



Gemeente Geldermalsen

Inspraakdocument Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

Registratienummer: 14.002836

Vastgesteld door het college van burgemeester en
wethouders d.d. 10-6-2014



Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding..... | 5 |
| 2. Vooroverleg..... | 7 |
| 3. Inspraak | 8 |
| 4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg | 32 |
| 5. Overzicht van ambtshalve wijzigingen..... | 33 |



1. Inleiding

Voor u ligt het inspraakdocument met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen". Dit document is opgesteld naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen van het dorp Geldermalsen. Het plangebied omvat de bedrijventerreinen De Gentel / De Watermolen, Oudenhof, het oostelijk gedeelte van Lingewaarden, west-Betuwe, Hoge Weide A en Hoge Weide B.

Voor dit plangebied gelden verschillende bestemmingsplannen. In principe heeft elk bedrijventerrein zijn eigen bestemmingsplan. Hoewel de planologische regeling van dit bestemmingsplan nog grotendeels overeen komt met de hedendaagse gedachten over de gewenste ruimtelijke inrichting dient dit bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden geactualiseerd.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie opnieuw voorzien van een actuele, voornamelijk conserverende bestemming. De regels van het bestemmingsplan zijn mede ingegeven door de Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030. Verder wordt rekening gehouden met vergunningen die sinds de vaststelling van de vorige bestemmingsplannen zijn verleend.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke vereisten met betrekking tot de doorwerking van archeologische bescherming en waterbelangen middels de invoering van dubbelbestemmingen. Tot slot is vermeldenswaardig dat het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen met betrekking tot het digitaal beschikbaar stellen van plannen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (provincie en waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het document heeft ter inzage gelegen van vrijdag 19 september 2013 tot en met donderdag 31 oktober 2013. Over de ter inzage legging is meerdere malen gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en op de gemeentelijke website.

De ter inzage legging heeft geleid tot tien inspraakreacties. Hierbij zijn de reacties uit het vooroverleg meegeteld.

Leeswijzer

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

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

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

In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de ambtshalve wijzigingen die zullen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

Vervolg

Naar aanleiding van de ontvangen reacties wordt een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Na het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders zal de formele bestemmingplanprocedure worden gestart. Onderdeel hiervan is een nieuwe ter inzage legging waarin een ieder zijn / haar (positieve of negatieve) zienswijze kenbaar kan maken. Vooralsnog wordt verwacht dat het ontwerp bestemmingsplan in juni 2014 ter inzage zal worden gelegd.

Na deze zienswijzentermijn zal een Nota van Beantwoording, vergelijkbaar met dit inspraakdocument, worden opgesteld. Die Nota van Beantwoording en het, eventueel aangepaste, definitieve bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zal vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Vooralsnog wordt verwacht dat het bestemmingsplan in de raadsvergadering van eind 2014 kan worden behandeld.



2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 10 september 2013 aan de onderstaande instanties een digitaal exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' toegestuurd met het verzoek om te reageren:

- Provincie Gelderland, team Ruimtelijke Ordening Advisering
- Waterschap Rivierenland

Van alle beide instanties is een reactie ontvangen. Hieronder wordt ingegaan op deze reacties.

| | Inhoud vooroverleg reactie | Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie |
|----------|--|--|
| A | Provincie Gelderland | |
| A1 | Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd inde provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-agenda vastgelegd in de Ruimtelijke verordening Gelderland. | Van deze mededeling wordt kennis genomen. |
| A2 | In de toelichting wordt in paragraaf 4.2.2 verwezen naar de Streekplanuitwerking Stedelijke functies en landschappelijke versterking. Per 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Toepassing van deze ladder vervangt in feite de contouren die vanuit de Streekplanuitwerking zijn vastgesteld. De afdelingen adviseren dit in de toelichting toe te voegen. | Paragraaf 4.2.2 wordt op dit punt aangepast. |
| B | Waterschap Rivierenland | |
| B1 | Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan is conform de eisen en wensen van het waterschap. | Van deze mededeling wordt kennis genomen. |

3. Inspraak

3.1 *Inspraakreacties*

Gedurende de inspraaktermijn zijn acht reacties ingekomen. Hierbij moet worden opgemerkt dat een aantal reacties is ingediend namens meerdere appellanten.

Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen reacties. Een aantal reacties is weliswaar samengevat weergegeven, bij de standpuntbepaling is rekening gehouden met de volledige tekst van de ingediende reacties.

| | Inhoud inspraak reactie | Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie |
|----------|---|--|
| A | L.C.H. van de Lagemaat, Postbus 137, 4190 CC Geldermalsen | |
| A1 | Appellant bevestigt dat het pand aan de Oudenhof 2 nu in gebruik is als kantoor. Het gebruik als kinderdagverblijf is niet meer aan de orde. | De aanduiding (sm – kov) op het perceel Oudenhof 2 wordt verwijderd van de plankaart. |
| B | Technisch Service Center, Rijnstraat 70, 4191 CM Geldermalsen | |
| B1 | Appellant is sinds 2008 gevestigd aan Rijnstraat 68 -70 in Geldermalsen. Hij heeft ter plekke een garagebedrijf, zijnde reparatie van en de in- en verkoop van auto's. Appellant legt sinds 1-10-2013 de nadruk op de verkoop van auto's. Hij verzoekt hiermee rekening te houden in het bestemmingsplan. | Bij de inventarisatie van het bestemmingsplan zijn de activiteiten van appellant naar voren gekomen. De bedrijfsactiviteiten van appellant bestaan uit reparatie van auto's en verkoop van auto's. Deze activiteiten zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, opgenomen als bijlage 1. Naar deze lijst wordt verwezen in artikel 4.1.1. Bedrijfsactiviteiten die op deze lijst voorkomen, zijn bij recht, dus direct, toegestaan. Ook de activiteiten van appellant staan op deze lijst vermeld, daarom zijn deze activiteiten bij recht toegestaan. |
| C | Van Kessel Architectuur en Projectmanagement, Tielerweg 19, 4191 NE Geldermalsen | |
| C1 | Appellant dient een inspraakreactie in namens vier bedrijven. Het eerste bedrijf is Gebroeders Van Breda, Bosmanskamp 49 te Geldermalsen. Appellant wil dat het bouwvlak van de Bosmanskamp 49 over het hele perceel de maximale diepte krijgt. | Vanwege de nabijheid van het LPG-vulpunt is het bouwvlak beperkt tot de contouren van het bedrijfsgebouw dat appellant wenst op te richten. Door het aspect 'externe veiligheid' en de risico's die hiermee samengaan, is het niet gewenst het bouwvlak over de gehele breedte te vergroten. |
| C2 | Appellant verzoekt om de status van de woningen aan de Tielerweg 17 en 19 aan te geven. Beide woningen zijn nu in gebruik als burgerwoning. Deze inspraakreactie | Het toekennen van een status als burgerwoning aan een woning aanwezig op een bedrijventerrein is niet gewenst, omdat hiermee de aanwezige bedrijven worden beperkt in hun |



