant beleidsdocument van het Rijk aan paragraaf 4.1 van de toelichting.
Aan paragraaf 4.2 van de toelichting wordt de actuele stand van zaken ten aanzien van de Regionale Woningbouwprogrammering en het Regionale Programma Bedrijventerreinen toegevoegd.
Waar in de toelichting (paragrafen 5.2 en 5.7) wordt verwezen naar de bij het Rijksvastgoedbedrijf in beheer zijnde leiding, wordt consequent de term 'brandstofleiding' gehanteerd.

##### Wijzigingen in de regels

In artikel 3 wordt 'water' opgenomen in de bestemmingsomschrijving.
Aan de opsomming in artikel 6.1.1.a wordt 'detailhandel in gereedschappen' als specifieke bedrijfsfunctie toegevoegd.
Artikel 13.2.2.b en artikel 13.2.2.c worden aangepast, zodat de afwijkingsbevoegdheid geen strijdigheid met de Keur meer oplevert, maar wel ruimte biedt voor een afweging van alle andere ruimtelijke belangen, naast het belang van de waterhuishouding.
Aan artikel 22.2.3 wordt toegevoegd dat advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke molendeskundige, alsmede aan de beheerder van de molen en dat uit deze adviezen volgt dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen bouw zijn.
Aan artikel 22.2.4 wordt toegevoegd dat uit de gevraagde adviezen volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen werken.
Aan artikel 24.3.1 worden de activiteiten 'aanbrengen van drainages' en 'ophogen van gronden' toegevoegd.
Er wordt een nieuwe set regels toegevoegd, gericht op de beschermingszone van de Lingedijk: 'Vrijwaringszone-dijk-1'. <i>Onder voorwaarde dat digitale begrenzing door Waterschap Rivierenland kan worden aangeleverd.</i>



### Wijzigingen in de verbeelding (plankaart)

De beschermingszone van de Lingedijk wordt aangeduid met de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk-1', in plaats van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. <i>Onder voorwaarde dat digitale begrenzing door Waterschap Rivierenland kan worden aangeleverd.</i>
Beschermingszones langs A-watergangen worden verwijderd van de verbeelding.
Langs de Parkweg (nabij Homburg) en langs de A2 (ter hoogte van de Lingestraat) worden de A-watergangen op de verbeelding voorzien van de bestemming 'Water'.
De contouren van de aanduiding 'hoofdgebouw' worden ter plaatse van Dr. A. Kuijperweg 25 aangepast aan de in 2015 vergunde situatie.
De contouren van de aanduiding 'hoofdgebouw' worden ter plaatse van Dr. A. Kuijperweg 36 aangepast aan de in 1992 vergunde situatie.
De contouren van de aanduiding 'hoofdgebouw' worden ter plaatse van de Voorstraat 108 aangepast aan de in 2006 vergunde situatie.
Aan de locatie 'Industrieweg 30' wordt een extra aanduiding toegevoegd: 'detailhandel in gereedschappen'.
De contouren van het bouwvlak aan de Parkweg 17 worden aangepast, zodat er geen inham tussen de gebouwen meer resteert.
De aanduiding 'goothoogte' in het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein', voor zover gelegen ten noorden van de Oude Waag en ten oosten van de Homburg aangepast naar 12 meter.
Het parkeerterrein aan de Parkweg / Stationsweg, ten noorden van de Joodse begraafplaats, zal worden voorzien van de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'.

### Uit te werken wijzigingen

In overleg met het stedenbouwkundig bureau zullen wij bepalen op welke wijze uitvoering zal worden gegeven aan de onderstaande wijzigingen. Dit kan gebeuren door wijzigingen in de toelichting, de plankaart en/of de regels:

De bestaande reclamemast nabij Industrieweg 18 zal –voor zover deze tot een hoogte van 6,8 meter legaal aanwezig is- worden voorzien van een positieve bestemming. Dit wordt bewerkstelligd door een of meer aanduidingen op de verbeelding op te nemen en de regels in artikel 6 ten aanzien van reclamemasten aan te passen en/of aan te vullen.
In artikel 15 wordt een duidelijker omschrijving van de maximaal toegestane mogelijkheden van de 'bed & breakfast' met specifieke aanduiding opgenomen. De exacte formulering is afhankelijk van de door de initiatiefnemer aan te leveren documenten.
Het pand aan de Hoogstraat 2a wordt aangeduid als hoofdgebouw en via de verbeelding en/of de regels wordt het bestaande kantoor positief bestemd en de uitsluiting van een woning zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Beesd 2007 voortgezet.
De Joodse begraafplaats zal van een positieve (maatschappelijke) bestemming worden voorzien en worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.





## 5. Overzicht van Ambtshalve wijzigingen

Naast diverse instanties, de belanghebbenden en geïnteresseerden hebben ook interne overwegingen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan tijdens de inspraaktermijn geleid tot een aantal aanpassingen die zullen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

Bovendien is het de bedoeling om voor beide bestemmingsplannen die momenteel worden herzien dezelfde systematiek te blijven hanteren. Inspraak op een bestemmingsplan voor Deil 2018 welke heeft geleid tot een aanpassing in de plansystematiek of gezamenlijke toelichting, wordt daarom als ambtshalve wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan 'Beesd 2018'.

### **Ambtshalve wijzigingen in de toelichting**

In de toelichting wordt het Basisnetroute Spoor alsnog vermeld in paragraaf 5.2.

### **Ambtshalve wijzigingen in de regels**

Bijlagen 1 en 4 lijken hetzelfde doel te hebben. In overleg met het stedenbouwkundig bureau wordt bepaald of een van de bijlagen kan worden geschrapt.

### **Ambtshalve wijzigingen aan de verbeelding**

De benaming van het bestemmingsplan op de legenda van de analoge verbeelding wordt aangepast naar Beesd 2018.

Aan de locatie Parkweg 67 wordt een aanduiding 'hoofdgebouw' toegekend.

