

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'BEDRIJVENTERREINEN'**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D.
Corsaregistratie: 16.005607

Anoniem ivm publicatie op internet

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1 INLEIDING	5
2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	5
3 ZIENSWIJZENBEHANDELING	7
4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	45
5 BEELDKWALITEITSPAN WEST BETUWE	47

1 INLEIDING

Voor u ligt de Nota van Zienswijzen behorend bij het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen". Dit document is opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 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. Nu heeft elk bedrijventerrein zijn eigen bestemmingsplan. Door middel van het opstellen van dit bestemmingsplan krijgen alle bestaande bedrijventerreinen in de kern Geldermalsen hetzelfde planologisch regime.

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 door de invoering van dubbelbestemmingen. Ook de molenbiotop en het aspect externe veiligheid is geborgd in dit bestemmingsplan.

2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf vrijdag 20 februari 2015 tot en met donderdag 2 april 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' 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 19 februari 2015. 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. Naar aanleiding van het ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" hebben twee instanties een reactie toegezonden en zijn zeventien zienswijzen van particulieren ingekomen. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. In de tabel hieronder is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd.

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.	Liander Infra Oost N.V.	Postbus 50	6920 AB DUIVEN	11-3-2015
2.	Bestuursrechtelijk adviesburo Menhart	Dr.A.Kuijperweg 36	4153 XB BEESD	7-4-2015
3.	Croonenburo5	Postbus 40	4900 AA OOSTERHOUT	1-4-2015
4.	SteAd	Achtermonde 35	4156 AD RUMPT	7-4-2015
5.	Ramselaar Advocatuur	Van Hardenbroekweg 19a	2202 ED NOORDWIJK	7-4-2015
6.	Gasunie	Postbus 181	9700 AD GRONINGEN	7-4-2015
7.	Van Vliet Bouwmanagement	Postbus 59	2990 AB BARENDRECHT	7-4-2015

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 20 februari 2015 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 (verzendingstheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Alle zienswijzen zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 2 april 2015. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld. Van enkele zienswijzen hebben wij nadere gronden ontvangen op de ingediende zienswijze. Recente jurisprudentie heeft uitgewezen dat deze nadere gronden ook betrokken moeten worden bij de beantwoording van de zienswijze. (uitspraak 201311788/1/R1) Voorwaarde is wel dat de aanvullende zienswijze op dezelfde gronden betrekking heeft en als een nadere motivering kan worden aangemerkt. Bij elke zienswijze vindt toetsing plaats aan deze voorwaarde, dit wordt vermeld bij de beantwoording.

Een zienswijze is ingetrokken na afloop van de termijn van de terinzagelegging. Deze is verwijderd uit deze Nota.

3 ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.

Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen 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. Liander Infra Oost N.V.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Liander Infra Oost B.V. is eigenaar van een drietal gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied. Deze stations staan ter hoogte van Burg.R. van der Venlaan 3, J.F.Kennedylaan 1 en Gerdina's Hof 23. Deze stations zijn een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op deze stations zijn de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer van toepassing. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, die gelden voor een vrijstaand gebouw, dient appelland het verzoek in om de stations te voorzien van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim-zone). Zo wordt de aanwezigheid van de stations zichtbaar voor derden en worden de veiligheidsafstanden geborgd ten opzichten van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De afstanden van de stations aan de Burg.R. van den Venlaan en de J.F.Kennedylaan voldoen nu niet aan de veiligheidsafstanden. Appellant wil graag weten hoe de gemeente hiermee denkt om te gaan. Appellant ontvangt ruimtelijke besluiten graag via ro.loket@liander.nl.</p>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening en met het oog op de externe veiligheid is het aanduiden van de gasdrukmeet- en regelstations een positieve ontwikkeling. Aan het verzoek van appelland wordt derhalve gevolg gegeven. Dat betekent dat de twee gasdrukmeet- en regelstations, die liggen binnen het plangebied, op de verbeelding worden aangeduid.</p> <p>De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 22 september 2015 het Beleid externe veiligheid vastgesteld. In dit beleid staat onder andere vermeld dat voor de stationaire risicobronnen op grond van het Activiteitenbesluit aan een bepaalde veiligheidsafstand moet worden voldaan. Bij de analyse van het risicoprofiel van de gemeente Geldermalsen zijn de activiteiten, waarvoor op grond van het Activiteitenbesluit afstandseisen gelden, niet meegenomen. In veel gevallen zullen de veiligheidsafstanden niet buiten de inrichtingsgrens reiken. Echter bij objecten, zoals gasdrukmeet- en regelstations, kan sprake zijn van een veiligheidsafstand tot buiten de inrichtingsgrens. Dit houdt onder meer in dat afstand moet worden gehouden tot bestaande (beperkt) kwetsbare objecten. Voor risicobronnen die onder het Activiteitenbesluit vallen, is het bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit, niet verplicht om de geldende veiligheidsafstanden in acht te nemen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel gewenst om bij ruimtelijke besluiten deze veiligheidsafstanden in acht te nemen. In dit geval zijn de veiligheidsafstanden 10 meter ten opzichte van kwetsbare objecten en 4 meter ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten. Het vastleggen van een veiligheidszone rondom deze stations is ons inziens alleen nodig indien de vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object of functiewijziging van beperkt kwetsbaar naar kwetsbaar aannemelijk is binnen een relevante veiligheidszone (conform art.3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit) én niet uitgegaan kan worden van een kleinere afstand (conform lid 7, 9, 10 en/of 11 van art. 3.12 van het Activiteitenbesluit). Onze verwachting is dat binnen de relevante veiligheidszones van de stations geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden die zullen leiden tot een (nieuw) knelpunt dan wel eventuele (nieuwe) knelpunten redelijk eenvoudig kunnen worden</p>

<p>opgelost. Daarnaast is Liander op grond van het de milieuregels in het Activiteitenbesluit zelf verantwoordelijk om de veiligheidsafstanden in acht te nemen. Gelet op deze overwegingen is het ons inziens niet nodig om veiligheidszones rond de gasdrukmeet- en regelstations van Liander op te nemen.</p> <p>De gasdrukmeet- en regelstations op de verbeelding worden aangeduid, zodat hierbij wel de aandacht wordt gevestigd op de stations en bij de toetsing kan worden getoetst op het aspect 'externe veiligheid'.</p>
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
De gasdrukmeetregelstations gelegen op de percelen Burg.R. van der Venlaan 3, J.F.Kennedylaan 1 en Gerdina's Hof 23 krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – nutsvoorziening' op de verbeelding. Deze aanduiding wordt ook vermeld in de regels. (artikel 4.1.1 sub a nummer 2) b)
Indiener zienswijze
2.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Appellant verzoekt om een motorbrandstoffen verkooppunt zonder lpg toe te laten binnen het bestemmingsplan. Appellant wil namelijk naast de traditionele brandstoffen ook duurzame brandstoffen, zoals biogas en snellaadpunten, aanbieden.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Artikel 4 'Bedrijventerrein' geeft aan dat de gronden met deze bestemming onder andere zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG'. De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 1' (bijlage 1 van het bestemmingsplan) geeft aan welke bedrijfsfuncties binnen het bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten staat vermeld dat benzineservicestations zijn toegestaan, zonder LPG. Het verzoek van appellant past dus binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van deze zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
3.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Appellant dient een zienswijze in gericht op de volgende percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appellant verzoekt om de bouwgrens aan te passen van het perceel aan de Bosmanskamp 49 in verband met een beoogde uitbreiding van de bedrijfshuisvesting; - Toevoegen van de functieaanduiding (bw) aan de Chamotte 28a; - Opnemen van de functieaanduiding (w) voor wonen voor de percelen Tielerweg 17 en 21; - De aanduiding 'kantoor' opnemen en de aanduiding 'praktijkruimte' opnemen voor hetzelfde vlak aan Tielerweg 19 conform het bestaande gebruik; - Verschuiven van de rooilijn in noordelijke richting voor de percelen Tielerweg 17, 19 en 21 en het bouwvlak in één lijn vanaf Tielerweg 4 tot en met 21 te begrenzen; - Voor het perceel Poppenbouwing 19 graag de bouwhoogte verhogen naar 16 meter. Ondergeschikte bouwdelen mogelijk maken boven de 15 meter. De vrijstellingsbevoegdheid voor maximale hoogte van 16 naar 26 meter in het bestemmingsplan handhaven, indien de aard van de activiteit hiertoe aanleiding geeft;

- Geen beperking in de huidige activiteiten;
- Graag het bebouwingspercentage regelen per adres om eigen mogelijkheden te waarborgen.

Standpunt gemeenteraad

Op de zienswijze van appellant wordt als volgt gereageerd:

- Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de beoogde uitbreiding van de bedrijfshuisvesting aan Bosmanskamp 49. Op basis van het schetsplan dat is ingediend door het bedrijf dat de uitbreiding wenst te realiseren, is het bouwvlak verruimd. De beoogde uitbreiding van de bedrijfshuisvesting aan Bosmanskamp 49 past binnen dit bouwvlak. Voor deze uitbreiding is inmiddels een WABO-vergunning voor de activiteit bouwen verleend. Aan het voorstel van appellant voor het uitbreiden van het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel kan geen gevolg worden gegeven vanwege het aspect 'externe veiligheid'. Aan de Bosmanskamp 47 is een LPG-inrichting gesitueerd, die van invloed is op het plangebied. Voor het betreffende station geldt een plaatsgebonden risico van 45 m vanaf het vulpunt. Voor de ondergrondse tank en het afleverpunt geldt respectievelijk een afstand van 25 m en 15 m. Deze risicocontouren vallen over het plangebied. Binnen het invloedsgebied van 150 meter worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uitbreiding van bedrijfsbebouwing richting het vulpunt is vanuit een oogpunt van externe veiligheid niet gewenst. Bovendien betreft het een geringe verkleining van het bouwvlak waardoor het bedrijf nauwelijks in zijn belangen wordt geschaad. Verder heeft het bedrijf inmiddels te kennen gegeven dat zij voornemens zijn om zich te vestigen op een andere locatie binnen de gemeente Geldermalsen. Van enige schade voor het bedrijf is dan zeker geen sprake meer. Het oprichten van de bedrijfsbebouwing is dus niet meer aan de orde;
- Op 2 juli 1990 is bouwvergunning verleend voor het realiseren van een bedrijfswoning aan De Chamotte 28a. De bedrijfswoning is conform de bouwvergunning gerealiseerd. Geconstateerd is dat deze woning niet als woning in gebruik is, maar als bedrijfsruimte. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast qua bebouwing en gebruik. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Artikel 4.4.6 bevat een afwijkingsmogelijkheid om bedrijfswoningen toe te staan onder bepaalde voorwaarden. Nu het bestemmingsplan het bestaande gebruik mogelijk maakt en vastlegt, zien wij geen reden om de aanduiding 'bedrijfswoning' op het betreffende perceel op te nemen. Mocht in de toekomst de wens actueel worden om de ruimte te gaan bewonen, dan biedt artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan (mits wordt voldaan aan de voorwaarden) hiertoe de mogelijkheid;
- 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 bedrijfsactiviteiten. Elk bedrijf heeft namelijk een milieucontour en deze wordt beperkt door de aanwezigheid van woningen. Vanwege de ligging op een bedrijventerrein heeft het bedrijfseconomische belang prioriteit;
- Appellant geeft geen nadere motivering voor zijn verzoek om het bouwvlak aan de noordzijde te verruimen. De bebouwing ligt aan de Tielerweg. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg voor de kern Geldermalsen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het oprichten van bebouwing in de voortuin of aan de voorzijde van de gebouwen aan deze weg niet gewenst. Verder staan aan de overzijde woningen. Vanwege de milieucontouren van de bedrijven is het bovendien niet mogelijk om bedrijfsbebouwing op een kortere afstand tot de woningen aan de overzijde van de Tielerweg op te richten. Uiteraard hangt de milieucontour af van de aard van de bedrijvigheid, maar in het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de maximaal mogelijke milieucategorie met de bijbehorende richtafstand. Aan het verzoek van appellant wordt geen gevolg gegeven. Het bouwvlak is gesitueerd op de voorgevel van de bebouwing. Aangezien uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de voorgevel ruimtelijk gezien niet gewenst is, wordt aan dit verzoek van appellant geen gevolg gegeven. De bedrijfsbebouwing aan de Tielerweg is beeldbepalend en mede hierom is uitbreiding aan de voorzijde niet toegestaan;
- Appellant doelt met dit verzoek op het transportbedrijf dat op het perceel Poppenbouwing 19 is gevestigd. Appellant onderbouwt niet nader waarom het bedrijf de maximale hoogte wenst te verruimen. 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. De bestaande distributiecentra hebben nu al deze hoogte bereikt. Daarom is de maximale hoogte voor deze percelen hoger. Wij zien niet in waarom voor het perceel van appelland een uitzondering moet worden gemaakt met betrekking tot de maximale hoogte van de bedrijfsbebouwing. Gebleken is dat van de vrijstellingsmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan voor het verruimen van de maximale hoogte van 16 naar 26 meter nauwelijks gebruik is gemaakt. Dit blijkt uit de hoogte van de aanwezige bedrijfsbebouwing aan de Poppenbouwing die de hoogte van 26 meter niet haalt, met uitzondering van de grootschalige distributiecentra op het bedrijventerrein Hoge Weide. Zoals hierboven staat vermeld, wordt hiervoor in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' een uitzondering gemaakt. Als appelland in staat is om gemotiveerd aan te tonen waarom een overschrijding van de maximale hoogte noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, dan kunnen wij voor dit specifieke geval een ruimtelijke afweging maken. Op basis van deze motivering van appelland en de nadere ruimtelijke afweging bestaat altijd de mogelijkheid om maatwerk te leveren en zonodig een buitenplanse planologische procedure te voeren voor het perceel van appelland;

- Appelland heeft ook tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan deze opmerkingen geplaatst. In de Nota van Inspraak is hierover het volgende vermeld: 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 in de vorm van maatwerkvoorschriften;
- Appelland wenst verder niet beperkt te worden in de aan- en afvoer van materialen via de omliggende verkeersbestemmingen. Aan- en afvoer wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, verkeersbewegingen worden hierin niet geregeld. De Verkeerswet is hiervoor in het leven geroepen. Laden en lossen kan ook geregeld worden in het Activiteitenbesluit;
- Aan het verzoek van appelland om het bebouwingspercentage per perceel te regelen, wordt gevolg gegeven. Artikel 4.2.3 wordt zo aangepast dat het bebouwingspercentage van 60% geldt voor elk perceel. Dit heeft tot gevolg dat voor elk perceel hetzelfde bebouwingspercentage geldt. Het doel van dit bestemmingsplan is juist om uniformiteit te bewerkstelligen voor de verschillende bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein heeft nu een eigen bestemmingsplan met specifieke regels. Op basis van de 'Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030' zijn per bedrijventerrein ontheffingsmogelijkheden opgenomen, waarmee op langere termijn de gewenste segmentering van de bedrijventerreinen wordt bereikt. Deze segmentering heeft echter geen betrekking op de bebouwingspercentages. Het bebouwingspercentage is voor elk bedrijf gelijk. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om middels een ontheffing (namelijk artikel 4.3.3) het bebouwingspercentage te verhogen naar 75%. Hierbij moet wel worden voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 4.3.3. Na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is appelland in de gelegenheid om een aanvraag in te dienen om het bebouwingspercentage te verhogen naar 75%, waarna de aanvraag wordt getoetst aan artikel 4.3.3 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Het verlenen van een ontheffing is uitsluitend mogelijk door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Dat betekent dat sprake moet zijn van een concreet bouwplan voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing waarbij het bij recht toegestane bebouwingspercentage van 60% wordt overschreden. Gelet op deze flexibiliteitsbepaling uit het bestemmingsplan zijn wij van mening dat u niet wordt geschaad in uw bedrijfsbelangen. Het zonder meer toestaan van een hoger bebouwingspercentage vormt een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen, omdat het parkeren op eigen terrein in het geding kan komen en bovendien leidt tot een ongewenste verdichting op de bedrijventerreinen,

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Aan artikel 4.2.3 wordt de zinsnede 'per perceel' toegevoegd.

Indiener zienswijze
4.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Appellant geeft voor het perceel het volgende aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - graag twee dienstwoningen voor het perceel, want het schrappen van deze mogelijkheid doorkruist de gewenste plannen; - voor het betreffende perceel de functieaanduiding voor 'detailhandel' opnemen.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>Appellant baseert de wens voor de bedrijfswoningen op de regels van het geldend bestemmingsplan 'Chamotte 1982'. In dit bestemmingsplan is als voorwaarde opgenomen dat dienstwoningen slechts zijn toegestaan als deze noodzakelijk zijn voor het houden van toezicht en / of beheer van het bedrijf. Appellant heeft niet nader onderbouwd waarom de dienstwoningen noodzakelijk zijn en waaruit de wens voor het realiseren van deze dienstwoningen is ontstaan. Als dit belang slechts bestaat uit het borgen van oude rechten op basis van het geldend bestemmingsplan, kan hieraan geen gevolg worden gegeven. De gemeenteraad heeft nu juist de bevoegdheid om de regels van het bestemmingsplan bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt hierdoor geactualiseerd. De mogelijkheid voor het oprichten van bedrijfswoningen is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' opgenomen door middel van een ontheffingsbevoegdheid in artikel 4.4.6. Appellant kan, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', een verzoek indienen voor het oprichten van een bedrijfswoning waarna aan dit artikel uit het bestemmingsplan wordt getoetst. Het zonder meer hanteren van regels uit het geldende bestemmingsplan 'De Chamotte' is niet aan de orde, omdat dit bestemmingsplan niet meer het gemeentelijk ruimtelijk beleid weergeeft.</p> <p>Appellant motiveert niet nader waarom voor dit perceel de bestemming 'detailhandel' van toepassing verklaard moet worden. Detailhandel op een bedrijventerrein is geen passende functie, detailhandel is op grond van artikel 4.1.2 sub g zelfs uitgesloten binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Uitsluitend bestaande detailhandel is voorzien van een aanduiding. Omdat op het perceel Tielersweg 19 geen detailhandel is gevestigd, wordt aan het verzoek van appellant geen medewerking verleend.</p>
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van deze zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
5.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Appellant heeft over het perceel Deilseweg 13 de volgende opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - appellant verzoekt om het bebouwingspercentage te regelen per adres om de eigen mogelijkheden te waarborgen; - appellant verzoekt om de aanduiding 'bedrijfswoning' te plaatsen op de bedrijfswoning; - appellant verzoekt om het bebouwingspercentage te verhogen naar 70% om een goede inpassing van de ontwikkelingen mogelijk te maken; - appellant verzoekt om de huidige bestaande bedrijfswoning op te nemen op de verbeelding met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'; - appellant verzoekt om de vrijwaringszone – molenbiotop te verwijderen uit het bestemmingsplan. Het betreft hier een vrije tijd molen zonder economisch belang, welke de meeste tijd van het jaar ongehinderd op windkracht kan draaien. Het bedrijventerrein vormt geen enkel obstakel tot de meest voorkomende windrichting; - appellant verzoekt om op het betreffende perceel de bestaande bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan, zijnde lossen van schepen – opslag van staal –

splitsen en merken van stalen producten – laden van vrachtwagens – kantooractiviteiten – wonen (de bedrijfswoning).

Standpunt gemeenteraad

- Aan het verzoek van appellant om het bebouwingspercentage per perceel te regelen, wordt gevolg gegeven. Artikel 4.2.3 wordt zo aangepast dat het bebouwingspercentage van 60% geldt voor elk perceel. Dit heeft tot gevolg dat voor elk perceel hetzelfde bebouwingspercentage geldt. Het doel van dit bestemmingsplan is juist om uniformiteit te bewerkstelligen voor de verschillende bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein heeft nu een eigen bestemmingsplan met specifieke regels. Op basis van de 'Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030' zijn per bedrijventerrein ontheffingsmogelijkheden opgenomen, waarmee op langere termijn de gewenste segmentering van de bedrijventerreinen wordt bereikt. Deze segmentering heeft echter geen betrekking op de bebouwingspercentages. Het bebouwingspercentage is voor elk bedrijf gelijk. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om middels een ontheffing (namelijk artikel 4.3.3) het bebouwingspercentage te verhogen naar 75%. Hierbij moet wel worden voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 4.3.3. Na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is appellant in de gelegenheid om een aanvraag in te dienen om het bebouwingspercentage te verhogen naar 75%, waarna de aanvraag wordt getoetst aan artikel 4.3.3 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Het verlenen van een ontheffing is uitsluitend mogelijk door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Dat betekent dat sprake moet zijn van een concreet bouwplan voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing waarbij het bij recht toegestane bebouwingspercentage van 60% wordt overschreden. Gelet op deze flexibiliteitsbepaling uit het bestemmingsplan zijn wij van mening dat u niet wordt geschaad in uw bedrijfsbelangen. Het zondermeer toestaan van een hoger bebouwingspercentage vormt een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen, omdat het parkeren op eigen terrein in het geding kan komen en bovendien leidt tot een ongewenste verdichting op de bedrijventerreinen;
- De aanduiding 'bedrijfswoning' moet worden gesitueerd ter plekke van een bedrijfswoning. In het ontwerpbestemmingsplan is geen bedrijfswoning aanwezig ter plekke van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op het perceel Deilseweg 13 is een bedrijfswoning aanwezig. De aanduiding wordt dan ook hier gesitueerd en verwijderd van het perceel Deilseweg 7-9 in Geldermalsen, omdat op dit perceel geen bedrijfswoning aanwezig is;
- Het bestemmingsplan biedt hiervoor de gelegenheid middels artikel 4.3.3. Als appellant kan voldoen aan de hierin gestelde voorwaarden, is het mogelijk om het bebouwingspercentage te verhogen. Het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning is hierbij een vereiste. Het verhogen van het bebouwingspercentage is dus pas aan de orde als er een concreet bouwplan aan ten grondslag ligt. Zo wordt ongewenste verdichting op de bedrijventerreinen voorkomen;
- Aan het verzoek van appellant om de bestaande bedrijfswoning als zodanig te bestemmen op de verbeelding wordt gevolg gegeven;
- Aan het verzoek van appellant om de aanduiding 'molenbiotoop' op de verbeelding te verwijderen, kan geen gevolg worden gegeven. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland bevat artikel 22 regels over het opnemen van een molenbiotoop binnen een bestemmingsplan. In dit artikel staat vermeld dat binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting is toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. In artikel 19.3 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zijn regels opgenomen voor de molenbiotoop. Artikel 19.3.3 bevat een afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van de regels behorende bij de molenbiotoop. Als appellant voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 20.3.3, kan worden afgeweken van de maximale hoogte voor bouwwerken die is opgenomen in artikel 20.3.2. Gelet op het provinciale belang bij de molenbiotoop en de flexibiliteit die het bestemmingsplan hiervoor biedt, wordt geen gevolg gegeven aan het verzoek van appellant;
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 (bijlage 1) bevat onder andere het vervaardigen en repareren van producten van metaal. De bedrijfsactiviteiten van appellant vallen hieronder. Het laden en lossen van goederen evenals het houden van kantoor is inherent aan de bedrijfsvoering van elk bedrijf.