| | | |
|----|--|---|
| | wordt ingediend namens de familie Middelkoop en mevrouw J.van Kessel – van der Linden. | bedrijfsactiviteiten. Vanwege de ligging op een bedrijventerrein heeft het bedrijfseconomische belang prioriteit. |
| | | |
| C3 | Appellant verzoekt om de grens van het bouwvlak aan de Tielerweg voor beide percelen in één lijn door te zetten. Dat betekent dat de rooilijn naar voren wordt geplaatst. | De rooilijn is gebaseerd op de bestaande situatie, met andere woorden de rooilijn is vastgelegd op de voorgevel van de aanwezige bebouwing op het perceel. Bij een verplaatsing van de rooilijn wordt voor het betreffende perceel een uitzondering gemaakt op de systematiek van het bestemmingsplan. De Tielerweg is een doorgaande weg waar hoofdzakelijk vrijstaande woningen aan gelegen zijn. Uitbreiding van woningen aan de voorgevel is niet gebruikelijk. De noodzaak tot het verleggen van de rooilijn aan de voorzijde van de bestaande woning is niet aangegeven. Aan het verzoek wordt derhalve geen medewerking verleend. |
| | | |
| C4 | Appellant verzoekt ten behoeve van de firma Holland Haak, gevestigd aan Poppenbouwing 19 het volgende op te nemen: <ul style="list-style-type: none">- de bouwhoogte is verlaagd van 16 meter naar 15 meter. Appellant verzoekt daarom om boven de 15 meter ondergeschikte bouwdelen mogelijk te maken, voor zover artikel 2.4 daarin niet voorziet;- appellant wil graag de vrijstelling met betrekking tot de bouwhoogte in het bestemmingsplan van 16 meter naar 26 meter handhaven, indien de aard van de activiteit daartoe aanleiding geeft;- Appellant wil geen beperking in de huidige activiteiten (24 uren bedrijf, 7 dagen per week op- en overslag);- Appellant wil geen beperking voor de aan- en afvoer via de omliggende | Artikel 2.4 vermeldt de definitie van de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Artikel 2.4 voorziet derhalve in de wens van appellant. In het geldende bestemmingsplan 'bedrijventerrein Hoge Weide 3' is in artikel 1 'Handel en Nijverheid' een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het verlenen van vrijstelling van de maximale hoogte van 16 naar 26 meter. Wij hebben besloten op basis van de goede ruimtelijke ordening om de maximale hoogte in het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen' te bepalen op 15 meter. Deze hoogte is toereikend voor bedrijfspanden en bovendien passend in de omgeving. Hogere gebouwen zijn niet passend op de bedrijventerreinen van Geldermalsen. De bestaande distributiecentra hebben nu al deze |

| | | |
|----------|---|--|
| | verkeersbestemmingen. | <p>hoogte bereikt. Daarom is de maximale hoogte voor deze percelen hoger.</p> <p>Het bestemmingsplan legt vast welke soort bedrijvigheid op het bedrijventerrein is toegestaan. Het bestemmingsplan legt geen beperkingen op ten aanzien van de duur van de activiteiten, dit wordt indien noodzakelijk geregeld in de milieuvergunning of melding op grond van het Activiteitenbesluit.</p> <p>De aan- en afvoer van goederen en de verkeerstromen op de omliggende wegen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Indien noodzakelijk wordt hiervoor een verkeersbesluit genomen. Overigens is de noodzaak op dit moment hiertoe niet aanwezig.</p> |
| | | |
| D | Van Kessel Architectuur en Projectmanagement B.V., Tielerweg 19, 4191 NE GELDERMALSEN | |
| D1 | <p>Namens de firma De Jong en Lavino, Deilseweg 7, 4191 NX Geldermalsen, dient appelland een inspraakreactie in tegen het bestemmingsplan. De inspraakreactie heeft betrekking op de bedrijfslocatie van de betreffende firma aan de Deilseweg 7.</p> <p>De inspraakreactie richt zich op de volgende punten:</p> | |
| | | |
| D2 | <p>Appelland verzoekt om het bebouwingspercentage te verhogen naar 70% om een goede inpassing van de ontwikkelingen van appelland mogelijk te maken.</p> | <p>Het bebouwingspercentage van 60% geldt voor het gehele bestemmingsplan. Afwijken van deze algemene regel ten gunste van appelland past derhalve niet binnen de systematiek van het bestemmingsplan. Bij toekennen van het verzoek van appelland zou een uitzondering worden gemaakt. Appelland heeft hiervoor onvoldoende gemotiveerd waarom een verhoging van het bebouwingspercentage noodzakelijk is. Bovendien bevat het bestemmingsplan in artikel 4.3.3 een ontheffingsmogelijkheid voor het verhogen van het bebouwingspercentage, waaraan voorwaarden zijn gekoppeld. Na inwerkingtreding van het</p> |



| | | |
|----|---|---|
| | | <p>bestemmingsplan is appellant in de gelegenheid om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen, waarbij dan getoetst zal gaan worden aan artikel 4.3.3 en de hierin opgenomen voorwaarden. In dat geval vindt namelijk toetsing plaats op basis van een concreet bouwplan, zodat de gevolgen van de verhoging van het bebouwingspercentage inzichtelijk worden.</p> |
| | | |
| D3 | <p>Appellant verzoekt om de bestaande bedrijfswoning als zodanig als functieaanduiding op te nemen.</p> | <p>Aan dit verzoek wordt gevolg gegeven. De bestaande bedrijfswoning wordt voorzien van de functieaanduiding '(bw)'.</p> |
| | | |
| D4 | <p>Appellant verzoekt om de vrijwaringszone – molenbiotoop uit het bestemmingsplan te verwijderen. Het betreft hier een vrije tijd molen zonder economisch belang die de meeste tijd van het jaar ongehinderd op windkracht kan draaien. Het bedrijventerrein vormt geen enkel obstakel in relatie tot de jaarlijks meest voorkomende windrichting.</p> | <p>Pagina 20 van de toelichting van het bestemmingsplan vermeldt dat op basis van de Ruimtelijke Verordening Gelderland de molenbiotoop in het bestemmingsplan is verankerd. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen. In de toelichting is tevens aangegeven dat op basis van het bestemmingsplan geen uitbreiding plaatsvindt van de planologische mogelijkheden voor bouwen, zodat de molenbiotoop niet negatief wordt beïnvloed. Artikel 22 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vermeldt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop geen nieuwe bebouwing c.q. beplanting wordt toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het provinciaal beleid met betrekking tot de molenbiotopen. Vanwege de bescherming van de molenbiotoop moet deze op de plankaart worden aangeduid en moeten hiervoor regels worden opgenomen in het bestemmingsplan. Zoals blijkt uit de regel uit de provinciale verordening, is de bescherming van de molenbiotoop specifiek vermeld en dus van groot belang voor de provincie vanwege het cultuurhistorische belang van de molen. Dat de molen hobbymatig wordt gebruikt, is in deze tijd gebruikelijk. Een molen die</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>professioneel in gebruik is, komt minder vaak voor. Uw verzoek tot het verwijderen van de molenbiotoop wordt derhalve afgewezen, aangezien het bedrijfseconomisch belang in dit geval ondergeschikt is aan het belang van het handhaven van de molenbiotoop.</p> <p>Bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan de voorwaarden die zijn gekoppeld aan de dubbelbestemming 'vrijwaringszone – molenbiotoop', waarbij uitsluitend de hoogte van het op te richten gebouw wordt getoetst. De afstand van het gebouw tot het middelpunt van de molen is hierbij van belang.</p> |
| D5 | <p>Appellant is een handelsfirma in speciaal gecertificeerd staal en op het terrein van appellant vinden de volgende activiteiten plaats:</p> <p>lossen van schepen opslag van gecertificeerd staal splitsen en merken van stalen producten laden van vrachtwagens kantooractiviteiten van het bedrijf wonen in de bedrijfswoning.</p> <p>Appellant wil graag een bedrijfsbestemming op haar perceel die deze activiteiten mogelijk maakt.</p> | <p>Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 (bijlage 1) zijn de bedrijfsactiviteiten passend binnen het bestemmingsplan.</p> |
| E | Bestuursrechtelijk Adviesburo Menhart, Dr.A.Kuyperweg 36, 4153 XB BEESD | |
| E1 | <p>Appellant dient een inspraakreactie in namens de heer S.C. Hu, wonende 4191 CL Geldermalsen, Rijnstraat 48A, hierna te noemen 'appellant'. Appellant is eigenaar en verhuurder van het bedrijfsperceel aan Rijnstraat 48 in Geldermalsen. Op het perceel zijn een fabriekshal, een kantoor en een opslagterrein aanwezig. Het opslagterrein wordt verhuurd aan Cargo Security Systems en aan Wellner Klussen en Wonen. De betreffende locatie is verhuurd</p> | <p>Artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan bevat de begrippen. Artikel 1.17 bevat de begripsbepaling van een bedrijfsgebouw. Hierin staat vermeld dat onder een bedrijfsverzamelgebouw een bedrijfsgebouw wordt verstaan waarin meerdere bedrijven gevestigd zijn. Wellner Klussen en Wonen is gevestigd aan de Rijnstraat en gebruikt het achterliggende gedeelte van het perceel gelegen aan Rijnstraat 48A ten behoeve van buitenopslag. Wellner Klussen en Wonen is niet gevestigd in het</p> |