## Bijlage 1 Toetsing reclamemast

Onder nummer K3 wordt via een inspraakreactie medewerking gevraagd aan het oprichten van een reclamemast van 17 meter hoog, voorzien van twee LED-schermen. Omdat voor deze mast al een concrete aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, wordt hieronder een uitgebreidere toetsing aan het relevante beleid beschreven.

*Locatie:*



### Kader beoordeling objecten langs autosnelwegen

De locatie is gelegen op korte afstand van de A2, maar buiten de eigendoms- en beheergrens van Rijkswaterstaat. De gemeente is het bevoegd gezag, en houdt daarbij wel rekening met de criteria die in het beoordelingskader zijn opgenomen:

#### *Slagboomcriteria*

- *Bewegende beelden zijn niet toegestaan.*
- *Objecten mogen niet verblinden, moeten voldoen aan daartoe opgestelde richtlijnen.*
- *Afstand tot de rand van de weg dient minimaal 13 meter te zijn.*

Ten aanzien van de eerste twee criteria zou met een LED-reclamemast kunnen worden voldaan, omdat de beelden en lichtintensiteit instelbaar zijn. De afstand tot de rand van de A2 bedraagt circa 30 meter, dus wordt aan het derde slagboomcriterium voldaan. Deze afweging geldt eveneens voor de bestaande mast die hoger is dan de vergunning uit 1995.



*Afwegingscriteria:*

- *Plaatsing ten opzichte van op- en afritten.*
- *Vormgeving en kleur.*
- *Vasthouden van de aandacht.*
- *Misleiding*
- *Landschappelijke inpassing*

Ten aanzien van het tweede, derde en vierde criterium is de daadwerkelijke boodschap op de mast van belang. Deze boodschap zal aan de criteria moeten voldoen.

De locatie van de reclamemast is gelegen ter hoogte van een invoegstrook. Daarmee wordt niet voldaan aan de gewenste afstanden stroomopwaarts (150m) en stroomafwaarts (750m) van een invoeging. Een negatief advies van de wegbeheerder op grond van het beleidskader ligt daarmee voor de hand.

De locatie van de gewenste grotere mast is gelegen aan de rand van een bedrijventerrein en vraagt daarmee niet om een bijzondere landschappelijke inpassing. Bijzondere aandacht is wel noodzakelijk voor de feitelijk aanwezige reclamemast en de planologisch toegelaten reclamemast (waarvan realisatie op korte termijn wordt verwacht) op korte afstand van de locatie van appelllant.

*Waterschap Rivierenland*

Via de digitale watertoets is een eerste toetsing uitgevoerd. De locatie is (deels) gelegen de beschermingszone van de A-watgang die bij de verbreding van de A2 is verlegd. Voor deze watgang geldt een obstakelvrije zone van 4 meter breed. Wordt deze niet gerespecteerd, dan is de verwachting dat het Waterschap op grond van de Keur handhavend zal optreden, danwel in rechte optreedt tegen een eventueel te verlenen vergunning. In hoeverre dit optreden verwacht kan worden ten aanzien van de bestaande mast voor zover deze hoger is dan vergund, zal nader onderzoek moeten uitwijzen.

*Reclamebeleid Geldermalsen*

De locatie is gelegen op een bedrijventerrein. Volgens het gemeentelijk kader 'reclame met beleid' wordt getoetst aan:

- Redelijke eisen van welstand
- Verkeersveiligheid
- Overlast voor gebruikers nabij gelegen onroerend goed
- Functionele / ruimtelijke relatie met het bedrijfsgebouw waarvoor reclame wordt gemaakt
- Het bestemmingsplan

Ten aanzien van de redelijke eisen van welstand zal de aanvraag moeten worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor de verkeersveiligheid kan verwezen worden naar het Kader voor Objecten Langs (Auto)snelwegen (zie hierboven). Hier is sprake van een negatieve beoordeling. Overlast zal – los van de periode tijdens de bouwwerkzaamheden- mogelijkwerwijs iets toenemen door het gebruik van LED-verlichting. De functionele, ruimtelijke relatie is afhankelijk van de daadwerkelijke reclame op het scherm. Bij de bestaande mast is de functioneel, ruimtelijke relatie met het bedrijf van appelllant overigens niet meer aanwezig. In het bestemmingsplan is de mast nu niet passend, deze afweging is juist bedoeld om te bepalen of de mast alsnog wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Algemeen oordeel goede ruimtelijke ordening en haalbaarheid

Deze aanvraag betreft een vergelijkbare mast, die op circa 140 meter afstand van de in 2014 planologisch mogelijk gemaakte mast is geprojecteerd. Twee masten van een dergelijke omvang en voorzien van LED-verlichting hebben een zodanige impact op de omgeving en trekken zodanig de aandacht van automobilisten, dat wij het niet wenselijk vinden de vervanging van de vergunde kleine mast door een grotere met LED-verlichting mogelijk te maken in dit bestemmingsplan. Het effect van het legaliseren van de bestaande mast op de omgeving en de aandacht van automobilisten is minder dan bij de gevraagde LED-mast.

Naast de ruimtelijke argumenten, speelt daarbij ook mee dat de feitelijke uitvoerbaarheid op voorhand in twijfel moet worden getrokken. De eigenaar van omliggende gronden heeft reeds aangegeven geen toestemming te verlenen om zijn gronden te betreden voor andere werkzaamheden dan onderhoud aan de bestaande reclamemast. Daarbij is expliciet een verzoek ingediend om handhavend op te treden tegen de mast, voor zover daar geen vergunning voor is verleend.

Concluderend zijn wij van mening dat het realiseren van de gevraagde reclamemast van 17 meter niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening. We zullen deze mast dan ook niet opnemen in het ontwerp bestemmingsplan Beesd 2018.

Voorts zijn wij van mening dat de ruimtelijke effecten van de bestaande mast weliswaar beperkter zijn dan het gevraagde LED-scherm. Legaliseren van de mast voor zover de hoogte hoger is dan vergund, achten wij echter niet verantwoord, gelet op het kader voor beoordeling van objecten langs autosnelwegen, de keurzone én onze inschatting van de feitelijke uitvoerbaarheid op basis van de nu beschikbare informatie. Wij zullen de bestaande mast daarom uitsluitend positief bestemmen voor zover daar een vergunning voor verleend is.





