

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'BEESD 2018'**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 24 APRIL 2018

Colofon

Auteur : Team Ontwikkeling, Gemeente

Geldermalsen

Versie : 1

Datum : 24-4-2018

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	6
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	7
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING	8
HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	26

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Het geldend bestemmingsplan 'Beesd 2007' is bijna tien jaar oud. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht om elke tien jaar het bestemmingsplan te actualiseren. De actualisatie heeft tot doel om de bestaande ruimtelijke en planologische situatie en recent toegestane nieuwe ontwikkelingen te voorzien van een passende planologische regeling.

Met ingang van vrijdag 10 juni 2016 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018' ter inzage gelegen. Nu de inspraak heeft plaatsgevonden, wordt nu de volgende fase uit de bestemmingsplanprocedure opgestart, namelijk de ontwerpfase. Het ontwerpbestemmingsplan is op enkele onderdelen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen betreffen het wijzigen van de bestemming voor het gebied langs de Parkweg. Hier is een gemengde bestemming opgenomen die meer recht doet aan het woon-werkkarakter van dit gebied. Daarnaast is een voorlopige bestemming opgenomen om de bouw van een woning aan de Dr. A. Kuiperstraat (ten zuiden van nummer 63) mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf vrijdag 23 juni 2017 tot en met donderdag 3 augustus 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Beesd 2018' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 22 juni 2017. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben dertien belanghebbenden gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Eén instantie heeft na de termijn nog een zienswijze ingediend. Vanwege het belang dat hiermee is ingediend, wordt deze zienswijze alsnog opgenomen in deze Nota. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

HOOFDSTUK 3**ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 23 juni 2017 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendentheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle instanties / personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd:

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.	Anoniem			30-6-2017 & 18-7-2017
2.	Anoniem			5-7-2017
3.	Anoniem			10-7-2017 & 18-8-2017
4.	Liander	Postbus 50	6920 AB DUIVEN	11-7-2017
5.	Buro SRO	't Goylaan 11	3525 AA UTRECHT	17-7-2017
6.	Vanel Advies	Tingieterstraat 11	3828 XG HOOGLAND	20-7-2017
7.	Anoniem			25-7-2017 & 15-9-2017
8.	Anoniem			27-7-2017
9.	Krijger Advies	Postbus 319	5110 AH BAARLE-NASSAU	1-8-2017
10.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN TIEL	1-8-2017
11.	EDOK-RO	Van Breugelplantsoen 81	3771 VN BARNEVELD	2-8-2017
12.	EDOK-RO	Van Breugelplantsoen 81	3771 VN BARNEVELD	2-8-2017
13.	EDOK-RO	Van Breugelplantsoen 81	3771 VN BARNEVELD	2-8-2017
14.	Anoniem			19-10-2017

Aan de zienswijzen is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt.

Dertien zienswijzen zijn ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 3 augustus 2017. Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld. De veertiende zienswijze is buiten de terinzagelegging ingediend. Deze zienswijze is wel inhoudelijk behandeld vanwege het ruimtelijk belang dat hiermee is gediend.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze behandeld.

Ondanks dat de zienswijze is samengevat, is de volledige zienswijze bij onze afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd), een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1.
Corsanummer: 17.011829
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Appellant dient een zienswijze in samen met de burens om ervoor te zorgen dat de schuurtjes in de voortuin binnen de voorgevelrooilijn vallen. In het voorontwerpbestemmingsplan was dat wel gebeurd, maar in het ontwerpbestemmingsplan zijn de schuurtjes buiten het bouwvlak geplaatst.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Conform het voorontwerpbestemmingsplan worden de schuurtjes aan de voorzijde van de woningen binnen het bouwvlak gesitueerd.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Het bouwvlak wordt voor de woningen aan de Pastoor J. van Hovestraat waarbij de bergingen aan de voorzijde van de woningen is gesitueerd, verruimd conform het voorontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018'. De bergingen worden hiermee binnen het bouwvlak geplaatst.
Indiener zienswijze
2.
Corsanummer: 17.012192
<i>Samenvatting zienswijze</i>
De zienswijze van appellant heeft betrekking op de percelen aan Voorstraat 108 en Hoogstraat 2a in Beesd. Appellant geeft aan dat de contouren van de woning aan Voorstraat 108 niet juist zijn weergegeven in de kaart. De gemeente heeft aangegeven per brief d.d. 23-12-2011 dat de contouren correct zouden worden toegepast in het eerstvolgende bestemmingsplan. In het inspraakdocument wordt aangegeven dat de manier waarop de op de plankaart aangeduide gebouwen worden weergegeven, is gewijzigd tussen 2007 en 2016. Appellant is van mening dat de gemeente in 2007 in verzuim is gebleven om het toen op de juiste wijze in het bestemmingsplan op te nemen. De gemeente heeft dit bevestigd in haar brief van 23-12-2011. Dit is nog voordat deze bestemmingsplanprocedure is opgestart. De gemeente heeft aangegeven dat bij het bepalen van het hoofdgebouw wordt gekeken naar de oudste bouwvergunning en dat hiernaar door de gemeente onderzoek is verricht. Voor dit kadastraal perceel is echter geen oudere bouwvergunning dan 2006 aanwezig. In het inspraakdocument wordt gesproken over een 'aangebouwd bijgebouw'. Dit is onjuist, de aanpassing in 2006 betreft een integrale aanpassing van de fundamenteën en hoofddragstructuur van de woning. Op de website van de gemeente is de vergrote bouwcontour wel aangeduid, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is de vergrote bouwcontour niet aangeduid. Deze twee documenten moeten toch identiek zijn? Een gedeelte van het aangebouwde bijgebouw is geprojecteerd over de erfgrans van de burens op nummer 106.

In het inspraakdocument worden twee verschillende uitgangspunten gehanteerd. Op pagina 16 en 17 wordt onder M1 geschreven dat de aanduiding 'hoofdgebouw' zal worden verkleind. Op pagina 27 staat vermeld dat de contouren van de aanduiding 'hoofdgebouw' worden ter plaatse van de Voorstraat 108 aangepast aan de in 2006 vergunde situatie. De in 2006 vergunde situatie is geen verkleining van de bouwcontour, maar een vergroting. Appellant heeft de bouwtekeningen uit 2006 als bijlage bijgevoegd.

Appellant wil graag de contouren van het hoofdgebouw goed in het bestemmingsplan verwerkt zien. Appellant wil graag dat op basis van bijlage 4 het hoofdgebouw op de plankaart wordt weergegeven.

Appellant is het eens met de aanduiding van het pand aan Hoogstraat 2a als hoofdgebouw.

Appellant maakt geen bezwaar tegen de bestemming die is toegekend aan het pand aan Hoogstraat 2A, namelijk functieaanduiding 'kantoor' en functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.

Appellant wil echter de mogelijkheid behouden om het pand in de toekomst als woning te mogen gebruiken en verzoekt derhalve aan de gemeente om het gebruik als woning planmatig mogelijk te maken.

Appellant geeft aan dat hij door het bestemmingsplan 'Beesd 2007' in een planologisch nadeligere positie is komen te verkeren.

Standpunt gemeenteraad

Hoofdstuk 4 van de Nota van Inspraak bevat een overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan, die voortvloeien uit de ingediende inspraakreacties. In de behandeling van de inspraakreactie van appellant staat vermeld dat de aanduiding voor het hoofdgebouw is gebaseerd op de omgevingsvergunning van 18 mei 2016. Op basis van deze omgevingsvergunning is geconstateerd dat het hoofdgebouw een diepte heeft van 9,35 meter. De uitbreiding aan de achterzijde van het hoofdgebouw met een diepte van 2,5 meter en een hoogte van 3,28 meter wordt gekwalificeerd als een aangebouwd bijgebouw. Deze uitbreiding aan de achterzijde van de woning is geen uitbreiding van het hoofdgebouw. Er is pas sprake van het uitbreiden van het hoofdgebouw als dit zich uitstrekt tot meerdere bouwlagen van het hoofdgebouw. Hoofdstuk 4 bevat de wijziging van het bestemmingsplan voor Voorstraat 108, die nader wordt toegelicht bij het behandelen van de inspraakreactie van appellant. Van enige strijdigheden bij het behandelen van de inspraakreactie is dus geen sprake. De contouren van het hoofdgebouw zijn in het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op de verleende omgevingsvergunning van 18 mei 2016.

Het verschil in het bouwvlak tussen het ontwerpbestemmingsplan dat op de gemeentelijke website is geplaatst en het ontwerpbestemmingsplan dat op de landelijke voorziening is geplaatst, is door de gemeente niet geconstateerd. Het bouwvlak voor de woning aan Voorstraat 108 is bij de bestemmingsplannen identiek. Het aangebouwde bijgebouw is niet aangeduid op de plankaart. Het aangebouwde bijgebouw is wel ingetekend in de digitale ondergrond van het bestemmingsplan. Of het aangebouwde bijgebouw wel of niet op het perceel van Voorstraat 106 is gesitueerd, is een privaatrechtelijke kwestie. Dit vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Aan het verzoek van appellant om alsnog een woning mogelijk te maken voor het gebouw aan Hoogstraat 2A kan geen medewerking worden verleend. Het woningbouwprogramma van de gemeente Geldermalsen biedt op dit moment geen ruimte om een extra woning toe te staan. De provincie Gelderland heeft, vanwege de toenemende druk op de woningmarkt, wel aangegeven dat gedurende de looptijd van het woningbouwprogramma (tot 2025) extra woningen in de gemeente Geldermalsen mogen worden gerealiseerd. Dit gaat echter over een gering aantal extra woningen die over alle kernen moeten worden verspreid. In de vergadering van de gemeenteraad van eind november 2017 heeft de gemeenteraad een beleidskader vastgesteld voor het toekennen van deze extra woningen. Op basis van dit beleidskader worden de beschikbare woningen toegekend aan de verschillende locaties. Dit beleidskader geeft aan dat voor bouwplannen van particulieren geldt dat deze bouwplannen worden toegestaan, mits ze ruimtelijk inpasbaar zijn. Zoals is aangegeven in de Nota van Inspraak, is het gebouw aan Hoogstraat 2A gelegen op het achtererf. Het realiseren van woningen op een achtererf vinden wij ruimtelijk niet gewenst. Bewoning op een achtererf trachten wij zoveel mogelijk tegen te gaan. Gelet op het voorstelde beleidskader achten wij de kans dat een woning op het perceel Hoogstraat 2A wordt toegekend, klein. Daarom wordt geen gevolg gegeven aan het verzoek van appellant om op het perceel alsnog een woning toe te staan.