<i>Besluit</i>
De zienswijze van appallant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Aan artikel 4.2.3 wordt de zinsnede 'per perceel' toegevoegd. Op het perceel Deilseweg 7-9 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd. Op het perceel Deilseweg 13 wordt de aanduiding opgenomen op de bestaande bedrijfswoning.
Indiener zienswijze
6. Croonenburo5, Postbus 40, 4900 AA OOSTERHOUT
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Appellant reageert namens een cliënt, die eigenaar is van een bedrijfspand aan Watermolenweg 6 in Geldermalsen. Het toepassen van de bouwregels voor de molenbiotoop leidt tot de volgende conclusie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen de zone van 100 meter vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Omdat de wieken van de Poldermolen nagenoeg tot de grond reiken, is er binnen 100 meter van de molen geen bebouwing mogelijk. - Het bouwvlak van het perceel ligt op een grootste afstand van ca. 180 meter van de poldermolen. Toepassing van de molenbiotoopformule leidt tot een maximale toegestane bebouwingshoogte van $(180 / 75 + 2.79) = 5.19$ m - De bebouwingshoogte van de bestaande bebouwing op het perceel van appellant is hoger dan de bebouwingshoogte die op basis van de molenbiotoop mogelijk is. Vervangende bebouwing met dezelfde hoogte is op basis van de regeling niet toegestaan. <p>Appellant kan om de volgende redenen niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het bebouwingspercentage is te laag. Het bebouwingspercentage op basis van de bestaande bebouwing bedraagt nu 65% in plaats van 60%; - door de ligging van de molenbiotoop wordt appellant ernstig beperkt in zijn bouw mogelijkheden. Er heeft geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Niet gemotiveerd is waarom ten behoeve van de molenbiotoop de bouw mogelijkheden op het perceel beperkt moeten worden. Er is niet eerder een regeling opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop. In de beheersverordening wordt vermeld dat de molenbiotoop door de beheersverordening niet wordt geschaad. In de Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 2009 is voor de Poldermolen middels een rapport inzichtelijk gemaakt op basis waarvan de molenbiotoop van de Poldermolen aanvaardbaar wordt geacht. In het rapport is een duidelijke tweedeling te zien in de molenbiotoop. Het gebied ten westen en zuiden van de molen is open. Het gebied ten noorden en oosten van de molen bestaat uit aaneengesloten bedrijfsbebouwing met een hoogte van ca. 6 meter. Op grond van deze rapportage is er naar de mening van appellant geen reden om de bouwhoogte op het perceel te beperken. De windvang vanuit de zijde waar het perceel van appellant is gelegen, is immers toch al ernstig beperkt. In het kader van een zorgvuldige belangenafweging zou nagegaan moeten worden of de bouw mogelijkheden op het perceel inderdaad zodanig beperkt dienen te worden als in het ontwerpbestemmingsplan is gedaan. De effecten van een hogere bebouwing zijn zodanig minimaal dat de molenbiotoop nog steeds als 'aanvaardbaar' kan worden gekwalificeerd. In het kader van een goede bedrijfsvoering wil appellant op korte termijn zijn bedrijfsgebouwen verhogen tot een hoogte van 9 meter. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is dat niet mogelijk, daarom verzoekt appellant om de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan hierop te wijzigen.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
- Aan het verzoek van appellant om de aanduiding 'molenbiotoop' op de verbeelding te verwijderen, kan geen gevolg worden gegeven. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland bevat artikel 22 regels over het opnemen van een molenbiotoop binnen een bestemmingsplan. In dit artikel staat vermeld dat binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting is toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. In artikel 20.3 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zijn regels opgenomen voor de molenbiotoop. Artikel 20.3.3 bevat een afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van

de regels behorende bij de molenbiotoop. Als appelland voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 20.3.3, kan worden afgeweken van de maximale hoogte voor bouwwerken die is opgenomen in artikel 20.3.2. Gelet op het provinciale belang bij de molenbiotoop en de flexibiliteit die het bestemmingsplan hiervoor biedt, wordt geen gevolg gegeven aan het verzoek van appelland. In de zienswijze van appelland wordt voorbij gegaan aan de flexibiliteitsbepaling van het bestemmingsplan. Vervangende nieuwbouw is hierbij niet op voorhand uitgesloten, mits wordt voldaan aan de artikelen 20.3.5, 20.3.6 en 20.3.7. Bestaande gebouwen kunnen worden herbouwd, mits de bestaande hoogte niet wordt verhoogd. Om de bestaande rechten te waarborgen, zal hieromtrent een bepaling in artikel 20.3.2 sub c worden toegevoegd.

- De stelling van appelland dat vervangende nieuwbouw door de molenbiotoop niet tot de mogelijkheden behoort, is onjuist. Artikel 20.3.2 van het ontwerpbestemmingsplan vermeldt dat bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a. Bestaande bouwwerken voldoen dus aan artikel 20.3. Bij het vervangen van bestaande bebouwing moet op basis van artikel 20.3.3 worden aangetoond dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als beeldbepalend element niet onevenredig wordt aangetast. De aanvrager dient dit aan te tonen. Hierbij is zowel het belang van de molen als het belang van de aanvrager geborgd;
- Aan het verzoek van appelland om het bebouwingspercentage per perceel te regelen, wordt gevolg gegeven. Artikel 4.2.3 wordt zo aangepast dat het bebouwingspercentage van 60% geldt voor elk perceel. Dit heeft tot gevolg dat voor elk perceel hetzelfde bebouwingspercentage geldt. Het doel van dit bestemmingsplan is juist om uniformiteit te bewerkstelligen voor de verschillende bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein heeft nu een eigen bestemmingsplan met specifieke regels. Op basis van de 'Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030' zijn per bedrijventerrein ontheffingsmogelijkheden opgenomen, waarmee op langere termijn de gewenste segmentering van de bedrijventerreinen wordt bereikt. Deze segmentering heeft echter geen betrekking op de bebouwingspercentages. Het bebouwingspercentage is voor elk bedrijf gelijk. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om middels een ontheffing (namelijk artikel 4.3.3) het bebouwingspercentage te verhogen naar 75%. Hierbij moet wel worden voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 4.3.3. Na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is appelland in de gelegenheid om een aanvraag in te dienen om het bebouwingspercentage te verhogen naar 75%, waarna de aanvraag wordt getoetst aan artikel 4.3.3 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Het verlenen van een ontheffing is uitsluitend mogelijk door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Dat betekent dat sprake moet zijn van een concreet bouwplan voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing waarbij het bij recht toegestane bebouwingspercentage van 60% wordt overschreden. Gelet op deze flexibiliteitsbepaling uit het bestemmingsplan zijn wij van mening dat u niet wordt geschaad in uw bedrijfsbelangen. Het zonder meer toestaan van een hoger bebouwingspercentage vormt een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen, omdat het parkeren op eigen terrein in het geding kan komen en bovendien leidt tot een ongewenste verdichting op de bedrijventerreinen;
- In het voorontwerpbestemmingsplan is ook een regeling opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop. Appelland verwijst naar het bestemmingsplan 'De Gentel 1976 / 1986'. Duidelijk mag zijn dat sindsdien het ruimtelijk beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau is gewijzigd. Het opnemen van een vrijwaringszone voor het behoud van de molenbiotoop vormt een van de onderdelen van het ruimtelijk beleid dat sinds de inwerkingtreding van het geldend bestemmingsplan uit 1976 en 1986 is gewijzigd. Appelland kan zich niet in redelijkheid baseren op beleid uit 1976 en stellen dat hierin geen wijziging kan worden aangebracht. Een actualisering van het bestemmingsplan is er juist op gericht om landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid dat relevant is voor het ruimtelijk beleid te verankeren in het bestemmingsplan. Het opnemen van de molenbiotoop vormt hier een onderdeel van. Bovendien bevat artikel 20.3 een afwegingskader waarbinnen het mogelijk is om af te wijken van de maximale hoogte uit de molenbiotoop.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
<p>Aan artikel 4.2.3 wordt de zinsnede 'per perceel' toegevoegd. Aan artikel 20.3.2 sub c wordt de volgende zinsnede toegevoegd: Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van deze gebouwen is toegestaan mits de afwijking in bouw- en goothoogte niet wordt vergroot. Tevens is vervangende nieuwbouw (=herbouw) van deze gebouwen toegestaan mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie én de afwijking in oppervlakte, bouw- en goothoogte niet wordt vergroot.</p>
Indiener zienswijze
7.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Appellant dient een zienswijze in gericht op het perceel J.F.Kennedylaan 6 in Geldermalsen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bestemming ter plaatse 'Garagebedrijf', de laatste jaren is het gebouw als showroom gebruikt ten behoeve van bouwmaterialen. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel geen aanduiding opgenomen. Gelet op de huidige bestemming als garagebedrijf, het laatste gebruik als showroom en de specifieke bouwaard van het pand als showroom (met glazen voorpuien en een beperkte plafondhoogte) is de nadere aanduiding 'detailhandel in volumineuze goederen' zonder meer gerechtvaardigd. Op basis van deze nadere aanduiding is het ook mogelijk om door middel van een omgevingsvergunning ook andere vormen van detailhandel toe te staan. Bij het handhaven van de bestaande bestemming is deze mogelijkheid er niet, mede vanwege het afwezig zijn van de wetgevingszone – afwijkingsgebied 4. Aangezien de huidige eigenaar het pand thans wenst te verkopen, is het zonder meer gewenst dat er op relatief eenvoudige wijze invulling kan worden gegeven aan een ander gebruik. Het gebouw is relatief ongeschikt voor een reguliere bedrijfsfunctie en er zou hierdoor sprake zijn van kapitaalvernietiging.</p> <p>Er lopen gesprekken met een potentiële koper die het gebouw wil gebruiken als praktijkruimte. Vanwege de ligging aan de J.F.Kennedylaan, de 2^e inrit aan de Gerdina's Hof, de specifieke bouwaard en de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is appellant van mening dat deze functie perfect zou passen op deze locatie. Appellant pleit ervoor dat deze wijziging in dit bestemmingsplan wordt meegenomen, omdat dit direct na de inwerkintreding van het bestemmingsplan een lastige kwestie zal worden.</p> <p>Concreet verzoekt appellant om voor het perceel J.F.Kennedylaan 6 in Geldermalsen de nadere aanduidingen 'detailhandel in volumineuze goederen' en 'praktijkruimte' op te nemen.</p>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>Appellant dient voor het betreffende perceel twee verzoeken in. Uit de zienswijze komt naar voren dat er geen concreet verzoek is voor het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen voor het perceel J.F.Kennedylaan 6 in Geldermalsen. Appellant is van mening dat het gebouw geschikt is voor het uitoefenen van detailhandel in volumineuze goederen. In het geldende bestemmingsplan "Hoge Weide 1988" had het betreffende perceel de bestemming 'garagebedrijf'. Nu hier ter plekke geen garagebedrijf meer is gevestigd, is deze bestemming niet meer van toepassing. Het bestemmingsplan legt in principe de bestaande situatie vast. Nu het perceel te koop wordt aangeboden, is het huidige gebruik van dit perceel onbekend. Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'(artikel 4). Binnen deze bestemming is het uitoefenen van detailhandel in volumineuze goederen niet direct toegestaan. Artikel 4.4.3 bevat echter een ontheffingsmogelijkheid voor het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen. Dit artikel vermeldt dat het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied 1' detailhandel in volumineuze goederen kan toestaan. Hierbij moet wel worden voldaan aan de voorwaarden die in artikel 4.4.3 staan vermeld. Als sprake is van een concreet verzoek voor het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen, wordt dus getoetst aan dit artikel. Het op voorhand, dus zonder concreet verzoek, opnemen van een nadere aanduiding, is vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening, niet wenselijk. Er kan dan namelijk geen toetsing plaatsvinden aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 4.4.3, omdat er geen sprake is van een concreet verzoek. Overigens is er geen sprake van een langlopende procedure als gebruik wordt gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid van artikel 4.4.3. Op basis van de WABO is bijvoorbeeld het opstarten van een terinzagelegging niet noodzakelijk en is het ook niet noodzakelijk dat de omgevingsvergunning of de ontheffing aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.</p> <p>Appellant geeft verder aan dat er op dit moment sprake is van een concreet verzoek voor het</p>

vestigen van een praktijkruimte in het pand aan de J.F.Kennedylaan 6 in Geldermalsen. Appellant geeft niet aan wie de verzoeker is en of hij het gehele pand of een gedeelte hiervan in gebruik wenst te nemen. Het geldend bestemmingsplan laat deze vorm van dienstverlening op het bedrijventerrein niet toe. Artikel 1.61 van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' geeft aan dat een praktijkruimte het volgende inhoudt: 'een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op kunstzinnig, medisch, paramedisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' biedt geen mogelijkheid voor het vestigen van praktijkruimte op de bedrijventerreinen. Alleen de bestaande praktijkruimten zijn toegestaan. Het vestigen van praktijkruimte past dus niet binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Omdat deze vorm van dienstverlening niet past op een bedrijventerrein, wordt aan het verzoek van appellant geen medewerking verleend.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

Indiener zienswijze

8. Bestuursrechtelijk adviesburo Menhart, Dr.A.Kuijperweg 36, 4153 XB BEESD

Appellant dient een zienswijze in namens drie cliënten en een van deze bedrijven is statutair gevestigd op het perceel Rijnstraat 76a te Geldermalsen. Appellant bestrijdt het ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel, het is in strijd met het recht en met de algemene beginselen van het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De betrokken belangen zijn onvoldoende gewogen en er ontbreekt maatschappelijk draagvlak. De onderzoeken beschrijven onvoldoende de effecten op de omgeving, het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar. De milieucategorie is niet te herleiden tot de activiteiten van de gevestigde bedrijven. Niet inzichtelijk is of de toegekende milieucategorie overeenstemt met de feitelijke situatie. En of de bedrijven positief zijn bestemd.

De inspraakreactie wordt herhaald en ingelast verklaard. Cliënten hebben verschillende eigendommen binnen het gebied waarvoor nu het bestemmingsplan 'Lingewaarden' geldt. Deze eigendommen zijn gedeeltelijk bedrijfsmatig in eigen gebruik en daarnaast vindt verhuur plaats aan verschillende bedrijven met uiteenlopende milieucategorieën. Appellant heeft dus bedrijfseconomische belangen en vermogenrechtelijke belangen.

Appellant betreurt het dat met hen geen overleg is gevoerd over de voorbereiding van een ruimtelijk plan, omdat zij verspreid over het gebied een aanzienlijke hoeveelheid eigendom hebben en er een direct belang bij hebben dat in de toekomst geen handhavingconflicten ontstaan over de exploitatie en het gebruik van de bebouwing en de onbebouwde terreinen. Een goede inventarisatie dient ten grondslag te liggen aan het bestemmingsplan. Daarvan is in casu geen sprake. Appellant vraagt zich af waarom er nu een transformatie naar woningen wordt voorgestaan voor dit gebied. Gelet op de economische situatie dient het bestemmingsplan in positieve zin voorwaardenscheppend te zijn voor een goed ondernemersklimaat en zo min mogelijk beperkingen op te leggen.

Appellant betwijfelt of voldoende rekening is gehouden met de bedrijfseconomisch belangen van de eigenaren en verhuurders van bedrijfslocaties. Zo is het beleid gestoeld op het in algemene zin toestaan van bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 en het specifiek bestemmen van bedrijven uit milieucategorie 4.1 en hoger. Met dit laatste wordt bij recht geen of onvoldoende flexibiliteit betracht bij gebruik van bedrijfslocaties.

Per cliënt wordt voor de volgende zaken aandacht gevraagd:

1. Rijnstraat 68

Op deze locatie is een bedrijf gevestigd dat motoren reviseert en onderhoudt. De activiteiten vinden plaats in een bedrijfshal, daarbuiten worden auto's te koop aangeboden. Uit het bestemmingsplan blijkt niet of de bedrijfsactiviteiten passen binnen de milieucategorie, terwijl detailhandel volgens het bestemmingsplan is uitgesloten. Dit doet onvoldoende recht aan de bestaande situatie. Verder bestaat de indruk dat de regels over buitenopslag niet in overeenstemming zijn met de bestaande bedrijfsvoering.

2. Rijnstraat 70

In deze bedrijfshal is een bedrijf gevestigd dat zich richt op reparatie van grote technische schades of storingen van personenauto's en lichte bedrijfswagens. Voor dit bedrijf gelden dezelfde

opmerkingen als voor Rijnstraat 68.

3. Rijnstraat 74

Op deze locatie bevindt zich 'Stichting Rijdende School' die het onderwijs verzorgt en begeleidt voor kinderen van kernisexploitanten en circusmedewerkers. De Stichting is gehuisvest in een kantoor. Er is een bedrijfsloods en er vindt onderhoud en opslag van materiaal en materieel plaats. Ook is er een wasstraat. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning. Niet duidelijk is of voldoende rekening is gehouden met de milieucategorie van het bedrijf. De kantoorfunctie is ten onrechte niet of althans ondergeschikt gemaakt in de regels. De buitenfunctie is inherent aan de bedrijfsvoering zonder welke de stichting niet kan functioneren.

4. Rijnstraat 74a

Hier is een kantoor en een werkplaats gevestigd. Er vindt buitenopslag plaats van wegebouwmaterialen en materieel. Er is een wasplaats en een tankplaats. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning. De toegelaten bedrijfs categorie wordt te beperkend geoordeeld voor een verdere ontwikkeling en vernieuwing van het bedrijf. Met de buitenopslag wordt geen rekening gehouden.

5. Rijnstraat 35a

Hier is een bedrijf gevestigd dat totaal diensten aanbiedt voor verkeersgeleiding, - afzettingen en bewegwijzering. Het is direct gelegen achter de AH-supermarkt. Het bedrijf beschikt over een bedrijfshal met kantoor en een buitenruimte. De opslag vindt uitsluitend buiten plaats, waardoor mogelijk in conflict wordt gekomen met de regels daaromtrent. De buitenopslag en de bedrijfsvoering moeten in het bestemmingsplan worden bestemd.

6. Rijnstraat 41

Voor dit perceel wenst appellant een hogere milieucategorie, op basis van het geldend bestemmingsplan 'Lingewaarden'. Appellant kan instemmen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw'.

7. Rijnstraat 41

Op het perceel Rijnstraat 41 vindt buitenopslag plaats in de vorm van auto's. Appellant wil dat deze opslag past binnen het bestemmingsplan.

8. Rijnstraat 43

Appellant wenst voor dit perceel een hogere milieucategorie en hij wenst dat de buitenopslag past binnen de regels van het bestemmingsplan.

9. Rijnstraat 43

Voor het hier gevestigde autobedrijf gelden dezelfde opmerkingen als onder nummer 8.

10. Op deze locatie zijn wasboxen gevestigd. Deze wasboxen staan buiten het bouwvlak. Appellant wil graag dat deze wasboxen binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

11. Rijnstraat 45

Ook voor deze locatie geldt dat appellant een hogere milieucategorie wenst en dat hij wil dat de buitenopslag in het bestemmingsplan past.

12. Rijnstraat 50

Op dit perceel is een algemeen bouwbedrijf gevestigd. Behalve de noodzakelijke buitenfunctie is er mogelijk een discrepantie voor wat betreft de toegelaten milieucategorie. Het bedrijf vindt onvoldoende informatie in de toelichting omtrent de wijze waarop het bedrijf is ingeschaald. Bovendien is onvoldoende rekening gehouden met de mogelijkheid om bij recht tot een verdere ontwikkeling van het bedrijf te komen, eventueel in een hogere milieucategorie.

Appellant kan zich om de volgende redenen niet vinden in het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Op de verbeelding ontbreekt de functieaanduiding 'kantoor', terwijl de functieaanduiding 'opslag' slechts betrekking kan hebben op het onbebouwde terreingedeelte. De functie van de bedrijfshal c.q. het bedrijfsverzamelgebouw is ten onrechte onder 'opslag' (op) gebracht. De bedrijfsvoering is hierdoor onder het overgangsrecht geplaatst. De bedrijfsactiviteiten zijn ten onrechte beperkt tot bedrijven in categorie 2 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1'. De toekomstige verhuur en verkoop van de bedrijfshal wordt hierdoor bemoeilijkt en de vermogenswaarde beperkt. In tegenstelling tot de huidige regeling is er onvoldoende vrijheid om zonder omgevingsvergunning te beslissen over de toelaatbaarheid van nieuwe huurders/bedrijven. Hierdoor treedt vertraging op bij de verhuur en ontstaat onvoldoende zekerheid omtrent de toelaatbaarheid van andere functies. Appellant verzoekt om de functieaanduiding 'kantoor' alsnog op te nemen, beperkingen voor wat betreft de toelaatbaarheid van bedrijven weg te nemen en de bedrijfsfunctie generiek te bestemmen.
2. De regels vormen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan een ernstige aantasting van de bedrijfsbelangen bij verkoop/verhuur en van de vermogenswaarde van de bedrijfslocatie,

terwijl dringende redenen van planologische aard daarvoor ontbreken. Transformatie naar woningbouw kan hiervoor geen reden zijn, gelet op de huidige stand van zaken van het woningbouwprogramma. (ruim aanbod en malaise op de woningmarkt)

3. De regels in het voorontwerp leveren ten opzichte van de feitelijke situatie een onaanvaardbare beperking op, omdat nu al opslag plaatsvindt binnen de in het plan voor buitenopslag uitgesloten afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit vormt een aantasting van de bedrijfsbelangen van appelland. Buitenopslag wordt ten onrechte onder het overgangsrecht geplaatst.
4. Bij het toegekende bebouwingspercentage van 60% is het effectief en feitelijk te bebouwen oppervlak als gevolg van de regels ingevolge artikel 4.2.4 beduidend kleiner, waarvoor geen deugdelijke redenen zijn gegeven. Dit kan een onaanvaardbare beperking opleveren voor de bedrijfsvoering. De vermogenswaarde wordt hierdoor negatief beïnvloed. 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 ten onrechte in de regels opgenomen. Het bebouwingspercentage is ook na gebruikmaking van artikel 4.3.3 niet haalbaar. Artikel 4.3. 4 is geheel overbodig, omdat aan de betreffende voorwaarden uit dit artikel wordt voldaan.

Appelland ervaart de regels als beklemmend voor de bedrijfsvestiging resp. bedrijfsvoering. Appelland is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende recht doet aan hun bedrijfsbelangen bij exploitatie, verkoop of verhuur van de bedrijfslocaties.

Op 15 april 2015 hebben wij van appelland een aanvulling ontvangen op de pro forma zienswijze d.d. 2 april 2015 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Voor zover in deze aanvulling nieuwe argumenten zijn vermeld, worden deze hieronder vermeld.

Uit de toelichting valt niet op te maken op welke wijze de beoordeling van de bedrijven naar milieucategorie heeft plaatsgevonden. Nergens blijkt immers uit dat de bedrijven qua milieubelastende activiteiten en vervolgens genormeerd. Nu reeds kunnen bedrijven in een hogere categorie aanwezig zijn, die vervolgens zonder enige inventarisatie met de voorgestane toekenning ten onrechte onder het overgangsrecht worden geplaatst. Verder heeft appelland nog de volgende opmerkingen:

1. Gevraagd wordt om de bestaande in- en uitritten op de verbeelding op te nemen bij Rijnstraat 41, 43 en 45.
2. Rijnstraat 50 - In de bestaande situatie wordt uit ruimtegebrek al een hoogte voor buitenopslag bereikt die hoger is dan de toegelaten 2 meter onder de bestaande bouwhoogte op het bouwperceel. Het plan houdt in dat opzicht te weinig rekening met de bedrijfsbelangen. De huidige hoogte van de opslag wordt hiermee ten onrechte onder het overgangsrecht geplaatst.

Standpunt gemeenteraad

Appelland geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het recht, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bestrijdt hij het bestemmingsplan in zijn geheel. Deze stellingen van appelland zijn niet nader gemotiveerd waardoor een gemotiveerde weerlegging van de argumenten niet mogelijk is. De inhoud van het bestemmingsplan voldoet aan afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De procedure wordt gevoerd conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Verder voldoet het bestemmingsplan aan het gestelde in het Besluit ruimtelijke ordening en de regeling ruimtelijke documenten op papier. De stelling van appelland omtrent de strijdigheid van het bestemmingsplan met het recht en een goede ruimtelijke ordening is dan ook onjuist en wordt niet gevolgd.

Appelland geeft niet aan waarom hij meent dat de betrokken belangen onvoldoende zijn gewogen. Aan het opstellen van het bestemmingsplan ligt een inventarisatie ten grondslag. Deze inventarisatie heeft onder andere betrekking op het in beeld brengen van de bestaande bedrijvigheid en de hierbij horende milieucategorie. Verder is ook het geldend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geïnventariseerd. Appelland motiveert niet nader waarom hij meent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Op deze stelling van appelland kan dus ook geen gemotiveerde weerlegging worden gegeven. Uit het bestemmingsplan komt namelijk niet naar voren dat het niet uitvoerbaar zou zijn. Het betreft hier namelijk een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Uit de inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid is niet gebleken dat de milieucategorie van de bestaande bedrijvigheid niet zou passen binnen het bestemmingsplan. Als ter plekke een hogere milieucategorie is

geconstateerd, is deze vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding. Door middel van het verlenen van een ontheffing is het mogelijk om nieuwe bedrijfswoningen op te richten. Artikel 4.4.6 biedt hiervoor de bevoegdheid aan het college. De beantwoording op de inspraakreactie van appelland wordt herhaald en ingelast verklaard.

Het eigendom van meerdere percelen binnen het plangebied vormt geen reden voor het voeren van extra overleg. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' legt de bestaande situatie vast. Appelland is bovendien in het kader van de bestemmingsplanprocedure in de gelegenheid om te reageren op de inhoud van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de eigenaren van de andere percelen binnen het plangebied. De stelling van appelland dat geen inventarisatie ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, is onjuist. De bestemmingsplanprocedure start nu juist met het in beeld brengen van de bestaande bedrijvigheid.

Appelland vraagt zich verder af waarom voor het bedrijventerrein Lingewaarden transformatie naar woningbouw als kwalitatieve opgave is geformuleerd. De gemeenteraad heeft op 27 september 2011 de 'Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030' vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt een segmentering voorgestaan van de bedrijventerreinen in de gemeente Geldermalsen. Voor het bedrijventerrein Lingewaarden streeft de gemeente transformatie naar woningbouw na. Inmiddels is deze transformatie voor het meest westelijk deel van het bedrijventerrein Lingewaarden ook in voorbereiding. Aan dit beleid wordt dus uitvoering gegeven. Het streven, zoals opgenomen in de 'Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030' heeft echter geen directe werking op het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. In de regels is bijvoorbeeld geen wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Ook leidt dit streven niet tot een beperking van de toegestane bedrijvigheid op het bedrijventerrein. Het streven naar transformatie moet namelijk worden geïnitieerd vanuit de markt en niet vanuit de gemeente. Wij zijn hierin slechts faciliterend.