## Bijlage 2 Toetsing 3 woningen Sportstraat

Onder nummer N1 wordt via een inspraakreactie medewerking gevraagd aan het slopen van een bestaande bedrijfsmatige loods en het realiseren van 3 huurwoningen aan de Sportstraat. Het gaat hier om extra planologische mogelijkheden, waarvoor in het kader van deze inspraaknota een globale toetsing aan het relevante beleid wordt uitgevoerd.

### Locatie

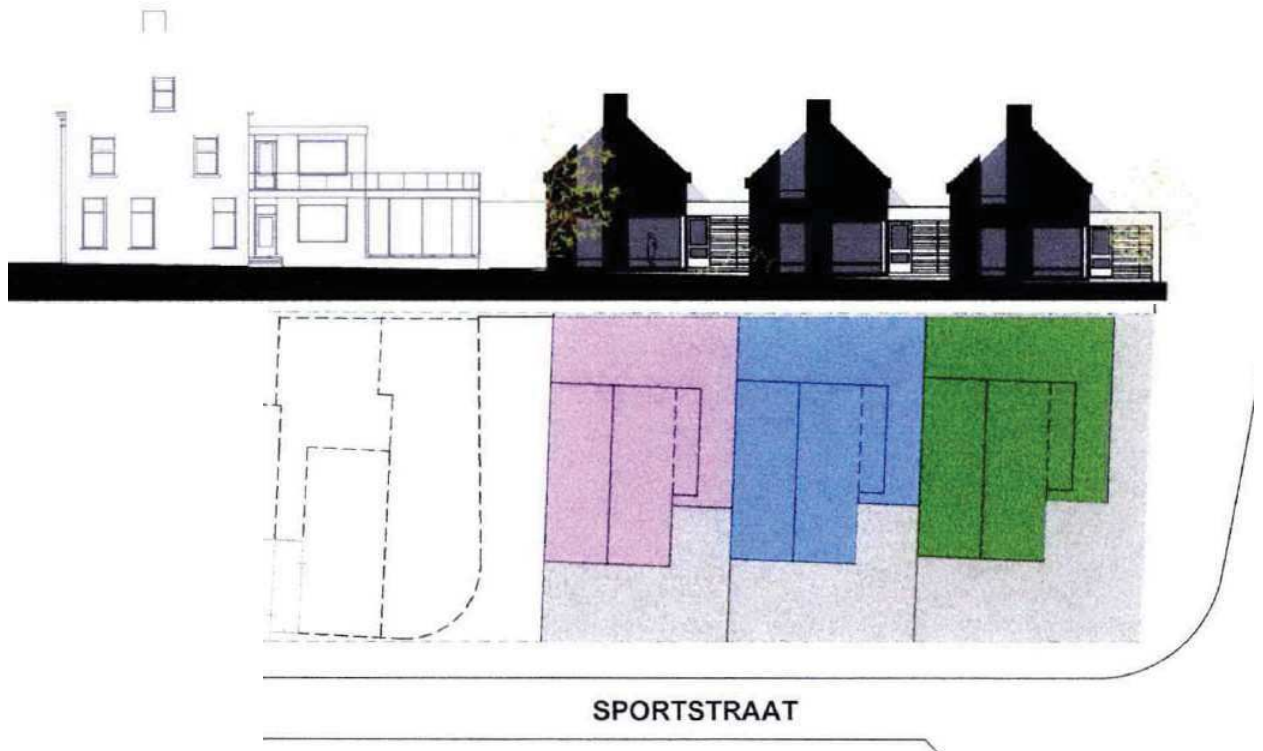


De locatie betreft een achterperceel van het pand aan de Voorstraat 69. De Sportstraat loopt met een knik om het pand heen en zorgt voor de ontsluiting van de maatschappelijke voorzieningen (voormalige brandweerkazerne en sportvelden) op de Voorstraat. Ter hoogte van het bedrijfsgebouw wordt aan de overzijde van de weg op openbare halfverharding geparkeerd. Achter deze parkeerplaats ligt een monumentale woning met praktijkruimte en tuin. Aan de westzijde grenst het bedrijfsgebouw direct aan de tuin van de naastgelegen woning aan de Voorstraat. Ten zuiden van het bedrijfsgebouw ligt de voormalige brandweerkazerne die al geruime tijd in beeld is als potentiële herontwikkellocatie.

Het pand is voorheen als garage gebruikt, maar kende de afgelopen jaren verschillende gebruikers, passend binnen de ter plaatse geldende gemengde bestemming.

### Het plan

Het plan voorziet in het slopen van de bedrijfsbebouwing (350m<sup>2</sup>) en het oprichten van 3 huurwoningen (ca 315m<sup>2</sup>) met ieder één parkeerplaats op eigen terrein. De woningen zijn met de gevel naar de Sportstraat gericht en beschikken over een voortuin waar de parkeerplaats wordt gesitueerd. Er worden drie afzonderlijke hoofdmassa's met puntdaken voorzien, die aan elkaar zijn geschakeld door een terugliggende entree van één bouwlaag met een plat dak.



### Ladder voor duurzame verstedelijking

Op de vraag of er behoefte is naar huurwoningen in Beesd kan op grond van recent woningbehoefteonderzoek positief worden geantwoord. Vervolgens moet afgevraagd worden of in de behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied binnen de regio. Hiervoor is de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering van belang. Omdat dit initiatief pas kenbaar is gemaakt na de laatste inventarisatie voor de programmering, zijn voor dit initiatief geen woningen in het programma opgenomen. Het toevoegen van extra woningen ten opzichte van bouwtitels in bestemmingsplannen en harde afspreken met ontwikkelaars en initiatiefnemers is vrijwel niet meer mogelijk. Gemeentelijke keuzes dienen regionaal te worden afgestemd en Provincie Gelderland stuurt intensief op het voorkomen van te veel woningen of woningen op de verkeerde plek.