Het bestemmingsplan 'Beesd 2007' is door de gemeenteraad vastgesteld in 2008. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een bepaling in het bestemmingsplan 'Beesd 2007' moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden

ingediend. Als appellant hiertoe niet binnen de gestelde termijn is overgegaan, is het verzoek om planschade niet ontvankelijk.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
3.
Corsanummer: 17.013820
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Appellant heeft in juni 2016 aangegeven dat in het voorontwerpbestemmingsplan de oude woning en de inmiddels gesloopte schuren nog staan ingetekend. In 2015 heeft appellant een nieuwe woning en schuur gebouwd. Op 20 oktober 2016 heeft appellant de inspraaknota ontvangen van de gemeente. Hierin staat voor het perceel van appellant vermeld dat de opmerking van appellant terecht is en dat bij het ontwerpbestemmingsplan de verbeelding wordt aangepast aan de verleende vergunning. In het ontwerpbestemmingsplan is echter de oude situatie ingetekend. Er heeft geen aanpassing plaatsgevonden. Appellant verzoekt om alsnog de vergunde situatie uit 2015 op te nemen op de verbeelding.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Aan het verzoek van appellant wordt gevolg gegeven. In het bestemmingsplan wordt de vergunde en reeds gerealiseerde situatie uit 2015 op de verbeelding opgenomen.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke aanduiding – hoofdgebouw' voor het perceel Dr.Kuijperweg 25 wordt gewijzigd.
Indiener zienswijze
4. Liander, Postbus 50, 6920 AB DUIVEN
Corsanummer: 17.012386
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Appellant is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Het gasdrukmeetstation is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer van toepassing. De gronden waarop het station is gevestigd, hebben de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Gelet op de ruimtelijke uitstraling verzoekt appellant om het gasdrukmeet- en regelstation te koppelen aan de daarbij behorende veiligheidscontour. Artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit bevat de veiligheidsafstanden die gelden voor een vrijstaand gebouw. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het station voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht worden genomen. Appellant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het beschreven voorstel.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Het Activiteitenbesluit geldt voor alle inrichtingen binnen de kern Beesd. Aan het uitoefenen van elke inrichting is een afstand verbonden. Bij het gasdrukmeet- en regelstation zijn de afstanden op basis van artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit 10 meter tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten. Het gasdrukmeet- en regelstation is midden op het perceel

<p>gesitueerd. Het betreft hier een bestaande situatie, waar het oprichten van nieuwe woningen binnen het bestemmingsplan niet mogelijk is. Het verplaatsen van het naastgelegen hoofdgebouw is slechts mogelijk door het voeren van een ontheffingsprocedure. Bij het verplaatsen van het hoofdgebouw moet rekening worden gehouden met de nabijheid van het gasdrukmeet- en regelstation.</p> <p>De afstand van het gasdrukmeet- en regelstation tot de perceelsgrens bedraagt 6 meter. De afstand van het gasdrukmeet- en regelstation tot de naastgelegen woning bedraagt 12 meter. Dat betekent dat binnen de afstanden op basis van de veiligheidscontour uit het Activiteitenbesluit geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn. Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om nieuwe woningen binnen de veiligheidscontouren op te richten. Bij het voeren van een planologische procedure wordt de afstand tot het gasdrukmeet- en regelstation bij de ruimtelijke afweging betrokken. In het Activiteitenbesluit wordt aan alle takken van bedrijvigheid milieucontouren gekoppeld. Deze contouren worden niet op de verbeelding aangeduid. Het ligt niet in de rede om voor het gasdrukmeet- en regelstation hiervoor een uitzondering te maken, mede omdat de veiligheidscontouren niet in het geding zijn en hier dus geen belangen mee geschaad worden.</p>
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
5. Anoniem
Corsanummer: 17.012783
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Voor het perceel Dr. A. Kuyperweg 53 is in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak opgenomen uit het oude bestemmingsplan. Appellant is in overleg met de gemeente bezig met een aanvraag voor een nieuwe woning op een iets andere plek op de kavel. De aanvraag hiertoe wordt op korte termijn ingediend. Appellant verzoekt om conform de aanvraag omgevingsvergunning bij vaststelling van het bestemmingsplan het bouwvlak te wijzigen conform de aanvraag.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>In juli 2017 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een woning. Deze aanvraag past niet binnen de regels van het geldend bestemmingsplan 'Beesd 2007'. Het college heeft in haar besluit van 21 februari 2017 besloten om medewerking te verlenen aan het oprichten van de woning en het bijgebouw en het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel Dr. A. Kuyperweg 53 in Beesd. Het college heeft besloten om medewerking te verlenen door het voeren van een uitgebreide ontheffingsprocedure op basis van de WABO. De uitvoerbaarheid van de aanvraag is aangetoond door middel van het uitvoeren van diverse onderzoeken naar geluid, flora & fauna en water. Op basis van deze onderzoeken en de toetsing aan het beleidskader hebben wij vastgesteld dat de uitvoerbaarheid van de aanvraag is aangetoond. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De uitgebreide ontheffingsprocedure is opgestart door middel van de terinzagelegging van de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en het concept-ontheffingsbesluit. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning kan worden verleend, na afloop van de termijn van de terinzagelegging. Uiteraard hangt dit ook af van het aantal ingediende zienswijzen gericht tegen het voornemen om de woning aan Dr. A. Kuyperweg 53 te Beesd op te richten.</p> <p>Een belangrijk aandachtspunt bij deze aanvraag vormt de spuitzone. De op te richten woning valt binnen de spuitzone van 50 meter. Uit locatiespecifiek onderzoek is naar voren gekomen dat de spuitzone kan worden verkleind naar 5 meter. Hiervoor is het wel noodzakelijk om een groenblijvende haag met een hoogte van 3 meter op te richten en in stand te houden. Deze groenblijvende haag wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Ook de spuitzone van 5 meter wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De</p>

economische uitvoerbaarheid wordt geborgd door het afsluiten van een planschadevergoedingsovereenkomst met initiatiefnemer.

Door het verankeren van de nieuwe woning in het bestemmingsplan ontstaat ook de mogelijkheid om nieuwe bijgebouwen bij de woning op te richten. Het college heeft hierbij expliciet besloten dat op het perceel aan Dr.A. Kuyperweg 53 te Beesd een oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m² mag worden opgericht. De bestaande bijgebouwen met een oppervlakte van 382 m² op het perceel worden gesloopt. Dit levert een ruimtelijke verbetering op. Op basis van de regels, behorende bij de bestemming 'Wonen-beeldbepalend' mogen bestaande bijgebouwen worden gehandhaafd. Vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie. De nieuwe bijgebouwen worden op een andere locatie opgericht. Nieuwe bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 125 m². Deze oppervlakte wordt hier overschreden. Daarom wordt voor dit perceel de maximale oppervlakte aan bijgebouwen verruimd tot 150 m². Dit wordt in de regels en op de verbeelding opgenomen.

Omdat bij dit perceel sprake is van het verplaatsen van het bouwvlak voor het oprichten van een woning en ter plekke al een woning aanwezig is, wordt voor dit perceel de bestemming 'Wonen-Beeldbepalend' gehandhaafd.

Besluit

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' wordt op basis van de verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van de vrijstaande woning uit februari 2018 opgenomen in het bestemmingsplan. De afscherpende haag wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen op de verbeelding en in de regels. Hierbij wordt de locatie en de minimale hoogte vermeld. De spuitzone van 5 meter wordt op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'milieuzone – spuitzone fruitbomen'. In artikel 15.2.4 sub h wordt vermeld dat op het perceel Dr.A.Kuyperweg 53 te Beesd bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 150 m². Dit wordt ook op de verbeelding aangeduid door middel van een bouwaanduiding.

Indiener zienswijze

6. Vanel Advies, Tingieterstraat 11, 3828 XG HOOGLAND

Corsanummer: 17.013332

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het vastleggen van bestaande planologische rechten en anderszijds op de wens om de huidige reclamemast langs de A2 te vervangen door een nieuwe mast die beter past in het huidige tijdsbeeld. Appellant heeft hierover de volgende punten:

1. Voor het perceel van appellant aan Industrieweg 18 in Beesd zijn de bestaande planologische rechten slechts gedeeltelijk opgenomen;
2. Tegen de reclamemast is een handhavingprocedure opgestart. De bestaande mast is niet in overeenstemming met de verleende vergunning. De vergunde rechten zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Beesd 2007' en ook niet in het voorontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018'. Daarom heeft appellant een inspraakreactie ingediend;
3. Appellant heeft een bezwaarschrift ingediend tegen de opgelegde last onder dwangsom. De gemeente heeft hiervoor een verweerschrift opgesteld. Daarin is aangegeven dat de bestaande rechten in het bestemmingsplan 'Beesd 2018' worden opgenomen. In de beslissing op bezwaar van 21 mei 2017 is het advies van de commissie overgenomen;
4. In het ontwerpbestemmingsplan is de vergunde mast van 23 mei 1995 opgenomen met een maximale hoogte van 6,80 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet gerept over de vergunning van 9 april 1998, die een mast met een totale hoogte van 12,10 meter mogelijk maakte. De bestaande rechten worden hiermee tekort gedaan;
5. De bouwvergunning van 9 april 1998 voldoet aan de begripsomschrijving van artikel 1.18 onder b van het ontwerpbestemmingsplan: 'Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is

ingediend.' Op basis hiervan wenst appelland op de betreffende locatie een mast met een hoogte van 12,10 meter;

6. Er zijn vergunde rechten voor een reclamemast van 6,80 meter met daarboven een antennemast tot een (totale) hoogte van 12,10 meter. Appellant vraagt zich af wat de planologische rechtvaardiging is voor het onderscheid tussen een reclamemast en een antennemast. In beide gevallen gaat het namelijk om een bouwwerk in de vorm van een mast die bedoeld is om er voorwerpen aan te bevestigen. Die voorwerpen kunnen reclame-uitingen zijn, maar ook onderdelen van een antenne-installatie. Planologisch is dat onderscheid niet relevant. Bij het bestemmen van een mast met een hoogte van 12,10 meter wordt de bestaande situatie op de juiste wijze ingepast en wordt tegelijkertijd tegemoet gekomen aan de behoefte die is ontstaan door het plaatsen van geluidsschermen bij de verbreding van de A2;
7. Appellant heeft de afgelopen jaren diverse pogingen gedaan om op de betreffende locatie een nieuwe reclamemast te realiseren met een moderne uitstraling en die beter past bij de andere reclamemasten langs de A2. Tot op heden heeft dit nog niet geresulteerd in een omgevingsvergunning. Desondanks meent appellant aanspraak te mogen maken op het planologisch inpassen van een hogere reclamemast met led-panelen. In het verleden heeft de gemeente namelijk ingestemd met een reclamemast met een hoogte van 6,80 meter;
8. De mast van appellant is gedateerd geraakt en is hard toe aan vervanging. Appellant wil graag dezelfde mast realiseren als waarvoor een bestemmingsplanprocedure is gevoerd, zijnde het bestemmingsplan 'Reclamemast Industrierweg Beesd'. Alle argumenten die in dit bestemmingsplan worden genoemd, zijn ook van toepassing op het perceel en de reclamemast van appellant;
9. Mocht een identieke mast niet tot de mogelijkheden behoren, dan is voor appellant ook een lagere mast met kleinere led-percelen bespreekbaar. Met het positief bestemmen van de reclamemast conform de bouwvergunning van 23 mei 1995 kan appellant echter niet uit de voeten, zeker niet vanwege de geluidsschermen van de A2;
10. In het kader van een beroep op het gelijkheidsbeginsel verwijst appellant naar de reclamemast van Volvo, waar in 2016 vergunning is verleend om een groot ledscherm te plaatsen. Ook tegen deze achtergrond zou appellant in redelijkheid aanspraak mogen maken op een reclamemast met led-panelen van 12,10 meter hoog.

Appellant verzoekt om voorgaande punten te verwerken en op te nemen in het bestemmingsplan 'Beesd 2018'.