Artikel 4 'Bedrijventerrein' bevat onder andere regels over de toegestane bedrijvigheid binnen het plangebied. Artikel 4.1.1 sub a nummer 1 geeft aan dat bedrijven in categorie 1 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1' zijn toegestaan. Artikel 4.1.1 sub a nummer 2 bevat de bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2. die door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het gaat hier om zes bedrijven in deze hogere milieucategorie die specifiek zijn aangeduid. Een bedrijf is inmiddels failliet verklaard. Op bedrijventerrein Lingewaarden is nu geen enkel bedrijf gevestigd in milieucategorie 4.1 en hoger. Aan het toekennen van een hogere milieucategorie ligt een inventarisatie ten grondslag naar de bestaande activiteiten van de bedrijven in het plangebied. Tijdens de procedure is niet gebleken dat binnen het plangebied meer bedrijven met een hogere milieucategorie aanwezig zijn. Een inventarisatie bestaat uit het raadplegen van de meldingen die zijn verleend op basis van het Activiteitenbesluit, het raadplegen van de verleende milieuvergunningen en het ter plekke bezoeken van de bedrijven. Daarnaast is het zo dat bedrijven zich uitsluitend mogen vestigen in overeenstemming met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Uit de inventarisatie blijkt dat het merendeel van de bestaande bedrijvigheid past binnen milieucategorie 3.2. Bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 en hoger is uitsluitend toegestaan op bedrijventerreinen die op een grotere afstand gelegen zijn van bestaande woningbouw, vanwege de milieucontour die gekoppeld is aan deze bedrijvigheid. Vanwege de gedeeltelijke transformatie van woningbouw aan de westzijde van bedrijventerrein Lingewaarden, de bestaande woningbouw aan de zuid- en oostzijde van het bedrijventerrein is het toestaan van een milieucategorie 4.1 en hoger vanuit milieukundig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Bovendien is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bestaande woningbouw van essentieel belang. De voorgenomen segmentering van de bedrijventerreinen die de gemeenteraad heeft vastgesteld, komt bij het toestaan van een hogere milieucategorie voor bedrijventerrein Lingewaarden, ook in het geding. Aan het verzoek van appelland wordt kortom niet tegemoet gekomen.

Per cliënt wordt voor de volgende zaken aandacht gevraagd:

1. Rijnstraat 68

Op de Staat van Bedrijfsactiviteiten is handel in auto's en motorfietsen vermeld. Deze activiteiten vallen in milieucategorie 2. De verkoop van occasions is mogelijk als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering. Voor buitenopslag geldt artikel 4.1.2 sub f. Hierin staat

vermeld dat buitenopslag uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak en dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter onder de bestaande bouwhoogte. Aangezien appellant auto's verkoopt, wordt aan de maximale hoogte voor buitenopslag voldaan. Buitenopslag vindt plaats buiten het bouwvlak. Omdat de Rijnstraat een belangrijke verkeersroute is van de kern Geldermalsen, wordt grote waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van deze straat. Het plegen van buitenopslag heeft invloed op deze beeldkwaliteit. Om die reden heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de bestaande buitenopslag langs de Rijnstraat. Omdat de buitenopslag van appellant een essentieel onderdeel vormt van zijn bedrijfsvoering, het perceel verder geen ruimte biedt voor buitenopslag en omdat de buitenopslag van appellant geen aantasting vormt van de beeldkwaliteit van de bedrijvigheid langs de Rijnstraat, wordt de buitenopslag van appellant aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw geregeld in het bestemmingsplan. Dat betekent dat artikel 4.1.2 sub f zodanig wordt geredigeerd dat de buitenopslag van appellant past binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen';

2. Rijnstraat 70

Op de Staat van Bedrijfsactiviteiten is handel in auto's en motorfietsen vermeld. Deze activiteiten vallen in milieucategorie 2. De verkoop van occasions is mogelijk als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering. Voor buitenopslag geldt artikel 4.1.2 sub f. Hierin staat vermeld dat buitenopslag uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak en dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter onder de bestaande bouwhoogte. Aangezien appellant auto's verkoopt, wordt aan de maximale hoogte voor buitenopslag voldaan. Buitenopslag vindt plaats buiten het bouwvlak. Omdat de Rijnstraat een belangrijke verkeersroute is van de kern Geldermalsen, wordt grote waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van deze straat. Het plegen van buitenopslag heeft invloed op deze beeldkwaliteit. Om die reden heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de bestaande buitenopslag langs de Rijnstraat. Omdat de buitenopslag van appellant een essentieel onderdeel vormt van zijn bedrijfsvoering, het perceel verder geen ruimte biedt voor buitenopslag en omdat de buitenopslag van appellant geen aantasting vormt van de beeldkwaliteit van de bedrijvigheid langs de Rijnstraat, wordt de buitenopslag van appellant aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw geregeld in het bestemmingsplan. Dat betekent dat artikel 4.1.2 sub f zodanig wordt geredigeerd dat de buitenopslag van appellant past binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen';

3. Rijnstraat 74

Voor het perceel Rijnstraat 74 is een AmvB van toepassing. Een milieuvergunning is niet noodzakelijk. Uit de inventarisatie van de bedrijfsactiviteiten die vallen onder de werking van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit blijkt dat de activiteiten die vallen onder de werking van de AmvB bestaan uit handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en autowasserijen. Deze activiteiten stemmen overeen met de activiteiten die door appellant worden vermeld in de zienswijze. Het plegen van opslag en het houden van kantoor is inherent aan de bedrijfsactiviteiten en zijn niet meldingsplichtig op basis van het Activiteitenbesluit. De bedrijfsactiviteiten die vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit, hebben milieucategorie 2 en zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 (bijlage 1) Het bedrijf past dus binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De buitenopslag behorende bij dit bedrijf bestaat uit geparkeerde rijdende scholen. Deze worden deels in de openbare ruimte geparkeerd en deels op eigen terrein. Parkeren op eigen terrein past binnen de regels van het bestemmingsplan. Artikel 4.1.2 sub f geeft aan dat buitenopslag uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak. Het parkeren van de rijdende scholen op het perceel Rijnstraat 74 past derhalve binnen het bestemmingsplan, aangezien dit valt binnen het bouwvlak. Parkeren in openbaar gebied is op basis van de APV gedurende maximaal drie dagen achtereen toegestaan. Geadviseerd wordt derhalve om zoveel mogelijk op eigen terrein te parkeren;

4. Rijnstraat 74a

Het hier gevestigd bedrijf past binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Appellant geeft aan dat de regels van het bestemmingsplan te beperkend zijn voor het bedrijf, omdat het bedrijf zich verder wil gaan ontwikkelen. Appellant licht echter niet verder toe in welke richting het bedrijf zich wil gaan ontwikkelen, zodat hier op voorhand geen rekening mee kan worden gehouden. Buitenopslag behorende bij dit bedrijf dient plaats te vinden op het eigendom van appellant en dient te voldoen aan artikel 4.1.2 sub f. Het bedrijf beschikt niet over een milieuvergunning, want het valt onder de werking van de AmvB. Het Activiteitenbesluit is dus van toepassing. Omdat de buitenopslag van appellant een essentieel onderdeel vormt van zijn bedrijfsvoering, het perceel verder geen ruimte biedt voor buitenopslag en omdat de buitenopslag van appellant geen aantasting vormt van de beeldkwaliteit van de bedrijvigheid

langs de Rijnstraat, wordt de buitenopslag van appelland aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw geregeld in het bestemmingsplan. Dat betekent dat artikel 4.1.2 sub f zodanig wordt geredigeerd dat de buitenopslag van appelland past binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen';

5. Rijnstraat 35a

Volgens de inventarisatie is op dit perceel een verhuurbedrijf voor roerende goederen gevestigd en een bouwbedrijf met werkplaats. Deze bedrijfsactiviteiten komen overeen met de door appelland vermelde bedrijfsactiviteiten in de zienswijze. Beide bedrijfsactiviteiten staan vermeld op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1). Dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten die door appelland worden uitgeoefend op het perceel, passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Artikel 4.1.2 sub f bepaalt dat buitenopslag binnen het bouwvlak is toegestaan. Uit de luchtfoto blijkt dat de buitenopslag van appelland plaatsvindt binnen het bouwvlak. Het terrein is namelijk beveiligd door een hekwerk. Dit hekwerk valt binnen het bouwvlak, zodat de buitenopslag 'automatisch' ook in het bouwvlak valt. Ook de buitenopslag van appelland past binnen het bestemmingsplan;

6. Rijnstraat 41

Artikel 4.1.1 geeft aan dat bedrijven in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zijn toegestaan (bijlage 1 van het bestemmingsplan). Artikel 4.4.1 bevat een ontheffingsmogelijkheid voor het toestaan van bedrijven in een zwaardere milieucategorie. Voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid geldt echter dat de aard, uitstraling, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar moet zijn met de reeds toegestane bedrijfsactiviteiten. Op basis van de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030 zijn bedrijven in de zwaardere milieucategorie uitsluitend toegestaan op het bedrijventerrein Hoge Weide B. Dit komt onder meer door de ligging van dit bedrijventerrein aan de oostzijde van de kern Geldermalsen niet in de directe nabijheid van woningbouw. Aan het verzoek van appelland om uitsluitend bij het perceel Rijnstraat 41 een zwaardere milieucategorie toe te staan, wordt niet tegemoet gekomen. Dit verzoek past niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan, dat is gebaseerd op de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030. Wij zijn van mening dat artikel 4.1.1 in combinatie met de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) voldoende flexibiliteit biedt voor de eigenaren van de percelen voor het mogelijk maken van nieuwe bedrijvigheid. Het bestemmingsplan Lingewaarden 1976 dateert uit 1976 en is geen relevant toetsingskader voor het toestaan van andere bedrijvigheid op de bedrijventerreinen. Het ruimtelijk beleid dat staat vermeld in dit bestemmingsplan, is inmiddels verouderd. Appelland gaat bovendien bij het indienen van een verzoek voor het mogelijk maken van bedrijvigheid in een zwaardere milieucategorie voorbij aan de nabijheid van appartementen aan het Prinses Maximaplein. De directe nabijheid van woningbouw zorgt ervoor dat het vestigen van bedrijvigheid op het perceel van appelland wordt beperkt;

7. Rijnstraat 41

Voor wat betreft het verzoek van appelland voor het mogelijk maken van een bedrijf in een zwaardere milieucategorie wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder nummer 6. Het verzoek wordt afgewezen, omdat dit niet past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Geldermalsen en vanwege de nabijheid van appartementen aan het Prinses Maximaplein. Voor de buitenopslag in de vorm van auto's, als onderdeel van de bedrijfsvoering van appelland, wordt verwezen naar de beantwoording van nummer 4 van deze zienswijze. Omdat de buitenopslag van appelland een essentieel onderdeel vormt van zijn bedrijfsvoering, het perceel verder geen ruimte biedt voor buitenopslag en omdat de buitenopslag van appelland geen aantasting vormt van de beeldkwaliteit van de bedrijvigheid langs de Rijnstraat, wordt de buitenopslag van appelland aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw geregeld in het bestemmingsplan. Dat betekent dat artikel 4.1.2 sub f zodanig wordt geredigeerd dat de buitenopslag van appelland past binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen';

8. Rijnstraat 43

Voor wat betreft het verzoek van appelland voor het mogelijk maken van een bedrijf in een zwaardere milieucategorie wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder nummer 6. Het verzoek wordt afgewezen, omdat dit niet past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Geldermalsen en vanwege de nabijheid van appartementen aan het Prinses Maximaplein. Voor de buitenopslag in de vorm van auto's, als onderdeel van de bedrijfsvoering van appelland, wordt verwezen naar de beantwoording van nummer 4 van deze zienswijze. Omdat de buitenopslag van appelland een essentieel onderdeel vormt van zijn bedrijfsvoering, het perceel verder geen ruimte biedt voor buitenopslag en omdat de buitenopslag van appelland geen aantasting vormt van de beeldkwaliteit van de bedrijvigheid langs de Rijnstraat, wordt de

buitenopslag van appellant aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw geregeld in het bestemmingsplan. Dat betekent dat artikel 4.1.2 sub f zodanig wordt geredigeerd dat de buitenopslag van appellant past binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen';

9. Rijnstraat 43

Voor wat betreft het verzoek van appellant voor het mogelijk maken van een bedrijf in een zwaardere milieucategorie wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder nummer 6. Het verzoek wordt afgewezen, omdat dit niet past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Geldermalsen en vanwege de nabijheid van appartementen aan het Prinses Maximaplein. Voor de buitenopslag in de vorm van auto's, als onderdeel van de bedrijfsvoering van appellant, wordt verwezen naar de beantwoording van nummer 4 van deze zienswijze.

Omdat de buitenopslag van appellant een essentieel onderdeel vormt van zijn bedrijfsvoering, het perceel verder geen ruimte biedt voor buitenopslag en omdat de buitenopslag van appellant geen aantasting vormt van de beeldkwaliteit van de bedrijvigheid langs de Rijnstraat, wordt de buitenopslag van appellant aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw geregeld in het bestemmingsplan. Dat betekent dat artikel 4.1.2 sub f zodanig wordt geredigeerd dat de buitenopslag van appellant past binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen';

10. Rijnstraat 43 – wasboxen;

De wasboxen van appellant zijn binnen het bouwvlak gesitueerd en vallen dus niet onder het overgangsrecht.

11. Rijnstraat 45

Uit de inventarisatie blijkt dat de buitenopslag past binnen het bouwvlak, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Artikel 4.1.1 geeft aan dat bedrijven in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 zijn toegestaan (bijlage 1 van het bestemmingsplan). Artikel 4.4.1 bevat een ontheffingsmogelijkheid voor het toestaan van bedrijven in een zwaardere milieucategorie. Voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid geldt echter dat de aard, uitstraling, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar moet zijn met de reeds toegestane bedrijfsactiviteiten. Op basis van de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030 zijn bedrijven in de zwaardere milieucategorie uitsluitend toegestaan op het bedrijventerrein Hoge Weide B. Dit komt onder meer door de ligging van dit bedrijventerrein aan de oostzijde van de kern Geldermalsen niet in de directe nabijheid van woningbouw. Aan het verzoek van appellant om uitsluitend bij het perceel Rijnstraat 45 een zwaardere milieucategorie toe te staan, wordt niet tegemoet gekomen. Dit verzoek past niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan, dat is gebaseerd op de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030. Wij zijn van mening dat artikel 4.1.1 in combinatie met de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) voldoende flexibiliteit biedt voor de eigenaren van de percelen voor het mogelijk maken van nieuwe bedrijvigheid. Het bestemmingsplan Lingewaarden 1976 dateert uit 1976 en is geen relevant toetsingskader voor het toestaan van andere bedrijvigheid op de bedrijventerreinen. Het ruimtelijk beleid dat staat vermeld in dit bestemmingsplan, is inmiddels verouderd. Appellant gaat bovendien bij het indienen van een verzoek voor het mogelijk maken van bedrijvigheid in een zwaardere milieucategorie voorbij aan de nabijheid van appartementen aan het Prinses Maximaplein. De directe nabijheid van woningbouw zorgt ervoor dat het vestigen van bedrijvigheid op het perceel van appellant wordt beperkt;

12. Rijnstraat 50

Artikel 4.1.1 vermeldt dat bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, bijlage 1 van het bestemmingsplan. Appellant dient op basis van het Activiteitenbesluit een melding in te dienen voor zijn bedrijf. Op basis hiervan wordt bepaald in welke milieucategorie het bedrijf van appellant valt. Het bestemmingsplan is namelijk onder andere gebaseerd op de milieugegevens van de bedrijven die vallen binnen het plangebied. Appellant weet niet in welke milieucategorie zijn bedrijf valt. Of er sprake is van een discrepantie tussen de bedrijfsactiviteiten van appellant en de toegestane bedrijvigheid, blijkt niet uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hierin staan namelijk bouwbedrijven vermeld. Het bedrijf van appellant past dus binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

Op het vervolg van de zienswijze van appellant wordt als volgt gereageerd:

1. De functieaanduiding 'kantoor' wordt toegekend aan percelen waar uitsluitend kantooractiviteiten plaatsvinden, dus als zelfstandige activiteit. Zoals blijkt uit de ingediende zienswijze van appellant en de hierin vermelde bedrijfsactiviteiten van de betreffende percelen, komt een perceel of bedrijfsgebouw waar uitsluitend kantoor in wordt uitgeoefend, niet voor. Artikel 4.1.1 sub a vermeldt dat bedrijven, waaronder niet-zelfstandige kantoren

zijn toegestaan. Het hebben van kantoor is inherent aan het uitoefenen van bedrijvigheid en op basis van bovenvermelde regel dus toegestaan. Het opnemen van een aanduiding hiervoor is dus niet aan de orde. Er is dus ook geen sprake van het plaatsen van de kantooractiviteiten van de betreffende bedrijven onder het overgangsrecht. Uit de zienswijze van appelland blijkt bovendien niet op welk perceel deze opmerking betrekking heeft. De constatering van appelland dat de bedrijfshal c.q. het bedrijfsverzamelgebouw onder opslag is geplaatst, is onjuist. De aanduiding 'opslag' staat niet vermeld op de legenda. Dat de bedrijfsvoering hierdoor onder het overgangsrecht wordt geplaatst, wordt niet gevolgd. Artikel 1.16 is nodig om te bepalen wat valt onder de noemer 'bedrijf'. De belangen van appelland worden niet geschaad door het opnemen van deze begripsbepaling. Uit de inventarisatie van het plangebied zijn een aantal bedrijven naar voren gekomen die vallen onder een zwaardere milieucategorie. Deze bedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding, zoals vermeld in artikel 4.1.1 sub a lid 2. De percelen van appelland zijn niet opgenomen in dit artikel, omdat deze niet vallen in de milieucategorie 4.1 en 4.2. Naast de Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat het bestemmingsplan in artikel 4.4. de nodige afwijkingmogelijkheden voor het vestigen van andere bedrijfsactiviteiten, risicovolle inrichtingen, detailhandel in volumineuze goederen en het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw. Uiteraard zijn aan deze afwijkingmogelijkheden voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden hebben tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te behouden, de milieubelasting te bepalen en om te voorkomen dat er een onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is er op gericht om de bedrijven binnen het plangebied de nodige ruimte te bieden, maar is er ook op gericht om de andere belangen binnen het plangebied te waarborgen. Dat heeft inderdaad tot gevolg dat appelland in voorkomende gevallen een verzoek moet indienen om gebruik te mogen maken van de afwijkingmogelijkheden. Het opnemen van deze afwijkingmogelijkheden vindt echter plaats op basis van een belangenafweging, die hierboven uiteen is gezet. Het geldend bestemmingsplan dateert uit 1976 en kan gelet op de geldigheidsduur hiervan niet meer als referentiekader worden gebruikt.

2. Appelland miskent dat artikel 4 'Bedrijventerreinen' geldt voor het hele plangebied en niet uitsluitend voor zijn eigendom dat grotendeels is gelegen in het bedrijventerrein Lingewaarden. De mogelijk toekomstige transformatie naar woningbouw is niet verwerkt in de regels van het bestemmingsplan, maar is vermeld als stip op de horizon in de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030.
3. Het plegen van buitenopslag is binnen het bouwvlak toegestaan. De constatering van appelland dat een gedeelte van de buitenopslag hiermee onder het overgangsrecht wordt geplaatst, is correct. Bestaande buitenopslag die reeds plaatsvindt binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. Artikel 4.1.2 sub f van het ontwerpbestemmingsplan wordt zo geredigeerd dat bestaande buitenopslag die aanwezig is binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens, beschouwd wordt als passend binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Bestaande rechten worden op deze manier gerespecteerd. Bij het plegen van nieuwe buitenopslag binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens is het mogelijk op basis van artikel 4.3.4 omgevingsvergunning te verlenen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit artikel;
4. Het toegekende bebouwingspercentage van 60% komt overeen met het huidige bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Appelland wordt hierdoor dus niet geschaad in zijn belangen. Ook de afstand van 5 meter tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, zoals vermeld in artikel 4.2.4, is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. De vermogenswaarde van de percelen van appelland worden dus niet nadelig beïnvloed door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, omdat deze regels ook terug te vinden zijn in het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Hier is sprake van een voortzetting van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De afstand van 5 meter tot aan de perceelsgrenzen is niet uitsluitend ingegeven door de bereikbaarheid van de hulpdiensten, maar hangt ook samen met de ruimtelijke kwaliteit, die op het bedrijventerrein wordt nagestreefd. Appelland miskent dat ook de achterzijde van een bedrijfsgebouw bereikbaar moet zijn voor de hulpdiensten. De veiligheid van de werknemers is hierbij gebaat, los van het economisch eigendom van de bedrijfsgebouwen. De genoemde bepalingen zijn, gelet op het bovenstaande, niet overbodig.

Op de aanvulling van de ingediende zienswijze d.d. 15 april 2015 wordt gereageerd voor zover in deze zienswijze nieuwe gronden worden aangevoerd: Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn voorzien van een specifieke aanduiding en niet geplaatst onder het overgangsrecht. Op basis van de inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid in het plangebied zijn deze aanduidingen toegekend. Appellant herhaalt verder de inhoud van de zienswijze die betrekking heeft op de percelen in eigendom bij appellant. Ten aanzien van de zienswijze ingediend op 7 april 2015, zijn er de volgende wijzigingen c.q. aanvullingen:

1. Rijnstraat 41

Artikel 4.1.2 sub I bevat een regeling voor de in –en uitritten in het plangebied. In- en uitritten zijn niet aangeduid op de plankaart. Dit zou alleen gebeuren als dit een ruimtelijke relevantie heeft, maar dat is hier niet aan de orde. Het realiseren van in- en uitritten wordt geregeld door middel van een uitritvergunning. De bevoegdheid tot het verlenen van een uitritvergunning is een bevoegdheid van het college en vormt geen onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening. Dit wordt geregeld in artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Omdat een uitweg op basis van de APV in combinatie met artikel 4.1.2 sub I kan worden aangelegd, worden de bestaande in- en uitritten niet weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit geldt overigens niet alleen voor de percelen Rijnstraat 41, 43 en 45 maar voor alle bestaande in- en uitritten binnen het plangebied.

2. Rijnstraat 50

De regeling met betrekking tot bestaande buitenopslag, die afwijkt van artikel 4.1.2 sub f, wordt aangepast, zodat deze niet onder het overgangsrecht wordt geplaatst. De bestaande rechten worden gewaarborgd door de redigering van artikel 4.1.2 sub f, zodanig aan te passen dat bestaande buitenopslag is toegestaan voorzover deze afwijkt van het bepaalde in artikel 4.1.2 sub f.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Artikel 4.1.2 sub f wordt zodanig gewijzigd dat bestaande buitenopslag in afwijking van het gestelde in artikel 4.1.2 sub f mag blijven voortbestaan. Aan artikel 4.1.2 sub f onder 5 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gebruik – buitenopslag toegestaan' buitenopslag buiten het bouwvlak is toegestaan.

Indiener zienswijze

8. Bestuursrechtelijk adviesburo Menhart, Dr.A.Kuijperweg 36, 4153 XB BEESD

Appellant dient een zienswijze in namens twee cliënten en deze heeft betrekking op de percelen Rijnstraat 42 en 44 te Geldermalsen. Appellant bestrijdt het ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel, het is in strijd met het recht en met de algemene beginselen van het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De betrokken belangen zijn onvoldoende gewogen en er ontbreekt maatschappelijk draagvlak. De onderzoeken beschrijven onvoldoende de effecten op de omgeving, het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar. De milieucategorie is niet te herleiden tot de activiteiten van de gevestigde bedrijven. Niet inzichtelijk is of de toegekende milieucategorie overeenstemt met de feitelijke situatie. De inspraakreactie wordt herhaald en ingelast verklaard.

Cliënten zijn gezamenlijk eigenaar en verhuurder van het bedrijfsperceel aan de Rijnstraat 42 en 44 in Geldermalsen. Op dit perceel staat een bedrijfshal met kantoor, ook is er een buitenterrein. De bedrijfslocatie wordt verhuurd aan een bedrijf dat zich bezighoudt met de handel en reparatie in auto's, industriële vormgeving en coating. Het buitenterrein is als opslag- en parkeerterrein in gebruik. Ten aanzien van de opslag verzoekt appellant om geen beperkende regels in het bestemmingsplan op te nemen.