| | | |
|----|--|--|
| | <p>aan verschillende partijen, reden waarom appellant het terrein wil behouden als bedrijfsverzamellocatie.</p> | <p>bedrijfsgebouw. Daarom kan het bedrijfsgebouw op het perceel niet worden aangeduid als 'bedrijfsverzamelgebouw', in het bedrijfsgebouw is namelijk één bedrijf gevestigd.</p> |
| E2 | <p>Appellant wil niet worden beperkt in de opslagmogelijkheden en verzoekt gemeente om de beperkingregels te schrappen.</p> | <p>Het bestemmingsplan bevat in artikel 4.4.5 een regeling waarmee kan worden afgeweken van de afstand van 3 meter voor het plegen van buitenopslag. Om buitenopslag toe te staan op een kortere afstand tot de perceelsgrens moet worden voldaan aan een aantal criteria. Deze criteria hebben betrekking op de brandveiligheid en de bedrijfsvoering van de naastgelegen percelen. Appellant is dus in de gelegenheid om na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen ten einde buitenopslag op een kortere afstand dan 3 meter tot de perceelsgrens toe te staan. Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de betreffende voorwaarden uit artikel 4.4.5.</p> |
| E3 | <p>Op de verbeelding ontbreken de functieaanduidingen 'bedrijfswoning (bw)' en 'kantoor (k)'.</p> | <p>De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt alsnog toegevoegd. Het kantoor vormt in dit geval een ondergeschikt onderdeel van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing. Het opnemen van een functieaanduiding ten behoeve van een onderdeel van een gebouw dat ten behoeve van kantoordoeleinden in gebruik is, is ruimtelijk gezien niet relevant. Hieraan wordt geen gevolg gegeven.</p> |
| E4 | <p>De functie van de bedrijfshal is ten onrechte onder 'opslag (op)' gebracht. De functieaanduiding 'opslag (op)' kan slechts betrekking hebben op het onbebouwde terreingedeelte. De bedrijfsvoering is daardoor op overgangsrecht geplaatst.</p> | <p>Op het perceel Rijnstraat 48A is geen aanduiding 'opslag (op)' aanwezig. Deze aanduiding komt niet voor in de legenda van het bestemmingsplan.</p> <p>Artikel 1.33 bevat de definitie van buitenopslag: 'het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de <u>onbebouwde</u> gronden van (bedrijfs) percelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, verhuur, en</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | <p>dergelijke. Artikel 4.1.2 sub f geeft regels omtrent het toestaan van buitenopslag. Dat de bedrijfsvoering onder het overgangsrecht is geplaatst, is dus pertinent onjuist. Bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – beperking buitenopslag' geldt dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan achter het gebouw tussen het verlengde van de zijgevels, met uitzondering van de opslag van auto's, boten en caravans. Dat de bedrijfsvoering onder 'opslag (op)' is gebracht, blijkt niet uit het bestemmingsplan. De bedrijfsvoering valt niet onder het overgangsrecht.</p> |
| E5 | <p>De duiding van bedrijven is onnodig beperkt tot bedrijven in categorie 2 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1'. Daardoor wordt de toekomstige verhuurbaarheid van de bedrijfshal bemoeilijkt en de vermogenswaarde beperkt.</p> | <p>Het bestemmingsplan "Lingewaarden 1976 / 1986" is op dit moment van kracht. Artikel 5 van dit bestemmingsplan geeft aan welke bedrijvigheid hier bij recht is toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan. Dit artikel bevat de bij recht toegestane bedrijvigheid. In het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen' is in bijlage 1 een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Vergelijking van beide bestemmingsplannen leidt tot de conclusie dat van een beperking van de toegestane bedrijfsactiviteiten geen sprake is. De toegestane bedrijvigheid komt nagenoeg overeen. Daar komt bij dat het geldende bestemmingsplan dateert uit 1976. De indeling van de bedrijvigheid in categorieën is sindsdien gewijzigd, evenals het gemeentelijk ruimtelijke beleid met betrekking tot toegestane bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Dit beleid is opgenomen in de Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030. Voor het bedrijventerrein Lingewaarden is transformatie naar woningbouw opgenomen. Overigens leidt dit beleidsvoornemen voor het bestaande bedrijventerrein Lingewaarden niet tot een beperking van de toegestane bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein Lingewaarden. Artikel 4 van het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen' en de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, waarnaar in artikel 4.1.1 sub a lid1 wordt verwezen, geldt namelijk voor alle</p> |



| | | |
|----|--|--|
| | | bedrijventerreinen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De stelling van appellant wordt dus, op basis van de reeds toegestane bedrijvigheid en de bedrijvigheid die op basis van het voorontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan, niet gevolgd. |
| E6 | Gevraagd wordt om alsnog de ontbrekende functieaanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, beperkingen voor wat betreft de toelaatbaarheid van bedrijven weg te nemen, alsook de bedrijfsfunctie generiek te bestemmen. | De functieaanduidingen worden om motiverende redenen niet opgenomen in het bestemmingsplan. Zie de beantwoording van E3, E4 en E5. |
| E7 | Transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw is niet aan de orde, zodat dit geen reden kan zijn voor het beperken van de huidige planologische vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. | Zie de beantwoording van E5. De regels van het bestemmingsplan zijn niet ingegeven door een mogelijk toekomstige transformatie van het bedrijventerrein 'Lingewaarden'. De transformatie van dit bedrijventerrein naar woningbouw is niet planologisch geregeld in dit bestemmingsplan. De regels behorende bij de bestemming 'bedrijventerrein' gelden voor alle bedrijventerreinen van de gemeente Geldermalsen. |
| E8 | De regels in het voorontwerpbestemmingsplan leveren ten opzichte van de feitelijke situatie een onaanvaardbare beperking op, aangezien nu reeds opslag plaatsvindt binnen de in het plan voor opslag uitgesloten afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. | Zie de beantwoording van E2. |
| E9 | Het gestelde in artikel 4.1.2 sub d, nummer 4 resp. artikel 4.4.5 aanhef en onder letter b nummer 2 stemt veelal niet overeen met de feitelijke situatie binnen het plangebied. | Appellant doelt hiermee op de beperking van de maximale hoogte van de buitenopslag van auto's, boten en caravans. Auto's, caravans en boten vallen binnen de maximale hoogte van 5 meter. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – beperking buitenopslag' geldt niet voor het perceel Rijnstraat 48A. |