Standpunt gemeenteraad

Op de ingediende zienswijze van appellant wordt als volgt gereageerd:

1. De bestaande rechten op de reclamemast voor het perceel Industrierweg 18 te Beesd staan juist ter discussie. Appellant heeft bezwaar aangetekend tegen de last onder dwangsom die is gericht tegen het gedeeltelijk afbreken of verwijderen en verwijderd te houden van de reclamemast tot een maximale hoogte van 6,80 meter. In het bestemmingsplan 'Beesd 2018' zijn de bestaande rechten op basis van de bouwvergunning d.d. 23 mei 1995 opgenomen in de regels en op de verbeelding;
2. De inspraakreactie is opgenomen in de Nota van Inspraak. In de Nota van Inspraak is geconcludeerd dat het oprichten van een reclamemast met een groter oppervlak voor reclamedoelinden niet voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en dat om die reden geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek van appellant.
3. Het bezwaarschrift van appellant is ongegrond verklaard. Appellant heeft hiertegen beroep aangetekend. De uitspraak van de rechtbank was ter tijde van het schrijven van de Nota van Zienswijzen nog niet bekend;
4. De bouwvergunning van 9 april 1998, die verleend is aan KPN Vastgoed en deze vergunning maakt het mogelijk om de mast voor telefoniedoelinden te verhogen naar een hoogte van 12,10 meter. Van deze bouwvergunning is nooit gebruik gemaakt. Wij hebben deze bouwvergunning inmiddels ingetrokken. KPN Vastgoed heeft hiertegen geen bezwaar aangetekend. Zij hebben geen behoefte aan deze mast. In het bestemmingsplan zijn de bestaande rechten opgenomen, gebaseerd op de bouwvergunning van 23 mei 1995;
5. Aangezien de bouwvergunning inmiddels is ingetrokken en bovendien nooit gebruik is gemaakt van deze bouwvergunning, kan appellant geen beroep doen op het

overgangsrecht. Bovendien heeft appellant niet aannemelijk gemaakt dat hij alsnog een telefoniemast gaat realiseren conform de bouwvergunning d.d. 23 mei 1995, omdat hij geen behoefte heeft aan een telefoniemast.

6. Appellant wil de mast gaan exploiteren als reclamemast. In de Nota van Inspraak is de ruimtelijke afweging opgenomen omtrent dit verzoek van appellant. Op basis van deze afweging is het verzoek van appellant om op het betreffende perceel een reclamemast te realiseren, afgewezen. De ruimtelijke argumenten die hierin staan vermeld, zijn onverkort van kracht. Er is geen sprake van gewijzigde omstandigheden die alsnog een reclamemast ruimtelijk aanvaardbaar maken op het betreffende perceel. In tegenstelling tot wat appellant beweert, is er zeker een verschil in ruimtelijke uitstraling tussen een reclamemast en een mast ten behoeve van mobiele telefonie. Bij een reclamemast is sprake van grote reclamevlakken die om aandacht vragen en ook aandacht opeisen om effectief te zijn. Een reclamemast is nadrukkelijk aanwezig in het straatbeeld en kan ook een aantasting vormen van de ruimtelijke kwaliteit van een omgeving. Daarom wordt zorgvuldig omgegaan met het plaatsen van reclamemasten en worden deze niet op elke locatie mogelijk gemaakt. Op een afstand van 140 meter vanaf Industrieweg 18 is al een reclamemast aanwezig, voorzien van LED-verlichting. Twee masten van een dergelijke omvang en voorzien van LED-verlichting hebben een zodanige omvang op de omgeving en trekken zodanig de aandacht van automobilisten, dat wij het niet wenselijk vinden de vervangen van de vergunde mast door een hogere mast met LED-verlichting mogelijk te maken;
7. Dat het college in 1995 een bouwvergunning heeft verleend voor het oprichten van een reclamemast met een hoogte van 6,80 meter, wil niet zeggen dat appellant meer dan twintig jaar later een reclamemast met een hoogte van 12 meter kan realiseren. Het ruimtelijk beleid van de gemeente, de feitelijke omstandigheden en de omgeving van het perceel is inmiddels zodanig gewijzigd, dat dit invloed heeft op de mogelijkheden om de mast te verhogen;
8. Onderhoud van de mast en het vervangen van de mast is op basis van de regels van het bestemmingsplan 'Beesd 2018' mogelijk. Voor het plaatsen van een reclamemast langs autosnelwegen is een kader opgesteld. In de Nota van Inspraak is getoetst aan de criteria uit dit kader. Uit deze toetsing is naar voren gekomen dat voor het perceel Industrieweg 18 te Beesd niet wordt voldaan aan de afwegingscriteria uit dit kader. Hierbij gaat het om de locatie van de toekomstige reclamemast ten opzichte van een invoeging. De gewenste afstanden worden hier niet bereikt. Een negatief advies van de wegbeheerder ligt hierbij voor de hand. Het plaatsen van een reclamemast op het perceel Industrieweg 18 past niet binnen het Kader beoordeling objecten langs autosnelwegen. De afweging bij het verzoek voor het plaatsen van een reclamemast aan Industrieweg 18 is hiermee afwijkend ten opzichte van het bestemmingsplan 'Reclamemast Industrieweg Beesd'. In de toelichting van dit bestemmingsplan en in bijlage 1 staat vermeld dat wordt voldaan aan de richtlijn "Objecten langs auto(snel)wegen". De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee aangetoond;
9. Omdat niet kan worden voldaan aan de criteria uit het kader "Objecten langs auto(snel)wegen", is het niet mogelijk om op de betreffende locatie een reclamemast op te richten. Zoals staat omschreven in de Nota van Inspraak, is niet uitsluitend getoetst aan dit kader, maar ook aan de keurzone en de feitelijke uitvoerbaarheid op basis van de nu beschikbare informatie. Bovendien voldoet het oprichten van een reclamemast op de betreffende locatie niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening;
10. Voor wat betreft het beroep van appellant op het gelijkheidsbeginsel wordt verwezen naar nummer 8. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Reclamemast Industrieweg Beesd' is aangetoond. Er wordt voldaan aan het kader "Objecten langs auto(snel)wegen". Bij het oprichten van deze reclamemast is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bij het perceel Industrieweg 18 kan de uitvoerbaarheid niet worden aangetoond. Er wordt niet voldaan aan de criteria uit het kader "Objecten langs (auto)snelwegen". Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep van appellant op het gelijkheidsbeginsel is dan ook ongegrond.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
7. Anoniem
Corsanummer: 17.013221
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Appellant is in onderhandeling om de kavels Parkweg 67 en 67A te Beesd aan te kopen. Aan Parkweg 67 is geen specifieke aanduiding voor de bedrijfswoning opgenomen. Appellant verzoekt om bij vaststelling van het bestemmingsplan de bouwaanduiding op de locatie ter plaatse van de bestaande woning aan te geven. Appellant wil op Parkweg 67a het bedrijf gaan vestigen met aardappels, groente- en fruithandel, transport, opslag en buitenstalling.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Uit de bag-registratie blijkt dat het gebouw aan de voorzijde, met het adres Parkweg 67, inderdaad als woning in gebruik is. In het bestemmingsplan zal dit bestaande gebruik ook als zodanig worden bestemd. Dat betekent dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' voor de woning wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Gemengd - Parkweg' is het mogelijk om bedrijvigheid uit te oefenen voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten"(bijlage 2). Bijlage 2 bevat een overzicht van de toegestane bedrijfsactiviteiten. Op deze lijst staat onder andere vermeld: 'Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen'. Een groothandel in groente en fruit, zoals appellant die voornemens is hier uit te oefenen, past dus binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten van appellant passen binnen het bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Appellant dient nog wel na te gaan of een melding op basis van het Activiteitenbesluit noodzakelijk is voor het uitoefenen van de groothandel in groente en fruit.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen op het perceel Parkweg 67 in Beesd.
8. Anoniem
Corsanummer: 17.013585
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Het eigendom van appellant is samengesteld uit de volgende kadastrale objecten: gemeente Beesd, sectie E, nummers 1960, 1961 en 1962. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het perceel met nummer 1960 een andere bestemming krijgt dan de andere omliggende percelen. Dit betreffende perceel heeft de bestemming 'agrarisches dorpsgebied'. Appellant vindt dat onlogisch en niet gewenst. De aanwezige bebouwing is gesitueerd op en over de historische grenzen van de genoemde percelen. Appellant is van mening dat alle percelen bij hem in eigendom dezelfde bestemming moeten krijgen, namelijk 'Gemengd – Parkweg'.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Op basis van de inventarisatie is komen vast te staan dat het perceel kadastraal bekend gemeente Beesd, sectie E, nummer 1960, in gebruik is als agrarisch gebied. Dit blijkt uit de luchtfoto's die elk jaar worden gemaakt sinds 2005. De luchtfoto uit 2017 laat het volgende beeld zien:



Het bestaand gebruik is dus vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit de volgende uitsnede van de verbeelding:



De bestemming 'Agrarisch – dorpsgebied' stemt overeen met het feitelijk gebruik. De bestemming 'Gemengd – Parkweg' is op dit perceel niet van toepassing. Het perceel is niet in gebruik voor woondoeleinden, bedrijvigheid, water of openbare nutsvoorzieningen. Het perceel is in gebruik voor agrarisch grondgebruik. Dit is dus ook zo in het bestemmingsplan opgenomen.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
9. Krijger Advies, Postbus 319, 5110 AH BAARLE-NASSAU
Corsanummer: 17.013821
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Appellant dient een zienswijze in voor het perceel gelegen aan Parkweg 51 in Beesd. Appellant is van mening dat de bestemming 'Parkweg – Gemengd' een flinke stap is in de richting van duidelijkheid en rechtszekerheid. De zienswijze dient te worden gezien als opbouwende kritiek om die punten die nog onduidelijk zijn en die in de komende periode tot handhavingsproblemen kunnen leiden, aan te scherpen of te verduidelijken.</p> <p><u>Formalisering bedrijvigheid</u></p> <p>De bestemming 'gemengd' voor het gebied gelegen langs de Parkweg is zeer positief. Om te voorkomen dat gelijke gevallen niet gelijk worden behandeld is in artikel 9.1.2 onder b, de regel opgenomen dat 'bestaande bedrijven mogen worden gehandhaafd'. Een dergelijk artikel brengt echter alleen rechtszekerheid als er een inventarisatie is gemaakt van welke bedrijvigheid waar ter plaatse aan de orde was op het moment van het ter visie leggen van het bestemmingsplan. Een dergelijke inventarisatie ontbreekt. Daarnaast is artikel 9.1.2 onder b strijdig met artikel 3.22 sub d waarin het overgangsrecht is opgenomen. Veel van de thans aanwezige bedrijvigheid is namelijk strijdig met het bestemmingsplan 'Beesd 2007'. Dat betekent dat artikel 9.1.2 onder b voor die bedrijvigheid een 'dode letter' wordt. Pas als bij artikel 9.1.2 sub b een link wordt gelegd met een inventarisatie c.q. overzicht van bestaande bedrijvigheid en wordt aangegeven dat deze niet valt onder het overgangsrecht, bereikt de gemeenteraad wat het college met artikel 9.1.2 sub b heeft bedoeld te regelen.</p> <p><u>Omvang bestemmingsvlak</u></p> <p>De omvang van het bestemmingsvlak tevens bouwvlak is gebaseerd op het thans vigerende bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan uit 2007 is sterk verouderd. In 2007 is niets gedaan met de omvang van de bouwvlakken. De bouwvlakken uit het bestemmingsplan uit 2007 geven niet de feitelijke situatie weer. Nu is dat zeker niet meer het geval. In het geval van Parkweg 51 wordt aan de achterzijde geparkeerd ten behoeve van de bedrijfjes gevestigd in de bestaande bedrijfsgebouwen. Door het parkeerverbod voor langdurig parkeren van vrachtauto's op het bedrijventerrein van Beesd staan deze vrachtwagens nu met enige regelmaat op het achterterrein van het perceel van appellant. De reden waarom de parkeerplaats aan de achterzijde van het perceel is gerealiseerd is vooral de ruimtelijke uitstraling. Aan de voorzijde ligt de woning met bijbehorende tuin. Achterop het perceel staan de bedrijfsgebouwen. Parkeren op het achterterrein geeft voor niemand overlast of een rommelig zicht. Appellant verzoekt nogmaals om het verruimen van het bouwvlak voor zijn perceel. Appellant accepteert dat aan de achterzijde van zijn perceel het oprichten van bedrijfsgebouwen niet mogelijk is. Het is echter ook mogelijk om het bestemmingsvlak te vergroten en daarop de aanduiding 'parkeren / opslag materialen' te geven, zodat er niet gebouwd, maar wel geparkeerd mag worden. Ook een gebiedsaanduiding met een differentiatievlak kan een oplossing bieden. Appellant verzoekt om in elk geval de strook met verharding als zodanig te bestemmen.</p> <p><u>Detailhandel</u></p> <p>Door de formulering in het bestemmingsplan blijft het 'grijze gebied' van detailhandel bestaan en leidt dit in de toekomst tot handhavingsproblemen. Termen als 'in ondergeschikte vorm' en 'ter plaatse vervaardigde producten' blijven multi-interpretabel. Bepaalde vormen van detailhandel die nu – al dan niet met vergunning – reeds aan de Parkweg plaatsvinden, lenen zich niet voor vestiging in het centrum. Of vanwege de aard van de detailhandel of vanwege de kleinschaligheid van de detailhandel.</p> <p>Deze vormen van detailhandel hebben geen enkele invloed op de winkelleegstand in het centrum. Door deze detailhandel te weren uit de Parkweg ontstaan handhavingsproblemen. Activiteiten waar wel behoefte aan is en welke zich uitstekend lenen voor het meer landelijk gebied, gaan verdwijnen. Het is zeer goed mogelijk om in het bestemmingsplan op te nemen dat ondergeschikte detailhandel die op kleinschalige wijze wordt uitgevoerd, wel is toegestaan. Appellant geeft ter plekke workshops, verkoopt materialen voor bloemschikken en eindproducten en ingekochte</p>

bijproducten. Dit grijze gebied van detailhandel is onvoldoende gewaarborgd in het voorliggende bestemmingsplan. Appellant stelt de volgende regeling voor:

Detailhandel is:

- a. Ondergeschikt aan een bedrijf aan huis
- b. Uit te voeren door de bewoner van de woning;
- c. Een maximum van b.v. 45 m²;
- d. En openingstijden van max x uur per week.

Door deze voorwaarden is de detailhandel verbonden aan de ondernemer die in het buitengebied woont en kan slechts kleinschalig detailhandel worden uitgeoefend. Appellant verzoekt derhalve om voor de ondergeschikte detailhandel als bedrijf / beroep aan huis een dergelijke bepaling op te nemen.

Internetwinkel

Dit begrip komt niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. Veel internetwinkels zijn in de praktijk namelijk verkapt detailhandel. De jurisprudentie van de Raad van State stelt dat zolang er geen sprake is van het afhalen van goederen ter plaatse maar alleen van het opslaan van goederen ten behoeve van de internetwinkel, er geen sprake is van detailhandel. Appellant verzoekt om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor internetwinkels. Appellant verwacht namelijk problemen rondom de handhaafbaarheid als hiervoor geen regels worden opgenomen.

Appellant verzoekt om het bijstellen van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen met het oog op een handhaafbaar en uitvoerbaar plan.

Standpunt gemeenteraad

Op de zienswijze van appellant wordt als volgt gereageerd:

Formalisering bedrijvigheid

Appellant constateert terecht dat er geen inventarisatie aan het bestemmingsplan is toegevoegd voor de bestemming 'Gemengd – Parkweg'. Er is uiteraard wel een inventarisatie uitgevoerd voor dit gedeelte van de Parkweg. Deze inventarisatie is ook de basis voor de bestemming 'Gemengd – Parkweg'. Door de gemeente is namelijk geconstateerd dat langs de Parkweg het gebruik van de gebouwen is gewijzigd van agrarisch naar met name opslagactiviteiten. Appellant stelt terecht dat bestaande bedrijvigheid uitsluitend kan worden voorzien van een positieve bestemming, als inzichtelijk is om welke bedrijvigheid dit gaat. Bij het vastgestelde bestemmingsplan wordt daarom een inventarisatie gekoppeld aan de bestemming 'Gemengd – Parkweg'. Zo is op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan inzichtelijk welke bedrijvigheid aan de Parkweg, binnen de bestemming 'Gemengd – Parkweg' plaatsvindt.

Omvang bestemmingsvlak

Appellant verwijst naar het bestemmingsvlak uit het vigerende bestemmingsplan uit 2007. Het geldend bestemmingsplan voor de Parkweg is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1984'. In dit bestemmingsplan hebben alle percelen langs de Parkweg de bestemming 'Agrarisch gebied met beperkte bebouwing'. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend mogelijk binnen de agrarische bouwpercelen. Aangezien bebouwing is opgericht binnen de agrarische bouwpercelen, is de plangrens tussen het bestemmingsplan 'Beesd 2018' en het nog op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied' gebaseerd op de agrarische bouwpercelen. Aan de westzijde van deze agrarische bouwpercelen is namelijk geen bebouwing opgericht. De bebouwing binnen de agrarische bouwpercelen is niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. In deze voormalige agrarische gebouwen wordt nu bedrijvigheid uitgeoefend. Daarom wordt in het bestemmingsplan voorgesteld om voor deze percelen de bestemming 'Gemengd – Parkweg' op te nemen. Bij het perceel van appellant, gelegen aan Parkweg 51, is in de loop der jaren de bedrijvigheid uitgebreid in westelijke richting. De bedrijvigheid in de vorm van buitenopslag en het parkeren van vrachtwagens is hierbij uitgebreid buiten het agrarisch bouwperceel. Deze ontwikkeling is inderdaad al enkele jaren gaande, waarbij de uitbreiding in de loop der jaren steeds omvangrijker werd. De bestaande situatie ziet er als volgt uit:



In 2008 liepen de fruitboomgaarden nog door tot aan de bedrijfswoning van appelland. Er zijn twee vrijstaande bedrijfsgebouwen aanwezig, namelijk nummers 2 en 3. Het oudste bedrijfsgebouw met nummer 1 ligt direct achter de bedrijfswoning van appelland en is hieraan gekoppeld. In 2009 zijn drie vrijstaande bedrijfsgebouwen aanwezig met de nummers 2,3 en 4. In 2010 zijn vier vrijstaande bedrijfsgebouwen aanwezig, namelijk nummers 2,3, 4 en 5. De fruitboomgaarden direct grenzend aan de woning en aan de vrijstaande bedrijfsgebouwen zijn dan geroid. Het gebruik van de bedrijfsgebouwen is op dat moment onbekend. Of sprake is van gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan, is op dat moment niet duidelijk. De bedrijfsgebouwen liggen allen binnen het agrarisch bouwperceel. Bij gebruik ten behoeve van het fruitbedrijf van appelland passen deze bedrijfsgebouwen qua bebouwing en gebruik binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1984'.

Op 4 oktober 2016 is een controle uitgevoerd naar het gebruik van de bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen worden grotendeels verhuurd aan derden. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats, met uitzondering van een gedeelte van het bedrijfsgebouw nummer 1. Appelland geeft aan dat aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing een vrachtwagenparkeerplaats is gerealiseerd. Deze functie is niet gebonden aan de bedrijfsactiviteiten die op het perceel plaatsvinden. De vrachtwagenparkeerplaats valt bovendien buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Beesd 2018'. De plangrens is gebaseerd op de agrarische bouwpercelen uit het geldende bestemmingsplan. Appelland heeft buiten het agrarisch bouwperceel buitenopslag van derden en een vrachtwagenparkeerplaats gerealiseerd. Hij heeft hiervoor geen aanvraag ingediend. Beide activiteiten passen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1984', omdat dit geen agrarische activiteiten zijn. Beide activiteiten vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Wij zijn niet genegen om deze illegale bedrijvigheid op te nemen in het bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Deze bedrijfsactiviteiten vallen buiten het voormalig agrarisch bouwperceel en vormen derhalve een inbreuk op het achtergelegen agrarisch gebied. Ruimtelijk gezien is het verder ontwikkelen van de bedrijvigheid aan de Parkweg richting de westzijde geen gewenste ontwikkeling, omdat hier agrarische gronden gelegen zijn. Deze gronden liggen in het buitengebied, waar het plegen van buitenopslag ten behoeve van een bouwbedrijf en een vrachtwagenparkeerplaats geen passende

ruimtelijke ontwikkelingen zijn. Deze bedrijfsactiviteiten horen thuis in de bestaand bebouwd gebied en op een bedrijventerrein. Aan het legaliseren van deze bedrijfsactiviteiten kan om die reden geen medewerking worden verleend. Dit past niet binnen het ruimtelijk beleid voor het buitengebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1984' en in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'.

Detailhandel

Appellant is van mening dat het uitoefenen van detailhandel in de bestemming 'Gemengd – Parkweg' niet duidelijk is geregeld. Uit de regels behorende bij deze bestemming blijkt echter het volgende. Het uitoefenen van detailhandel past niet binnen de bestemming 'Gemengd – Parkweg'. Artikel 9.1.1 geeft aan dat waar de gronden met de bestemming 'Gemengd – Parkweg' voor gebruikt mogen worden. Detailhandel staat hier niet bij vermeld. Het uitoefenen van detailhandel past dus niet binnen de bestemming 'Gemengd – Parkweg'. Artikel 9.1.2 bevat een nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving. Artikel 9.1.2 sub c geeft aan dat detailhandel is uitgesloten, behoudens de detailhandel die staat vermeld op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De detailhandel die staat vermeld op de Staat van Bedrijfsactiviteiten is reparatie ten behoeve van particulieren, exclusief auto's en motorfietsen.

Artikel 9.1.2 sub e bevat een regeling voor een aan huis gebonden beroep. Deze regeling is uitsluitend van toepassing als er binnen de bestemming 'Gemengd – Parkweg' een (bedrijfs)woning aanwezig is. De regeling die hier is getroffen voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, wordt in elk bestemmingsplan van de gemeente Geldermalsen toegepast. Artikel 1.5 bevat de definitie van een aan huis gebonden beroep. Dit is een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep is dus verbonden met de woning en de bewoners ervan. Artikel 9.1.2 sub e bevat, in aanvulling op artikel 1.5, extra voorwaarden voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep.

Deze extra voorwaarden luiden als volgt:

1. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
2. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen is in gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten, zulks met een maximum van 45 m²;
3. Door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied. De aanleg van parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving plaatsvindt.