In een brief van 25 september 2008 is akkoord gegaan met de melding ingevolge artikel 8.41 lid 1 Wet milieubeheer voor het oprichten van een constructiespuitterij op het betreffende adres. Bij brief van 29 oktober 2008 is toestemming verleend voor het gebruik van het pand als spuitterij, applicatiebedrijf en als opslagruimte voor materiaal. Hiermee is formeel afgeweken van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Uit dossieronderzoek is gebleken dat in het pand diverse bedrijven gevestigd waren. De conclusie is dan ook dat het perceel mede fungeert als

bedrijfsverzamellocatie. Appellanten willen dit graag in de toekomst voortzetten alsmede de mogelijkheid om ter plaatse detailhandel in volumineuze goederen toe te staan.

Appellant kan zich om de volgende redenen niet vinden in het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Op de verbeelding ontbreekt de functieaanduiding 'kantoor', terwijl de functieaanduiding 'opslag' slechts betrekking kan hebben op het onbebouwde terreingedeelte. De functie van de bedrijfshal c.q. het bedrijfsverzamelgebouw is ten onrechte onder 'opslag' (op) gebracht. De bedrijfsvoering is hierdoor onder het overgangsrecht geplaatst. De bedrijfsactiviteiten zijn ten onrechte beperkt tot bedrijven in categorie 2 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1'. De toekomstige verhuur en verkoop van de bedrijfshal wordt hierdoor bemoeilijkt en de vermogenswaarde beperkt. In tegenstelling tot de huidige regeling is er onvoldoende vrijheid om zonder omgevingsvergunning te beslissen over de toelaatbaarheid van nieuwe huurders/bedrijven. Hierdoor treedt vertraging op bij de verhuur en ontstaat onvoldoende zekerheid omtrent de toelaatbaarheid van andere functies. Appellant verzoekt om de functieaanduiding 'kantoor' alsnog op te nemen, beperkingen voor wat betreft de toelaatbaarheid van bedrijven weg te nemen en de bedrijfsfunctie generiek te bestemmen.
2. De regels vormen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan een ernstige aantasting van de bedrijfsbelangen bij verkoop/verhuur en van de vermogenswaarde van de bedrijfslocatie, terwijl dringende redenen van planologische aard daarvoor ontbreken. Transformatie naar woningbouw kan hiervoor geen reden zijn, gelet op de huidige stand van zaken van het woningbouwprogramma. (ruim aanbod en malaise op de woningmarkt)
3. De regels in het voorontwerp leveren ten opzichte van de feitelijke situatie een onaanvaardbare beperking op, omdat nu al opslag plaatsvindt binnen de in het plan voor buitenopslag uitgesloten afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit vormt een aantasting van de bedrijfsbelangen van appellant. Buitenopslag wordt ten onrechte onder het overgangsrecht geplaatst.
4. Bij het toegekende bebouwingspercentage van 60% is het effectief en feitelijk te bebouwen oppervlak als gevolg van de regels ingevolge artikel 4.2.4 beduidend kleiner, waarvoor geen deugdelijke redenen zijn gegeven. Dit kan een onaanvaardbare beperking opleveren voor de bedrijfsvoering. De vermogenswaarde wordt hierdoor negatief beïnvloed. 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 ten onrechte in de regels opgenomen. Het bebouwingspercentage is ook na gebruikmaking van artikel 4.3.3 niet haalbaar. Artikel 4.3.4 is geheel overbodig, omdat aan de betreffende voorwaarden uit dit artikel wordt voldaan.

Appellant ervaart de regels als beklemmend voor de bedrijfsvestiging resp. bedrijfsvoering. Appellant is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende recht doet aan hun bedrijfsbelangen bij exploitatie, verkoop of verhuur van de bedrijfslocaties.

Op 15 april 2015 hebben wij van appellant een aanvulling ontvangen op de pro forma zienswijze d.d. 2 april 2015 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. In deze aanvulling zijn geen nieuwe argumenten opgenomen, zodat een inhoudelijke behandeling van deze zienswijze niet noodzakelijk is.

Standpunt gemeenteraad

Op de door appellant ingediende zienswijze wordt als volgt gereageerd: Appellant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het recht, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bestrijdt hij het bestemmingsplan in zijn geheel. Deze stellingen van appellant zijn niet nader gemotiveerd waardoor een gemotiveerde weerlegging van de argumenten niet mogelijk is. De inhoud van het bestemmingsplan voldoet aan afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De procedure wordt gevoerd conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Verder voldoet het bestemmingsplan aan het gestelde in het Besluit ruimtelijke ordening en de regeling ruimtelijke documenten op papier. De stelling van appellant omtrent de strijdigheid van het bestemmingsplan met het recht en een goede ruimtelijke ordening is dan ook onjuist en wordt niet gevolgd.

Appellant geeft niet aan waarom hij meent dat de betrokken belangen onvoldoende zijn gewogen. Aan het opstellen van het bestemmingsplan ligt een inventarisatie ten grondslag. Deze inventarisatie heeft onder andere betrekking op het in beeld brengen van de bestaande bedrijvigheid en de hierbij horende milieucategorie. Verder is ook het geldend rijks-, provinciaal en

gemeentelijk beleid geïnventariseerd. Appellant motiveert niet nader waarom hij meent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Op deze stelling van appellant kan dus ook geen gemotiveerde weerlegging worden gegeven. Uit het bestemmingsplan komt namelijk niet naar voren dat het niet uitvoerbaar zou zijn. Het betreft hier namelijk een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Uit de inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid is niet gebleken dat de milieucategorie van de bestaande bedrijvigheid niet zou passen binnen het bestemmingsplan. Als ter plekke een hogere milieucategorie is geconstateerd, is deze vastgelegd in het bestemmingsplan.

De door appellant omschreven bedrijfsactiviteiten vormen ook een onderdeel van de inventarisatie. Uit de inventarisatie blijkt niet dat op het perceel Rijnstraat 42 en 44 handel in personenauto's wordt uitgeoefend. Er worden namelijk geen auto's te koop aangeboden. Uit de inventarisatie blijkt dat hier sprake is van activiteiten die vallen in de milieucode WM028, dit staat voor het bewerken van metalen. Voor de buitenopslag geldt dat hiervoor een aanduiding wordt opgenomen, zodat de bestaande buitenopslag niet onder het overgangsrecht wordt geplaatst.

Zoals appellant aangeeft, is op dit moment op de percelen Rijnstraat 42 en 44 een bedrijf gevestigd. Dat op deze locatie in het verleden meerdere bedrijven gevestigd waren, is voor de bestemmingsplanprocedure nu niet relevant. De bestaande situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen en voorzien van een positieve bestemming. Als appellant in de toekomst het bedrijfsgebouw alsnog wil gaan gebruiken of verhuren als bedrijfsverzamelgebouw, dan biedt het bestemmingsplan hiervoor een afwijkingsmogelijkheid. Het is aan appellant om hier al dan niet gebruik van te maken. Het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen is op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' niet toegestaan op het bedrijventerrein Lingewaarden. De beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030 vormt bij het toekennen van de afwijkingsmogelijkheid voor het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen het toetsingskader. Deze beleidsnotitie geeft aan dat deze vorm van detailhandel uitsluitend is toegestaan op het bedrijventerrein Oudenhof. In de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is invulling gegeven aan deze beleidsnotitie.

Op de andere argumenten van appellant wordt als volgt gereageerd:

1. De functieaanduiding 'kantoor' wordt toegekend aan percelen waar uitsluitend kantooractiviteiten plaatsvinden. Zoals blijkt uit de ingediende zienswijze van appellant en de hierin vermelde bedrijfsactiviteiten van de betreffende percelen, komt een perceel of bedrijfsgebouw waar uitsluitend kantoor in wordt uitgeoefend, niet voor. Artikel 4.1.1 sub a vermeldt dat bedrijven, waaronder niet-zelfstandige kantoren zijn toegestaan. Het hebben van kantoor is inherent aan het uitoefenen van bedrijvigheid en op basis van bovenvermelde regel dus toegestaan. Het opnemen van een aanduiding hiervoor is dus ruimtelijk niet relevant. Er is dus ook geen sprake van het plaatsen van de kantooractiviteiten van de betreffende bedrijven onder het overgangsrecht. Uit de zienswijze van appellant blijkt bovendien niet op welk perceel deze opmerking betrekking heeft. De constatering van appellant dat de bedrijfshal c.q. het bedrijfsverzamelgebouw onder opslag is geplaatst, is onjuist. De aanduiding 'opslag' staat niet vermeld op de legenda en komt niet voor op de verbeelding. Dat de bedrijfsvoering hierdoor onder het overgangsrecht wordt geplaatst, wordt niet gevolgd. Artikel 1.16 is nodig om te bepalen wat valt onder de noemer 'bedrijf'. De belangen van appellant wordt niet geschaad door het opnemen van deze begripsbepaling. Uit de inventarisatie van het plangebied zijn een aantal bedrijven naar voren gekomen die vallen onder een zwaardere milieucategorie. Deze bedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding, zoals vermeld in artikel 4.1.1 sub a lid 2. De percelen van appellant zijn niet opgenomen in dit artikel, omdat deze niet vallen in de milieucategorie 4.1 en 4.2. Naast de Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat het bestemmingsplan in artikel 4.4. de nodige ontheffingsmogelijkheden voor het vestigen van andere bedrijfsactiviteiten, risicovolle inrichtingen, detailhandel in volumineuze goederen en het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw. Uiteraard zijn aan deze ontheffingsmogelijkheden voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden hebben tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te behouden, de milieubelasting te bepalen en om te voorkomen dat er een onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is er op gericht om de bedrijven binnen het plangebied de nodige ruimte te bieden, maar is er ook op gericht om de andere belangen binnen het plangebied te waarborgen. Dat heeft inderdaad tot gevolg dat appellant in voorkomende gevallen een verzoek moet indienen om gebruik te mogen maken van de ontheffingsmogelijkheden. Het opnemen van deze ontheffingsmogelijkheden vindt echter plaats op basis van een

belangenafweging, die hierboven uiteen is gezet. Het geldend bestemmingsplan dateert uit 1976 en kan gelet op de geldigheidsduur hiervan niet meer als referentiekader worden gebruikt.

2. Appellant miskent dat artikel 4 'Bedrijventerreinen' geldt voor het hele plangebied en niet uitsluitend voor zijn eigendom dat grotendeels is gelegen in het bedrijventerrein Lingewaarden. De mogelijk toekomstige transformatie naar woningbouw is niet verwerkt in de regels van het bestemmingsplan, maar is vermeld als stip op de horizon in de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030.

3. Het plegen van buitenopslag is binnen het bouwvlak toegestaan. De constatering van appellant dat een gedeelte van de buitenopslag hiermee onder het overgangsrecht wordt geplaatst, is correct. Bestaande buitenopslag die reeds plaatsvindt binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. Artikel 4.1.2 sub f van het ontwerpbestemmingsplan wordt zo geredigeerd dat bestaande buitenopslag die aanwezig is binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens, beschouwd wordt als passend binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Bestaande rechten worden op deze manier gerespecteerd. Bij het plegen van nieuwe buitenopslag binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens is het mogelijk op basis van artikel 4.3.4 ontheffing te verlenen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit artikel;

4. Het toegekende bebouwingspercentage van 60% komt overeen met het huidig bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Appellant wordt hierdoor dus niet geschaad in zijn belangen. Ook de afstand van 5 meter tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, zoals vermeld in artikel 4.2.4, is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. De vermogenswaarde van de percelen van appellant worden dus niet nadelig beïnvloed door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, omdat deze regels ook terug te vinden zijn in het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Hier is sprake van een voortzetting van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De afstand van 5 meter tot aan de perceelsgrenzen is niet uitsluitend ingegeven door de bereikbaarheid van de hulpdiensten, maar hangt ook samen met de ruimtelijke kwaliteit, die op het bedrijventerrein wordt nagestreefd. Appellant miskent dat ook de achterzijde van een bedrijfsgebouw bereikbaar moet zijn voor de hulpdiensten. De veiligheid van de werknemers is hierbij gebaat, los van het economisch eigendom van de bedrijfsgebouwen. De genoemde bepalingen zijn, gelet op het bovenstaande, niet overbodig.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Artikel 4.1.2 sub f wordt zodanig gewijzigd dat bestaande buitenopslag in afwijking van het gestelde in artikel 4.1.2 sub f mag blijven voortbestaan. Aan artikel 4.1.2 sub f onder 5 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gebruik – buitenopslag toegestaan' buitenopslag buiten het bouwvlak is toegestaan.

Indiener zienswijze

9. Bestuursrechtelijk adviesburo Menhart, Dr.A.Kuijperweg 36, 4153 XB BEESD

Samenvatting zienswijze

Appellant dient een zienswijze in namens de eigenaar van het perceel Rijnstraat 48a in Geldermalsen.

Appellant bestrijdt het ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel, het is in strijd met het recht en met de algemene beginselen van het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De betrokken belangen zijn onvoldoende gewogen en er ontbreekt maatschappelijk draagvlak. De onderzoeken beschrijven onvoldoende de effecten op de omgeving, het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar. De milieucategorie is niet te herleiden tot de activiteiten van de gevestigde bedrijven. Niet inzichtelijk is of de toegekende milieucategorie overeenstemt met de feitelijke situatie. De inspraakreactie wordt herhaald en ingelast verklaard.

Appellant is eigenaar en verhuurder van het bedrijfsperceel aan Rijnstraat 48a in Geldermalsen. Ter plaatse is een fabriekshal met kantoor aanwezig en een opslagterrein. Op het perceel zijn twee bedrijven gevestigd. Appellant bewoont de woning boven het kantoor en verhuurt de fabriekshal. Het buitenterrein is verhuurd aan het andere bedrijf. Appellant wenst niet beperkt te worden in de opslagmogelijkheden.

In het verleden hebben meerdere bedrijven tegelijkertijd de hallen gehuurd. De locatie heeft dus dienst gedaan als bedrijfsverzamellocatie, een optie die appellant voor zijn locatie bij recht behouden wenst te zien.

Appellant kan zich om de volgende redenen niet verenigen met het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Op de verbeelding ontbreekt de functieaanduiding 'kantoor', terwijl de functieaanduiding 'opslag' slechts betrekking kan hebben op het onbebouwde terreingedeelte. De functie van de bedrijfshal c.q. het bedrijfsverzamelgebouw is ten onrechte onder 'opslag' (op) gebracht. De bedrijfsvoering is hierdoor onder het overgangsrecht geplaatst. De bedrijfsactiviteiten zijn ten onrechte beperkt tot bedrijven in categorie 2 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1'. De toekomstige verhuur en verkoop van de bedrijfshal wordt hierdoor bemoeilijkt en de vermogenswaarde beperkt. In tegenstelling tot de huidige regeling is er onvoldoende vrijheid om zonder omgevingsvergunning te beslissen over de toelaatbaarheid van nieuwe huurders/bedrijven. Hierdoor treedt vertraging op bij de verhuur en ontstaat onvoldoende zekerheid omtrent de toelaatbaarheid van andere functies. Appellant verzoekt om de functieaanduiding 'kantoor' alsnog op te nemen, beperkingen voor wat betreft de toelaatbaarheid van bedrijven weg te nemen en de bedrijfsfunctie generiek te bestemmen.
2. De regels vormen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan een ernstige aantasting van de bedrijfsbelangen bij verkoop/verhuur en van de vermogenswaarde van de bedrijfslocatie, terwijl dringende redenen van planologische aard daarvoor ontbreken. Transformatie naar woningbouw kan hiervoor geen reden zijn, gelet op de huidige stand van zaken van het woningbouwprogramma. (ruim aanbod en malaise op de woningmarkt)
3. De regels in het voorontwerp leveren ten opzichte van de feitelijke situatie een onaanvaardbare beperking op, omdat nu al opslag plaatsvindt binnen de in het plan voor buitenopslag uitgesloten afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit vormt een aantasting van de bedrijfsbelangen van appellant. Buitenopslag wordt ten onrechte onder het overgangsrecht geplaatst.
4. Bij het toegekende bebouwingspercentage van 60% is het effectief en feitelijk te bebouwen oppervlak als gevolg van de regels ingevolge artikel 4.2.4 beduidend kleiner, waarvoor geen deugdelijke redenen zijn gegeven. Dit kan een onaanvaardbare beperking opleveren voor de bedrijfsvoering. De vermogenswaarde wordt hierdoor negatief beïnvloed. 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 ten onrechte in de regels opgenomen. Het bebouwingspercentage is ook na gebruikmaking van artikel 4.3.3 niet haalbaar. Artikel 4.3. 4 is geheel overbodig, omdat aan de betreffende voorwaarden uit dit artikel wordt voldaan.

Appellant ervaart de regels als zeer negatief en beklemmend voor de bedrijfsvestiging resp. bedrijfsvoering. Het voorontwerp beperkt de mogelijkheden bij verkoop of verhuur aanzienlijk, schroeft de duimschroeven voor de huidige en toekomstige te vestigen bedrijven aan, terwijl daarvoor geen deugdelijke redenen van planologische aard zijn gegeven.

Op 15 april 2015 heeft appellant een nadere aanvulling ingediend op zijn eerder ingediende zienswijze van 2 april 2015, ontvangen op 7 april 2015. Voor zover in deze aanvulling nieuwe argumenten zijn vermeld, worden deze hieronder vermeld.

1. Op de verbeelding dient de functieaanduiding 'opslag (op)' slechts betrekking te hebben op het gehele onbebouwde terreingedeelte, dat al sinds jaar en dag in gebruik daarvoor is. Dit gebruik dient positief te worden bestemd., doch valt nu onder het overgangsrecht. Appellant wordt hierdoor benadeeld in zijn financieel-economische belangen, nu hij wordt beperkt in zijn opslagmogelijkheden.
2. Niet valt in te zien waarom appellant in geval van voortdurend gebruik gehouden zou zijn een verzoek in te dienen om op een afstand van minder dan 3 meter tot de perceelsgrens opslag te houden.
3. De huidige bedrijfsvoering is onder het overgangsrecht geplaatst, op basis van artikel 4, lid 4.1.1 letter a onder 1 in combinatie met de begripsbepaling van artikel 1.16 van de regels. Ook artikel 4.4.1 levert een onnodig zware en onevenredige beperking op.

Standpunt gemeenteraad

Op de ingediende zienswijze van appellant wordt als volgt gereageerd:

Appellant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het recht, de algemene

beginselen van behoorlijk bestuur en een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bestrijdt hij het bestemmingsplan in zijn geheel. Deze stellingen van appelland zijn niet nader gemotiveerd waardoor een gemotiveerde weerlegging van de argumenten niet mogelijk is. De inhoud van het bestemmingsplan voldoet aan afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De procedure wordt gevoerd conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Verder voldoet het bestemmingsplan aan het gestelde in het Besluit ruimtelijke ordening en de regeling ruimtelijke documenten op papier. De stelling van appelland omtrent de strijdigheid van het bestemmingsplan met het recht en een goede ruimtelijke ordening is dan ook onjuist en wordt niet gevolgd.

Appelland geeft niet aan waarom hij meent dat de betrokken belangen onvoldoende zijn gewogen. Aan het opstellen van het bestemmingsplan ligt een inventarisatie ten grondslag. Deze inventarisatie heeft onder andere betrekking op het in beeld brengen van de bestaande bedrijvigheid en de hierbij horende milieucategorie. Verder is ook het geldend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geïnventariseerd. Appelland motiveert niet nader waarom hij meent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Op deze stelling van appelland kan dus ook geen gemotiveerde weerlegging worden gegeven. Uit het bestemmingsplan komt namelijk niet naar voren dat het niet uitvoerbaar zou zijn. Het betreft hier namelijk een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Uit de inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid is niet gebleken dat de milieucategorie van de bestaande bedrijvigheid niet zou passen binnen het bestemmingsplan. Als ter plekke een hogere milieucategorie is geconstateerd, is deze vastgelegd in het bestemmingsplan.

Artikel 4.1.2 sub f bevat een regeling voor het plegen van buitenopslag. Het plegen van buitenopslag is binnen het bouwvlak toegestaan. De constatering van appelland dat een gedeelte van de buitenopslag hiermee onder het overgangsrecht wordt geplaatst, is correct. Bestaande buitenopslag die reeds plaatsvindt binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. Artikel 4.1.2 sub f van het ontwerpbestemmingsplan wordt zo geredigeerd dat bestaande buitenopslag die aanwezig is binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens, beschouwd wordt als passend binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Bestaande rechten worden op deze manier gerespecteerd. Bij het plegen van nieuwe buitenopslag binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens is het mogelijk op basis van artikel 4.3.4 ontheffing te verlenen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit artikel. Het bestemmingsplan bevat geen regeling over het plegen van buitenopslag voor derden. De buitenopslag op het perceel van appelland past dus binnen de regels van het bestemmingsplan.

Zoals appelland aangeeft, is op dit moment op de perceel Rijnstraat 48A één bedrijf gevestigd. Dat op deze locatie in het verleden meerdere bedrijven gevestigd waren, is voor de bestemmingsplanprocedure nu niet relevant. De bestaande situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen en voorzien van een positieve bestemming. Als appelland in de toekomst het bedrijfsgebouw alsnog wil gaan gebruiken of verhuren als bedrijfsverzamelgebouw, dan biedt het bestemmingsplan hiervoor een ontheffingsmogelijkheid. Het is aan appelland om hier al dan niet gebruik van te maken.

Op de overige argumenten van appelland wordt als volgt gereageerd:

1. De functieaanduiding 'kantoor' wordt toegekend aan percelen waar uitsluitend kantooractiviteiten plaatsvinden. Zoals blijkt uit de ingediende zienswijze van appelland en de hierin vermelde bedrijfsactiviteiten van de betreffende percelen, komt een perceel of bedrijfsgebouw waar uitsluitend kantoor in wordt uitgeoefend, niet voor. Artikel 4.1.1 sub a vermeldt dat bedrijven, waaronder niet-zelfstandige kantoren zijn toegestaan. Het hebben van kantoor is inherent aan het uitoefenen van bedrijvigheid en op basis van bovenvermelde regel dus toegestaan. Het opnemen van een aanduiding hiervoor is dus ruimtelijk niet relevant. Er is dus ook geen sprake van het plaatsen van de kantooractiviteiten van de betreffende bedrijven onder het overgangsrecht. Uit de zienswijze van appelland blijkt bovendien niet op welk perceel deze opmerking betrekking heeft. De constatering van appelland dat de bedrijfshal c.q. het bedrijfsverzamelgebouw onder opslag is geplaatst, is onjuist. De aanduiding 'opslag' staat niet vermeld op de legenda en komt niet voor op de verbeelding. Dat de bedrijfsvoering hierdoor onder het overgangsrecht wordt geplaatst, wordt niet gevolgd. Artikel 1.16 is nodig om te bepalen wat valt onder de noemer 'bedrijf'. De belangen van appelland worden niet geschaad door het opnemen van deze begripsbepaling. Uit de inventarisatie van het plangebied zijn een aantal bedrijven naar voren gekomen die vallen onder

een zwaardere milieucategorie. Deze bedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding, zoals vermeld in artikel 4.1.1 sub a lid 2. De percelen van appelland zijn niet opgenomen in dit artikel, omdat deze niet vallen in de milieucategorie 4.1 en 4.2.. Naast de Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat het bestemmingsplan in artikel 4.4. de nodige ontheffingsmogelijkheden voor het vestigen van andere bedrijfsactiviteiten, risicovolle inrichtingen, detailhandel in volumineuze goederen en het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw. Uiteraard zijn aan deze ontheffingsmogelijkheden voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden hebben tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te behouden, de milieubelasting te bepalen en om te voorkomen dat er een onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is er op gericht om de bedrijven binnen het plangebied de nodige ruimte te bieden, maar is er ook op gericht om de andere belangen binnen het plangebied te waarborgen. Dat heeft inderdaad tot gevolg dat appelland in voorkomende gevallen een verzoek moet indienen om gebruik te mogen maken van de ontheffingsmogelijkheden. Het opnemen van deze ontheffingsmogelijkheden vindt echter plaats op basis van een belangenafweging, die hierboven uiteen is gezet. Het geldend bestemmingsplan dateert uit 1976 en kan gelet op de geldigheidsduur hiervan niet meer als referentiekader worden gebruikt.

2. Appelland miskent dat artikel 4 'Bedrijventerreinen' geldt voor het hele plangebied en niet uitsluitend voor zijn eigendom dat grotendeels is gelegen in het bedrijventerrein Lingewaarden. De mogelijk toekomstige transformatie naar woningbouw is niet verwerkt in de regels van het bestemmingsplan, maar is vermeld als stip op de horizon in de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030.