| | | |
|-----|---|---|
| E10 | Het feitelijke te bebouwen oppervlak is vanwege de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen beduidend klein. Hiervoor zijn geen deugdelijke redenen gegeven. | Ook in het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976' is de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens begrensd op 5 meter. Het ruimtelijk beleid wordt dus voortgezet. De reden voor het opnemen van deze afstand is de bereikbaarheid van het perceel voor hulpdiensten, zoals al blijkt uit artikel 4.3.4 sub a. |
| E11 | Deze beperking wordt niet hersteld door artikel 4.4.3, nog daargelaten of deze bepaling voldoende objectief is begrensd. De bereikbaarheid van het perceel is in alle gevallen gegarandeerd, nu de entree daarvan aan de openbare weg is gesitueerd. Artikel 4.2.4 is derhalve overbodig, nu de overige bepalingen middels de milieuwetgeving kunnen worden gewaarborgd. | Hulpdiensten moeten in voorkomende gevallen bedrijfsgebouwen ook via de zij- of achtergevel kunnen bereiken. Milieuwetgeving draagt hiervoor geen zorg, het bestemmingsplan is hiervoor het geëigende instrument. |
| F | Bestuursrechtelijk Adviesburo Menhart, Dr.A.Kuyperweg 36, 4153 XB BEESD | |
| F1 | Appellant dient een inspraakreactie in namens de heer J. van Kessel en de dames J.C. en W. van Kessel, hierna te noemen 'appellanten'. Appellanten zijn gezamenlijk eigenaar en verhuurder van het bedrijfsp perceel aan de Rijnstraat 42 en 44 te Geldermalsen. Op het perceel is een bedrijfshal met kantoor aanwezig en een buitenterrein. De bedrijfslocatie wordt op dit moment verhuurd aan Industriële Vormgeving Beesd B.V., Straal- en schilderwerken Beesd., een bedrijf dat zich bezighoudt met de handel en reparatie van personenauto's, lichte en zwaardere bedrijfsauto's, industriële vormgeving en coating en straal- en schilderwerken. Op het buitenterrein wordt geparkeerd en opslag gepleegd. | |
| F2 | Blijkens de brief van de gemeente d.d. 25 september 2008 is akkoord gegaan met de | Uit de brieven van 25 september 2008 en 29 oktober 2008 blijkt dat het gebruik van het pand als |



| | | |
|----|---|---|
| | <p>melding ingevolge art. 8.41Wet milieubeheer voor het oprichten van een constructiespuitertij. Bij brief van 29 oktober 2008 is toestemming verleend voor het gebruik van het pand als spuitertij en applicatiebedrijf en als opslagruimte voor materiaal. Hiermee is afgeweken van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het gebouw fungeert als bedrijfsverzamelgebouw. Appellant wil ook de mogelijkheid tot het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen openhouden.</p> | <p>spuitertij en applicatiebedrijf is toegekend aan Straal- en Schilderwerken Beesd. Kortom het pand wordt door één bedrijf gebruikt dat verschillende bedrijfsactiviteiten heeft. Dit rechtvaardigt niet de aanduiding als 'bedrijfsverzamelgebouw'. In een bedrijfsverzamelgebouw moeten meerdere bedrijven gevestigd zijn. Aan het verzoek van appellant wordt derhalve geen gevolg gegeven.</p> <p>Artikel 4.4.3 bevat een ontheffingsbevoegdheid voor het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen. Van deze bevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied 1' en ter plaatse van een specifieke aanduiding voor volumineuze detailhandel. De aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 1' geldt niet voor het perceel van appellant. De betreffende aanduiding voor het vestigen van volumineuze detailhandel is van toepassing op het bedrijventerrein Oudenhof. Dit is gebaseerd op de 'Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030'. Hierin is opgenomen dat op bedrijventerrein Oudenhof wordt gestreefd naar de vestiging van volumineuze detailhandel en perifere detailhandel en stabilisatie aantal woon-werklocaties.</p> |
| F3 | <p>Appellanten kunnen zich om de volgende redenen niet verenigen met het voorontwerpbestemmingsplan: Op de verbeelding ontbreekt de functieaanduiding 'kantoor'. De functie van de bedrijfshal resp. het bedrijfsverzamelgebouw is ten onrechte onder opslag gebracht. De bedrijfsvoering is hierdoor onder het overgangsrecht geplaatst. Omdat bedrijvigheid is beperkt tot en met milieucategorie 3.2, wordt de toekomstige verhuurbaarheid van de bedrijfshal bemoeilijkt en de vermogenswaarde beperkt. Er is</p> | <p>Zie beantwoording van E3, E4 en E5.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>onvoldoende vrijheid om zonder omgevingsvergunning te beslissen over de toelaatbaarheid van nieuwe huurders c.q. bedrijven buiten de bedrijvenlijst. Gevraagd wordt om alsnog de ontbrekende functieaanduiding in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, beperkingen voor de toegestane bedrijvigheid weg te nemen en de bedrijfsfunctie generiek te bestemmen.</p> | |
| | | |
| F4 | <p>De regels vormen een ernstige aantasting van de bedrijfsbelangen bij verhuur en van de vermogenswaarde van de bedrijfslocatie, terwijl dringende redenen van planologische aard daarvoor ontbreken. Transformatie naar woningbouw is binnen de planperiode niet aan de orde. Beperking van de toegestane bedrijvigheid kan niet door toekomstige woningbouw worden ingegeven.</p> | Zie de beantwoording van E3, E4 en E5. |
| | | |
| F5 | <p>De regels in het voorontwerp leveren ten opzichte van de feitelijke situatie een onaanvaardbare beperking op , aangezien nu reeds opslag plaatsvindt binnen de in het plan voor opslag uitgesloten afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Appellant ziet zich aangetast in zijn bedrijfsbelangen. De regel dat opslag uitsluitend is toegestaan achter het verlengde van de zijgevels, levert een beperking op ten opzichte van de feitelijke situatie.</p> | Zie de beantwoording van E2. |
| | | |
| F6 | <p>In het bestemmingsplan is opgenomen dat een afstand van 5 meter tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens in acht moet worden genomen. In combinatie met het bebouwingspercentage levert dit een onaanvaardbare beperking op voor de</p> | Zie de beantwoording van E3, E4 en E5. |