Of de verkoop van goederen in ondergeschikt vorm plaatsvindt, wordt bepaald op basis van de omzet, de inrichting en het aantal bezoekers. Bij een aan huis gebonden beroep kan worden gedacht aan een adviseur, advocaat, pedicure en manicure. Uit de begripsomschrijving volgt reeds dat de bewoner van de woning ook de uitoefenaar van het aan huis gebonden beroep is. Deze systematiek voor het verankeren van het begrip 'aan huis gebonden beroep' wordt in alle bestemmingsplannen van de gemeente Geldermalsen gebruikt. Het ruimtelijk beleid wordt met het toepassen van deze regeling in het bestemmingsplan 'Beesd 2018' gecontinueerd. Wij zien derhalve geen aanleiding om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen.

Appellant organiseert workshops en knapt meubels op. Het organiseren van workshops en het opknappen van meubels valt onder de noemer 'aan huis gebonden beroep'. Uit de ter beschikking gestelde informatie blijkt niet of wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit artikel 9.1.2 sub e. Het verkopen van woonaccessoires is gelet op de inrichting van de winkel niet ondergeschikt aan het houden van de workshops. De gehele benedenverdieping is ingericht voor de verkoop van bloemen en woonaccessoires. De tafel waaraan de workshops worden gehouden, vormt een ondergeschikt onderdeel van de bovenverdieping. De detailhandel is op basis van het controlerapport van de ODR niet in ondergeschikte vorm aanwezig. Deze bedrijfsactiviteit kan derhalve niet onder de definitie van aan huis gebonden beroep worden geschaard.

De vraag is of legalisatie van deze vorm van detailhandel op deze locatie past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Dit gemeentelijk ruimtelijk beleid is erop gericht om detailhandel te

concentreren in de kern Beesd en wel in de Voorstraat en aan het Dorpsplein. Op die manier versterken de verschillende detailhandelsfuncties elkaar en leidt dit tot een leefbaar dorp, waar de winkelvoorzieningen zijn geclusterd. Het eigendom van appellant ligt aan de Parkweg, ten noorden van de kern Beesd. Het vestigen van detailhandel aan de Parkweg past niet binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals dat is verankerd in het bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Detailhandel wordt geconcentreerd in de kern. Detailhandel aan de noordzijde van het dorp past niet binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid om detailhandel te concentreren in het dorp. De voorzieningen en de detailhandel wordt dan geclusterd in het dorp en kan dan elkaar versterken. Nu aan de detailhandelsactiviteit van appellant geen medewerking wordt verleend, wordt hiertegen handhavend opgetreden. Van het toelaten van detailhandel op deze locatie gaat bovendien een ongewenste precedentwerking uit voor de andere percelen binnen de bestemming 'Gemengd – Parkweg'.

Internetwinkel

Appellant is van mening dat het uitoefenen van een internetwinkel leidt tot handhavend optreden, vanwege de verkapte vorm van detailhandel die dan ontstaat. Internetwinkels zijn er in verschillende vormen. In het bestemmingsplan is aangegeven dat detailhandel binnen de bestemming 'Gemengd – Parkweg' niet is toegestaan. Bij internetwinkels worden goederen te koop aangeboden aan particulieren. Omdat hierin een verschuiving richting detailhandel kan gaan plaatsvinden, is het noodzakelijk om voor verkoop via internet een passende regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Dit houdt in dat in hoofdstuk 1 Inleidende regels een begripsbepaling voor internetverkoopbedrijf / e-commerce wordt toegevoegd. Deze bedrijfsactiviteit wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Gemengd – Parkweg'.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- De inventarisatie van de bedrijvigheid aan de Parkweg wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan;
- Aan hoofdstuk 1 wordt een begripsbepaling toegevoegd voor het uitoefenen van een internetverkoopbedrijf / e-commerce;
- Aan bijlage 2 van de regels wordt het begrip 'internetverkoopbedrijf' toegevoegd.

10. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN TIEL

Corsanummer: 17.013971

Samenvatting zienswijze

Het waterschap geeft aan dat in paragraaf 7.3.2 op pagina 55 per ongeluk de verkeerde tekst is blijven staan: 'dat beschermingszones langs A-watgangen op de verbeelding zijn opgenomen' en 'dat de beschermingszone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' heeft gekregen'. Dit moet zijn: 'vrijwaringszone dijk 1' voor de beschermingszone en 'waterstaat – waterkering' voor de kernzone van de dijk. Appellant verzoekt om dit alsnog aan te passen.

Standpunt gemeenteraad

Aan dit verzoek wordt gevolg gegeven.

Besluit

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Paragraaf 7.3.2 van de toelichting wordt conform de opmerkingen van het waterschap aangepast.

Indiener zienswijze

11. EDOK-RO, Van Breugelplantsoen 81, 3771 VN BARNEVELD

Corsanummer: 17.013838

<p><i>Samenvatting zienswijze</i></p>
<p>Appellant verzoekt om het verlenen van medewerking om woningbouw mogelijk te maken aan de Huizekamplaan te Beesd. Appellant is voornemens om hier vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen of seniorenwoningen te realiseren. De woningen worden gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Beesd, sectie E, nummer 3420.</p> <p>In het voorliggende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch – Dorpsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het aantal woningen en de invulling van de locatie zal geheel geschieden in overleg met de stedenbouwkundige.</p> <p>De eerdere intentie om op dit perceel sociale huurwoningen te realiseren is door de bewoners van de Huizekamplaan slecht ontvangen en daardoor van de agenda gehaald. De woningen in het duurdere segment passen beter op deze locatie. Uit een dorpsenquête zal de behoefte aan woningbouw vanuit de bewoners van Beesd naar voren komen. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan is het realiseren van woningbouw op dit perceel niet mogelijk. Appellant verzoekt om medewerking te verlenen aan dit verzoek tot woningbouw.</p>
<p><i>Standpunt gemeenteraad</i></p>
<p>Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft appellant een inspraakreactie ingediend waarin hij medewerking heeft gevraagd voor het realiseren van sociale woningbouw voor senioren aan de Huizekamplaan. In bijlage 4 van de Inspraaknota is de toetsing van deze inspraakreactie opgenomen. In deze toetsing is geconcludeerd dat de gevraagde ontwikkeling kan bijdragen aan de gemeentelijke doelstelling om meer sociale huurwoningen te realiseren in Beesd. Appellant dient nu een verzoek in om op de betreffende locatie woningen in het duurdere segment op te richten. De toetsing die als bijlage 4 bij de Nota van Inspraak is gevoegd, geeft aan dat de op te richten woningen moeten passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma biedt geen mogelijkheden om nieuwe woningen toe te staan. Recent heeft de provincie een nieuwe prognose voor de woningbehoefte berekend. Voor de gemeente Geldermalsen betekent dit dat we in de periode van 2015 tot en met 2024 1.109 woningen mogen oprichten. Het huidige woningbouwprogramma bestaat uit 987 woningen, plus 50 extra sociale huurwoningen op basis van een provinciale regeling. In totaal bestond het woningbouwprogramma dus uit 1037 woningen. Dat betekent dat het woningbouwprogramma wordt uitgebreid met 72 woningen. Op 28 november 2017 heeft de gemeenteraad het toetsingskader vastgesteld. In dit toetsingskader worden voorwaarden gegeven hoe de ruimte in het woningbouwprogramma ingevuld zal worden. De voorwaarden in dit toetsingskader hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Algemene voorwaarden - Ruimtelijke voorwaarden - Voorwaarden ten aanzien van wonen. <p>In het raadsvoorstel staat ook de werkwijze vermeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het toetsingskader wordt na vaststelling gepubliceerd op de reguliere wijze; - Huidige plannen en ideeën worden geïnventariseerd en geactualiseerd; - Na deze inventarisatie worden initiatiefnemers van recent afgewezen plannen die binnen het nieuwe toetsingskader kansrijk zijn, zoveel als mogelijk actief benaderd met de vraag of het plan nog actueel is; - De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitkomst van deze inventarisatie en actualisatie; - Plannen worden ambtelijk beoordeeld en afgewogen aan de hand van het toetsingskader. Besluitvorming over nieuwe plannen vindt plaats door het college, binnen het kader zoals vastgesteld door de gemeenteraad. <p>Voor het verzoek van appellant wordt de werkwijze gehanteerd die hierboven staat vermeld. Dat betekent dat het verzoek van appellant bij de inventarisatie wordt betrokken. Het plan zal vervolgens ambtelijk worden beoordeeld en worden afgewogen aan de hand van het toetsingskader.</p> <p>Het college neemt uiteindelijk een besluit over nieuwe plannen.</p> <p>Nu de gemeenteraad dit toetsingskader heeft vastgesteld en toetsing hieraan nog plaats moet vinden, is het niet mogelijk om nu een besluit te nemen over het verzoek van appellant. Het verzoek van appellant wordt gelijktijdig met alle andere lopende verzoeken om woningbouw in</p>

<p>behandeling genomen en getoetst aan het toetsingskader voor woningbouw. Omdat nu nog geen duidelijkheid bestaat over de uitkomst van deze toetsing en het college hier ook nog geen besluit heeft genomen, kan nog geen besluit worden genomen over het verzoek van appellant. Het is op dit moment dus niet mogelijk om het verzoek van appellant op te nemen in het bestemmingsplan 'Beesd 2018'.</p> <p>Na afloop van het besluit van het college over de woningbouwplannen wordt appellant van het besluit op de hoogte gesteld.</p>
<p><i>Besluit</i></p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i></p> <p>Geen.</p>
<p>12. EDOK-RO, Van Breugelplantsoen 81, 3771 VN BARNEVELD</p> <p>Corsanummer: 17.013839</p>
<p><i>Samenvatting zienswijze</i></p> <p>Appellant verzoekt om medewerking te verlenen aan een camperstandplaats voor circa 15 campers. De camperstandplaats wordt deels gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Beesd, sectie E, nummer 1889. Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Het perceel is gelegen in de bestemming 'Landelijk gebied II'. De realisatie van de carpoolplaats is volgens dit geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Vorig jaar is er een regeling geweest voor realisering van camperstandplaatsen in de Betuwe. Daarom verzoekt appellant om alsnog een camperstandplaats te mogen realiseren.</p>
<p><i>Standpunt gemeenteraad</i></p> <p>Appellant heeft dit verzoek ook ingediend tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018'. In het Inspraakdocument Beesd 2018 is in bijlage 3 de toetsing van dit verzoek van appellant opgenomen. Uit deze toetsing is naar voren gekomen dat niet kan worden voldaan aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot kleinschalig kamperen. Bepalend is dat een woning of een agrarisch bouwperceel ter plaatse niet aanwezig is. De locatie wordt niet optimaal ontsloten. Voor grotere voertuigen zijn beter bereikbare locaties beschikbaar. De conclusie is dan ook dat wij het niet gewenst vinden om een camperstandplaats op deze locatie op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Appellant heeft nu een zienswijze ingediend waarbij nogmaals het verzoek wordt ingediend voor het realiseren van een camperstandplaats met basisvoorzieningen aan de Sportstraat. Het verzoek in de zienswijze heeft betrekking op hetzelfde perceel als het verzoek in de inspraakreactie. Het toetsingskader dat is opgenomen in het Inspraakdocument Beesd 2018 is nog steeds actueel. Inhoudelijk is het verzoek niet gewijzigd. Het verzoek is ook niet nader uitgewerkt. Voor de beantwoording van deze zienswijze kan derhalve worden verwezen naar het Inspraakdocument Beesd 2018. Het verzoek van appellant voor het oprichten van een camperstand[;aats op het perceel kadastraal bekend gemeente Beesd, sectie E, nummer 1889, wordt afgewezen vanwege strijdigheid met het gemeentelijk beleid ten aanzien van minicampings. Het perceel ligt niet bij een erf of de direct daarbij aansluitende gronden van een woning of agrarisch bedrijf. Deze omstandigheden zijn ongewijzigd. Aan het verzoek van appellant kan dus geen medewerking worden verleend.</p>
<p><i>Besluit</i></p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i></p> <p>Geen.</p>
<p>13. EDOK-RO, Van Breugelplantsoen 81, 3771 RN BARNEVELD</p> <p>Corsanummer: 17.013840</p>
<p><i>Samenvatting zienswijze</i></p>