De komende maanden willen wij een zorgvuldig afwegingskader opstellen om te bepalen op welke wijze woningen wel of niet aan het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd. 'Binnenstedelijke ontwikkelingen' en 'woningbouw waarmee een ruimtelijke probleem wordt opgelost' zullen daarbij waarschijnlijk meer prioriteit krijgen dan het toevoegen van extra woningen zonder maatschappelijke meerwaarde. Op dit moment is nog niet met zekerheid te zeggen of er sprake is van voldoende meerwaarde om opname in het woningbouwprogramma te rechtvaardigen.



### Waterbelangen

Aangezien de locatie volledig verhard is en er geen watergangen of waterhuishoudkundige objecten in de directe omgeving liggen, is op voorhand een positief advies van Waterschap Rivierenland te verwachten. Gelet op de waterproblematiek in Beesd, wordt wel aandacht gevraagd innovatieve ontwikkelingen op het gebied van klimaatbestendig bouwen. De gemeente hanteert als eis dat bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater wordt vastgehouden en verwerkt op eigen terrein.

### Planologisch / stedenbouwkundige inpassing

Er is sprake van een afname van bebouwd oppervlak. De bouwhoogte neemt (ter plaatse van de puntdaken) echter toe en het gebruik wordt door de woonfunctie intensiever dan het feitelijk gebruik over de afgelopen jaren. Dit is een belangrijk aandachtspunt, omdat de huidige én de gevraagde toekomstige bebouwing direct op de erfgrans staat. Er is dus een aanzienlijk effect op de achtertuin van de naastgelegen woning. Samen met het volumineuze pand aan de Voorstraat blijft sprake van een zeer intensief bebouwd plangebied.

Door de drie woningen op de Sportstraat te projecteren, wordt voorkomen dat een tweede bebouwingslint op een achtererf ontstaat. De Sportstraat wordt hiermee echter wel belangrijker qua functie. Het wordt een woonstraatje in plaats van 'slechts' ontsluitingsweg. Dit effect wordt versterkt indien ook voormalige brandweerkazerne wordt ontwikkeld. De voorgestelde parkeeroplossing op eigen terrein zorgt ervoor dat de auto's volop in beeld staan. Hiermee wordt de kans om de stedenbouwkundige kwaliteit te verbeteren behoorlijk schade aangedaan.

Ten aanzien van de aspecten geluidhinder, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit zijn op voorhand geen grote obstakels te verwachten.

Op het gebied van bedrijven en milieuzonering, wordt een beperkt risico op overlast voor omwonenden (nieuwe bedrijfsmatige functies zullen zich immers in de bestaande omgeving moeten voegen) voorkomen. Anderzijds heeft de gevraagde woningbouw mogelijk wel invloed op de bedrijvigheid in de omgeving. Met name is aandacht nodig voor de relatie met de agrarische percelen in de directe omgeving en de spuitzone die geldt indien fruitteelt daarop is toegestaan.

Het parkeren op het voorerf voldoet niet aan de normen die in het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen (via verwijzing naar de CROW 1,9 parkeerplaatsen per woning in de vrije huursector in het centrumgebied van Beesd), waardoor in de nieuwe situatie afwijkingvergunning noodzakelijk zal zijn. Parkeren van bewoners zal in ieder geval op eigen terrein moeten worden afgewikkeld. Bezoekersparkeren is mogelijk aan de Sportstraat.

Concluderend zijn wij van mening dat na vaststelling van de wijze waarop wordt omgegaan met het toevoegen en verwijderen van bouwplannen uit het woningbouwprogramma pas definitief kan worden afgewogen of medewerking aan dit verzoek zal worden verleend. Daarbij verdient het de aandacht om dit plan in een breder perspectief af te wegen indien ook de voormalige brandweerkazerne op korte termijn tot ontwikkeling komt.

Enkele aandachtspunten vooraf zijn het behoud en de bescherming van de twee bomen aan de zuidzijde van de woningen en het trottoir dat aan vervanging toe is.





### Bijlage 3 Toetsing camperstandplaats

Onder nummer Q1 wordt via een inspraakreactie medewerking gevraagd aan het realiseren van een camperstandplaats met basisvoorzieningen aan de Sportstraat. Het gaat hier om extra planologische mogelijkheden, waarvoor in het kader van deze inspraaknota een globale toetsing aan het relevante beleid wordt uitgevoerd.

#### Locatie en plan



Het verzoek heeft betrekking op een met opgaand groen omzoomd perceel ten zuiden van de bebouwing aan de Voorstraat en ten noorden van de sportvelden. Het perceel grenst direct aan de sportstraat en wordt momenteel aan de noordzijde ontsloten met een onverhard pad. Appellant wenst op het zuidelijk deel van het perceel een camperstandplaats met in- en uitrit en eventuele basisvoorzieningen te realiseren. Een indeling of een nadere aanduiding van welk type voorzieningen zijn niet meegegeven. Hieronder wordt daarom alleen ingegaan op de vraag in hoeverre een dergelijke functie denkbaar zou kunnen zijn.

#### Concept omgevingsvisie

In de concept omgevingsvisie wordt het gebied voor de lange termijn aangeduid als transformatiegebied waarbij de landschappelijke inrichting een betere beleving van de Linge mogelijk maakt. Bij deze transformatie wordt een enkel gebouwd object met een verbinding met de Linge mogelijk geacht. Een camperstandplaats zou inpasbaar kunnen zijn, maar hiervoor zal het plan voor het grotere geheel vorm moeten krijgen. Daarbij zal ook de eventuele herontwikkeling aan het begin van de sportstraat meegenomen moeten worden.