| | | |
|----------|---|--|
| | bedrijfsvoering in geval van verbouwen c.q. vergroten van de bedrijfshal. De ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan om de afstand tot de perceelsgrenzen te verkleinen acht appellant overbodig, gezien de bepalingen die in de ontheffingsmogelijkheid staan vermeld. | |
| | | |
| G | Bestuursrechtelijk Adviesburo Menhart, Dr.A.Kuyperweg 36, 4153 XB BEESD | |
| G1 | Appellant dient een inspraakreactie in namens Conavroegh Holding B.V. en Jachtwerf Conavroegh B.V., gevestigd te 4191 CL Geldermalsen, adres Rijnstraat 12. Appellant hebben hun bedrijven in het plangebied. Ter plaatse van de bedrijfslocatie vindt jachtbouw, constructie, reparatie en onderhoud van schepen plaats tot 20 meter waterlijn, alsmede het schilderwerk daarvan en de (winter)stalling van deze vaartuigen. Incidenteel wordt in de open lucht gewerkt, waarbij onder andere moet worden gedacht aan het onder hoge druk schoon spuiten van de schepen en het met een tractor verplaatsen hiervan. Appellant beschikt over een adequate milieuvergunning. | |
| | | |
| G2 | Appellant ziet in de regels van het bestemmingsplan een ernstige aantasting van hun bedrijfsbelangen c.q. hun vermogenpositie. Appellant beschouwt het als een zeer negatieve ontwikkeling dat het bedrijf specifiek wordt bestemd. Appellant vraagt zich tevens af of alle bedrijfsactiviteiten met de voorgestane bestemming voldoende zijn afgedekt, appellant is van mening dat de specifieke aanduiding niet alle bedrijfsactiviteiten dekt. Door de specifieke bestemming kan bij verkoop slechts een strikt vergelijkbare functie in dezelfde categorie zich ter plekke | Zie de beantwoording van E3. De stelling van appellant dat bij verkoop slechts soortgelijke bedrijvigheid op het perceel is toegestaan, is pertinent onjuist. Op het perceel zijn op basis van artikel 4.1.1 sub a lid 1 bedrijven toegestaan in categorie 1 tot en met 3.2 van de 'staat van bedrijfsactiviteiten 1'. De bestaande bedrijven in categorie 4.1 en 4.2, waaronder het bedrijf van appellant, zijn toegestaan op basis van artikel 4.1.1 sub a nummer 2. Bij verkoop van het bedrijf van appellant is dus bedrijvigheid toegestaan die voorkomt op de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1'. |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>vestigen, maar geen ander bedrijf in categorie 4.1 en 4.2.. Bij verkoop zijn slechts bedrijven in categorie 2 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 toelaatbaar en via een afwijkingsbevoegdheid zijn andere bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie toelaatbaar op basis van artikel 4.4 en de hierin vermelde voorwaarden.</p> <p>Deze negatieve ontwikkeling beperkt de mogelijkheden bij verkoop of verhuur aanzienlijk, schroeft de duimschroeven aan, terwijl daarvoor geen deugdelijke redenen van planologische aard zijn gegeven.</p> | |
| | | |
| G3 | <p>Binnen de planperiode valt niet te verwachten dat het gebied voor woningbouw bestemd gaat worden met het oog op het gemeentelijk woningbouwprogramma, de huidige marktsituatie en het toekomstig woningbouwgebied naast de locatie van appellanten.</p> | Zie de beantwoording van E7. |
| | | |
| G4 | <p>Verder is de regeling omtrent buitenopslag niet op maat gesneden en houdt deze regeling geen rekening met de feitelijke, bebouwde en onbebouwde situatie ter plaatse. De huidige buitenactiviteiten worden hierdoor ten onrechte onder het overgangsrecht geplaatst en in omvang beperkt. Dit geldt ook voor de bestaande bebouwingshoogte die nu al de maximale hoogte in het bestemmingsplan overtreedt. Het bestemmingsplan doet kortom onvoldoende recht aan hun bedrijfsbelangen bij verkoop of verhuur van het bedrijf.</p> | <p>De regeling omtrent buitenopslag laat het stallen van boten op het gehele perceel toe. Er is dus rekening gehouden met de feitelijke bebouwde en onbebouwde situatie ter plekke. De huidige buitenactiviteiten worden niet onder het overgangsrecht geplaatst en niet in omvang beperkt. De maximale bouwhoogte bedraagt op basis van het voorontwerpbestemmingsplan 10 meter. In het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986' bedraagt de maximale hoogte 9 meter, zodat de hoogte juist ruimer wordt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De redenering van appellant wordt derhalve niet gevolgd.</p> |
| | | |
| G5 | <p>Appellant geeft de voorkeur aan een generieke bestemming 'bedrijfsdoeleinden', met een categorie aanduiding voor de nieuwvestiging van bedrijven en aan</p> | Zie beantwoording G2 |



| | | |
|----------|--|--|
| | <p>overname van de huidige bestemmingsregeling ingevolge het geldende bestemmingsplan. Tijdens de informatieavond is door de gemeente meegedeeld dat het niet de bedoeling is om de bedrijfsactiviteiten in te perken, maar juist om het geldende bestemmingsplan te respecteren. Appellant betreurt dat hiervan geen sprake is.</p> | |
| | | |
| G6 | <p>Appellant verzoekt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none">- rekening houden met de huidige bedrijfssituatie en de toekomstige ontwikkeling daarvan- de hoogte van de bebouwing en het gebruik conform de feitelijke situatie bestemmen. <p>Appellant dient verder het uitdrukkelijk verzoek in om de inspraakreactie in een gesprek nader toe te lichten en ziet een uitnodiging hiervoor graag tegemoet.</p> | <p>De schriftelijke inspraakreactie is voldoende duidelijk, een mondelinge toelichting is niet noodzakelijk.</p> |
| | | |
| H | Bestuursrechtelijk Adviesburo Menhart, Dr.A.Kuyperweg 36, 4153 XB BEESD | |
| H1 | <p>Appellant dient een zienswijze in namens:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Van Kessel Projectontwikkeling en Beheer B.V., gevestigd aan Rijnstraat 76a te Geldermalsen;b. Van Kessel Holding B.V., gevestigd aan Rijnstraat 76a te Geldermalsen;c. H. van Kessel Beheer B.V., statutair gevestigd op Lingedijk 113, 4014 MD Wadenhoijen. | |
| | | |
| H2 | <p>Appellanten hebben verschillende eigendommen binnen het gebied. Rijnstraat 68/70 wordt verhuurd aan Technisch Service Center De Betuwe. Bedrijfsvoering hiervan past binnen de regels van het bestemmingsplan.</p> | <p>Ter kennisgeving aangenomen.</p> |
| | | |
| H3 | <p>Aan Rijnstraat 74a (kantoor) en 76a</p> | <p>Vanwege de bedrijfsbelangen van de aanwezige</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | (werkplaats) is Van Kessel Wegenbouw gevestigd. Er vindt buitenopslag plaats van wegebouwmaterialen en materiaal voor de bedrijfshal. Er is aandacht gevraagd voor de buitenopslag, die nu onder het overgangsrecht zou vallen. | bedrijven op het bedrijventerrein Lingewaarden hebben wij besloten om de beperking van de buitenter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – beperking buitenopslag' van de verbeelding en uit de regels te verwijderen. Dat betekent dat de bestaande buitenopslag mag worden voortgezet en dat appellant niet wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering. |
| | | |
| H4 | Aan Rijnstraat 41 is Den Hoek van Herwijnen gevestigd. Dit is een spuitgietbedrijf voor kunststoffen en is gespecialiseerd in massaproductie van kunststofartikelen. De milieucategorie is te laag gewaardeerd om voor de toekomst nieuwe bedrijfsvestigingen bij recht mogelijk te maken. Geopteerd wordt voor een hogere milieucategorie, die recht doet aan en vergelijkbaar is met de toelaatbaarheid van bedrijven ingevolge het geldend bestemmingsplan 'Lingewaarden'. | De bestemming 'bedrijventerrein' laat bedrijvigheid toe in categorie 1 tot en met 3.2., op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 (bijlage 1 van het plan). Zie verder de beantwoording van E5. |
| | | |
| H5 | Aan Rijnstraat 41 is in een onderdeel van de bedrijfsloods 'Autobedrijf van der Klij' gevestigd. Ter plaatse vindt detailhandel plaats in gebruikte auto's. De bestaande buitenopslag is niet voorzien in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt de regels hierop aan te passen. Appellant wenst de bestaande in- en uitritten te handhaven, ook bij Rijnstraat 41, 43 en 45. | Zie de beantwoording van H3. De bestaande in- en uitritten vallen, voor zover zij niet passen in de regeling zoals opgenomen in artikel 4.1.2 sub 1, onder het overgangsrecht. |
| | | |
| H6 | Aan Rijnstraat 43 is Rezo Bandenservice gevestigd. Hier werken vier personen in de werkplaats, ook is er een kantoor. Appellant verwijst met betrekking tot dit bedrijf naar de vervolgoepmerkingen. | |
| | | |
| H7 | Op de betreffende locatie zijn wasboxen gesitueerd. Deze vallen nu buiten het | Wasboxen worden aangemerkt als 'bouwwerk', een bouwkundige constructie van enige omvang |