Appellant verzoekt om medewerking voor het realiseren van een woning aan de Veerweg te Beesd tussen nummers 16 en 18. De woning wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom, op het perceel kadastraal bekend gemeente Beesd, sectie E, nummer 2082. In het verleden is het perceel in gebruik geweest als woonwagenstandplaats en als boomgaard. Op de locatie bevond zich een waterpoel, die in het verleden is volgestort met tuinafval, bedrijfsafval en puin. In opdracht van de provincie Gelderland is een Verkennend Onderzoek Stortplaatsen (VOS) uitgevoerd. Aan de toenmalige eigenaar is verzocht om het uitvoeren van een inventarisatie naar de vervuiling. Dit is echter door deze eigenaar geweigerd. In het ontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018' heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch – Dorpsgebied' met de nodige dubbelbestemmingen voor archeologie, de waterstaatkundige functie, de rioolleiding en de veiligheidszone voor lpg. Appellant wil graag een vrijstaande woning bouwen aan de dijk. De invulling van de locatie zal geheel in overleg met de stedenbouwkundige plaatsvinden met als doel een levensloopbestendige woning te bouwen.

Appellant wil als maatschappelijke tegenprestatie het gehele terrein laten onderzoeken, de waterpoel saneren en terugbrengen als waterpoel van de Linge. Tevens is hij bereid om een landschappelijk inpassingsplan te laten opstellen voor het gehele perceel. Appellant verzoekt vriendelijk om medewerking te mogen verlenen aan zijn verzoek.

Standpunt gemeenteraad

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018' heeft appellant een het verzoek voor het oprichten van een vrijstaande woning aan Veerweg ong. te Beesd ook ingediend. In bijlage 5 van het Inspraakdocument Beesd 2018 is een globale toetsing aan het relevante beleid voor dit verzoek opgenomen. In deze toetsing is geconcludeerd dat de gevraagde ontwikkeling kan bijdragen aan de gemeentelijke doelstelling om meer sociale huurwoningen te realiseren in Beesd. Appellant dient nu een verzoek in om op de betreffende locatie woningen in het duurdere segment op te richten. De toetsing die als bijlage 5 bij het Inspraakdocument Beesd 2018 is gevoegd, geeft aan dat de op te richten woningen moeten passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma biedt geen mogelijkheden om nieuwe woningen toe te staan. Recent heeft de provincie een nieuwe prognose voor de woningbehoefte berekend. Voor de gemeente Geldermalsen betekent dit dat we in de periode van 2015 tot en met 2024 1.109 woningen mogen oprichten. Het huidige woningbouwprogramma bestaat uit 987 woningen, plus 50 extra sociale huurwoningen op basis van een provinciale regeling. In totaal bestond het woningbouwprogramma dus uit 1037 woningen. Dat betekent dat het woningbouwprogramma wordt uitgebreid met 72 woningen. Op 28 november 2017 heeft de gemeenteraad het toetsingskader vastgesteld. In dit toetsingskader worden voorwaarden gegeven hoe de ruimte in het woningbouwprogramma ingevuld zal worden. De voorwaarden in dit toetsingskader hebben betrekking op:

- Algemene voorwaarden
- Ruimtelijke voorwaarden
- Voorwaarden ten aanzien van wonen.

In het raadsvoorstel staat ook de werkwijze vermeld:

- Het toetsingskader wordt na vaststelling gepubliceerd op de reguliere wijze;
- Huidige plannen en ideeën worden geïnventariseerd en geactualiseerd;
- Na deze inventarisatie worden initiatiefnemers van recent afgewezen plannen die binnen het nieuwe toetsingskader kansrijk zijn, zoveel als mogelijk actief benaderd met de vraag of het plan nog actueel is;
- De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitkomst van deze inventarisatie en actualisatie;
- Plannen worden ambtelijk beoordeeld en afgewogen aan de hand van het toetsingskader.

Besluitvorming over nieuwe plannen vindt plaats door het college, binnen het kader zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het verzoek van appellant wordt de werkwijze gehanteerd die hierboven staat vermeld. Dat betekent dat het verzoek van appellant bij de inventarisatie wordt betrokken. Het aanbod van appellant om het gehele terrein te laten onderzoeken, de waterpoel te saneren en terug te brengen als waterpoel van de Linge, wordt betrokken bij de inventarisatie en de uit te voeren toetsing aan het toetsingskader. Het plan zal vervolgens ambtelijk worden beoordeeld en worden afgewogen aan de hand van het toetsingskader. Het college neemt uiteindelijk een besluit over nieuwe plannen.

<p>Nu de gemeenteraad dit toetsingskader heeft vastgesteld en toetsing hieraan nog plaats moet vinden, is het niet mogelijk om nu een besluit te nemen over het verzoek van appellant. Het verzoek van appellant wordt gelijktijdig met alle andere lopende verzoeken om woningbouw in behandeling genomen en getoetst aan het toetsingskader voor woningbouw. Omdat nu nog geen duidelijkheid bestaat over de uitkomst van deze toetsing en het college hier ook nog geen besluit heeft genomen, kan nog geen besluit worden genomen over het verzoek van appellant. Het is op dit moment dus niet mogelijk om het verzoek van appellant op te nemen in het bestemmingsplan 'Beesd 2018'.</p> <p>Na afloop van het besluit van het college over de woningbouwplannen wordt appellant van het besluit op de hoogte gesteld.</p>
<p><i>Besluit</i></p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i></p> <p>Geen.</p>
<p>14. Anoniem</p> <p>Corsanummer: 17.018339</p>
<p><i>Samenvatting zienswijze</i></p> <p>Appellant kan zich niet vinden in de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018' voor het perceel Parkweg 11 en 11A in Beesd. De bestemming 'Wonen' is niet correct, want op dit perceel is al meer dan 30 jaar kantoor- en opslagruimte. Appellant verzoekt dan ook om deze bestemming in het nieuwe plan ongewijzigd te laten en weer als kantoor- en opslagruimte toe te kennen.</p>
<p><i>Standpunt gemeenteraad</i></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel voeding'. Aan Parkweg 11A is op basis van de uitgevoerde inventarisatie inderdaad een groothandel in voeding gevestigd. De wijze van bestemmen komt dus overeen met het feitelijk gebruik. Appellant merkt op dat op het perceel kantoor en opslagruimte is gevestigd. Beide functies, kantoor en het plegen van opslag, zijn onderdeel van het uitoefenen van een groothandel in voeding. Hier horen een kantoor en het plegen van opslag bij. Appellant woont zelf aan Parkweg 11. De bestemming 'Wonen' met de nadere functieaanduiding 'groothandel – voeding' stemt dus overeen met de feitelijke situatie. Wij zien derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen hier worden voortgezet. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bestaande bedrijvigheid vastgelegd. De groothandel in voeding heeft een melding ingediend op basis van het Activiteitenbesluit. Deze bedrijfsactiviteiten worden hier dus nog steeds uitgeoefend.</p>
<p><i>Besluit</i></p> <p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i></p> <p>Geen.</p>

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen regels en verbeelding

Wilhelminastraat 34:

Op dit perceel is een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is op de verbeelding voorzien van een aanduiding. Deze aanduiding moet nog in de regels worden verwerkt. Aan artikel 15.1.1 sub b nummer 3 wordt derhalve toegevoegd:

‘een garage’ ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garage’.

Achterstraat 38 en 40:

Het ontwerpbestemmingsplan bevat geen maatvoering voor dit perceel. Gelet op de status van gemeentelijk monument en de ligging van het perceel nabij het beschermd dorpsgezicht en de plansystematiek is dit niet gewenst. Daarom wordt aan het bouwvlak het bebouwingspercentage van 40% toegekend. De maatvoering voor de maximale bouwhoogte en de maximale goothoogte bedraagt 4 m, respectievelijk 11 meter. Deze maatvoering is gebaseerd op de feitelijk aanwezige bebouwing op het perceel. De vloedschuur op Achterstraat 40 en de woning op Achterstraat 38 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In het aanwijzingsbesluit zijn beide gebouwen aan elkaar gekoppeld. In het voorliggende bestemmingsplan hebben beide gebouwen aparte bestemmingen conform het bestaand gebruik. De vloedschuur valt in de bestemming ‘Bedrijf’. De woning heeft de bestemming ‘Wonen – Beeldbepalend’. Beide gebouwen worden voorzien van de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument’. De aanduiding voor het garagebedrijf wordt gewijzigd in ‘specifieke vorm van bedrijf – garage gericht op restauratie van oldtimers’. Dit begrip wordt toegelicht in de begripsbepalingen, hoofdstuk 1 van de regels.

Parkweg 69:

De bestemming van het perceel Parkweg 69 wordt gewijzigd in ‘Gemengd – Parkweg’, omdat ter plekke geen agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend. Het uitoefenen van een agrarisch bedrijf is hier, gelet op de omwonenden en de geringe omvang van de bedrijfsgebouwen, niet mogelijk. Daarom wordt aansluiting gezocht bij de bestemming die ook geldt voor de andere percelen aan de Parkweg en die aansluit bij het bestaande gebruik op het perceel.

Molendijk 2:

Op het perceel Molendijk 2 wordt de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’ verwijderd van de verbeelding. Dit betreft namelijk de bedrijfswoning en die is al voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’

Op de digitale verbeelding is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ niet juist weergegeven. Deze dubbelbestemming wordt hetzelfde weergegeven als de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Zo is er geen verschil zichtbaar. Deze foutieve weergave wordt gecorrigeerd.

De plangrens van het bestemmingsplan ‘Beesd 2018’ sluit bij enkele percelen niet naadloos aan op de plangrens van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Geldermalsen’. Om te voorkomen dat geen bestemmingsplan geldt, worden grenscorrecties toegepast. Qua bestemming wordt aansluiting gezocht bij de bestemming van het aangrenzende perceel.



Informatienota

Vergadering	: 24 april 2018
Voorstelnummer	: Bijlage bij 04.06
Registratienummer	: 18.004254
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: RO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: -
B&W-datum/nummer	: 20 maart 2018, nummer 003
Commissie/datum	: Grondgebied, 3 april 2018
Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Beesd 2018'

Onderwerp

Vaststelling van bestemmingsplan 'Beesd 2018'.

Kennisnemen van

Reactie op insprekers tijdens vergadering van commissie Grondgebied van 6 maart 2018.