#### Beleid ten aanzien van minicampings

In het bestemmingsplan buitengebied is een aantal voorwaarden opgenomen waaraan verzoeken om een minicamping worden getoetst. Sommige voorwaarden staan in de toelichting, andere hebben een rechtstreekse

werking via de voorschriften. Gelet op de gelijkenis van een camperstandplaats met een minicamping, wordt deze inspraakreactie hier ook aan getoetst:

- *Kleinschalig kamperen is onder voorwaarden mogelijk op de oeverwallen met bestemming Landelijk Gebied II*  
De locatie is gelegen op de oeverwallen en heeft (tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan) de bestemming Landelijke Gebied II.
- *Kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan op het erf of op de direct daarbij aansluitende gronden van woningen of agrarische bedrijven*  
Het terrein ken geen agrarische bouwperceel of bestaande woning. Daardoor kan niet aan deze voorwaarde worden voldaan.
- *Ten opzichte van woningen van derden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen*  
Het aangeduide gedeelte van het perceel ligt op meer dan 50 meter afstand van woningen van derden.
- *Het perceel dient een minimale oppervlakte van 5.000 m2 te hebben*  
Het aangeduide gedeelte van het perceel bedraagt ongeveer 5.000m2. Het perceel is groot genoeg om bij een nadere uitwerking aan deze eis te kunnen voldoen.
- *Het perceel mag niet direct naast een perceel liggen waarvoor reeds een vrijstelling/ontheffing voor kleinschalig kamperen is verleend*  
Er is geen kleinschalig kampeerterrein in de directe omgeving.
- *Er mogen geen stacaravans geplaatst worden*  
Het verzoek ziet niet op stacaravans.
- *Er dient een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd te worden*  
Het verzoek betreft een camperstandplaats in een bestaande notenboomgaard. Er zijn voldoende aanknopingspunten om bij een nadere uitwerking tot een goede landschappelijke inpassing te komen.
- *Er is maximaal 1 sanitairgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 meter en een bouwhoogte van 5 meter.*  
In het verzoek wordt slechts gesproken over 'eventueel basisvoorzieningen'. Eventuele basisvoorzieningen zullen bij de nadere uitwerking de bovengenoemde maten moeten respecteren.
- *Er mag geen sprake zijn van aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden*  
Voor kampeerterreinen hanteert de VNG een richtafstand van 50 meter tot andere functies. Omdat deze afstand van 50 meter wordt gerespecteerd ten opzichte van woningen en bedrijfsgebouwen, is hier op voorhand geen aantasting van de gebruiksmogelijkheden te verwachten. Binnen deze zone van 50 meter zijn maatschappelijke voorzieningen (sportverenigingen) en agrarische gronden aanwezig



waarop het is toegestaan boomgaarden te exploiteren en gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Uit jurisprudentie blijkt dat kampeerterreinen worden gezien als een functie die gevoelig is voor driftblootstelling. Het toestaan van een camperstandplaats levert daarmee mogelijk een belemmering op voor de exploitatie van de agrarische gronden.

#### Waterbelangen

Uit de uitgevoerde digitale watertoets wordt aandacht gevraagd voor het compenseren van waterberging indien het verhard oppervlak toeneemt. Eis van de gemeente is dat dit op eigen terrein wordt uitgevoerd. Ook wordt gewezen op de natuurdoelstellingen die voor dit gebied zijn vastgesteld. Daardoor is extra aandacht nodig voor ecologische waarden van de (natte)natuur. Hier geldt een 'stand still-beginsel'.

#### Provinciale belangen

Via de Provinciale Omgevingsverordening worden regels opgelegd met betrekking tot:

- de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)  
De kernwaarden van de NHW moeten worden beschermd en bij veranderingen in de leefomgeving dient het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten die inzicht geeft op welke manier met de kernwaarden van de NHW is omgegaan.
- de molenbiotoop  
Bij nieuwe bebouwing en beplanting moet worden aangetoond dat deze geen negatieve invloed hebben op het functioneren van de molen.

#### Overige relevante planologische aspecten

Gelet op de ligging nabij de A2, zal bij eventuele medewerking in het kader van de goede ruimtelijke ordening nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de geluidbelasting, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Gelet op het agrarisch gebruik, zal een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed verblijfsklimaat voor de gebruikers van de camperstandplaats. Parkeren (ook voor eventuele bezoekers) zal volledig op eigen terrein moeten worden opgelost. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor het profiel van de Sportstraat in relatie tot de omvang van de voertuigen waarvoor een voorziening wordt gevraagd.

#### Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat er niet kan worden voldaan aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot kleinschalig kamperen. Bepalend is dat een woning of agrarisch bouwperceel ter plaatse niet aanwezig is. De locatie wordt niet optimaal ontsloten (via de Voorstraat en Sportstraat). Voor grotere voertuigen zijn beter bereikbare locaties beschikbaar. Wij vinden het niet gewenst om een camperstandplaats op deze locatie op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.

## Bijlage 4 Toetsing sociale woningbouw Huizekamplaan

Onder nummer R1 wordt via een inspraakreactie medewerking gevraagd aan het realiseren van “sociale” woningbouw voor senioren aan de Huizekamplaan. Het gaat hier om extra planologische mogelijkheden, waarvoor in het kader van deze inspraaknota een globale toetsing aan het relevante beleid wordt uitgevoerd.

### Locatie



Het verzoek heeft betrekking op het onbebouwd perceel dat is gelegen tussen de Huizekamplaan, de Pastoor J. van Hovestraat, de begraafplaats en de achterpercelen van de bebouwing aan de Parkweg. Het perceel heeft een omvang van ruim 6.800 m<sup>2</sup> en is in gebruik als dierenweide. Zowel aan de kant van de begraafplaats, als aan de Huizekamplaan is het perceel omgeven met hoog opgaand groen. De ruimte is lang gereserveerd gebleven voor een mogelijke uitbreiding van de begraafplaats.