3. Het plegen van buitenopslag is binnen het bouwvlak toegestaan. De constatering van appelland dat een gedeelte van de buitenopslag hiermee onder het overgangsrecht wordt geplaatst, is correct. Bestaande buitenopslag die reeds plaatsvindt binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. Artikel 4.1.2 sub f van het ontwerpbestemmingsplan wordt zo geredigeerd dat bestaande buitenopslag die aanwezig is binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens, beschouwd wordt als passend binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Bestaande rechten worden op deze manier gerespecteerd. Bij het plegen van nieuwe buitenopslag binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens is het mogelijk op basis van artikel 4.3.4 ontheffing te verlenen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit artikel;

4. Het toegekende bebouwingspercentage van 60% komt overeen met het huidige bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Appelland wordt hierdoor dus niet geschaad in zijn belangen. Ook de afstand van 5 meter tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, zoals vermeld in artikel 4.2.4, is een onderdeel van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. De vermogenswaarde van de percelen van appelland worden dus niet nadelig beïnvloed door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, omdat deze regels ook terug te vinden zijn in het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Hier is sprake van een voortzetting van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De afstand van 5 meter tot aan de perceelsgrenzen is niet uitsluitend ingegeven door de bereikbaarheid van de hulpdiensten, maar hangt ook samen met de ruimtelijke kwaliteit, die op het bedrijventerrein wordt nagestreefd. Appelland miskent dat ook de achterzijde van een bedrijfsgebouw bereikbaar moet zijn voor de hulpdiensten. De veiligheid van de werknemers is hierbij gebaat, los van het economisch eigendom van de bedrijfsgebouwen. De genoemde bepalingen zijn, gelet op het bovenstaande, niet overbodig.

Op de aanvulling van de zienswijze van 15 april 2015 wordt als volgt gereageerd:

1. In de legenda op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding (op) niet aanwezig. Wel bevat het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – beperking buitenopslag'. Deze aanduiding geldt niet voor het perceel van appelland. De buitenopslag wordt geregeld in artikel 4.1.2 sub f. Dit artikel wordt bovendien zodanig gewijzigd dat bestaande buitenopslag voortgezet kan worden. Zie het hiervoor vermelde onder sub 3;
2. Zie het hiervoor vermelde onder sub 3;
3. Het bestemmingsplan geeft aan welke bedrijvigheid binnen het plangebied ruimtelijk aanvaardbaar is. Appelland motiveert niet nader waarom zijn bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Naast de Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat het bestemmingsplan in artikel 4.4. de nodige ontheffingsmogelijkheden voor het vestigen van andere bedrijfsactiviteiten, risicovolle inrichtingen, detailhandel in volumineuze goederen en het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw. Uiteraard zijn aan deze

ontheffingsmogelijkheden voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden hebben tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te behouden, de milieubelasting te bepalen en om te voorkomen dat er een onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is er op gericht om de bedrijven binnen het plangebied de nodige ruimte te bieden, maar is er ook op gericht om de andere belangen binnen het plangebied te waarborgen. Dat heeft inderdaad tot gevolg dat appellant in voorkomende gevallen een verzoek moet indienen om gebruik te mogen maken van de ontheffingsmogelijkheden. Het opnemen van deze ontheffingsmogelijkheden vindt echter plaats op basis van een belangenafweging, die hierboven uiteen is gezet. Appellant miskent dat artikel 4 'Bedrijventerreinen' geldt voor het hele plangebied en niet uitsluitend voor zijn eigendom dat grotendeels is gelegen in het bedrijventerrein Lingewaarden. De mogelijk toekomstige transformatie naar woningbouw is niet verwerkt in de regels van het bestemmingsplan, maar is vermeld als stip op de horizon in de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Artikel 4.1.2 sub f wordt zodanig geredigeerd dat bestaande buitenopslag voortgezet mag worden.

Indiener zienswijze

10. SteAd, Achtermonde 35, 4156 AD RUMPT

Samenvatting zienswijze

Appellant dient een zienswijze in namens zijn cliënt die zijn bedrijf uitoefent op de percelen Gerdina's Hof 49 en 33/35 in Geldermalsen, hierna te noemen 'appellant'. Beide percelen zijn bestemd als 'bedrijfsterrein'. Op beide adressen exploiteert client echter een bedrijf in milieucategorie 2 met de nadere specificatie 'detailhandel'. Op de plankaart staat voor vergelijkbare bedrijven de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – autohandel'. De locaties van appellant zijn dus niet bestemd overeenkomstig het bestaand gebruik.

Appellant verzoekt om voor het perceel Gerdina's Hof 33/35 een bestemming toe te kennen in overeenstemming met het feitelijk gebruik.

Appellant is verder van mening dat de verbreding van de watergang ter plaatse van zijn bedrijfspand aan Gerdina's Hof 33/35 niet is opgenomen op de plankaart. In plaats van de bestemming 'Water' is de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' opgenomen. Appellant verzoekt om het bedoelde water op de plankaart juist te bestemmen.

Appellant wenst op zijn locatie aan Gerdina's Hof 33/35 een bedrijfswoning op te richten. Hij zal hiervoor een deel van de huidige bebouwing afbreken. Dit is nodig om zijn handelsvoorraad beter tegen diefstal te kunnen beveiligen. Appellant vraagt aandacht voor het volgende:

- Het betreft een eerste bedrijfswoning
- Er zijn reeds bedrijfswoningen aanwezig in de directe omgeving, zodat aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan
- Meerdere voorwaarden zijn gelijklopend aan bindende eisen opgenomen in het Bouwbesluit
- De woning wordt opgericht op een plaats waar momenteel reeds bebouwing aanwezig is.

Vanwege de efficiency (besparen van kosten en procedure) wordt verzocht om de bedrijfswoning reeds nu in het bestemmingsplan op te nemen en de woning op te nemen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Standpunt gemeenteraad

Het bestemmingsplan legt het bestaand gebruik vast. Aan het verzoek van appellant wordt dus gevolg gegeven. Op het perceel Gerdina's Hof 33 -35 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel' toegekend.

De watergang zal correct worden weergegeven op de verbeelding en voorzien van de bestemming 'Water' en hieraan gekoppeld de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterstaatkundige functie'. De

dubbelbestemming is noodzakelijk vanwege de Keur van het waterschap, die een onderhoudsstrook voorschrijft.

Appellant merkt terecht op dat het artikel 4.4.6 een ontheffingsbevoegdheid bevat voor het oprichten van een bedrijfswoning. Aan deze ontheffingsbevoegdheid zijn de voorwaarden a tot en met i verbonden. In artikel 4.4.6 staat tevens vermeld dat het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2 onder a teneinde nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Nu appellant geen aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend, wordt niet voldaan aan het gestelde in artikel 4.4.6. Het is dus niet mogelijk om medewerking te verlenen aan het verzoek voor het oprichten van een bedrijfswoning. Het college is in staat om de omgevingsvergunning te verlenen als het bestemmingsplan in werking is getreden. Dan is het dus ook mogelijk om een beroep te doen op de ontheffingsmogelijkheid in artikel 4.4.6.

Besluit

De zienswijze van appellant wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op het perceel Gerdina's Hof 33-35 wordt de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel' toegekend. De watergang ten zuiden van Gerdina's Hof wordt correct weergegeven op de verbeelding en wordt voorzien van de bestemming 'Water'. In aansluiting hierop wordt de dubbelbestemming 'waterstaat – waterstaatkundige functie' toegekend.

Indiener zienswijze

11. Ramselaar Advocatuur, Van Hardenbroekweg 19a, 2202 ED NOORDWIJK

Samenvatting zienswijze

Appellant dient een zienswijze in namens zijn client, die eigenaar is van het perceel Rijnstraat 32a in Geldermalsen. De client wordt hierna genoemd 'appellant'. Het perceel werd door appellant verhuurd aan een aannemersbedrijf. De aannemer is failliet gegaan, hetgeen een nieuwe bestemming voor het perceel noodzakelijk maakt.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een brede en diepe loods die hoofdzakelijk op het achterste gedeelte van het perceel is gelegen. Voor de loods is een kantoorruimte aanwezig, aan de linkerzijde van het perceel. Het omliggende terrein biedt ruimte voor het stallen van auto's en materieel en voor de opslag van materialen.

Appellant wenst voor zijn perceel een ontwikkeling naar detailhandel in volumineuze goederen, in het bijzonder op het gebied van infrastructuur, tuin en park, dier- en veevoer en aan de agrarische sector gerelateerde goederen. Appellant verzoekt derhalve om bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor haar perceel te voorzien in een functieaanduiding voor detailhandel in de genoemde volumineuze goederen.

De zienswijze heeft daarnaast betrekking op de volgende aspecten van het ontwerp van het bestemmingsplan:

- In het ontwerpbestemmingsplan zijn bestaande bevoegdheden om voor het perceel ten behoeve van detailhandel binnenplannen af te wijken vervallen. Appellant wenst deze bevoegdheden te behouden indien zijn verzoek om te voorzien in een functieaanduiding voor detailhandel in volumineuze goederen wordt afgewezen;
- Het ontwerpbestemmingsplan houdt voor het perceel van appellant een beperking in van de mogelijkheden voor buitenopslag.

Appellant licht zijn zienswijze als volgt toe:

- Detailhandel in volumineuze goederen

Appellant heeft naar aanleiding van dit verzoek een gesprek gevoerd met de gemeente. Een kort verslag hiervan is bijgevoegd. De overwegingen van appellant om dit verzoek in te dienen, luiden als volgt:

- a. Het perceel is hiervoor door de omvang en inrichting bijzonder geschikt. Er kan goed worden voorzien in parkeerruimte op eigen terrein;
- b. Het perceel is gelegen nabij het centrum van Geldermalsen;

- c. De inrichting van de opstallen en het omringende terrein voor detailhandel is een impuls voor de beeldkwaliteit c.q. ruimtelijke uitstraling van het perceel;
- d. Op aangrenzende percelen vindt reeds detailhandel in volumineuze goederen plaats. Een bestemming van het perceel voor detailhandel in volumineuze goederen zou hierop een voor de hand liggende aanvulling zijn, ook in ruimtelijk opzicht;
- e. Er is vraag naar de producten die appelland voor ogen staat, terwijl een nieuwe niet-detailhandel bestemming onder de huidige economische omstandigheden veel moeilijker zal zijn te realiseren. Ongewenste leegstand wordt hiermee voorkomen;
- f. De producten die appelland voor ogen heeft, worden nog niet bestreken door andere vestigingen voor detailhandel op Lingewaarden;
- g. Een bestemming voor detailhandel in volumineuze goederen draagt bij aan de werkgelegenheid in Geldermalsen.

Er wordt hiermee voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 4.4.3 van het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie in de directe omgeving. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu. Vanuit een oogpunt van een gelijke behandeling van de ter plaatse langs de Rijnstraat gevestigde bedrijven zou de functieaanduiding passend zijn.

Appelland is van mening dat de Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030 niet afdoet aan de wenselijkheid van de voorgestane ontwikkeling van het perceel voor detailhandel in volumineuze goederen. In de nabijheid van het perceel van appelland is van enige concrete ontwikkeling naar woningbouw geen sprake en voor zover bekend worden daartoe vanuit de gemeente geen concrete initiatieven genomen. Gedurende de planperiode en vele jaren daarna blijft onverminderd sprake van bedrijfsterrein, hetgeen tevens blijkt uit de beschreven ontwikkeling van het bedrijventerrein Lingewaarden (pag. 31 Beleidsnotitie)

Appelland plaatst kanttekeningen bij de mate waarin bij de voorbereiding van de beleidsnotitie openbaar draagvlak is gecreëerd voor de segmentering en in hoeverre de aan de segmentering ten grondslag gelegde uitgangspunten actueel en voldoende onderbouwd en afgewogen zijn. Voor zover bekend bij appelland, is de beleidsnotitie niet in conceptvorm ter inzage gelegd. Hierbij komt dat de aan de in de beleidsnotitie beschreven segmentering ten grondslag liggende aannames in de periode tot en met 2011 zijn gedaan, terwijl de economische omstandigheden in de daarop volgende jaren sterk van invloed zijn op de vraag naar en de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit vraagt om een actualisatie van de in de beleidsnotitie neergelegde uitgangspunten. Verder wordt in de beleidsnotitie niet ingegaan op de specifieke situatie van het perceel van appelland en blijkt niet in hoeverre ten aanzien van deze specifieke situatie een zorgvuldige afweging van belangen heeft plaatsgevonden.

- Bestaande afwijkingsbevoegdheden detailhandel

Het perceel van appelland valt buiten het bereik van artikel 4.4.3 van de regels van het bestemmingsplan, op grond waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 4.1.2 sub g van het bestemmingsplan om handel in volumineuze goederen toe te staan. Dit is een belangrijke achteruitgang ten opzichte van het vigerende planologische kader. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet nader gemotiveerd waarom de bestaande bevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan niet worden gehandhaafd. Onduidelijk is welke afweging hierbij is gemaakt, welke ruimtelijke motieven hiermee zijn gemoeid en op welke wijze de belangen van appelland hierbij zijn betrokken.

Aan de onderbouwing en motivering van het in het bestemmingsplan op voorhand geheel uitsluiten van detailhandel op het perceel van appelland moeten zware eisen worden gesteld. Hierbij kan niet worden volstaan met een verwijzing naar de Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030. De belangen van appelland worden door het vervallen van deze bevoegdheid onevenredig geschaad. Appelland wordt bovendien niet op gelijke wijze behandeld ten opzichte van reeds gevestigde detailhandel in volumineuze goederen, waarbij blijkens artikel 4.4.3 sub b van het bestemmingsplan wel wordt voorzien in afwijking ten behoeve van andere vormen van detailhandel.

- Buitenopslag

Artikel 4.1.2 sub f van het ontwerpbestemmingsplan levert beperkingen op ten opzichte van de huidige mogelijkheden voor buitenopslag:

- a. In lid 1 is bepaald dat buitenopslag uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak. In de huidige situatie wordt hiervoor het terrein tot aan de perceelsgrens benut;
- b. In lid 3 is bepaald dat de afstand van de buitenopslag tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. Dit zou tot gevolg hebben dat op een groot deel van het langs de zijgevel van de loods gelegen terrein en van het voorterrein buitenopslag niet meer mogelijk is.

Voor appellant leidt het bovenstaande tot een minder goede verhuurbaarheid en waardevermindering van het perceel. De beschermende werking van het overgangsrecht is niet op een lijn te stellen met het positief bestemmen van de bestaande mogelijkheden voor buitenopslag. De bescherming van het overgangsrecht is bovendien relatief in de situatie dat bedrijfsactiviteiten enige tijd worden gestaakt of gewijzigd. Door de afmetingen van het perceel en de situering van de gebouwen is alleen op het voorterrein en in mindere mate op het terrein langs de zijkant en achter de loods buitenopslag mogelijk. De beeldkwaliteit wordt niet aangetast door de buitenopslag op het perceel van appellant.

Appellant verzoekt om het aanpassen van de tekst in de toelichting conform artikel 4.1.2 sub f van het ontwerpbestemmingsplan. (pag. 65, 1^e alinea, 2^e en 3^e zin)

Standpunt gemeenteraad

Appellant verzoekt om het toekennen van de aanduiding 'detailhandel in volumineuze goederen' voor het perceel Rijnstraat 32a, op grond van artikel 4.4.3 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Artikel 4.4.3 geeft aan dat het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in 4.1.2 sub g ten einde detailhandel in volumineuze goederen toe te staan. Voor het perceel Rijnstraat 32 geldt dat geen gebruik kan worden gemaakt van deze bevoegdheid, omdat deze slechts geldt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 4'. Nu deze aanduiding niet geldt voor het betreffende perceel, kan van deze bevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. Het toekennen van deze bevoegdheid voor het uitoefenen van detailhandel in volumineuze goederen is gebaseerd op de Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030.

Appellant is op basis van verschillende overwegingen van mening dat een ontwikkeling naar volumineuze goederen op het perceel van appellant gewenst is:

- Dat de opstallen voornamelijk op de achterste helft van het perceel zijn gesitueerd, sluit andere vormen van bedrijvigheid niet uit. Dit blijkt ook uit andere percelen binnen het plangebied;
- Dat het perceel is gelegen nabij het centrum van Geldermalsen, vormt geen reden om om volumineuze detailhandel ter plekke toe te staan. Er vindt geen overloop plaats vanuit het centrum richting Lingewaarden, zeker niet richting het perceel van appellant dat in het oostelijk deel van Lingewaarden is gelegen;
- Ook andere vormen van bedrijvigheid kunnen een impuls vormen voor de beeldkwaliteit. Wij zien hierin geen reden om alsnog medewerking te verlenen;
- Dat op de aangrenzende percelen volumineuze detailhandel wordt uitgeoefend, vormt geen reden om af te wijken van het ruimtelijk beleid. Deze vorm van bedrijvigheid kan ook weer wijzigen, nieuwvestiging van volumineuze detailhandel is dan niet meer mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen';
- De stelling van appellant dat vraag is naar de betreffende producten wordt niet nader onderbouwd. Ook wordt niet nader onderbouwd dat er geen vraag is naar andere bedrijvigheid. Dit blijkt niet uit de bestaande bedrijfsactiviteiten in de andere bedrijfspanden op het bedrijventerrein Lingewaarden;
- Dat de te verkopen producten nog niet in andere bedrijven te koop worden aangeboden, vormt geen ruimtelijk relevante reden om alsnog medewerking te verlenen. De bedrijfsmatige activiteiten van de bestaande bedrijvigheid op de bedrijventerreinen kan zodanig wijzigen dat de producten alsnog op de markt worden gebracht;
- Elke soort van bedrijvigheid draagt bij aan de werkgelegenheid in de kern Geldermalsen.

Een toetsing aan artikel 4.4.3 is niet mogelijk want:

- Er is geen aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, zodat inzicht ontbreekt in de activiteiten die op het perceel Rijnstraat 32a uitgeoefend (kunnen) worden;
- Toetsing aan de voorwaarden 1 en 2 kan ook niet plaatsvinden;
- Bovendien blijkt ook niet uit het verzoek van appellant welke detailhandel in volumineuze

goederen ter plekke wordt uitgeoefend.

Van een gelijke behandeling van de ter plaatse gevestigde bedrijven langs de Rijnstraat kan geen sprake zijn, omdat deze bedrijvigheid zich ter plekke heeft gevestigd voordat de gemeenteraad de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030 heeft vastgesteld en voordat dit beleid planologisch is verankerd in een bestemmingsplan. Pas bij de actualisering van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' wordt invulling gegeven aan deze beleidsnotitie en wordt de inhoud ervan, voor zover mogelijk, verwerkt in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Voor de vaststelling van deze beleidsnotitie beschikte de gemeente Geldermalsen niet over beleid op het gebied van de bedrijventerreinen en was er dus ook geen weigeringsgrond voor principeverzoeken voor het vestigen van volumineuze detailhandel op het bedrijventerrein Lingewaarden. De mogelijk toekomstige transformatie naar woningbouw is niet verwerkt in de regels van het bestemmingsplan, maar is vermeld als stip op de horizon in de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 27 september 2011 ingestemd met de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030 en met de hierin vermelde segmentering van de bedrijventerreinen. De gemeenteraad heeft ingestemd met de ontwikkelingen per bedrijventerreinen en ermee ingestemd dat de beleidsnotitie wordt gebruikt als input voor het nog op te stellen bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen van Geldermalsen. Bij het opstellen van deze notitie is overleg gevoerd met de Kamer van Koophandel en de Bedrijfskring Groot Geldermalsen. Het terinzage leggen van een visie is op basis van titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht niet noodzakelijk. Artikel 4:82 Awb vermeldt verder dat ter motivering van een besluit kan worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn, voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel. De wijze waarop de beleidsnotitie tot stand is gekomen, doet hierbij niet ter zake. Uit het raadsvoorstel blijkt dat overleg is gevoerd over het voorgenomen beleid met belangrijke instanties. Nu de gemeenteraad de beleidsnotitie heeft vastgesteld, vormt dit voor het opstellen van het bestemmingsplan een relevant beleidskader. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met dit beleidskader. Op deze wijze hanteert de gemeente Geldermalsen een consistent ruimtelijk beleid gebaseerd op gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. De opmerkingen van appellant over de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 - 2030 worden daarom voor kennisgeving aangenomen. De beleidsnotitie geldt tot 2030, waarbij evaluatie van de beleidsnotitie zal plaatsvinden, als hiertoe aanleiding is. Het college is hiertoe bevoegd. Tot op heden heeft geen evaluatie van de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030 plaatsgevonden. Dat betekent dat ook geen wijziging plaatsvindt van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', die zijn gebaseerd op de beleidsnotitie. Overigens is voor het westelijke gedeelte van Lingewaarden het bestemmingsplan 'Lingewaarden' vastgesteld, waarmee een transformatie van dit gedeelte van het bedrijventerrein naar woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De beleidsnotitie is erop gericht om per bedrijventerrein een segmentering aan te geven. Er wordt geen beleid per perceel omschreven, dus ook niet ter hoogte van het perceel van appellant.

Appellant verwijst naar de Beheersverordening die op 28 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Beheersverordening is vastgesteld met het doel om de mogelijkheid te behouden tot het innen van leges. De geldende bestemmingsplannen zijn namelijk ouder dan tien jaar en op grond van de Wet ruimtelijke ordening was het verplicht om de bestemmingsplannen die ouder waren dan tien jaar te actualiseren voor 1 juli 2013. In de Beheersverordening wordt dus verwezen naar het geldende bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Zoals blijkt uit de benaming van dit bestemmingsplan, dateert dit bestemmingsplan uit 1976 en 1986 en geldt het hierin verwoorde beleid inmiddels 30 jaar. Appellant heeft dus gedurende deze periode gebruik kunnen maken van de vrijstellingsbevoegdheid uit dit bestemmingsplan voor het uitoefenen van detailhandel conform artikel 8 lid 4 sub a nummers 1 t/m 5, mits wordt voldaan aan de hierin gestelde voorwaarden. Dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid nu wijzigt, is reeds duidelijk geworden bij het vaststellen van de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030. Dat deze beleidsnotitie zijn weerslag zou krijgen in het nog op te stellen bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen, was toen ook reeds duidelijk. Appellant heeft verzuimd om sindsdien gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Appellant was van het voornemen tot het schrappen van deze bevoegdheid namelijk sinds 27 september 2011 op de hoogte en heeft dus ruimschoots de gelegenheid gehad om een beroep te doen op deze vrijstellingsbevoegdheid. De motivering voor het schrappen van deze bevoegdheid vloeit zoals reeds eerder is vermeld, rechtstreeks voort uit de vaststelling van de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030. Dit is nader toegelicht in het

bestemmingsplan. Gelet op de zeer ruime periode waarbinnen appellant in de gelegenheid was om een aanvraag in te dienen voor de vrijstellingsbevoegdheid en waarvan appellant geen gebruik heeft gemaakt, wordt appellant niet geschaad in zijn belangen.

Het conserverend karakter van het bestemmingsplan blijkt uit de beheersfunctie die het bestemmingsplan heeft, dat wil zeggen het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich voornamelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bebouwing. De bestemmingsregeling is naast de afstemming met de veranderende wetgeving en nieuw vastgesteld beleid, iets vereenvoudigd. Dit heeft dan mede betrekking op het beperken van het aantal flexibiliteitsbepalingen.

Het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan biedt inderdaad de nodige ruimte voor reeds bestaande volumineuze detailhandel. Bestaande bedrijvigheid in het bestemmingsplan wordt namelijk vastgelegd. Nieuwvestiging van volumineuze detailhandel is slechts op een beperkt aantal bedrijventerreinen toegestaan conform de beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030. Appellant motiveert niet nader waarom er sprake is van een onevenredige aantasting van zijn belangen door het vervallen van de afwijkingsbevoegdheden.

Het plegen van buitenopslag is binnen het bouwvlak toegestaan. De constatering van appellant dat een gedeelte van de buitenopslag hiermee onder het overgangsrecht wordt geplaatst, is correct. Bestaande buitenopslag die reeds plaatsvindt binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, achten wij ruimtelijk aanvaardbaar. Artikel 4.1.2 sub f van het ontwerpbestemmingsplan wordt zo geredigeerd dat bestaande buitenopslag die aanwezig is binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens, beschouwd wordt als passend binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Bestaande rechten worden op deze manier gerespecteerd. Bij het plegen van nieuwe buitenopslag binnen een afstand van 3 meter tot de wederzijdse perceelsgrens is het mogelijk op basis van artikel 4.3.4 ontheffing te verlenen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit artikel.

Nu aan het verzoek van appellant voor het handhaven van bestaande buitenopslag binnen een afstand van drie meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens tegemoet wordt gekomen, is het niet noodzakelijk om verder inhoudelijk te reageren op de door appellant vermelde gronden inzake de buitenopslag.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Artikel 4.1.2 sub f wordt zodanig geredigeerd dat bestaande buitenopslag voortgezet mag worden.