Inleiding

Tijdens de commissie Grondgebied op 6 maart 2018 is door zes insprekers gebruik gemaakt van het spreekrecht. Vijf insprekers hebben ingesproken over agendapunt 6, bestemmingsplan 'Beesd 2018'. Na insprekers te hebben gehoord, heeft een meerderheid van de leden van de commissie Grondgebied aangegeven dat zij graag inhoudelijk willen reageren op de insprekers. In deze raadsinformatienota wordt hetgeen door de insprekers is verteld, herhaald en vervolgens voorzien van een reactie.

Eén inspreker, de heer Van Kraats, heeft later de tekst die hij heeft ingesproken, ingetrokken. Deze tekst wordt dan ook niet meer inhoudelijk behandeld.

Kernboodschap

Voor de duidelijkheid is de inspreektekst en onze reactie hierop verwoord in een tabel. Bij elke inspreker is vermeld welk nummer hun zienswijze heeft in de Nota van Zienswijzen. Zo kunt u direct teruglezen op welke zienswijze de inspreektekst betrekking heeft.

1	Dhr. Van Bruchem – Voorstraat 108 – zienswijze nummer 2	
	Ingesproken tekst:	Reactie college:
	<p>Deze week heb ik de brief met kenmerk C18.00053/17.012192 d.d. 27-02-2018 vaststelling bestemmingsplan Beesd 2018 mogen ontvangen en ik ben zeer verbaasd over het antwoord van de gemeente inzake mijn zienswijze en de onnauwkeurigheid van feiten. In deze toelichtende e-mail wil ik mij alleen richten op punt M1 uit het inspraakdocument betreffende contour hoofdbouwwerk Voorstraat 108.</p> <p>Mijn bezwaar en zienswijze betreft het correct op de plankaart aangeven van het gebouwcontour in de juiste bestemming van het gebouw Voorstraat 108 in Beesd. Reeds bij de vorige bestemmingsplanaanpassing in 2007 hebben middels een schrijven op 2-03-2007 gereageerd op het voorontwerp. Hierin hebben wij aangegeven dat het contour van</p>	<p>De bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'Beesd 2007' is gevoerd in de jaren 2005 en 2006. Volgens onze administratie is er wel een Inspraakdocument verzonden naar de heer Van Bruchem. Wij kunnen nu niet meer achterhalen hoe dat toendertijd verder gelopen is. Wel is duidelijk dat de heer Van Bruchem geen zienswijze heeft ingediend en ook geen beroep heeft aangetekend tegen het bestemmingsplan 'Beesd 2007'.</p>



<p>onze woning niet correct was geprojecteerd conform de aan ons verleende bouwvergunning in 2006 (zie bijlage).</p> <p>Ondanks onze schriftelijke reactie, is de aanpassing niet uitgevoerd door de gemeente Geldermalsen. Wij hebben hierop alleen een ontvangstbevestiging vanuit de gemeente ontvangen, maar geen inspraakreactie document waarop wij onze zienswijze konden indienen. Dan mag je er als burger toch vanuit gaan dat zonder tegenbericht een terechte opmerking wordt verwerkt.</p>	
<p>Uiteindelijk kwamen wij er achter dat deze aanpassing niet was doorgevoerd alsmede de bestemming van ons pand aan de Hoogstraat 2a zonder ons medeweten was aangepast. N.a.v. deze constatering hebben wij een brief geschreven aan de gemeente Geldermalsen om te melden dat de contourwijziging niet was doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan.</p> <p>Als reactie daarop hebben wij vanuit de gemeente het schrijven ontvangen met kenmerk ROG/12.003147 d.d. 23-12-2011, waarin is beschreven dat aanpassing plaats zal vinden in de eerstkomende bestemmingsplanherziening (zie bijlage onderdeel wordt benoemd onder: "gevolgen en vervolgstappen").</p>	<p>Tussen het schrijven van de gemeente d.d. 20 februari 2012 en het opstellen van het bestemmingsplan 'Beesd 2018' is de plansystematiek gewijzigd. Dit heeft direct gevolg voor het bepalen van de aanduiding 'specifieke vorm van gebouw – hoofdgebouw'. Deze aanduiding is nu beperkt tot de hoofdbouwmassa van de woning.</p>
<p>Tot onze grote verbazing was het contour bij het voorontwerp bestemmingsplan kern Beesd 2018 wederom niet aangepast. Wij hebben hierop gereageerd middels een brief d.d. 4-07-2016. In het inspraakdocument d.d. 4-10-2016 is ons verzoek onder punt M1 opgenomen. Hierin volgt een antwoord van de gemeente dat de diepte van het hoofdgebouw zal worden aangepast naar een diepte die niet overeen komt met de bouwvergunning uit 2006.</p> <p>Ik heb hierop telefonisch uitleg ontvangen van de heer Oldenbesten, dat de basis contour van het hoofdgebouw volgt uit de oudst bekende bouwvergunning en dat hierop vervolgens bezien wordt of er bij nieuwe bouwvergunningen sprake is van aanpassing aan hoofdgebouw of een bijgebouw. Dit was voor mij een totaal nieuwe uitleg, die wellicht niet correspondeerde met de eerdere</p>	



	toezegging vanuit de gemeente in 2011 dat de contouren aangepast zouden worden.	
	<p>In mijn zienswijze op het inspraakdocument heb ik vervolgens aangetoond dat de enige en daarmee oudst bekende bouwvergunning van het perceel Voorstraat 108, de desbetreffende bouwvergunning uit 2016 betrof. Daarmee was ik in de veronderstelling dat eindelijk de weg vrij was dat in het definitieve bestemmingsplan Beesd kern 2018, onze woning op een correcte wijze geprojecteerd zou worden. Deze veronderstelling vervloog toen ik de brief met kenmerk C18.00053/17.012192 d.d. 27-02-2018 ontving van de gemeente Geldermalsen. In een onoverzichtelijke reactie (waarin ook niet meer specifiek gerefereerd wordt naar punt M1 vanuit de zienswijze), worden allerlei nieuwe argumenten geopperd op basis van foutieve gegevens (omgevingsvergunning 18 mei 2016 bestaat niet). Er zou pas sprake zijn van uitbreiding van een hoofdgebouw als dit zich uitstrekt over meerdere bouwlagen. Dit had in alle voorgaande correspondentie vanuit de gemeente dan toch al wel een keer vermeldt kunnen worden? Je kan je ook afvragen hoe dit uitgangspunt zich dan verhoudt tot bijvoorbeeld een bungalow? Ik heb dan ook sterke twijfels of dit argument correct is en of dit relevant is voor het correct weergeven van verleende bouwvergunningen op een plankaart. Gezien de beperkte tijd die ik heb vanaf de ontvangst van de brief (in de voorjaarsvakantie) tot aan het inspraakmoment komende dinsdag, heb ik geen mogelijkheid dit te laten toetsen.</p>	<p>De heer Van Bruchem is van mening dat de aanduiding voor het hoofdgebouw aan Voorstraat 108 niet correct is opgenomen op de verbeelding.</p> <p>De aanduiding voor het hoofdgebouw is gebaseerd op tekeningen die door de heer Van Bruchem zijn ingediend bij de aanvraag om bouwvergunning d.d. 18 mei 2006.</p> <p>Deze bouwvergunning had betrekking op het gedeeltelijk vernieuwen van de achtergevel en het dak.</p> <p>Aan de achterzijde van de woning is toen een uitbouw gerealiseerd met een oppervlakte van 14 m². Deze uitbouw is in het bestemmingsplan geen onderdeel van het hoofdgebouw. De nieuwe achtergevel van het hoofdgebouw valt wel binnen de aanduiding voor het hoofdgebouw.</p> <p>In het bestemmingsplan heeft de aanduiding voor het hoofdgebouw een diepte van 9,35 m. De heer Van Bruchem wil dat de aanduiding voor het hoofdgebouw wordt verruimd naar 12,35 m. Dat zou betekenen dat de uitbreiding aan de achterzijde van zijn woning van 3 meter ook een onderdeel gaat vormen van het hoofdgebouw.</p> <p>In het bestemmingsplan 'Beesd 2018' (en overigens ook in het bestemmingsplan 'Deil 2018') is de aanduiding voor het hoofdgebouw beperkt tot de hoofdbouwmassa. De volgende redenen liggen hieraan ten grondslag:</p> <ul style="list-style-type: none">- Met de invoering van de WABO is het mogelijk om vergunningsvrij meer bebouwing te realiseren. Zo mag tot 2,5 meter vergunningsvrij een aanbouw achter de achtergevel worden opgericht. Onder de regeling valt ook de aanbouw van de heer Van Bruchem;- Als het hoofdgebouw ruimer wordt, neemt het bebouwd oppervlak op elk perceel toe. Dat zou leiden tot een ongewenste verdichting in de dorpen. De oppervlakte van hoofdgebouwen mogen namelijk worden uitgebreid met 110% van de bestaande oppervlakte. Als de bestaande oppervlakte dus wordt uitgebreid, neemt de oppervlakte die nog mag worden opgericht op basis van het bestemmingsplan ook toe;- Als gevolg wordt gegeven aan het verzoek van de heer Van Bruchem, moet



		<p>dit ook bij alle andere percelen in het bestemmingsplan 'Beesd 2018' gebeuren. Dat betekent dat een uitgebreide inventarisatie moet plaatsvinden van alle percelen en dat alle aangebouwde bijgebouwen dan binnen de aanduiding voor het hoofdgebouw gebracht moeten worden.</p>
	<p>Daarnaast wordt ook beschreven in de brief dat het gedeeltelijk staan van het desbetreffende bijgebouw op het perceel van de burens een privaatrechtelijke kwestie is. Het bijgebouw staat helemaal niet op het perceel van de burens, het staat nu zo verkeerd getekend in het voorontwerp. Ook daarvan heb ik tekeningen toegevoegd in mijn zienswijze.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is op het bestaande bijgebouw aan de Hoogstraat de functieaanduiding 'kantoor' opgenomen. Deze functieaanduiding ligt exact op de contouren van het bestaande gebouw. De andere bijgebouwen op het perceel van de heer Van Bruchem zijn niet op de verbeelding aangeduid. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat één bijgebouw dat ligt aan de achterzijde van de woning aan Voorstraat 108 gedeeltelijk is gesitueerd op gronden die in eigendom zijn bij Voorstraat 106.</p>
	<p>Als laatste heb ik foto's toegevoegd van de verbouwing destijds in 2006. Er was geen sprake van een aanbouw, maar van een complete herziening van de gebouwstructuur. Daarmee is ook het projectievlak wat aangeduid wordt als bijgebouw, integraal onderdeel geworden van de draagstructuur van de complete woning. Oftewel er is geen sprake van een aangebouwd bijgebouw. Het is namelijk niet aangebouwd, want het hele huis is opnieuw opgebouwd.</p> <p>Als u deze geschiedenis nu leest (gebaseerd op schriftelijke correspondentie) dan hoop ik dat u het met mij eens zal zijn, dat ik als burger toch al het nodige heb gedaan om aan te tonen dat er een foute aanname is opgenomen in de plankaart. Ik krijg dan ook sterk het vermoeden dat mijn zienswijze met de daarbij behorende bijlagen, tekeningen en verwijzingen, niet door de beoordelaar zijn meegenomen in de reacties van de afgelopen jaren. Hopelijk kunt u na 11 jaar corresponderen deze omissie beëindigen door mijn verzoek in te willigen om het gebouw aan de Voorstraat 108 in Beesd in zijn geheel als hoofdgebouw op te nemen in het definitieve bestemmingsplan, conform de footprint van de plattegrond behorende bij de bouwvergunning uit 2006 met een diepte van 12,35 m1. Dit overeenkomstig de schriftelijke toezegging vanuit de gemeente Geldermalsen uit 2011.</p>	<p>Uit de verleende bouwvergunning blijkt dat de achtergevel opnieuw is opgericht. De nieuwe achtergevel valt binnen de specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw. De uitbreiding van de woning op de begane grond valt onder het begrip 'bijbehorend bouwwerk', zoals dat is gedefinieerd in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak. Onder de definitie van bijbehorend bouwwerk valt ook een aangebouwd bijgebouw of een aanbouw waar bij Voorstraat 108 sprake van is.</p>