### Het plan

Appellant wenst op de hierboven beschreven locatie “sociale” seniorenwoningen te realiseren. Uit onderzoek blijkt volgens appellant dat hier behoefte aan is. Het aantal woningen en de invulling van de kavel wenst appellant graag in overleg met de gemeente vast te stellen.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Op de vraag of er behoefte is naar huurwoningen in Beesd kan op grond van recent woningbehoefteonderzoek positief worden geantwoord. Vervolgens moet afgevraagd worden of in de behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied binnen de regio. Hiervoor is de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering van





belang. Omdat dit initiatief pas concreet kenbaar is gemaakt na de laatste inventarisatie voor de programmering, zijn voor dit initiatief geen woningen in het programma opgenomen. Het toevoegen van extra woningen ten opzichte van bouwtitels in bestemmingsplannen en harde afspreken met ontwikkelaars en initiatiefnemers is vrijwel niet meer mogelijk. Gemeentelijke keuzes dienen regionaal te worden afgestemd en Provincie Gelderland stuurt intensief op het voorkomen van te veel woningen op de verkeerde plek. De komende maanden willen wij een zorgvuldig afwegingskader opstellen om te bepalen op welke wijze woningen wel of niet aan het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd. 'Binnenstedelijke ontwikkelingen' en 'woningbouw waarmee een ruimtelijke probleem wordt opgelost' zullen daarbij waarschijnlijk meer prioriteit krijgen dan het toevoegen van extra woningen zonder maatschappelijke meerwaarde. Mede gelet op de hogere instroom van statushouders, lijken er ook mogelijkheden om extra sociale huurwoningen aan het woningbouwprogramma toe te voegen. Op dit moment is nog niet met zekerheid te zeggen of er sprake is van voldoende meerwaarde van dit specifieke plan om opname in het woningbouwprogramma te rechtvaardigen.

#### Waterbelangen

Resultaten van de digitale watertoets wijzen uit dat er geen bijzondere aandachtspunten zijn. Gelet op de verwachte toename van het verharde oppervlak zal wel de noodzakelijke compenserende waterberging gerealiseerd moeten worden binnen het plangebied. Gelet op de waterhuishoudkundige situatie in Beesd, zal hier streng op moeten worden toegezien en het realiseren van extra compensatie voor waterberging een pre. Innovatieve ontwikkelingen, klimaatbestendiger bouwen en water vasthouden en verwerken op eigen grond verdienen bijzondere aandacht.

Op voorhand lijken de waterbelangen voldoende in het plangebied verwerkt te kunnen worden.

#### Begraafplaats

De locatie is lange tijd gereserveerd voor een eventuele uitbreiding van de begraafplaats. De laatste jaren is echter een trend zichtbaar dat meer mensen zich laten cremen en minder mensen zich laten begraven. In de recente beheerplannen is daarom geen rekening meer gehouden met de uitbreiding van de begraafplaats. Het is daarom verantwoord een andere functie toe te kennen aan het perceel.

Het is gebruikelijk om een zekere afstand aan te houden tussen woningen en andere functies. Voor begraafplaatsen wordt op grond van de VNG-bedrijvenlijst een afstand van 10 meter geadviseerd tussen de begraafplaats en de woonbestemming. Dit betekent dat de noordwestelijke strook van het perceel minder geschikt is voor woningbouw. Hier zal een goede afscherming ten opzichte van de begraafplaats gerealiseerd moeten worden. Er resteert dan nog een perceel met een diepte van circa 35 meter.

#### Planologische / stedenbouwkundige inpassing

Er is nog geen concrete invulling van het plangebied voorgesteld. Als er medewerking aan dit verzoek zal worden verleend, zal van gemeentewege een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden moeten worden gesteld. Bij voorkeur wordt in een vroegtijdig stadium de buurt bij de planvorming betrokken, om een gedragen stedenbouwkundig plan te krijgen. Op voorhand wordt in ieder geval aandacht gevraagd voor:

- Bouwstijl is één bouwlaag plus schuine kap, niet hoger dan 8 meter.
- Woningen dienen, gelet op de programmering, in de sociale huursector te passen

- Groene afscherming naar de begraafplaats behouden / versterken
- Groene begeleiding van de Huizekamplaan zorgvuldig meenemen in het plan
- Wateropgave binnen het eigen plangebied oplossen
- Bouwpeilhoogte afstemmen op wateroverlast bij extreme regenbuien
- Vrij toegankelijk openbaar groen van minimaal 1.700 m2.
- Verkeersveilige ontsluiting op bestaande infrastructuur
- Parkeerplaatsen conform CROW-kengetallen (2 stuks per sociale huurwoning) op eigen terrein of mee-ontwerpen binnen het plangebied.
- Kwaliteit en profilering van nieuwe openbare ruimte zal moeten voldoen aan een door de gemeente vast te stellen PvE.

Ten aanzien van de aspecten geluidhinder, flora en fauna, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit zal nader onderzoek nodig zijn. Op voorhand zijn echter geen grote obstakels te verwachten. De woningen worden immers in een bestaande woonbuurt geprojecteerd. Uitsluitend dient rekening te worden gehouden met de eerder genoemde begraafplaats.

#### Conclusie

Concluderend zijn wij van mening dat de gevraagde ontwikkeling bij kan dragen aan de gemeentelijke doelstelling om meer sociale huurwoningen in Beesd te realiseren. Er dient echter nog nader overleg en nader onderzoek plaats te vinden om te bepalen of dit verzoek kan worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan Beesd 2018.



## Bijlage 5 Toetsing woning Veerweg

Onder nummer S1 wordt via een inspraakreactie medewerking gevraagd aan het realiseren van een woning aan de Veerweg (ongenummerd). Het gaat hier om extra planologische mogelijkheden, waarvoor in het kader van deze inspraaknota een globale toetsing aan het relevante beleid wordt uitgevoerd.



### De locatie en het plan

De locatie is gelegen nabij de zuidelijke entree van het dorp Beesd, recht tegenover de brandweerkazerne. Het volledige perceel is momenteel in gebruik als boomgaard. Gevraagd wordt de mogelijkheid te bieden om één vrijstaande woning te realiseren. De locatie van deze woning is indicatief weergegeven en ligt in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning aan de Veerweg 16, ongeveer in het midden van het kadastrale perceel gemeente Beesd, sectie E, nummer 2082. Tot deze woning wordt een afstand van ongeveer 25 tot 30 meter aangehouden. De afstand tot de woning aan de Veerweg 18 bedraagt ongeveer 50 meter. Er is geen nadere informatie over de woning gegeven, maar gelet op de locatie en het vrijstaande karakter gaan we er voor de beoordeling vanuit dat geen sprake is van een woning in de sociale huursector. Verder gaan we er vanuit dat het parkeren volledig op eigen terrein zal worden opgelost.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Op de vraag of er behoefte is naar woningen in Beesd kan op grond van recent woningbehoefteonderzoek positief worden geantwoord. Vervolgens moet afgevraagd worden of in de behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied binnen de regio. Hiervoor is de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering van belang. Omdat dit initiatief pas kenbaar is gemaakt na de laatste inventarisatie voor de programmering, zijn voor dit initiatief geen woningen in het programma opgenomen. Het toevoegen van extra woningen ten opzichte van bouwtitels in bestemmingsplannen en harde afspreken met ontwikkelaars en initiatiefnemers is vrijwel niet meer

mogelijk. Gemeentelijke keuzes dienen regionaal te worden afgestemd en Provincie Gelderland stuurt intensief op het voorkomen van te veel woningen of woningen op de verkeerde plek.