Indiener zienswijze

12. Ramselaar Advocatuur, Van Hardenbroekweg 19a, 2202 ED NOORDWIJK

Samenvatting zienswijze

Appellant dient een zienswijze in namens zijn cliënt, die eigenaar is van het perceel aan de Rijnstraat 32b in Geldermalsen, hierna te noemen 'appellant'. Appellant drijft een breedpakketzaak in doe-het-zelfartikelen, bouwmaterialen en aanverwante artikelen, waaronder keukens, sanitair, vloeren, raamdecoratie en zonwering. Sinds 2006 is appellant gevestigd aan de Rijnstraat. Ten behoeve van de vestiging van het bedrijf van appellant aan de Rijnstraat zijn door het college bij besluit van 15 september 2005 (nummer BA2005137) vrijstelling verleend van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976/1986 en is een bouwvergunning verleend.

Appellant kan zich om de volgende redenen niet verenigen met het bestemmingsplan:

- De beperking in de regels van het bestemmingsplan tot detailhandel in de doe-het-zelfbranche is niet in overeenstemming met de activiteiten van Wellner als breedpakketzaak;
- De op blad 2 van de verbeelding weergegeven ondergrond en kadastrale situatie zijn niet volledig en actueel.

Met de beperking tot detailhandel in de doe-het-zelfbranche wordt het specifieke karakter van

appellant als breedpakketzaak miskend. De bedrijfsactiviteiten van appellant reiken verder dan alleen detailhandel in de doe-het-zelfbranche.

Appellant verkoopt doe-het-zelfartikelen, bouwmaterialen en aanverwante artikelen en beschikt over een grote showroom voor keukens en badkamers. Een belangrijke reden voor de verhuizing naar de Rijnstraat was om ruimte te hebben voor het verder uitbouwen van deze bedrijfsactiviteiten. De afweging in de Nota van Inspraak is niet begrijpelijk en vooral gebaseerd op de website van appellant.

Nu appellant ook bouwproducten verkoopt, is niet in te zien dat de activiteiten van appellant worden beperkt tot detailhandel in de doe-het-zelfbranche. Het vrijstellingsbesluit is niet beperkt tot één van de categorieën uit de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid in artikel 5 lid 4 onder 4 sub e van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Nu de bedrijfsactiviteiten in het ontwerpbestemmingsplan worden beperkt, wordt appellant geschaad in haar belangen. Om appellant niet te schaden in zijn belangen, zou de definitie van doe-het-zelfzaak moeten worden toegevoegd aan artikel 1 van het bestemmingsplan.

Voor de exacte omvang van de opstallen van appellant wordt verwezen naar de tekeningen die een onderdeel vormen van de bouwaanvraag van 15 juli 2005. Op de kadastrale kaart is ten onrechte huisnummer 32a vermeld. Sinds de realisatie van de verleende vrijstelling en bouwvergunning van 2005 valt het gehele perceel onder huisnummer 32b.

Op blad 2 van de verbeelding ontbreken het linkergedeelte van het gebouw en de corridor. Het kadastrale nummer van de ondergrond ontbreekt.

Appellant verzoekt het volgende:

- In de omschrijving van de aanduiding in de regels van het bestemmingsplan opnemen 'uitsluitend een breedpakketzaak' al dan niet in combinatie met opname van een omschrijving van 'breedpakketzaak' in artikel 1 van het bestemmingsplan die in overeenstemming is met de bedrijfsactiviteiten van appellant;
- De ondergrond en kadastrale informatie op blad 2 van de verbeelding aanpassen in overeenstemming met het voorgaande.

Standpunt gemeenteraad

Artikel 4.1.2 sub g vermeldt dat detailhandel is uitgesloten behoudens detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van en zoals beschreven bij de volgende aanduidingen:
f. 'specifieke vorm van detailhandel – breedpakketzaak', uitsluitend detailhandel in de doe-het-zelfbranche.

Appellant vermeldt welke activiteiten hij uitoefent op zijn perceel en is op basis hiervan van mening dat hij wordt beperkt in zijn bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten van appellant vallen binnen de sector van de doe-het-zelfmarkt. De aanduiding 'breedpakketzaak' duidt enkel op het voeren van een breed assortiment en niet op de producten in het assortiment. Daarom is bij het opnemen van de aanduiding 'breedpakketzaak' een nadere uitleg van dit begrip noodzakelijk. Vanwege de bedrijfsactiviteiten van appellant is bij het nader omschrijven van de aanduiding 'breedpakketzaak' aansluiting gezocht bij de doe-het-zelfbranche. Het onderscheid tussen een breedpakketzaak en de bouwmarkt wordt gemaakt door het verschil in verkoopvloeroppervlakte. De grens ligt hierbij op 1500 m². Onder deze grens wordt gesproken van een breedpakketzaak. Winkels met een verkoopvloeroppervlak groter dan 1500 m² vallen onder de noemer 'bouwmarkt'. De huidige winkelvloeroppervlakte is 1.922 m². Deze winkelvloeroppervlakte blijkt uit de bouwaanvraag d.d. 15 juli 2005.

Appellant oefent detailhandel uit in de doe-het-zelfbranche gecombineerd met producten uit de woninginrichtingbranche. Dit zijn twee verschillende branches. De detailhandelbranche is verdeeld in verschillende subbranches. De brache woninginrichting is gericht op de keukens en badkamers. Omdat appellant hierin een ruimer assortiment heeft dan een bouwmarkt en voor dit gedeelte van zijn bedrijfsvoering ook meer service levert, valt dit gedeelte van de bedrijfsactiviteiten onder de noemer 'woninginrichting'. De andere bedrijfsactiviteiten van appellant (verkoop van doe-het-zelfartikelen, bouwmaterialen en aanverwante artikelen) zijn te scharen in de branche 'huis en tuin'. De brache is verder onder te verdelen in 'doe-het-zelfzaken'. De doe-het-zelfzaken zijn ook weer verder verdeeld in verschillende bedrijfsactiviteiten, waarbij de bedrijfsactiviteiten van appellant vallen onder de noemer 'bouwmarkten en winkels algemeen assortiment'.

Kortom: op basis van de indeling van de StiDEM (Stichting Detailhandelseconomie en

Maatschappij) valt het bedrijf van appelland in twee verschillende branches. De StiDEM is opgericht als opvolger van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel en hierin zijn ondernemers en werknemersorganisaties vertegenwoordigd.

Nu duidelijk is in welke branches de bedrijfsactiviteiten van appelland in te delen zijn, is duidelijk dat de aanduiding 'breedpakketzaak', nader gedefinieerd als detailhandel in de doe-het-zelfbranche niet passend is bij de bedrijfsactiviteiten van appelland. Op basis van de door appelland gemelde bedrijfsactiviteiten is beoordeeld dat de nadere aanduiding 'bouwmarkt' op de bedrijfsactiviteiten van toepassing kan worden verklaard en de nadere aanduiding 'detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting'. De website van het bedrijf van appelland geeft een representatief beeld van de bedrijfsactiviteiten van appelland, deze website is uiteraard in het leven geroepen om potentiële klanten aan te trekken. Er mag derhalve van worden uitgegaan dat de op de website gepresenteerde producten en diensten ook te koop worden aangeboden en dat de website een volledig beeld geeft van de bedrijfsactiviteiten van appelland. Aan de wens van appelland om het perceel slechts aan te duiden als breedpakketzaak en de branche waarin appelland actief is niet aan te duiden, kan niet tegemoet worden gekomen. Reeds uit de verkoopvloeroppervlak van de winkel van appelland blijkt dat deze niet past binnen de definitie van 'breedpakketzaak'.

In tegenstelling tot hetgeen appelland beweert, staat in de verleende bouwvergunning met nummer BA 2005137, dat appelland een aanvraag indient voor het oprichten van een bedrijfsruimte voor de verkoop van doe-het-zelfproducten. De bouwvergunning is vervolgens ook verleend voor het oprichten van een bedrijfsruimte voor de verkoop van doe-het-zelfproducten. De verleende vrijstelling had dus uitsluitend betrekking op de verkoop van deze producten en niet op de verkoop van de andere goederen die vermeld staan in de vrijstellingsbevoegdheid en de bouwvergunning met nummer BA 2005137. In de bouwvergunning wordt slechts het artikel vermeld omdat dit de grondslag vormt voor het verlenen van de bouwvergunning voor het oprichten van bedrijfsruimte voor de verkoop van doe-het-zelfproducten. Het verzoek van appelland wordt dus afgewezen, omdat de bouwvergunning zich beperkt tot de verkoop van doe-het-zelfproducten. De juridische basis voor het toestaan van andere bedrijvigheid die wordt vermeld in artikel 5 lid 4 onder 4, ontbreekt. Bovendien stemmen de in de vrijstellingsbevoegdheid vermelde bedrijfsactiviteiten niet overeen met de door appelland uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten van appelland passen binnen de activiteiten van een breedpakketzaak c.q. bouwmarkt, met een accent op de verkoop van keukens en badkamers. Appelland wenst graag een zo specifiek mogelijke bestemming voor zijn bedrijfsactiviteiten. Omdat hiertegen vanuit ruimtelijk oogpunt geen zwaar tegen is, is aan het verzoek van appelland tegemoet gekomen. Dat betekent dat de bestaande bedrijvigheid middels twee aanduidingen in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

De kadastrale ondergrond behorende bij een bestemmingsplan wordt aangeleverd door het Kadaster. De gemeente heeft geen invloed op de wijze waarop deze ondergrond tot stand komt. Overigens heeft deze ondergrond geen invloed op de wijze van bestemmen, maar dient deze ter oriëntatie. Appelland wordt derhalve niet geschaad in zijn belangen door het niet opnemen van de linkergedeelte en de corridor, want dit valt binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Ook het niet vermelden van een kadastraal nummer schaadt de belangen van appelland niet. Ook hiervoor geldt dat de gemeente hierover geen zeggenschap en geen invloed heeft.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het perceel Rijnstraat 32a krijgt de aanduidingen 'bouwmarkt' en 'detailhandel in keukens, sanitair en woninginrichting'. Dit wordt verwerkt in de regels en op de verbeelding.

Indiener zienswijze

13. Gasunie, Postbus 181, 9700 AD GRONINGEN

Samenvatting zienswijze

De weergegeven belemmeringstrook is te breed. Wettelijk is het voor de in het plangebied aanwezige leiding voldoende om de belemmeringstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Appelland verzoekt dan ook om de breedte van de belemmeringstrook terug te brengen tot de zone van 4 meter.

<p>Appellant verzoekt om artikel 10.3 uit te breiden met het volgende toetsingskader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad; - Dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten. <p>Het huidige artikel 10.3 biedt een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14 lid 3 Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.</p> <p>In dit bestemmingsplan valt de dubbelbestemming 'Leiding – gas' samen met enkele andere dubbelbestemmingen. Op basis van jurisprudentie van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding – gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.</p> <p>Appellant verzoekt verder om betrokken te worden bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.</p>
<p><i>Standpunt gemeenteraad</i></p> <p>Aan het verzoek van appellant om de belemmeringenstrook te beperken tot 4 meter aan weerszijden van de gasleiding wordt tegemoet gekomen. Artikel 14 lid 3 Bevb bevat bepalingen omtrent bestemmingsplannen. Aan het verzoek van appellant om het toetsingskader van artikel 10.3 uit te breiden wordt vanwege het veiligheidsaspect tegemoet gekomen. Aan het verzoek van appellant om de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' bij het samenvallen met andere dubbelbestemmingen te laten prevaleren boven de andere bestemmingen wordt tegemoet gekomen, vanwege de veiligheidsaspecten.</p>
<p><i>Besluit</i></p> <p>De zienswijze wordt gegrond verklaard.</p>
<p><i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i></p> <p>De bestemming 'Leiding – Gas' te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Artikel 10.3 wordt uitgebreid met sub c en sub d zijnde:</p> <ul style="list-style-type: none"> c. De veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad; d. Dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten. <p>Aan artikel 10 'Leiding – Gas' wordt een bepaling toegevoegd waarin wordt geregeld dat de bestemming 'Leiding – Gas' voorrang heeft boven de andere dubbelbestemmingen.</p>
<p>Indiener zienswijze</p> <p>14.</p>
<p><i>Samenvatting zienswijze</i></p> <p>In algemene zin constateert appellant dat het ontwerpbestemmingsplan de belangen van appellant als eigenaar van de naastgelegen percelen aan de Rijnstraat schaadt, omdat er nieuwe regelingen zijn opgenomen om de flexibiliteit te waarborgen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden aanzienlijk uitgebreid.</p> <p>Dit klemt nu voor deze percelen op termijn een transformatie naar woningbouw is voorzien. De zienswijze heeft betrekking op de volgende elementen uit het ontwerp:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Op basis van de voorgestane transformatie naar woningbouw verzoekt appellant om het perceel gelegen aan Rijnstraat 10 niet mee te nemen in dit bestemmingsplan; b. De bebouwingsvlakken worden begrensd door de erfgronden. Met het oog op de aanstaande wijzigingen / transformatie naar woningbouw op de aangrenzende percelen geeft dit ongewenste beperkingen voor de door de gemeente voorgestane ontwikkeling; c. De toegestane bouwhoogte is verruimd van 9 meter naar 10 meter. Dit is alleen toelaatbaar voor het nieuwste gebouw op het perceel van Rijnstraat 12, maar niet voor het gehele terrein. Deze verruiming botst namelijk eveneens met de beoogde nieuwe woonfunctie van de naastgelegen percelen evenals met de bestaande woningbouw; d. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986' zijn zogenaamde categorie A-inrichtingen niet toegestaan. Geconstateerd wordt dat een

scheepswerf en scheepsreparatiebedrijf niet tot deze bedrijfsklasse behoort. In dat kader dient volgens appelland de specifieke aanduiding voor dit bedrijf van de plankaart verwijderd te worden en moet worden verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2. Het bestaande bedrijf dient slechts op basis van het overgangsrecht te worden gedoogd;

- e. Het vigerende bestemmingsplan kent geen regeling inzake de buitenopslag. Geconstateerd wordt dat vanaf 2014 het buitenterrein van Rijnstraat 12 in gebruik is bij derden die niet zijn gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten. Dit gebruik is in strijd met het huidige bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan dient derhalve buitenopslag te worden beperkt, analoog aan het geldende bestemmingsplan en beperkt te blijven tot de buitenopslag die gerelateerd is aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.
- f. Het afwijken van de bouw- en gebruiksregels dient beperkt te blijven tot de regels zoals vermeld in het geldende bestemmingsplan, mede om het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan te benadrukken. Appelland verzoekt derhalve om deze regels aan te passen.

Standpunt gemeenteraad

Het geldend bestemmingsplan voor beide percelen waar appelland op doelt, is het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Dit bestemmingsplan is opgenomen in de Beheersverordening, die door de gemeenteraad in mei 2013 is vastgesteld. Gelet op de wettelijke verplichting tot het actualiseren van bestemmingsplan die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 lid 2 Wro) zijn wij verplicht om het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein te actualiseren. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft primair een beheersfunctie, dat wil zeggen het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Alle bestaande bedrijventerreinen in de kern Geldermalsen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan en worden voorzien van uniforme regelgeving. Zo worden verschillen tussen de verschillende bedrijventerreinen voorkomen. Bestaande bebouwing wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de percelen waar appelland op doelt, namelijk Rijnstraat 10 en 12. De Welkooplocatie is gesitueerd aan Rijnstraat 10.

De stelling van appelland dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor de betreffende percelen zijn uitgebreid, is niet correct. Het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986' is verouderd en kan derhalve niet meer dienen als referentiekader. Het ruimtelijk beleid is inmiddels gewijzigd, net als de milieuwetgeving. Dit blijkt ook uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 die andere bedrijvigheid bevat dan artikel 1A van het bestemmingsplan 'Lingewaarden 1976 / 1986'. Ook de bedrijvigheid is sindsdien gewijzigd en de hieraan gekoppelde milieucontouren. Appelland motiveert niet nader waarom sprake zou zijn van ruimere bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor de percelen Rijnstraat 10 en 12. Bovendien wordt deze stelling niet nader onderbouwd door beide bestemmingsplannen. Appelland refereert verder naar mogelijke ontwikkelingen naar woningbouw voor beide percelen. Het perceel Rijnstraat 12 heeft enige tijd te koop gestaan vanwege het faillissement van het bedrijf dat hier gevestigd was. Inmiddels is het perceel aangekocht door een aannemersbedrijf. Van transformatie naar woningbouw is derhalve geen sprake.

De gemeente is ervan op de hoogte dat gesprekken gaande zijn over de verplaatsing van het bedrijf aan Rijnstraat 10 naar een andere locatie. Om deze verplaatsing mogelijk te maken, moet onder andere een exploitatieovereenkomst worden afgesloten en moet een bestemmingsplanprocedure voor de nieuwe locatie worden gevoerd. Ook moet hiervoor een omgevingsvergunning worden verleend. Er is nog geen exploitatieovereenkomst afgesloten, ook is er nog geen bestemmingsplanprocedure opgestart en er is dus ook nog geen omgevingsvergunning verleend. Hoewel er wel gesprekken gaande zijn, is de uitvoerbaarheid van de voorgenomen verplaatsing van het bedrijf gevestigd aan Rijnstraat 10, dus nog niet aangetoond. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' kan hiermee dus ook geen rekening worden gehouden. Het bestaande bedrijf wordt daarom voorzien van een positieve bestemming.

Op de aangevoerde gronden van appelland wordt als volgt gereageerd:

- A. Rijnstraat 10 wordt opgenomen in dit bestemmingsplan, omdat de verplaatsing van het ter plekke gevestigde bedrijf nu niet aan de orde is. De hiervoor vereiste stappen zijn (nog) niet genomen. De bestaande bedrijvigheid wordt derhalve in dit bestemmingsplan vastgelegd. Appelland dient hiermee bij het realiseren van woningbouw rekening te houden.
- B. De bestaande bebouwing is gesitueerd tot op de perceelsgrens. Hierdoor wordt ook het

<p>bouwvlak gesitueerd tot op de perceelsgrens. Voor beide percelen geldt dat deze worden bestemd overeenkomstig de overige percelen binnen het plangebied. Appellant dient bij de ontwikkeling van de percelen naar woningbouw rekening te houden met de bestaande bedrijvigheid. De milieucontouren behorende bij deze bedrijvigheid dienen hierbij in acht te worden genomen. Bij herontwikkeling dient appellant de uitvoerbaarheid van het bouwplan aan te tonen. De omliggende bedrijvigheid vormt een onderdeel van deze uitvoerbaarheid.</p> <p>C. De wijziging van de maximale bouwhoogte van 9 naar 10 meter geldt niet uitsluitend voor het perceel Rijnstraat 10, maar dit geldt voor het gehele bedrijventerrein Lingewaarden. Deze verruiming is mede ingegeven door de wijzigingen in het Bouwbesluit sinds 1976. Artikel 4.28 van het Bouwbesluit stelt eisen aan de plafondhoogte in de utiliteitsbouw. Recent is deze plafondhoogte verruimd naar 2,6 m in plaats van 2,4 meter. Door deze verruiming is het noodzakelijk om de maximale hoogte te verruimen. Omdat bij het continueren van de maximale bouwhoogte op 9 meter de bebouwingmogelijkheden voor de bestaande ondernemers worden beperkt, is ervoor gekozen om de maximale bouwhoogte te verhogen naar 10 meter;</p> <p>D. Het scheepsbouw en – reparatiebedrijf is inmiddels failliet verklaard. Het perceel inclusief de opstallen is te koop aangeboden. Het perceel en de opstallen zijn aangekocht door een aannemersbedrijf. De specifieke aanduiding voor deze bedrijvigheid wordt voor het betreffende perceel Rijnstraat 12 verwijderd. Dit is mede ingegeven door de nabijheid van woningen ten zuiden van de Rijnstraat waardoor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4 gelet op de afstand tot deze woningen niet tot de mogelijkheden behoort. Een vestiging van een bedrijf in deze milieucategorie leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woningen. Bovendien past vestiging van een bedrijf in een dergelijke categorie niet binnen de de beleidsnotitie ‘bedrijventerreinen 2011 - 2030’;</p> <p>E. Artikel 4.1.2 sub f bevat een regeling voor de buitenopslag. Nu het scheepsbouw- en reparatiebedrijf niet meer op het perceel aan Rijnstraat 12 is gevestigd, zijn de opmerkingen omtrent de buitenopslag van appellant niet meer relevant. Voor het bedrijf dat zich heeft gevestigd op het perceel Rijnstraat 12 geldt de regeling voor buitenopslag zoals vermeld in artikel 4.1.2 sub f;</p> <p>F. Ook het bestemmingsplan ‘Lingewaarden 1976 / 1986’ bevat ontheffingsmogelijkheden, deze zijn vermeld in artikel 5 lid 4 van het bestemmingsplan. Het ruimtelijk beleid is echter sinds 1976 en 1986 gewijzigd en dit komt tot uiting in de afwijkingmogelijkheden voor de bouwregels en de gebruiksregels. Het schrappen van deze ontheffingsmogelijkheden levert een onaanvaardbare beperking op van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen Rijnstraat 10 en 12, zonder dat hier een gemotiveerde rechtvaardiging aan ten grondslag ligt. Aan het verzoek van appellant wordt dan ook niet tegemoet gekomen.</p>
Besluit
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
De aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouw – en reparatiebedrijf’ wordt verwijderd van de verbeelding en uit artikel 4.1.1 sub a nummer 2.
Indiener zienswijze
15. Van Vliet Bouwmanagement, Postbus 59, 2990 AB BARENDRECHT
Samenvatting zienswijze
<p>Appellant dient een zienswijze in namens de opdrachtgever, hierna te noemen ‘appellant’ voor de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bedrijf van appellant wordt beschouwd als een categorie 4.1 bedrijf. Ter plaatse is enkel bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 toegestaan; - Appellant verzoekt om het bestemmingsplan hierop aan te passen, zodat recht wordt gedaan aan de feitelijk niet wederrechtelijke situatie; - Een deel van de bedrijfsbebouwing is gelegen in de bestemming ‘Water’. Deze bestemming laat geen bedrijfsmatig gebruik toe en evenmin bedrijfsmatige bebouwing. Er is wel sprake van de aanduiding ‘overkapping’, maar die aanduiding is enkel relevant voor de bouwregels van de bedrijfsbestemming; - Er wordt geen recht gedaan aan de feitelijke niet wederrechtelijke situatie, het verzoek is

- dan ook om het bestemmingsplan hierop aan te passen;
- Het bedrijf van appelland wordt aangemerkt als een risicovol bedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan houdt hier onvoldoende rekening mee. Risicovolle inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de daartoe strekkende aanduiding, waarbij de risicocontouren specifiek dienen te worden aangeduid. Dit is niet het geval voor het terrein van appelland en dat is onterecht;
- De aanwezigheid van beperkt zelfredzame personen is bij appelland verboden. Dit is in strijd met het personeelsbeleid van appelland. Het bestemmingsplan bevat evenmin een financiële onderbouwing ter realisering van dit beleid;
- Dit onderdeel van het bestemmingsplan geeft blijk van onnodige regelzucht en betutteling;
- Een wel redzame persoon kan in geval van een calamiteit struikelen waardoor hij minder zelfredzaam wordt;
- Het verzoek is om de dubbelbestemming 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' te laten vervallen;
- Appelland verzoekt om vrijstelling te verlenen voor de realisatie van een nieuw kantoor binnen de molenbiotoop;
- Appelland verzoekt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Standpunt gemeenteraad

Op de zienswijze van appelland wordt als volgt gereageerd:

- Het bedrijf van appelland is inderdaad een bedrijf dat wordt ingedeeld in milieucategorie 4.1. Op basis hiervan zal het bedrijf worden aangeduid op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' en vermeld in artikel 4.1.1 sub a nummer 2. De aanduiding zal luiden 'specifieke vorm van bedrijf – veiling van landbouwproducten';
- Appelland doelt hiermee op de aanduiding 'ws – wb', die op de legenda wordt toegelicht als 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Omdat de gronden van appelland buitendijks zijn gelegen, is het vanuit het oogpunt van de waterberging verplicht om deze dubbelbestemming op te nemen. Artikel 15.2 vermeldt hiervoor de bouwregels. In tegenstelling tot hetgeen appelland beweert, laat deze bestemming zeker bedrijfsmatige bebouwing toe. Wel dient het waterschap in te stemmen met uitbreiding van het bebouwde oppervlak vanwege de waterberging. De bestemming 'Water' geldt uitsluitend voor de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De gronden van appelland grenzen gedeeltelijk aan deze watergang, maar appelland wordt hierdoor niet geschaad in zijn belangen. De aanduiding 'overkapping' geldt ook niet voor gronden van appelland, maar voor gronden van derden. Overigens is voor deze overkapping een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO gevoerd. Appelland wordt niet geschaad in de bedrijfsbelangen door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' en evenmin door de bestemming 'Water';
- De bestemming 'Water' is uitsluitend toegekend aan de watergang die hier ook daadwerkelijk aanwezig is. De feitelijke situatie is dus vastgelegd. Appelland is hierdoor niet geschaad in zijn (bedrijfs)belangen;
- Appelland distribueert en veilt fruit. Ten behoeve van de opslag van fruit zijn hallen gerealiseerd. Koeling van deze hallen vindt plaats door middel van enkele ammoniakinstallaties met een inhoud groter dan 1500 kg. Inrichtingen met ammoniakkoelinstallaties (met meer dan 1500 kg ammoniak) vallen onder het regime van het Bevi. Uitgaande van de milieuvergunningen van het bedrijf ligt alleen rond de ammoniakkoelinstallatie voor koelhuis 1 en 2 nog een PR 10-6 contour (op 75 m vanaf de machinekamer). Voor inrichtingen met een ammoniakkoelinstallatie gelden standaard risicoafstanden die zijn opgenomen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Omdat appelland beschikt over ammoniakkoelinstallaties, valt het bedrijf van appelland onder de noemer 'risicovolle inrichting'. Het bedrijf zal dan ook als zodanig worden aangeduid op de verbeelding. Het opnemen van een veiligheidszone – bevi is niet noodzakelijk, omdat binnen de PR 10-6 contour geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn en omdat de contour niet ligt over percelen van derden.
Op basis van de beleidsvisie 'externe veiligheid' worden nieuwe bijzonder kwetsbare objecten in beginsel niet toegestaan binnen een ruime afstand van relevante risicobronnen. Dit heeft in ieder geval betrekking op de zone van 200 meter vanaf het spoortraject Utrecht – Meteren, een zone van 50 meter langs de hogedruk aardgasleiding ten noorden van de Provinciale Weg Oost en een zone van 150 meter rondom het LPG-tankstation aan de Randweg. Om nieuwe risicovolle activiteiten op basis van het beleid externe veiligheid niet

<p>onnodig te belemmeren, worden nieuwe bijzonder kwetsbare objecten binnen het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' niet toegestaan. Hierbij gaat het om functies voor groepen van verminderd of niet-zelfredzame personen, b.v. een kinderopvang. Dit heeft derhalve geen invloed op het personeelsbeleid van appellant. Omdat nieuwe bijzonder kwetsbare objecten binnen het hele plangebied niet zijn toegestaan, is de dubbelbestemming 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' geheel verwijderd. Bij het oprichten van een gebouw dat geheel of gedeeltelijk valt binnen de molenbiotop, dient toetsing plaats te vinden aan artikel 20.3. Appellant dient hierbij aan te tonen dat de molenbiotop en het functioneren van de molen door het oprichten van het gebouw niet wordt aangetast en dat de waarde van de molen als beeldbepalend element niet onevenredig wordt aangetast. Zonder inzicht in het bouwplan is het niet mogelijk om te toetsen aan de voorwaarden uit artikel 20.3. Aan het verzoek van appellant kan dan ook geen medewerking worden verleend.</p>
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Op het perceel Deilseweg 7 wordt de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – veiling van landbouwproducten" opgenomen. In artikel 4.1.1 sub a nummer 2 wordt deze aanduiding toegevoegd. Op het perceel Deilseweg 7 wordt de aanduiding 'risicovolle inrichting' opgenomen. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' wordt verwijderd.
Indiener zienswijze
16.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>Appellant heeft een fysiotherapiepraktijk met hierbij de mogelijkheid om te sporten. Deze activiteiten vinden nu plaats aan Bosmanskamp 1A in Geldermalsen. Vanwege de gestage groei heeft appellant behoefte aan meer ruimte. Appellant wil daarom verhuizen naar de J.F.Kennedylaan 6 in Geldermalsen. Dit is een uitermate geschikte locatie voor het bedrijf vanwege de ligging aan de rand van het bedrijventerrein.</p> <p>De verkopend makelaar geeft aan dat het beoogd gebruik niet is toegestaan binnen de toekomstige bestemming als bedrijventerrein. Appellant verzoekt derhalve om in het bestemmingsplan de nadere aanduiding 'praktijkruimte' op te nemen en indien noodzakelijk de aanduiding 'sportcentrum'.</p>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>Appellant heeft inmiddels op een andere locatie binnen de kern Geldermalsen zijn sportactiviteiten ondergebracht. Uit navraag bij appellant is gebleken dat zijn verzoek tot vestiging aan de J.F.Kennedylaan 6 nog steeds actueel is. Dit verzoek is derhalve getoetst aan de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. In bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten 1) staat het uitoefenen van een sportschool niet vermeld. Artikel 4.4.1 geeft aan onder welke voorwaarden het college medewerking kan verlenen aan het toestaan van bedrijven in een andere milieucategorie en die vermeld staan op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 2'. Op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 2 staan sportscholen vermeld. Het uitoefenen van een fysiotherapiepraktijk staat niet vermeld op deze lijst. Dat betekent dat uitsluitend het uitoefenen van een sportschool past binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Wij zien ook geen reden om af te wijken van het bestemmingsplan, omdat in de kern Geldermalsen ook andere locaties aanwezig zijn waar een fysiotherapiepraktijk uitgeoefend kan worden. Het uitoefenen van een fysiotherapiepraktijk past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Aan het verzoek van appellant om zijn fysiotherapiepraktijk hier te vestigen, kan dan ook geen gevolg worden gegeven.</p>
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Geen.

4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op de volgende punten is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd:

Ambtshalve wijzigingen toelichting

Paragraaf 4.2

Het provinciaal beleid is gewijzigd sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten het tweede en laatste deel van het Actualisatieplan Omgevingsvisie op het gebied van water en natuur vastgesteld. Gedeputeerde Staten zullen voor het eind van 2015 het actualisatieplan voor de overige onderdelen aan Provinciale Staten aanbieden.

Ook van het Actualisatieplan Omgevingsverordening werd het laatste gedeelte vastgesteld. Het eerste gedeelte is op 8 juli 2015 vastgesteld. Het actualisatieplan betreft de onderdelen Kaderrichtlijn Water, Deltabeslissingen en grondwaterbescherming. In december 2015 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening geactualiseerd.

Deze wijziging in het provinciaal beleid heeft geen invloed op de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan. Wel dient dit te worden verwerkt in paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Paragraaf 5.2

In haar vergadering van 22 september 2015 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen de Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Geldermalsen 2015 – 2019 vastgesteld. De uitgangspunten van dit beleid moeten worden opgenomen in paragraaf 5.2. Dit leidt tot een aangepaste paragraaf. Een complete weergave van deze herziene paragraaf is bijgevoegd. Als gevolg van een herijking van het aspect externe veiligheid vinden ook enkele wijzigingen plaats op de verbeelding en in de regels. Ook deze wijzigingen worden nader toegelicht in de bijlage over externe veiligheid.

Bijlage 1

Bijlage 1 'Onderzoek externe veiligheid' wordt verwijderd omdat de inhoud ervan is verouderd en hierdoor niet meer relevant is voor het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen regels

Aan artikel 1.65 wordt toegevoegd: 'en inrichtingen met een opslag van brandbaar gas in een tank, waarvoor een vergunningplicht geldt'

Aan 4.2.3 wordt 'per perceel' toegevoegd.

Aan artikel 4.1.2 wordt de volgende zinsnede toegevoegd: 'Per perceel is slechts één bedrijf toegestaan, met uitzondering van bedrijfsverzamelgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw'.

Aan artikel 4.1.2 sub f wordt de volgende zinsnede toegevoegd: 'buitenopslag is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf'.

Artikel 4.4.2 wordt verwijderd uit de planregels, zodat een risicovolle inrichting uitsluitend kan worden gevestigd middels een buitenplanse planologische procedure, waarbij optimale afstemming en toetsing kan plaatsvinden aan de Beleidsvisie externe veiligheid.

Aan artikel 19.1 wordt sub d toegevoegd:

'van gronden of gebouwen voor een groep verminderd of niet-zelfredzame personen, behoudens waar het betreft een bestaande functie voor een groep verminderd of niet-zelfredzame personen in een bestaand gebouw'.

Artikel 20.4 wordt verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen verbeelding

Op het perceel Burgemeester Roozeveld van der Venlaan 7 is de bestaande kas aan de achterzijde van het perceel gesloopt en is hier nieuwbouw gerealiseerd. Deze aanvraag om omgevingsvergunning past niet in het geldend bestemmingsplan, daarom is gebruik gemaakt van de

kruiemelgevallenregeling voor het oprichten van dit gebouw. Deze nieuwbouw is gesitueerd buiten het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Het bouwvlak wordt daarom zo gewijzigd dat dit bouwplan binnen het bouwvlak past. De nieuwe situatietekening van het perceel Burgemeester Roozeveld van der Venlaan 7 is bijgevoegd. Het bouwplan is inmiddels gerealiseerd.

De plangrenzen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' worden afgestemd op de plangrenzen van de aangrenzende bestemmingsplannen. Dit betreft marginale verschillen.

Op het perceel Burg. Roozeveld v. d. Venlaan 3 is op 10 november 2015 omgevingsvergunning verleend ten behoeve van het uitbreiden van de fabriek voor de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'milieuneutraal veranderen'. Deze aanvraag heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummers 1059, 1464, 3396 en 3278, plaatselijk bekend Burg. Roozeveld v.d. Venlaan 3 te Geldermalsen. De verleende omgevingsvergunning ziet toe op een uitbreiding van de fabriek buiten het bouwvlak van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning op 10 november 2015 is overwogen dat de uitbreiding in zijn totaliteit zal worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' en dat mede daarom op verantwoorde wijze gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a punt 2 WABO juncto bijlage II artikel 4 lid 1 Bor. Onderdeel van de verleende omgevingsvergunning is de bestektekening wijziging verleende vergunning. Deze tekening is gevoegd bij de Nota van Zienswijzen. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat deze uitbreiding past binnen het bouwvlak behorende bij de fabriek gevestigd aan de Burg.R.v.d.Venlaan 3. De uitbreiding wordt voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Op het perceel Burg. Roozeveld v.d. Venlaan 3 is een bovengrondse LPG-tank aanwezig voor eigen gebruik. Dit is geen Bevi-activiteit, maar het is wel een activiteit die vergelijkbaar is met een Bevi-activiteit. Gelet op de ambities in de beleidsvisie externe veiligheid is het gewenst om dit bedrijf op een gelijke wijze te behandelen als een Bevi-inrichting. Daarom wordt het perceel burg. Roozeveld v.d. Venlaan 3 aangeduid op de verbeelding als 'risicovolle inrichting'.

Uit de nadere inventarisatie is gebleken dat op het perceel Gerdina's Hof 11 in Geldermalsen een kantoor is gevestigd. Het perceel staat nu te koop en gelet op de aard van het gebouw wordt dit in de toekomst ook als kantoor gebruikt. Op dit perceel wordt de nadere aanduiding 'kantoor' opgenomen.

De percelen gelegen op de hoek van de J.F.Kennedylaan en De Chamotte, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie B, nummers 1616 en 1620, worden alsnog opgenomen in het bestemmingsplan en voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein'. De voorgenomen herontwikkeling van deze percelen is vooralsnog niet aan de orde, daarom worden deze percelen voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat op het perceel aan De Chamotte 4 gezondheidszorg in combinatie met kantoor is gevestigd. Deze functies worden weergegeven op de verbeelding met de nadere aanduidingen 'pr' en 'k'.

Op basis van de Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Geldermalsen 2015 – 2019 wordt de veiligheidszone-lpg rondom het LPG-tankstation aan de Bosmanskamp 47 gewijzigd. Ook de veiligheidszone-bevi die geldt voor het perceel De Panoven 17 wordt aangepast op basis van dit beleid.

5 BEELDKWALITEITSPAN WEST BETUWE

Het beeldkwaliteitsplan 'West-Betuwe' is opgesteld met het doel om de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein West-Betuwe te verbeteren. Het beeldkwaliteitsplan bevat hiervoor handvaten. Vanaf vrijdag 9 april 2015 heeft het beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen.

Indiener zienswijze
1.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p>In hoofdstuk 3.1 staat vermeld dat de voorkeur uitgaat naar gebouwen met een plat dak. Appellant is van mening dat een moderne vormgeving met een zadeldak of lessenaarsdak mogelijk zou moeten zijn.</p> <p>Appellant vindt het vastleggen van specifieke RAL kleuren te ver gaan. Appellant is van mening dat met het schetsen van een beoogd eindbeeld met het vermelden van de gewenste kleuren kan worden volstaan. Bovendien zijn leveranciers van gevelplaten niet altijd in staat om de gevelplaten in deze RAL kleuren te leveren.</p> <p>Een van de grootste problemen is dat laden en lossen en parkeren niet op eigen terrein plaatsvindt. Er wordt geparkeerd door vrachtwagencombinaties, hierdoor ontstaat een rommelig straatbeeld. Appellant is van mening dat hiertegen handhavend opgetreden moet worden. Een parkeerverbod komt de verkeersafwikkeling en veiligheid ten goede. Parkeren van vrachtwagens etc. op openbaar terrein zou verboden moeten worden, de gemeente moet dan elders een voorziening realiseren.</p>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>Wij delen deze mening niet. Het handhaven van platte daken bij alle bedrijfsgebouwen binnen het bedrijventerrein West-Betuwe, komt de uniformiteit ten goede. Door het creëren van uniformiteit in de vormgeving ontstaat rust in de bebouwde omgeving. Dit komt de uitstraling van de bedrijfsgebouwen ten goede. Het beeldkwaliteitsplan voor Hondsgemet-Zuid bevat ook deze voorkeur. Bedrijfsbebouwing is bovendien in nagenoeg alle gevallen voorzien van een plat dak.</p> <p>Het voorschrijven van RAL-kleuren heeft tot doel om het rommelige beeld van het bedrijventerrein West-Betuwe te verbeteren en zodoende de beeldkwaliteit te verhogen. Dit komt ook het vestigingsklimaat ten goede. Bovendien is een range aan RAL-kleuren voorgeschreven, zodat de ondernemer hierin een keuze heeft. RAL-kleuren zijn bovendien landelijk bekend, zodat ook leveranciers van gevelplaten hun producten in RAL-kleuren leveren. Bij een verzoek voor een afwijkende kleurstelling kan welstand hierover adviseren.</p> <p>Laden en lossen en parkeren wordt niet geregeld in het beeldkwaliteitsplan. Dit wordt geregeld door het al dan niet nemen van verkeersmaatregelen. Het parkeren van vrachtwagens in openbaar gebied is ook door ons erkend als problematisch vanwege de overlast die hierdoor ontstaat. Daarom is voor het parkeren van vrachtwagens in openbaar gebied beleid vastgesteld.</p>
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan</i>
Geen.



Aan

Gemeente Geldermalsen, Ilse Broekmans

Onderwerp

Extern EV-advies bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Inleiding

Gemeente Geldermalsen vroeg ons om een reactie te geven op de zienswijze van Fruitmasters n.a.v. het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen. Tijdens overleg met u op 15-3-2016 is afgesproken dat wij ook een aangepaste EV-paragraaf zullen opstellen en een voorstel doen voor het aanpassen van enkele EV-relevante planregels en onderdelen van de verbeelding.

Advies

Wij adviseren u (ten aanzien van het EV-aspect):

1. de aangepaste EV-paragraaf in bijlage 3 van deze notitie op te nemen in de toelichting van dit bestemmingsplan in plaats van de EV-paragraaf in het ontwerp-bestemmingsplan.
2. enkele begrippen en planregels aan te passen overeenkomstig het gestelde in bijlage 4 van deze notitie.
3. de terreinen van het Fruitmasters (Deilseweg 7) en Coroos (Burg. van der Venlaan 3) geheel aan te duiden als "risicovolle inrichting" op de verbeelding.
4. de veiligheidszone-lpg rondom het LPG-tankstation en de veiligheidszone-bevi rondom Filoform aan te passen overeenkomstig het gestelde in bijlage 2.
5. de veiligheidszone - vervoer van gevaarlijke stoffen langs het spoor Geldermalsen-Meteren te verwijderen van de verbeelding.
6. de strook "leiding-gas" op de verbeelding aan te passen naar een breedte van 8 m (4 m vanaf de leiding).
7. bij het behandelen van de zienswijzen van Fruitmasters en Liander uit te gaan van onze reacties in bijlage 5 van deze notitie.

Argumenten

- 1.1 *In de aangepaste EV-paragraaf wordt adequater ingegaan op het EV-aspect.*
- 1.2 *In de aangepaste EV-paragraaf wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de zienswijzen van Fruitmasters, Liander en Gasunie.*
- 2.1. *Aangepaste begrippen en planregels sluiten aan bij de tekst in de aangepaste EV-paragraaf.*
- 3.1 *Deze bedrijven kunnen worden beschouwd als een risicovolle inrichting.*
Op het terrein van Fruitmasters zijn enkele grote ammoniakkoelinstallaties aanwezig, waardoor het Bevi van toepassing is. Daarnaast is op het terrein van Coroos een

Notitie

Datum
13-04-2016

Pagina
1 van 24

Ons kenmerk
021456309

Behandeld door
Boudewijn de Hoop

**Omgevingsdienst
Rivierenland**

Burg. van Lidth de Jeudelaan 3
4001 VK Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 – 579 314
E info@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01



bovengrondse LPG-tank aanwezig voor eigen gebruik. Dit is geen Bevi-activiteit, maar het is wel een activiteit die vergelijkbaar is met een Bevi-activiteit. Gelet op de ambities in beleidsvisie EV is het gewenst om dit bedrijf op een gelijke wijze te behandelen als een Bevi-inrichting.

4.1 *De veiligheidszones rondom het LPG-tankstation en Filoform waren niet juist weergegeven.*

5.1 *Het is gewenst om nieuwe functies voor groepen verminderd en niet-zelfredzame personen binnen het gehele plangebied niet toe te staan.*

Dit is dan ook in de aangepaste EV-paragraaf en planregels opgenomen. Hierdoor is het niet meer nodig om een veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen op te nemen op de verbeelding. Deze veiligheidszone was immers aanvankelijk opgenomen op de verbeelding om de genoemde groepen binnen deze zone uit te sluiten.

6.1 *Volgens de EV-regelgeving hoeft slechts een belemmeringsstrook tot 4 meter vanaf het hart van de relevante leiding aangehouden te worden.*
Dit blijkt uit de Regeling externe veiligheid buisleidingen.

7.1 *In bijlage 5 hebben wij onze reacties op de zienswijzen gegeven die aansluiten op het gestelde in de aangepaste EV-paragraaf.*

Kanttelingen

-

Bijlagen:

- 1- Ontvangen documenten en mails
- 2- Afbeeldingen van plangrenzen en relevante risicozones
- 3- Aangepaste EV-paragraaf
- 4- Opgenomen en te wijzigen EV-relevante begrippen/planregels
- 5- Onze reacties op de ingediende zienswijzen m.b.t. het EV-aspect



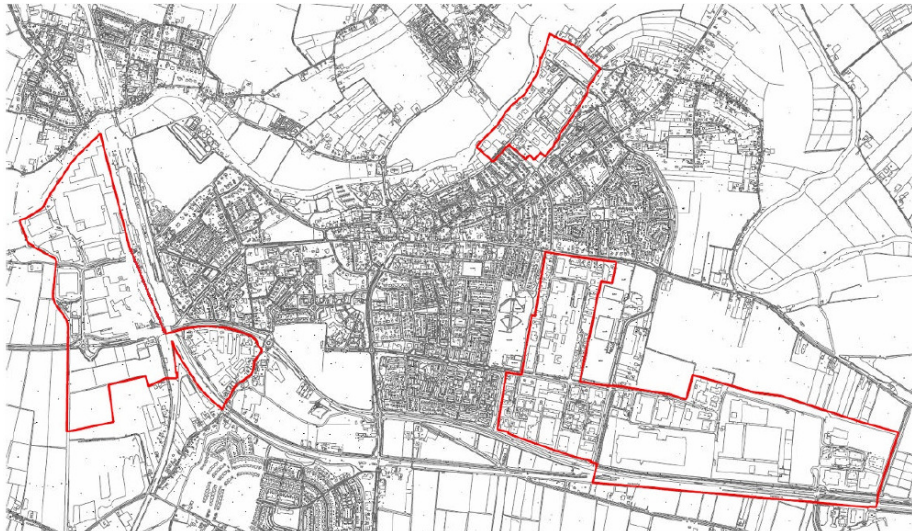
Bijlage 1: Ontvangen documenten en mails

Voor het EV-advies hebben wij de volgende documenten:

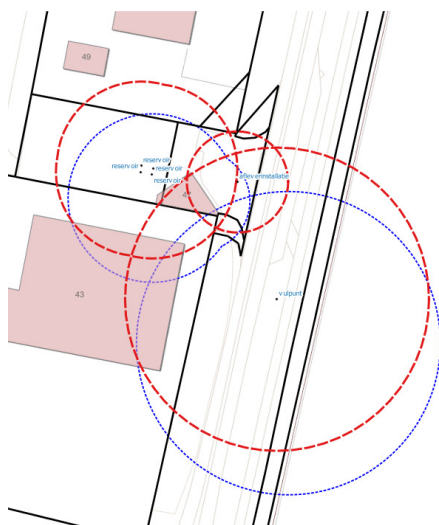
- Opdrachtformulier van gemeente Geldermalsen aan de ODR (3-3-2016);
- Zienswijze van Van Vliet Bouwmanagement namens Fruitmasters, Deilseweg 7 te Geldermalsen (2-4-2015);
- Ontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerreinen, gemeente Geldermalsen (januari 2015);
- Brief van Veiligheidsregio Gelderland-Zuid d.d. 7 maart 2013;
- Mail van Ilse Broekmans d.d. 17-3-2016 met afspraken over het aanpassen van de EV-paragraaf en enkele andere zaken die door de ODR worden opgepakt;
- Mail van Ilse Broekmans d.d. 21-3-2016 met vragen over het behandelen van een zienswijze van Liander;
- Mail van Ilse Broekmans d.d. 5-4-2016 met zienswijze van Gasunie.



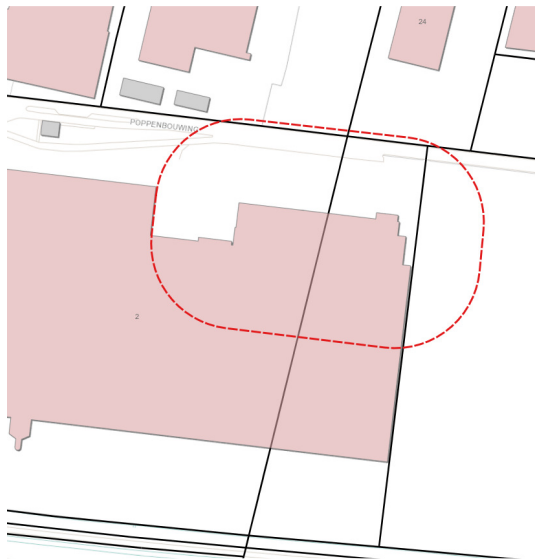
Bijlage 2: Afbeeldingen van plangrenzen en relevante risicozones



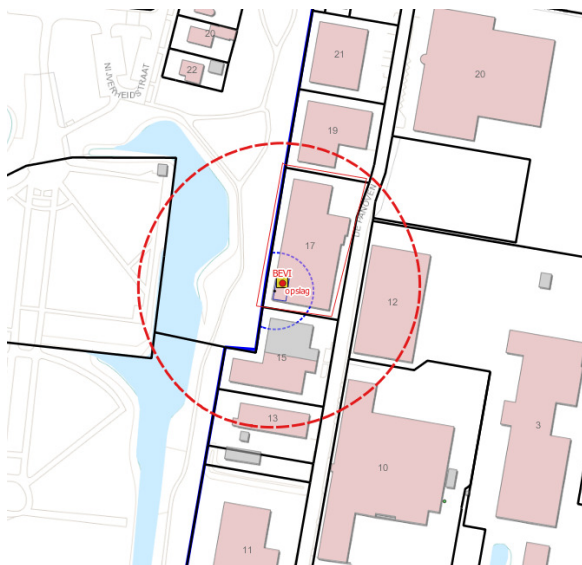
GBKN met begrenzing plangebied (rode omkadering)



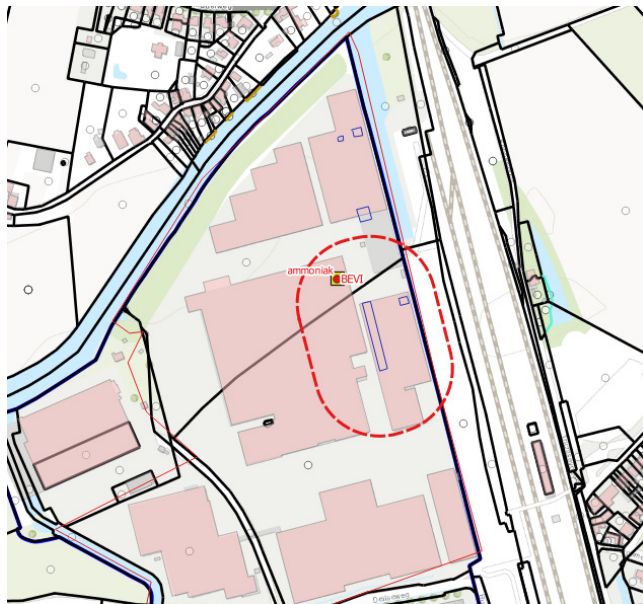
Figuur 1. Gewenste wijziging van Veiligheidszone-LPG rondom het LPG-tankstation (Bosmanskamp 47) van de blauwe contour (volgens risicokaart) naar de rode contour (aangepast op regionale signaleringskaart, omdat deze op de risicokaart niet juist is ingetekend).