2	Dhr. Van Ballegooij – Parkweg 45 – zienswijze nummer 8	
	Ingesproken tekst:	Reactie college:
	<p>Dhr. Van Ballegooij geeft aan dat het perceel kadastraal bekend gemeente Beesd, sectie E, nummer 1960, de bestemming 'Agrarisch dorpsgebied' heeft in het ontwerpbestemmingsplan. Dhr. Van Ballegooij oefende meer dan dertig jaar een agrarisch bedrijf uit aan de Parkweg. Nu is dat bedrijf al enkele jaren beëindigd. Hij werkt nu voor een klusbedrijf. Hij snapt daarom niet dat de gemeente er nog steeds vanuit gaat dat hij op zijn perceel een agrarisch bedrijf uitoefent. Op het perceel lopen alleen wat dieren die zijn vrouw voor haar verjaardag heeft gekregen. Dat valt niet onder de noemer van een agrarisch bedrijf. Deze bestemming klopt dus niet. Hij wil graag op dit perceel ook de gemengde bestemming.</p>	<p>De regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch dorpsgebied' geven aan dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none">één of meer vormen van agrarisch grondgebruik;behoud, beheer en herstel van aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden;bescherming van het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gebieden;openbare nutsvoorzieningen;water;dagrecreatie. <p>Onder agrarisch grondgebruik wordt verstaan het zowel hobbymatig als bedrijfsmatig gebruik van grond voor het telen van gewassen en / of het houden van dieren. Dat betekent dat het hobbymatig houden van dieren, zoals de heer Van Ballegooij op dit moment doet op het betreffende perceel, past binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch dorpsgebied'. Dhr. Van Ballegooij heeft geen concreet verzoek ingediend voor dit perceel. Hiermee kan bij het vaststellen van dit bestemmingsplan dus geen rekening worden gehouden.</p>
	<p>De heer Van Ballegooij deelt verder een gespreksverslag uit van een gesprek dat hij met de heer Oldebesten heeft gevoerd in januari 2017 over de bestemming van dit perceel.</p>	<p>Uit dit gespreksverslag blijkt dat gelet op het huidig gebruik, de doorkijk naar het achterliggende agrarisch en de wens om voor de hele verre toekomst het onbebouwd perceel open te houden, de bestemming 'Agrarisch dorpsgebied' aan het perceel is toegekend. Op dit moment zijn er geen redenen om het ruimtelijk beleid voor dit perceel te wijzigen.</p>
3	Dhr. C.N. Grandia – Voorstraat 114 – geen zienswijze	
	Ingesproken tekst:	Reactie college:
	<p>De heer Grandia is sinds 4 februari 2018 eigenaar van de woning met winkel aan Voorstraat 114 in Beesd. In dit pand was tot 1 april 2012 het postkantoor c.q. sigarenwinkel gevestigd van de heer Terpstra. Sinds 1 april 2012 wordt de winkel verhuurd aan Dynamic Vision, die ter plaatse computerbenodigdheden verkoopt. De bovenwoning wordt verhuurd voor woondoeleinden.</p>	<p>Deze informatie wordt voor kennisgeving aangenomen. Dynamic Vision en /of de vorige eigenaar van het pand hebben niet geageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan en ook niet tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018'.</p>



	<p>In het geldend bestemmingsplan 'Beesd 2007' is detailhandel in combinatie met wonen bij recht toegestaan. Het bestemmingsplan 'Beesd 2018' ontnemt de heer Grandia het recht om ter plaatse detailhandel uit te oefenen. Dat vindt de heer Grandia vreemd, omdat in het raadsvoorstel staat vermeld dat het uitgangspunt van het bestemmingsplan is het vastleggen (of wel positief bestemmen) van bestaand gebruik. Om het bestaand gebruik vast te kunnen leggen, zouden op verschillende momenten inventarisaties zijn uitgevoerd.</p>	<p>In het bestemmingsplan 'Beesd 2007' geldt voor Voorstraat 114 de bestemming 'Gemengd – beeldbepalend'. In het bestemmingsplan 'Beesd 2018' geldt voor het perceel Voorstraat 118 de bestemming 'Wonen Beeldbepalend'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none">woondoeleinden;niet-woonfuncties uitsluitend in combinatie met een bijbehorende woning;openbare nutsvoorzieningen;water. <p><i>(sub en f zijn niet relevant)</i></p> <p>In het bestemmingsplan 'Beesd 2018' is ervoor gekozen om de bestemming 'Gemengd' te concentreren aan het oostelijk gedeelte van de Voorstraat en om hiermee een concentratie van voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca) in Beesd te bewerkstelligen. Dit ruimtelijk beleid is voor het eerst kenbaar gemaakt bij het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018'. Het voorontwerpbestemmingsplan is met ingang van vrijdag 10 juni 2016 ter inzage gelegd. Vanaf die datum heeft een ieder dus de gelegenheid om kennis te nemen van dit gewijzigd ruimtelijk beleid. De heer Grandia merkt op dat op het perceel Voorstraat 114 nu detailhandel is gevestigd. Dat is een juiste constatering. Bij het inventariseren van de bedrijvigheid is deze detailhandel niet geconstateerd. De opzet van het bestemmingsplan is inderdaad, zoals de heer Grandia stelt, om bestaande bedrijvigheid te voorzien van een positieve bestemming. In dit geval wordt geadviseerd om de bestaande detailhandel positief te bestemmen en te voorzien van de aanduiding 'dh'= detailhandel. De bestemming 'Wonen beeldbepalend' blijft gehandhaafd. Deze bestemming bevat ontheffingsmogelijkheden om door middel van een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan het vestigen van een aan huis gebonden bedrijf of voor andere niet-woonfuncties. De heer Grandia kan op basis hiervan mogelijk het pand ook voor andere doeleinden gebruiken.</p>
	<p>Tot verbazing en ontsteltenis van de heer Grandia is de bestaande bedrijfsbestemming bij het pand aan de</p>	<p>Vanaf vrijdag 10 juni 2016 is het voornemen om de bestemming 'Gemengd beeldbepalend' voor het perceel Voorstraat</p>



	<p>Voorstraat er zomaar af gehaald, terwijl het niet moeilijk is om te constateren dat dit een bestaand winkel-woonpand is, met een bestaand gebruik vanaf 1940! Hoe is er dan geïnventariseerd, vraagt de heer Grandia zich af.</p>	<p>114 te wijzigen in de bestemming 'Wonen beeldbepalend' op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. Dat de heer Grandia hiervan geen kennis heeft genomen, voordat hij tot aankoop van het pand is overgegaan, valt de gemeente niet te verwijten. Uiteindelijk is het de verantwoordelijkheid van de verkoper en de koper van een onroerend goed om zich op de hoogte te (laten) stellen van het geldend en het nieuwe bestemmingsplan, dat geldt voor het pand dat hij wil aankopen. Dat ter plekke detailhandel is gevestigd, wil niet zeggen dat het bestemmingsplan dit ook toelaat.</p>
	<p>Door het niet positief bestemmen van de detailhandelsfunctie lijdt de heer Grandia ernstige vermogensschade. Het gebruik mag nu slechts worden voortgezet op basis van het overgangsrecht, terwijl dat volledig indruist tegen het zojuist verwoorde uitgangspunt. Verder is omzetting van detailhandel naar kantoor ook niet meer mogelijk.</p>	<p>Omdat al sinds 10 juni 2016 kenbaar is gemaakt dat de bestemming voor het perceel Voorstraat 114 wordt gewijzigd, kan de heer Grandia geen beroep doen op planschade.</p>
	<p>Dat de heer Grandia geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kan hem in redelijkheid niet worden tegengeworpen, want hij is pas sinds 4 februari 2018 eigenaar van het bedrijfspand met bovenwoning.</p>	<p>Bij het aankopen van een onroerend goed is het raadzaam om het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening. Dan is het op voorhand duidelijk hoe de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld.</p>
	<p>De heer Grandia verzoekt om het bedrijfspand alsnog te voorzien van een positieve bedrijfs- en woonstemming. Dit kan ook met een ambtshalve wijziging.</p>	<p>Voorgesteld wordt om de functieaanduiding 'detailhandel' op te nemen voor het perceel Voorstraat 114, zodat de bestaande detailhandel op het perceel wordt voorzien van een positieve bestemming.</p>
4	Dhr. M. van Alphen – Parkweg 67 + 67A – zienswijze nummer 7	
	Ingesproken tekst:	Reactie college:
	<p>De heer Van Alphen heeft het perceel aan Parkweg 67 en 67A aangekocht. Hij gaat hier wonen en hij gaat vanaf hier zijn bedrijf uitoefenen, namelijk een groothandel in groente en fruit. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Beesd 2018' staat op het perceel Parkweg 67 en 67A een stippellijn tussen de bedrijfswoning en het achtergelegen bedrijfsgebouw. De heer Van Alphen wil graag dat deze stippellijn van de verbeelding wordt verwijderd.</p>	<p>De stippellijn is op de verbeelding opgenomen om een scheiding aan te brengen tussen de bedrijfswoning en het achtergelegen bedrijfsgebouw. Op het bedrijfsgebouw ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport'. Nu de heer Van Alphen het gehele perceel in gebruik gaat nemen voor zijn bedrijf, kan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport' van de verbeelding worden verwijderd. Hiermee verdwijnt gelijk de stippellijn die de scheiding aangeeft tussen dit bedrijf en de bedrijfswoning.</p>



Het inspreken tijdens de vergadering van de commissie Grondgebied vormt geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, zoals die is vastgelegd in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Uit de beantwoording van de sprekers komen echter wel twee wijzigingen naar voren:

- opnemen van een functieaanduiding 'detailhandel' voor het perceel Voorstraat 114;
- verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport' voor het perceel Parkweg 67.

Voorgesteld wordt om beide wijzigingen toe te voegen aan hoofdstuk 5 'Ambtshalve wijzigingen' in de Nota van Zienswijzen. Verder wordt voorgesteld om deze Nota toe te voegen aan de Nota van Zienswijzen, zodat de beantwoording van de sprekers een aanvulling vormt op de beantwoording van de zienswijze. Ook wordt daarmee inzichtelijk waarom de ambtelijke wijzigingen zijn toegevoegd aan de Nota van Zienswijzen.

Communicatie

De beantwoording van het college op het ingesprokene is voorafgaande aan de vergadering van de commissie Grondgebied op 3 april schriftelijk meegedeeld aan de sprekers.

Vervolg

De sprekers hebben kennis kunnen nemen van de reactie van het college op hun insprekrecht. Zij hebben de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, als zij een zienswijze hebben ingediend. Tegen wijzigingen in het bestemmingsplan bij vaststelling kan iedereen beroep aantekenen.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.C. Steurrijs drs. J.M. Staatsen