De komende maanden willen wij een zorgvuldig afwegingskader opstellen om te bepalen op welke wijze woningen wel of niet aan het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd. 'Binnenstedelijke ontwikkelingen' en 'woningbouw waarmee een ruimtelijke probleem wordt opgelost' zullen daarbij waarschijnlijk meer prioriteit krijgen dan het toevoegen van extra woningen zonder maatschappelijke meerwaarde. Hier sprake is van één vrijstaande woning, vermoedelijk in een prijsklasse waarin al veel woningen in Beesd te koop staan. Ook is er geen ruimtelijk of maatschappelijk probleem dat met de bouw van de woning wordt opgelost. Op voorhand schatten wij de kans dat de gevraagde woning wordt opgenomen in het woningbouwprogramma er laag in.

#### Planologische inpassing

In het voorontwerp bestemmingsplan is de veiligheidscontour van het LPG-station aan de Veerweg 3 over de gewenste locatie voor de woning gelegd. Binnen deze veiligheidscontour zal de oprichting van een nieuwe woning gepaard moeten gaan met de acceptatie van een toename van het Groepsrisico.

De gevraagde woning is gelegen op een perceel dat in gebruik is als fruitboomgaard. Het oprichten van nieuwe woningen binnen een afstand van 50 meter ten aanzien van fruitboomgaarden is op grond van jurisprudentie niet toegestaan. Gelet op drift van bestrijdingsmiddelen kan een gezond woon- en leefklimaat (tot op heden) niet worden verzekerd op korte afstand van fruitboomgaarden.

De ontsluiting van het perceel vraagt bijzondere aandacht. Deze is gelet op de aanwezige vluchtheuvel voor het perceel niet eenvoudig veilig te realiseren. De bestaande uitrit zal voor een woning waarschijnlijk intensiever worden gebruikt dan voor de huidige boomgaard. Verder dient de bomenstructuur langs de Veerweg in stand te blijven.

#### Conclusie

Gelet op het bovenstaande achten wij het niet noodzakelijk een nadere toetsing aan beleidskaders uit te voeren. Het is naar onze mening niet opportuun om een extra woning aan de Veerweg op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.





## Bijlage 6 Toetsing appartementen Achterstraat

Onder nummer T1 wordt via een inspraakreactie medewerking gevraagd aan het realiseren van 4 appartementen voor starters met bijgebouwen ter plaatse van de buiten gebruik geraakte bedrijfsbebouwing op de achterpercelen van de Achterstraat 18 t/m 22. Het gaat hier om extra planologische mogelijkheden, waarvoor in het kader van deze inspraaknota een globale toetsing aan het relevante beleid wordt uitgevoerd.

### De locatie



Het verzoek heeft betrekking op een zogenoemd 'achterperceel' van de Achterstraat. Er staat een bedrijfsmatige loods van 550m<sup>2</sup> op een zelfstandige kadastrale kavel van 810m<sup>2</sup>. De loods verkeert (al jaren) in slechte staat van onderhoud en heeft haar functie verloren. De loods is bouwtechnisch verbonden aan de panden aan de Achterstraat 22, maar wordt met een recht van overpad ontsloten via het kavel van Achterstraat 18.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan het pleintje met parkeerplaatsen van de Huis te Beestlaan. Hoog opgaand groen belemmert grotendeels het zicht op het gebouw.

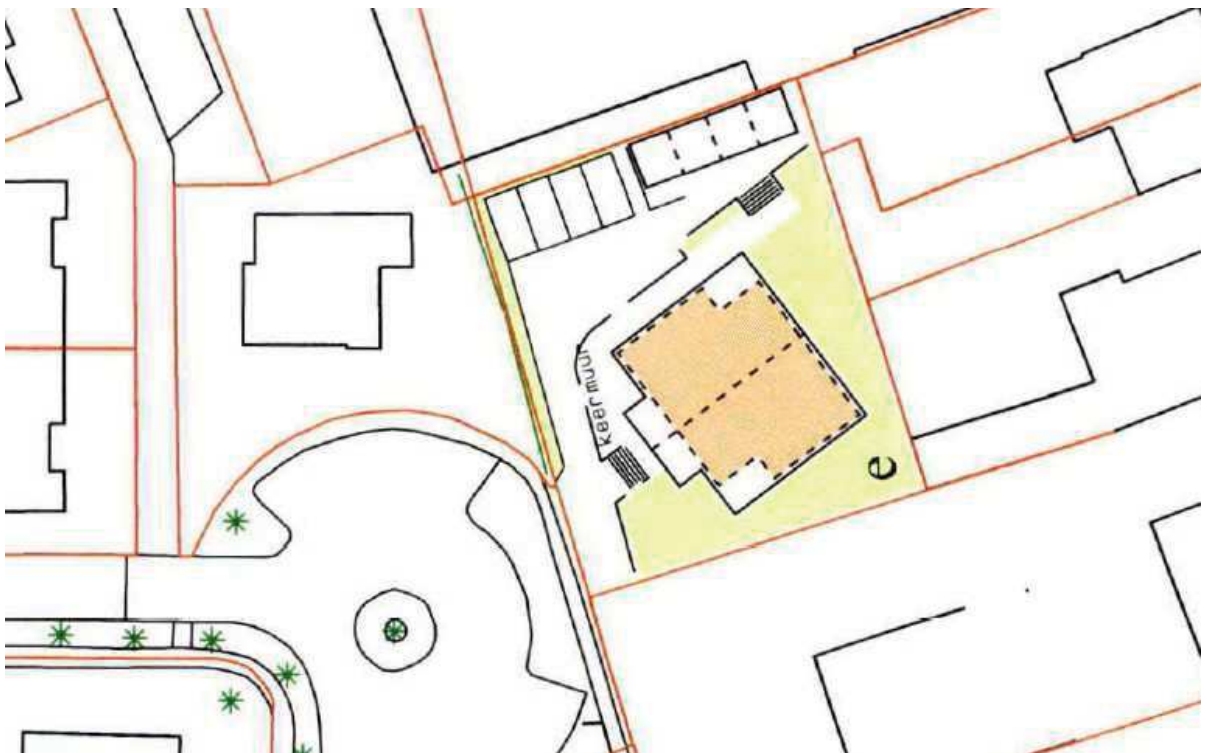
Hoewel het pand en de directe omgeving een woonbestemming hebben, is er van oudsher nog diverse bedrijvigheid aanwezig. Aan de Achterstraat 24 is een groente- en fruitbedrijf actief, op nummer 22 een verhuurbedrijf en op huisnummer 16 is een direct grenzend aan het perceel nog een grote schuur aanwezig die vermoedelijk gebruikt is voor een fruitbedrijf. Aan het pleintje van de Huis te Beestlaan grenzen enkele rijwoningen, een vrijstaande woning op een wat merkwaardig gevormd perceel en een vleugel van het