| | | |
|----|--|--|
| | <p>bouwvlak, gevraagd wordt om deze vergunde wasboxen binnen het bouwvlak te situeren.</p> | <p>die direct en duurzaam met de grond is verbonden. Deze definitie staat in artikel 1.31 van artikel 1 van het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen'. Voor het betreffende perceel geldt de bestemming 'Bedrijventerrein'. De wasboxen liggen buiten het bouwvlak. De wasboxen zijn als gebouw aan te merken. Omdat de wasboxen een onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en hier al langere tijd aanwezig zijn, en bovendien ruimtelijk gezien acceptabel zijn, worden deze binnen het bouwvlak gesitueerd. Omdat waarde wordt gehecht aan het open karakter van het voorterrein, worden uitsluitend de wasboxen binnen het bouwvlak geplaatst.</p> |
| | | |
| H8 | <p>Aan Rijnstraat 45 is Alrecaar gevestigd. Buitenopslag vindt plaats van restmaterialen en karretjes. Ook hier gelden de gemaakte opmerkingen onverkort.</p> | <p>Zie de beantwoording van E2.</p> |
| | | |
| H9 | <p>Aan Rijnstraat 50 is Van Kessel Bouw B.V. gevestigd, een algemeen bouwbedrijf. Buiten vindt gestapelde opslag plaats van containers, hoger dan in de regels wordt toegelaten. Gevraagd wordt de regels conform het feitelijke gebruik aan te passen ten einde te voorkomen dat de buitenopslag onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Het hele buitenterrein wordt gebruikt voor buitenopslag, appelland wenst dit zo te houden. Appelland kan verder niet vinden in welke milieucategorie het bedrijf is ingedeeld.</p> | <p>De bestemming 'bedrijventerrein' laat bedrijvigheid toe in categorie 1 tot en met 3.2, op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 (bijlage 1 van het plan). De buitenopslag valt binnen het bouwvlak. De hoogte van de buitenopslag mag niet meer bedragen dan 2 meter onder de bestaande bouwhoogte op het bouwperceel. Gezien de bestaande bouwhoogte van het bedrijfsgebouw aan Rijnstraat 50 biedt deze hoogte ruime mogelijkheden voor het plegen van buitenopslag. Een hogere hoogte is bovendien ruimtelijk niet acceptabel, omdat dan de hoogte van het gebouw wordt overschreden door de buitenopslag. Aan het verzoek van appelland wordt daarom niet tegemoet gekomen. Het plegen van buitenopslag is mogelijk binnen het bouwvlak. Bouwbedrijven staan vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, onder het kopje 'Bouwnijverheid'. De milieucategorie hangt af van het brutovloeroppervlak en of ter plekke een werkplaats aanwezig is.</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | |
| H10 | <p>Appellanten kunnen zich om de volgende redenen niet verenigen met het voorontwerpbestemmingsplan:</p> <p>Op de verbeelding ontbreekt de functieaanduiding 'kantoor'. De functie van de bedrijfshal resp. het bedrijfsverzamelgebouw is ten onrechte onder opslag gebracht. De bedrijfsvoering is hierdoor onder het overgangsrecht geplaatst. Omdat bedrijvigheid is beperkt tot en met milieucategorie 3.2, wordt de toekomstige verhuurbaarheid van de bedrijfshal bemoeilijkt en de vermogenswaarde beperkt. Er is onvoldoende vrijheid om zonder omgevingsvergunning te beslissen over de toelaatbaarheid van nieuwe huurders c.q. bedrijven buiten de bedrijvenlijst. Gevraagd wordt om alsnog de ontbrekende functieaanduiding in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, beperkingen voor de toegestane bedrijvigheid weg te nemen en de bedrijfsfunctie generiek te bestemmen.</p> | <p>De functie 'kantoor' wordt uitsluitend toegekend aan percelen waar uitsluitend een kantoor aanwezig is. Op Rijnstraat 50 is een kantoor aanwezig dat ter dienste staat aan de achterliggende bedrijfshal. Kantoor is derhalve een ondergeschikte functie ten behoeve van de bedrijvigheid in de bedrijfshal. Zie de beantwoording van E3, E4 en E5.</p> <p>Aan het verzoek van appellant om de bedrijfsfunctie generiek te bestemmen, wordt niet tegemoet gekomen. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 (bijlage 1 bij het plan). Wij zijn van mening dat op basis van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten voldoende flexibiliteit aanwezig is, om de bedrijfsactiviteiten op het perceel van appellant binnen de regels van het bestemmingsplan te wijzigen.</p> |
| H11 | <p>De regels vormen een ernstige aantasting van de bedrijfsbelangen bij verhuur en van de vermogenswaarde van de bedrijfslocatie, terwijl dringende redenen van planologische aard daarvoor ontbreken.</p> <p>Transformatie naar woningbouw is binnen de planperiode niet aan de orde. Beperking van de toegestane bedrijvigheid kan niet door toekomstige woningbouw worden ingegeven.</p> | <p>Zie de beantwoording van E5 en E7.</p> |
| H12 | <p>De regels in het voorontwerp leveren ten opzichte van de feitelijke situatie een onaanvaardbare beperking op , aangezien nu al opslag plaatsvindt binnen de in het</p> | <p>Zie de beantwoording van E10 en H3.</p> |



| | | |
|----------|--|--|
| | <p>plan voor opslag uitgesloten afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Appellant ziet zich aangetast in zijn bedrijfsbelangen. De regel dat opslag uitsluitend is toegestaan achter het verlengde van de zijgevels, levert een beperking op ten opzichte van de feitelijke situatie.</p> | |
| | | |
| H13 | <p>In het bestemmingsplan is opgenomen dat een afstand van 5 meter tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens in acht moet worden genomen. In combinatie met het bebouwingspercentage levert dit een onaanvaardbare beperking op voor de bedrijfsvoering in geval van verbouwen c.q. vergroten van de bedrijfshal. De ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan om de afstand tot de perceelsgrenzen te verkleinen acht appellant overbodig, gezien de bepalingen die in de ontheffingsmogelijkheid staan vermeld.</p> | <p>Zie de beantwoording van E2 en E10.</p> |
| | | |
| I | Ramselaar Advocatuur, Van Hardenbroekweg 19a, 2202 ED NOORDWIJK | |
| I1 | <p>Appellant dient een inspraakreactie in namens:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vermijzer Vast Goed B.V., gevestigd Burensedijk 17 in Buurmalsen;- Aannemingsbedrijf D.J. van der Markt B.V., gevestigd aan Rijnstraat 32a in Geldermalsen. <p>Vermijzer is eigenaar van het perceel Rijnstraat 32a, dit perceel wordt door Vermijzer verhuurd aan Van der Markt.</p> | |
| | | |
| I2 | <p>Vanwege de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – beperking buitenopslag' zou de mogelijkheid van buitenopslag vrijwel geheel komen te vervallen.</p> | <p>Zie de beantwoording van H3.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | |
| I3 | <p>Ook andere onderdelen van artikel 4.1.2 f van het bestemmingsplan houden een beperking in ten opzichte van de huidige mogelijkheden voor buitenopslag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - buitenopslag mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak. Nu vindt buitenopslag op het hele perceel plaats; - in lid 3 staat vermeld dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. Nu vindt buitenopslag tot aan de perceelsgrens plaats. | <p>Zie de beantwoording van E2. De door appellant gepleegde buitenopslag tot aan de perceelsgrens valt onder de regeling van het overgangsrecht. Het overgangsrecht is geregeld in artikel 21.2. Hierin staat vermeld dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.</p> |
| | | |
| I4 | <p>Bij ongewijzigde inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden de belangen van Vermijzer en Van der Markt ernstig en onevenredig geschaad. Het aannemersbedrijf kan niet functioneren zonder een toereikende ruimte voor opslag van materialen. Voor Vermijzer zou ongewijzigde inwerkingtreding van het bestemmingsplan leiden tot een minder goede verhuurbaarheid en waardevermindering van het perceel.</p> | <p>Zie de beantwoording van E2 en E5 en H3.</p> |
| | | |
| I5 | <p>Het positief bestemmen van de bestaande mogelijkheden voor buitenopslag is niet gelijk te stellen met het plaatsen van de buitenopslag onder het overgangsrecht of het legaliseren van de buitenopslag middels een binnenplanse ontheffing.</p> | <p>Het geldende bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976' dateert uit de jaren '70. Het ruimtelijk beleid is sinds deze tijd gewijzigd. Nu wordt meer waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van de bedrijventerreinen. De beeldkwaliteit van bedrijventerreinen verbetert door de buitenopslag van bedrijven te reguleren. Als aan buitenopslag geen regels worden gesteld, kan dit leiden tot een verloedering van het bedrijventerrein. Een verloederd bedrijventerrein belemmert de vestiging van nieuwe bedrijvigheid. De regels voor de buitenopslag zijn opgenomen in het bestemmingsplan om de ruimtelijke kwaliteit van</p> |



| | | |
|----|---|--|
| | | de bedrijventerreinen in Geldermalsen te verbeteren en de aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen te behouden. |
| | | |
| I6 | Beperking van de bestaande mogelijkheden klemt te meer door de inrichting van het perceel. Door de afmetingen hiervan en de situering van de loods en kantoorruimte is alleen op het voorterrein en in mindere mate op het terrein langs de zijkant en achter de loods buitenopslag mogelijk. | Zie de beantwoording van E2, H3 en I3. |
| | | |
| I7 | Appellant verzoekt op basis van bovenvermelde argumenten: <ul style="list-style-type: none">- de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – beperking buitenopslag' te laten vervallen;- de in artikel 4.1.2 sub f opgenomen regels zodanig aan te passen dat de bestaande mogelijkheden voor buitenopslag blijven bestaan. | Zie de beantwoording van H3. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – beperking buitenopslag' is komen te vervallen. De regels dat buitenopslag uitsluitend aanwezig mag zijn binnen het bouwvlak en dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m onder de bestaande bouwhoogte, blijven gehandhaafd vanwege de ruimtelijke kwaliteit. |
| | | |
| J | Ramselaar Advocatuur, Van Hardenbroekweg 19a, 2202 ED NOORDWIJK | |
| J1 | Appellant dient een inspraakreactie in namens Wellner D.H.Z. B.V., gevestigd aan Rijnstraat 32b te Gelde(hierna te noemen 'appellant'). Appellant drijft een breedpakketzaak in doe-het-zelfartikelen en aanverwante artikelen. | |
| | | |
| J2 | In afwijking van de bestaande situatie omvat de aanduiding als breedpakketzaak slechts het linkergedeelte en de corridor van het pand van appellant. Dat de aanduiding betrekking dient te hebben op het gehele bouwvlak, volgt tevens uit de op 15 september 2005 verleende vrijstelling van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. | De verleende vrijstelling d.d. 15 september 2005 en de werkelijke situatie vormt de basis voor de aanduiding als 'sdh – bpz', zijnde specifieke vorm van detailhandel – breedpakketzaak. Aan het verzoek van appellant wordt derhalve gevolg gegeven, de plankaart wordt zodanig gewijzigd dat deze aanduiding op het gehele bedrijf betrekking heeft. |
| | | |

| | | |
|----|---|--|
| J3 | Dat de aanduiding als breedpakketzaak slechts betrekking heeft op een gedeelte van het perceel, is niet in overeenstemming met de bestaande situatie, de verleende vrijstelling, de bouwvergunning en het conserverende karakter van het bestemmingsplan. | Zie de beantwoording van J2. Aan het verzoek van appellant wordt tegemoet gekomen. |
| J4 | Soortgelijke aanduidingen hebben wel betrekking op het hele perceel, er is sprake van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel. | Zie de beantwoording van J2. |
| J5 | De huidige winkelvloeroppervlakte is 1.922 m ² . Deze winkelvloeroppervlakte blijkt uit de bouwaanvraag d.d. 15 juli 2005. In de verleende vrijstelling en bouwvergunning is geen beperking opgenomen ten aanzien van de winkelvloeroppervlakte. | Deze constatering is correct. |
| J6 | De winkelvloeroppervlakte is aan de orde gesteld tijdens de bezwaarprocedure. In de beslissing op bezwaar wordt overwogen dat partijen niet van mening verschillen over de winkelvloeroppervlakte van Wellner na uitbreiding, namelijk 1.922 m ² . | Aan het verzoek van appellant wordt tegemoet gekomen. Dat betekent dat artikel 4.1.2 sub g lid 2 sub d wordt gewijzigd in die zin dat de toevoeging 'met een winkelvloeroppervlakte van maximaal 1500 m ² ' wordt geschrapt. Overigens is deze bepaling opgenomen omdat de definitie van een breedpakketzaak als volgt luidt: 'winkels met een vergelijkbaar breed assortiment als dat van bouwmarkten, echter minder diep. Dit bedrijfstype heeft als kenmerk een verkoopvloeroppervlak van minder dan 1.500 m ² '. Bouwmarkten zijn doorgaans beduidend groter. Op verzoek van appellant is zijn winkel aangeduid als 'breedpakketzaak'. In de regels is daarom ook de definitie van 'breedpakketzaak' gehanteerd, inclusief de maximale oppervlakte van 1.500 m ² . Nu de winkel van appellant deze oppervlakte ruim overschrijdt, is de vraag of de aanduiding van 'breedpakketzaak' wel van toepassing is op zijn winkel. |
| J7 | Bij bouwmarkten en breedpakketzaken is | Ook bij andere bedrijvigheid is sprake van een |