verzorgingshuis De Lingehof. Op het pleintje zelf zijn veertien parkeerplaatsen en enkele beplantingsvakken aanwezig.

In het bestemmingsplan 2007 is het perceel, als onderdeel van een gebied dat alle achterkanten van de percelen aan de Achterstraat 14 tot en met 38 omvatte, aangemerkt als 'dissonant'. Daarbij is de wens uitgesproken om tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te komen.

#### Het plan

Het plan heeft betrekking op een klein deel van het gebied dat als 'dissonant' werd aangemerkt. Voorgesteld wordt de bestaande loods te slopen en een appartementengebouw met vier eenheden voor starters te realiseren. Het gaat dan om twee woonlagen, eventueel met kap en een voorziene bouwhoogte van 9 meter. Verder is voorzien in zelfstandig geplaatste bijgebouwen en vier parkeerplaatsen op eigen terrein. Een indicatieve invulling van het plan is hieronder weergegeven, maar gevraagd wordt het hele vlak ten behoeve van vier appartementen van een bouwvlak te voorzien, zodat een nadere uitwerking mogelijk is. Appellant treed op basis daarvan graag in overleg over een passende uitwerking die recht doet aan alle belanghebbenden.



#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Op de vraag of er behoefte is naar starterswoningen in Beesd kan op grond van recent woningbehoefteonderzoek positief worden geantwoord. Vervolgens moet afgevraagd worden of in de behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied binnen de regio. Hiervoor is de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering van belang. Omdat dit initiatief pas concreet kenbaar is gemaakt na de laatste inventarisatie voor de programmering, zijn voor dit initiatief geen woningen in het programma opgenomen. Het toevoegen van extra woningen ten opzichte van bouwtitels in bestemmingsplannen en harde afspreken met ontwikkelaars en initiatiefnemers is vrijwel niet meer mogelijk. Gemeentelijke keuzes dienen regionaal te worden



afgestemd en Provincie Gelderland stuurt intensief op het voorkomen van te veel woningen of woningen op de verkeerde plek.

De komende maanden willen wij een zorgvuldig afwegingskader opstellen om te bepalen op welke wijze woningen wel of niet aan het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd. 'Binnenstedelijke ontwikkelingen' en 'woningbouw waarmee een ruimtelijke probleem wordt opgelost' zullen daarbij waarschijnlijk meer prioriteit krijgen dan het toevoegen van extra woningen zonder maatschappelijke meerwaarde. Mede gelet op de hogere instroom van statushouders, lijken er ook mogelijkheden om extra sociale huurwoningen aan het woningbouwprogramma toe te voegen. Op dit moment is nog niet met zekerheid te zeggen of er sprake is van voldoende meerwaarde van dit specifieke plan om opname in het woningbouwprogramma te rechtvaardigen. Onderwerp van eventueel vervolgoverleg zal daarom zeker zijn of de gevraagde appartementen in de sociale huursector gerealiseerd kunnen worden.

#### Stedenbouwkundige en planologische inpassing

Herontwikkeling van het perceel kan zeker bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Omdat de inspraakreactie slechts een klein deel van het als dissonant aangemerkte gebied omvat, is het van belang te beoordelen of deze ontwikkeling de kwaliteitsverbetering van de andere percelen niet bij voorbaat onmogelijk maakt. Hiervoor is een uitgebreidere beoordeling nodig en zal grondig geïnventariseerd moeten worden welke belangen in de directe omgeving aan de orde zijn. Mogelijk leidt dit ertoe dat een groter deel van het als dissonant aangemerkte gebied in de herontwikkeling meegenomen kan worden.

Op voorhand zijn twee woonlagen niet ondenkbeeldig, maar wordt wel aandacht gevraagd voor het parkeren. De CROW-norm (1,8 parkeerplaatsen per appartement in de sociale huursector, gelet op de ligging in de schil van het dorpscentrum) vormt daarbij het uitgangspunt. Bezoekersparkeren zal ook op eigen terrein moeten worden afgewikkeld.

Aandacht wordt gevraagd voor klimaatbestendiger bouwen, water vasthouden en verwerken op eigen terrein is het uitgangspunt. Innovatieve ontwikkelingen om dit mogelijk te maken zijn gewenst.

De nabij het perceel aanwezige gemeentelijke boom in verharding zal behouden en beschermd moeten worden.

#### Conclusie

Nader overleg over de inspraakreactie en een brede betrokkenheid van stakeholders wordt waardevol geacht. Afhankelijk van de uitkomsten van dit vervolgtraject zal worden bepaald in hoeverre deze inspraakreactie meegenomen kan worden met het ontwerp bestemmingsplan Beesd 2018.