| | | |
|----------|---|--|
| | <p>een trend waarneembaar van verbreding van het assortiment. Met de beperking tot detailhandel in de doe-het-zelfbranche wordt in het bestemmingsplan aan deze ontwikkeling voorbij gegaan.</p> | <p>verbreding van het assortiment of een ondergeschikte wijziging van de bedrijfsvoering. Als appellant ondergeschikte wijzigingen in zijn assortiment doorvoert, is niet direct sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Derhalve vormt het bestemmingsplan geen belemmerende factor bij de uitoefening van een doe-het-zelfzaak of breedpakketzaak. Wel dienen de bedrijfsactiviteiten van appellant gelieerd te zijn aan klussen en wonen. Substantiële verkoop van goederen die niet aansluiten bij de bedrijfsactiviteiten van een doe-het-zelfzaak, zoals b.v. kleding, passen hier niet in.</p> |
| | | |
| J8 | <p>De beperking tot detailhandel in de doe-het-zelfbranche doet geen recht aan de genoemde activiteiten waarmee appellant zich als breedpakketzaak onderscheidt. Volstaan zou moeten worden met een aanduiding als breedpakketzaak, zonder de bepaling waarmee het gebruik wordt teruggebracht tot detailhandel in de doe-het-zelfbranche.</p> | <p>De bedrijfsactiviteiten van appellant komen op basis van de website van het bedrijf nagenoeg overeen met de bedrijfsactiviteiten van een doe-het-zelfzaak. Onduidelijk is met welke activiteiten doe-het-zelfzaak Wellner zich onderscheidt van een doe-het-zelfzaak, zeker gezien de ruime oppervlakte van Wellner Klussen en Wonen.</p> |
| | | |
| J9 | <p>In het bestemmingsplan is de aanduiding als breedpakketzaak ten onrechte opgenomen onder artikel 4.1.2 sub g lid 2 en niet bij de vormen van detailhandel in volumineuze goederen van artikel 4.1.2 sub g lid 3. De aanduiding als breedpakketzaak dient te worden opgenomen bij de mede op volumineuze goederen gerichte vormen van detailhandel van artikel 4.1.2 sub g lid 3.</p> | <p>Aangezien de bedrijfsactiviteiten van appellant nagenoeg overeenkomen met de bedrijfsactiviteiten van een doe-het-zelfzaak, wordt de 'specifieke vorm van detailhandel – breedpakketzaak' geschaard onder lid 3 van sub g van artikel 4.1.2.</p> |
| | | |
| K | Coroos Productie B.V., Postbus 15, 4190 CA GELDERMALSEN | |
| K1 | <p>Appellant heeft reeds het maximaal toegestane bebouwingspercentage bereikt. Hierdoor zou verdere ontwikkeling van het bedrijf kunnen stagneren.</p> | <p>Van deze mededeling wordt kennis genomen. Het bestemmingsplan bevat een ontheffingsmogelijkheid om een hoger bebouwingspercentage toe te staan. Als aan de voorwaarden uit artikel 4.3.3 wordt voldaan, kan het bebouwingspercentage worden verhoogd naar</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | 75%. Appellant dient hiertoe dus een concrete aanvraag voor het oprichten van bedrijfsbebouwing in te dienen, zodat aan de betreffende voorwaarden kan worden getoetst. |
| | | |
| K2 | Appellant heeft aan de voorzijde van de fabriek een strook van 9 meter gekocht van de gemeente. Het bestemmingsplan 'Stationsgebied West' is hierop aangepast, zodat hierop ook gebouwd kan worden. Om deze uitbreiding goed te kunnen exploiteren, moet ook op de aangrenzende percelen een ontwikkeling plaatsvinden. | Bij de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt getoetst aan de bestemmingsplannen 'Stationsgebied West' en 'bedrijventerreinen'. Het bestemmingsplan 'Stationsgebied West' laat bedrijven in groenten- en fruitconserven toe. |
| | | |
| K3 | Om in de toekomst grote moeilijkheden en extra procedures te voorkomen, stelt appellant voor om het maximum bebouwingspercentage te verhogen naar 75%. | Zie de beantwoording van D2 en K1. |
| | | |
| L | Ronde Tankstations, Postbus 123, 3370 AC HARDINXVELD-GIESENDAM | |
| L1 | Aan Poppenbouwing 36 is één van de tankstations van appellant gevestigd. Dit tankstation is verplaatst naar de Plettenburglaan. Appellant is met een potentiële huurder een plan aan het ontwikkelen op het perceel. De grens van het bouwvlak aan de noordzijde leidt tot problemen bij de herontwikkeling. | Van deze mededeling wordt kennis genomen. |
| | | |
| L2 | De grens van het bouwvlak ligt ongeveer 7 meter van de erfgrans. Dit vormt een belemmering bij de herontwikkeling van het perceel. Er moet ook rekening worden gehouden met de zuid/westelijke uitrit van Poppenbouwing 34 en 60. | Ook bij andere percelen aan de Poppenbouwing ligt de grens van het bouwvlak op deze afstand. Het is dus niet ongebruikelijk. Bij het toekennen van het verzoek van appellant zou een uitzonderlijke situatie ontstaan. Gezien de positionering van de bedrijfsgebouwen aan de Poppenbouwing, allen gelegen op enige afstand tot de openbare weg, zou bij het inwilligen van het verzoek van appellant een ruimtelijke situatie ontstaan die niet past binnen de opzet van het bedrijventerrein Hoge Weide. Aan het verzoek van |



| | | |
|----|--|---|
| | | appellant wordt derhalve geen gevolg gegeven. Bovendien is voor appellant aan de zuidzijde van zijn perceel reeds bebouwing tot aan de perceelsgrens mogelijk, evenals aan de west- en oostzijde van zijn perceel. De ontwikkelmogelijkheden op het perceel zijn derhalve ruimschoots voldoende. Bovendien moet ook worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. |
| | | |
| L3 | Op het terrein is een truckwash aanwezig die door appellant wordt verhuurd. De verwachting is dat deze truckwash binnen 5 jaar wordt verplaatst. Ook hier vormt de grens van het bouwvlak een beperking van de ontwikkelmogelijkheden. | Zie de beantwoording van L2. |

4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

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

Wijzigingen in de toelichting

| |
|--|
| Paragraaf 4.1 wordt aangevuld met de Ladder voor duurzame verstedelijking. |
|--|

Wijzigingen in de regels

| |
|---|
| Artikel 4.1.2 sub g lid 2 wordt gewijzigd in die zin dat de toevoeging 'met een winkelvloeroppervlak van maximaal 1500 m2' wordt geschrapt. |
| Artikel 4.1.2 sub g lid 2 sub d wordt vernummerd naar artikel 4.1.2 sub g lid 3 sub f. |
| Artikel 4.1.1 wordt gewijzigd in die zin dat sub a lid 10 wordt verwijderd. |

Wijzigingen in de verbeelding (plankaart)

| |
|--|
| De aanduiding (sm- kov) op het perceel Oudenhof 2 wordt verwijderd van de verbeelding (blad 1). De aanduiding wordt verwijderd uit de legenda. |
| De bestaande bedrijfswoning op het perceel Deilseweg 7 wordt als zodanig aangeduid op de verbeelding (blad 1). De woning krijgt de aanduiding (bw) |
| De bestaande bedrijfswoning aan Rijnstraat 48a wordt als zodanig aangeduid op de verbeelding (blad 2). De woning krijgt de aanduiding (bw). |
| De wasboxen aan Rijnstraat 45c worden binnen het bouwvlak geplaatst. |
| De aanduiding 'sdh – bpz' wordt van toepassing verklaard op het gehele perceel aan Rijnstraat 32b. |



5. Overzicht van Ambtshalve wijzigingen

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

Ambtshalve wijzigingen aan de verbeelding

| |
|--|
| Op verbeelding, blad 1, ter hoogte van Tunnelweg 7, op het perceel kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 1328, krijgt een strook grond met een breedte van circa 5,5 meter, de bestemming 'bedrijventerrein'. Deze strook grond wordt alsnog opgenomen in het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen'. Op het bijgevoegde kaartje is deze strook grond aangeduid. |
| Op verbeelding, blad 1, wordt de maximum bouwhoogte voor het perceel Deilseweg 7, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 2927, voor het vlak geldend voor het binnenterrein van de veiling, verhoogd van 13 meter naar 15 meter. Deze hoogte is ook gehanteerd bij het voorontwerpbestemmingsplan van december 2012. |
| Voor het perceel gelegen aan de Burg. R.v.d. Venlaan 11 en 13 wordt de aanduiding (on) verwijderd. Geconstateerd is namelijk dat ter plekke geen onderwijsfunctie aanwezig is. |
| Op het perceel Rijnstraat 18 wordt de aanduiding 'sm-kov', specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang, verwijderd, omdat de kinderopvang niet meer aanwezig is. |
| Op de Oudenhof 2A wordt de aanduiding 'kantoor' vermeld op verbeelding, blad 1, omdat hier een kantoor is gevestigd. |
| Op Oudenhof 18 wordt de aanduiding 'pr' verwijderd, omdat deze niet meer ter plekke is gevestigd. |
| Op Gerdina's Hof 15 wordt de aanduiding 'kantoor' vermeld, omdat hier ter plekke een kantoor is gevestigd. |
| De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – beperking buitenopslag' wordt verwijderd van de verbeelding blad 2. Op de verbeelding blad 1 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – beperking buitenopslag' beperkt tot de bedrijven die met de voorgevel zijn gericht naar de Provinciale Weg. |

Ambtshalve wijzigingen aan de toelichting

| |
|---|
| Aan de toelichting, paragraaf 4.3 'Gemeentelijk beleid', wordt de visie op de proeftuinen gevoegd en de reactie van de provincie. |
|---|