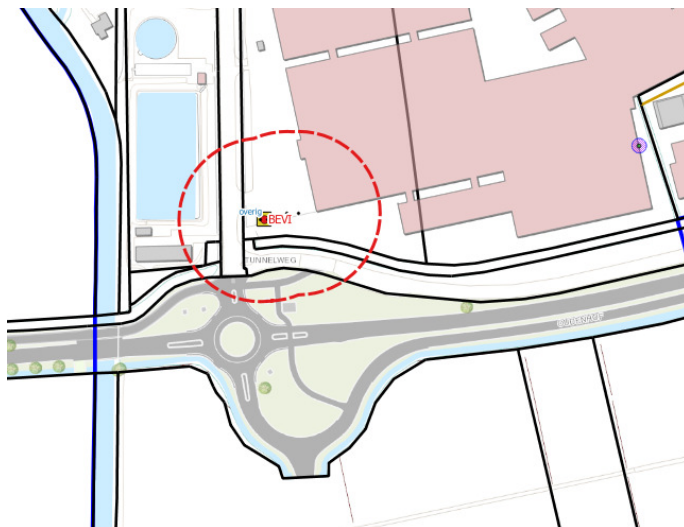
Figuur 2. Maximale PR 10-6 contour (o.g.v. Revi) rondom de opslagvoorzieningen met verpakte gevaarlijke stoffen bij het distributiecentrum van AH aan Randweg 2



Figuur 3. Gewenste wijziging van Veiligheidszone-bevi rondom de opslagvoorziening bij Filoform (De Panoven 17) van de blauwe contour (volgens risicokaart) naar de rode contour (aangepast op regionale signaleringskaart, omdat deze op de risicokaart niet juist is ingetekend).



Figuur 4. PR 10-6 contour vanwege de ammoniakkoelinstallaties bij Fruitmasters (Deilseweg 7).



Figuur 5. Maximale PR 10-6 contour vanwege de bovengrondse LPG-tank en het LPG-vulpunt bij Coroos (Burgemeester R. van der Venlaan 3)



Bijlage 3: Aangepaste EV-paragraaf

Inleiding

Externe veiligheid (EV) gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen en kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Relevante risicobronnen kunnen zijn:

- risicovolle (activiteiten binnen) inrichtingen;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- transportroutes (over weg, water en spoor) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beleid en regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn normen en een verantwoordingsplicht vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi),
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb),
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling Basisnet.

Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim of Activiteitenbesluit) veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden van bepaalde risicovolle activiteiten tot objecten van derden.

In aanvulling op het gestelde in de EV-regelgeving zijn in de Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2019 van gemeente Geldermalsen richtinggevende ambities opgenomen over:

- het in beginsel niet toelaten van "bijzonder kwetsbare objecten" in de omgeving van risicobronnen;
- het behandelen van (de omgeving van) een met een Bevi-inrichting vergelijkbare risicovolle inrichting op een gelijke wijze als (de omgeving van) een Bevi-inrichting;
- het onder bepaalde voorwaarden toelaten van nieuwe risicovolle inrichtingen binnen specifieke gebieden.

Binnen de belangrijkste regelgeving voor de externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand, die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door lijnen op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (risicocontour). Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10⁻⁶ per jaar gegeven. De afstand vanaf een risicovolle activiteit tot de risicocontour met een plaatsgevonden risico van 10⁻⁶ per jaar (of PR 10⁻⁶ contour) hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's.

Op grond van de belangrijkste EV-regelgeving geldt dit plaatsgebonden risico als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.



Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Een oriënterende waarde geldt daarbij als ijkpunt.

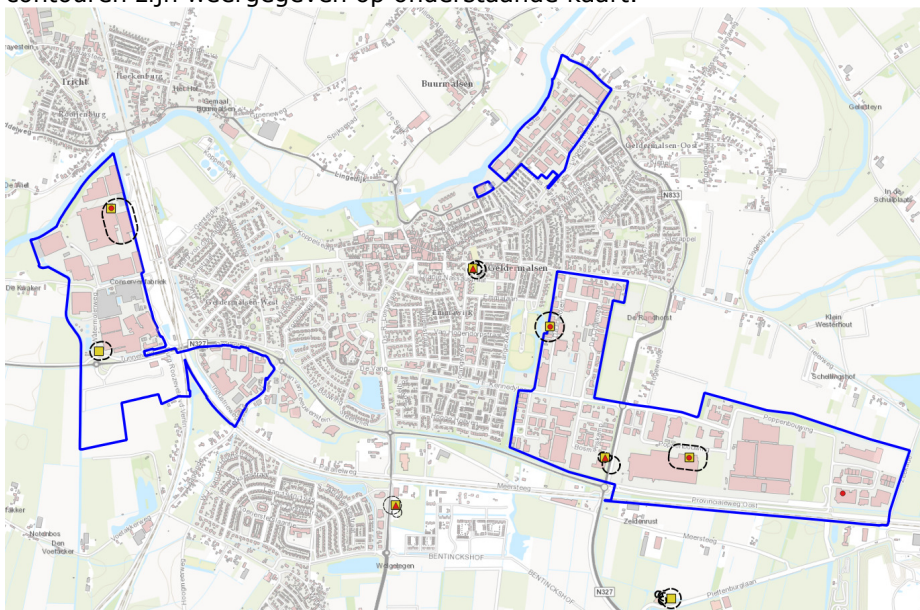
De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kansen op de verschillende ongevalsscenario's;
- het effect van deze ongevalsscenario's;
- het aantal personen dat in de omgeving (binnen het invloedsgebied) van de risicobron verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een gebied, dat ligt binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet het groepsrisico worden verantwoord. In de regelgeving is aangegeven welke onderdelen daarbij aan bod moeten komen. In ieder geval moet ingegaan worden op de mogelijkheden voor de hulpverlening door de brandweer bij een ongeval met gevaarlijke stoffen en de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied. De veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om over deze mogelijkheden te adviseren. Dit is ook gedaan. De Veiligheidsregio heeft in een brief d.d. 7 maart 2013 aangegeven dat zij geen gebruik zullen maken van haar adviesrecht over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid, die specifiek gericht is op bepaalde risicobronnen. De reden daarvoor is dat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is en qua wijzigende bestemmingen geen grote verdichting c.q. substantiële toevoeging van kwetsbare objecten is te verwachten.

Relevante risicovolle (activiteiten binnen) inrichtingen

Volgens de regionale signaleringskaart externe veiligheid is een aantal risicovolle (activiteiten binnen) inrichtingen aanwezig binnen of nabij het plangebied. De belangrijkste risicobedrijven met de bijbehorende PR 10-6 contouren zijn weergegeven op onderstaande kaart.





Hieronder is nader ingegaan op de verschillende relevante risicovolle (activiteiten binnen) inrichtingen binnen het plangebied, een toets aan de PR-normen en een verantwoording van het groepsrisico.

a. Aan de Bosmanskamp 47 is een LPG-tankstation gesitueerd. Dit is een Bevi-inrichting. Uitgaande van een in de milieuvergunning gelimiteerde LPG-doorzet van 999 m³ per jaar en de Revi moet worden uitgegaan van 45 m vanuit het LPG-vulpunt tot de PR 10-6 contour. Rond de ondergrondse LPG-tank en het LPG-afleverpunt ligt de PR 10-6 contour op respectievelijk 25 m en 15 m. Binnen deze PR 10-6 contouren ligt geen kwetsbaar object, maar wel een bedrijfsgebouw van derden (Bosmanskamp 45). Dit is een beperkt kwetsbaar object. Daardoor wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Aangezien sprake is van een bestaande situatie, acht de gemeente deze situatie aanvaardbaar. Daarnaast is in dit bestemmingplan geregeld dat het bouwen van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten en een functiewijziging van een bestaand naar een kwetsbaar object binnen deze contouren, op de verbeelding aangeduid als "veiligheidszone-lpg", niet is toegestaan. Buiten de inrichting en binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation (gebied tot 150 m vanaf het LPG-vulpunt en de LPG-tank) liggen ca. 6 bedrijfsgebouwen met een industriefunctie, 3 bedrijfsgebouwen met een industrie- en kantoorfunctie, 3 bedrijfswoningen en een klein kantoor. Gelet op de aard van de omgeving is de personendichtheid binnen de invloedsgebieden gemiddeld niet hoger dan 40 personen per hectare. Uitgaande van een bevoorrading van het LPG-tankstation door tankwagens met hittewerende coating kan worden berekend dat het groepsrisico in dat geval ruimschoots lager is dan de oriëntatiewaarde. Daarnaast zijn geen functies voor verminderd zelfredzame groepen van personen gelegen binnen de invloedsgebieden, worden deze functies in nieuwe situaties ook niet toegelaten, kan de omgeving van het tankstation bij een dreigende calamiteit (warme BLEVE) tijdig worden geëvacueerd en is het LPG-tankstation tweezijdig bereikbaar voor hulpdiensten.

b. Aan de Randweg 2 is een distributiecentrum van AH gesitueerd. Dit is een Bevi-inrichting vanwege de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen in 2 opslagruimten. Uitgaande van de milieuvergunning en de Revi liggen de PR 10-6 contouren op maximaal 50 meter vanaf de opslagruimten. Binnen deze PR 10-6 contour ligt geen (beperkt) kwetsbaar object. Aangezien deze risicocontour voor een zeer beperkt deel ligt over een perceel van derden, is het niet aannemelijk dat een beperkt kwetsbaar object gevestigd kan worden binnen deze contour. Bovendien kan deze contour door een risicoberekening zodanig worden verkleind dat de PR 10-6 contour niet over een perceel van derden komt te liggen. Daarom is het niet nodig om een veiligheidszone-bevi rondom de opslagvoorzieningen op te nemen op de verbeelding. Buiten de inrichting en binnen het invloedsgebied van de opslagruimten (gebied tot maximaal 320 m vanaf de opslagruimten volgens de Revi) liggen ca. 10 bedrijfsgebouwen met een industriefunctie, 4 bedrijfsgebouwen met een industrie- en kantoorfunctie (waaronder een gebouw van Lander), 2 gebouwen met een industrie- en winkelfunctie, 1 gebouw met een winkelfunctie en 1 gebouw met onderwijsfunctie (praktijkschool). Gelet op de aard van de omgeving is de personendichtheid gemiddeld niet hoger dan 40 personen per hectare en kan een groepsrisico worden berekend dat ruimschoots onder de oriënterende waarde ligt. Enkele gebouwen binnen het invloedsgebied kunnen in gebruik zijn voor verminderd zelfredzame groepen van personen. Gelet op het gestelde in de EV-visie worden nieuwe functies voor groepen verminderd zelfredzame



groepen van personen echter niet toegestaan. Daarnaast kunnen personen binnen de bedrijfsgebouwen schuilen bij een brand in de opslagruimte van het distributiecentrum, kunnen zij vluchten in een juiste richting bij een brand en is de opslaglocatie tweezijdig bereikbaar voor hulpdiensten.

c. Aan De Panoven 17 is een kunststofverwerkend bedrijf Filoform gesitueerd. Dit is een Bevi-inrichting vanwege de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen in een opslagruimte. Uitgaande van de milieuvergunning en een berekening van het risico ligt de PR 10-6 contour op maximaal 75 meter vanaf het midden van de opslagruimte. Binnen deze PR 10-6 contour ligt geen kwetsbaar object, maar wel (delen van) enkele bedrijfsgebouwen van derden. Dit zijn beperkt kwetsbare objecten. Daardoor wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Aangezien er sprake is van een bestaande situatie, acht de gemeente deze situatie aanvaardbaar. Daarnaast is in dit bestemmingsplan geregeld dat het bouwen van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten en een functiewijziging van bestaande objecten naar een kwetsbaar object binnen deze contouren, op de verbeelding aangeduid als "veiligheidszone-bevi", niet is toegestaan. Buiten de inrichting en binnen het invloedsgebied van de opslagruimten (gebied tot maximaal 130 m vanaf het midden van de opslagruimte) liggen ca. 8 (delen van) bedrijfsgebouwen met een industrie- en kantoorfunctie, 1 bedrijfsgebouw met een industrie- en kantoorfunctie en een burgerwoning. Gelet op de aard van de omgeving is de personendichtheid gemiddeld niet hoger dan 40 personen per hectare en kan een groepsrisico worden berekend dat ruimschoots onder de oriënterende waarde ligt. Daarnaast zijn geen functies voor verminderd zelfredzame groepen van personen gelegen binnen het invloedsgebied, worden deze functies in nieuwe situaties ook niet toegelaten, kunnen personen binnen de bedrijfsgebouwen schuilen bij een brand in de opslagruimte van Filoform, kunnen personen in de juiste richting vluchten bij een brand, en is het pand tweezijdig bereikbaar voor hulpdiensten.

d. Aan de Deilseweg 7 is een bedrijf met koelhuizen van Fruitmasters gesitueerd. Dit is een Bevi-inrichting vanwege de aanwezigheid van meerdere ammoniakkoelinstallaties met een inhoud groter dan 1500 kg. Uitgaande van de milieuvergunningen van het bedrijf ligt alleen rond de ammoniakkoelinstallatie voor koelhuis 1 en 2 nog een PR 10-6 contour (op 75 m vanaf de machinekamer). Deze ammoniakkoelinstallatie wordt op termijn vervangen door een nieuwe installatie, waarna de PR 10-6 contour waarschijnlijk zal wegvallen. Binnen de PR 10-6 contour ligt geen (beperkt) kwetsbaar object van derden. Ook ligt de contour niet over een perceel van derden binnen het plangebied. Daarom is het niet nodig om een veiligheidszone-bevi op te nemen op de verbeelding. Gelet op de grootte en aard van ammoniakkoelinstallaties is het invloedsgebied van de meeste installaties niet relevant. Alleen rondom de ammoniakkoelinstallatie voor koelhuis 1 en 2 kan een invloedsgebied relevant zijn. De grootte van het invloedsgebied kan op grond van de Revi echter niet worden vastgesteld. Aangenomen worden dat het invloedsgebied reikt tot maximaal 200 m vanaf de machinekamer en de buiten opgestelde ammoniakinstallatie. Buiten de inrichting en binnen deze 200 m zone zijn een deel van het NS-stationsgebouw en het perron gelegen en een tweetal woningen gelegen. Het groepsrisico ligt in dat geval ruimschoots onder de orientatiewaarde. Aangezien de (beperkt) kwetsbare objecten van derden buiten het plangebied zijn gelegen, is het niet nodig om aanvullende maatregelen te overwegen binnen het kader van dit besluit. Mogelijke maatregelen om de kans op en omvang van ongevallen



zoveel mogelijk te beperken zullen worden meegenomen bij een herziening van de omgevingsvergunning milieu van deze inrichting.

e. Aan de Burgemeester R. van der Venlaan 3 is het bedrijf Coroos gesitueerd. Het bedrijf heeft een LPG-tank voor eigen gebruik (heftrucks), die regelmatig wordt bevoorraad door een LPG-tankwagen. Deze risicovolle activiteiten zijn niet aangewezen in het Bevi, maar zijn wel vergelijkbaar met Bevi-activiteiten. Daarom wordt getoetst aan PR-normen en wordt het groepsrisico verantwoord.

Gelet op de aan te houden afstanden vanaf een LPG-vulpunt voor het wegverkeer en een bovengrondse propaantank tot de PR 10-6 contour volgens de Revi ligt de PR 10-6 contour bij het bedrijf Coroos op maximaal 45 meter vanaf de LPG-tank en het LPG-vulpunt. Binnen deze contouren liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten van derden. Ook ligt de contour niet over een perceel van derden binnen het plangebied. Daarom is het niet nodig om een veiligheidszone-bevi op te nemen op de verbeelding.

Rondom de bovengrondse LPG-tank en het LPG-vulpunt kan verder een invloedsgebied van 150 meter worden aangehouden. Buiten de inrichting en binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation (gebied tot 150 m vanaf het LPG-vulpunt en de LPG-tank) liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. Hierdoor is het groepsrisico verwaarloosbaar, en hoeft niet nader ingegaan te worden op de verantwoording van het groepsrisico.

f. Aan Poppenbouwing 37 is het bedrijf Flexpak gesitueerd. Bij dit bedrijf zijn een opslagruimte met meer dan 10 ton verpakte gevaarlijke stoffen en 2 tanks met gevaarlijke stoffen (ethanol) vergund en aanwezig. Aangezien in de opslagvoorziening geen gevaarlijke stoffen met stikstof-, zwavel-, fluor-, chloor en broomhoudende verbindingen worden opgeslagen, is het Bevi niet van toepassing. Het Bevi is ook niet van toepassing bij de opslag van ethanol in tanks.

Er gelden verder geen aan te houden veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten, maar in lijn met het gestelde in het Activiteitenbesluit is het gewenst om ten minste 8 meter aan te houden vanaf de opslagvoorziening (zijnde een brandcompartiment) tot een woning van derden. Deze contour ligt niet over een perceel van derden, zodat hieraan wordt voldaan.

g. Aan De Panoven 13 is Bronsgieterij Volkers gesitueerd. Bij dit bedrijf is een bovengrondse propaantank aanwezig en zal op korte termijn een extra propaantank worden bijgeplaatst. De propaantanks zullen maximaal 5x per jaar worden bevoorraad. Het Bevi is niet van toepassing. Wel moet op grond van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand worden aangehouden van 15 m vanaf de propaantanks tot (beperkt) kwetsbare objecten. Daarnaast moet een veiligheidsafstand van 50 m worden aangehouden vanaf de propaantanks tot een kwetsbaar object met een functie voor een verminderd zelfredzame groep van personen of een kwetsbaar object waar doorgaans meerdere (> 50) personen aanwezig zijn. Aan deze afstandseisen wordt voldaan.

h. Aan De Panoven 10 is een opslaggebouw gesitueerd, waar de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen zal gaan plaatsvinden. Aangezien in de opslagvoorziening geen brandbare gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, zal het Bevi niet van toepassing zijn.

Er gelden verder geen aan te houden veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten, maar in lijn met het gestelde in het Activiteitenbesluit is het gewenst om ten minste 8 tot 20 meter aan te houden vanaf de opslagvoorziening tot een woning van derden. Hieraan wordt voldaan.



i. Opslagvoorzieningen voor consumentenvuurwerk (tot 10 ton) bevinden zich in bedrijfsgebouwen aan de Industrieweg 6 en de Rijnstraat 10. Gelet op het gestelde in het Vuurwerkbesluit moet in principe een veiligheidsafstand worden aangehouden van 8 meter tot de bestemmingsgrens van een perceel van derden. Hieraan wordt voldaan.

j. Meerdere gasdrukmeet- en regelstations (categorie B) van Liander bevinden zich binnen het plangebied. Gelet op het gestelde in het Activiteitenbesluit moeten - afhankelijk van de aard van de stations - veiligheidsafstanden worden aangehouden tot beperkt kwetsbare objecten (2 tot 4 m) en kwetsbare objecten (4 tot 10 m). Vanaf een open opstelling of vrijstaand gebouw (categorie B) moeten de grootste afstanden worden aangehouden.

Het vastleggen van een veiligheidszone rondom deze stations is ons inziens alleen nodig indien de vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object of functiewijziging van beperkt kwetsbaar naar kwetsbaar aannemelijk is binnen een relevante veiligheidszone (conform art. 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit) én niet uitgegaan kan worden van een kleinere afstand (conform lid 7, 9, 10 en/of 11 van art. 3.12). Onze verwachting is dat binnen de relevante veiligheidszones van de stations geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden die zullen leiden tot een (nieuw) knelpunt dan wel eventuele (nieuwe) knelpunten redelijk eenvoudig kunnen worden opgelost. Daarnaast is Liander op grond van het de milieuregels in het Activiteitenbesluit zelf verantwoordelijk om de veiligheidsafstanden in acht te nemen.

Gelet op deze overwegingen is het ons inziens niet nodig om veiligheidszones rond de gasdrukmeet- en regelstations van Liander op te nemen.

Nieuwe risicovolle inrichtingen

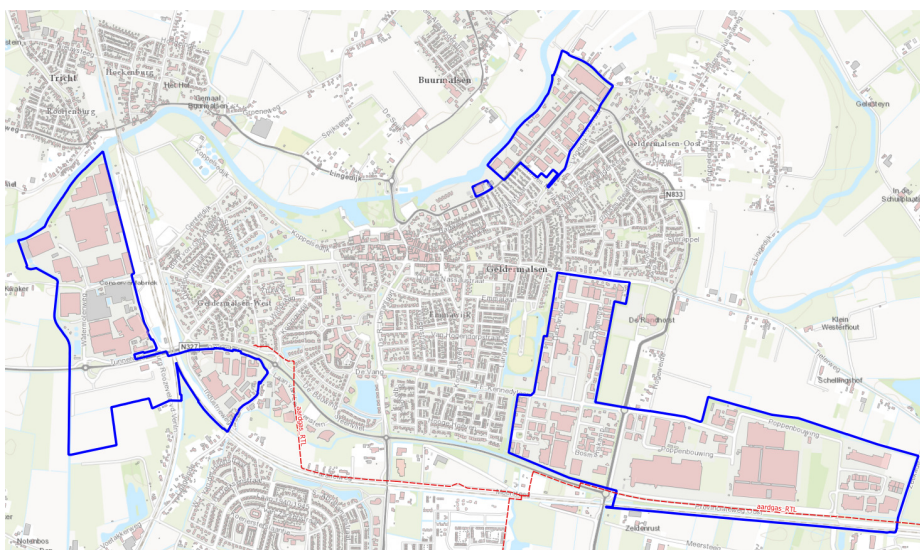
Volgens de beleidsvisie externe veiligheid kunnen nieuwe risicovolle inrichtingen onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten op de bedrijventerreinen West-Betuwe, Hoge Weide A, Hoge Weide B, Watermolen en Genteldijk. In beginsel zijn nieuwe risicovolle inrichtingen niet toegelaten. Na een toetsing aan de voorwaarden van de beleidsvisie externe veiligheid, de wettelijke PR-normen en een verantwoording van het groepsrisico (conform het gestelde in het Besluit externe veiligheid inrichtingen) kan de vestiging van een nieuwe risicovolle inrichting via een partiële herziening van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning milieu dan wel integrale omgevingsvergunning eventueel worden toegestaan.

Toelichting: Eventueel kan toch in de planregels worden geregeld dat een risicovolle inrichting via een binnenplanse wijziging wordt toegestaan. De tekst hierboven moet in dat geval worden aangepast.



Relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen

Volgens de regionale signaleringskaart externe veiligheid zijn relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen binnen of nabij het plangebied. Deze zijn weergegeven op onderstaande kaart.



Hieronder is nader ingegaan op de relevante buisleidingen, een toets aan de PR-normen en een verantwoording van het groepsrisico.

Ten noorden en oosten van bedrijventerrein Oudenhof ligt een hogedruk aardgasleiding. De leiding heeft een diameter van 6 inch en maximale druk van 40 bar. Het plangebied ligt voor een zeer klein deel binnen het invloedsgebied, maar het ligt buiten de aan te houden belemmeringenstrook en het 100% letaalgebied. Bovendien heeft de leiding geen PR 10-6 contour, waardoor wordt voldaan aan de PR-normen. In 2011 is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd vanwege deze en andere aardgasleidingen (Regio Rivierenland, 18-11-2011). Uit deze berekeningen blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied ruimschoots lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Verder zijn er voldoende mogelijkheden om te schuilen of te vluchten in de juiste richting bij een beschadiging van de leiding hetgeen kan leiden tot een breuk en grote fakkelflam. Ook zijn er voldoende mogelijkheden voor de brandweer om secundaire branden, die kunnen ontstaan (binnen het plangebied) als gevolg van een grote fakkelflam, te bestrijden.

Ten zuiden van bedrijventerrein Hoge Weide B ligt een andere hogedruk aardgasleiding nabij en deels binnen het plangebied. Deze leiding heeft een diameter van 8 inch en maximale druk van 40 bar. Aan de PR-normen wordt voldaan, omdat er geen PR 10-6 contour ligt buiten de leiding. Wel moet rekening worden gehouden met een belemmeringenstrook tot 4 meter aan weerszijden van de leiding. Daarom is een strook "leiding-gas" aangegeven op de verbeelding, en gelden bouw- en gebruiksbeperkingen binnen deze strook.

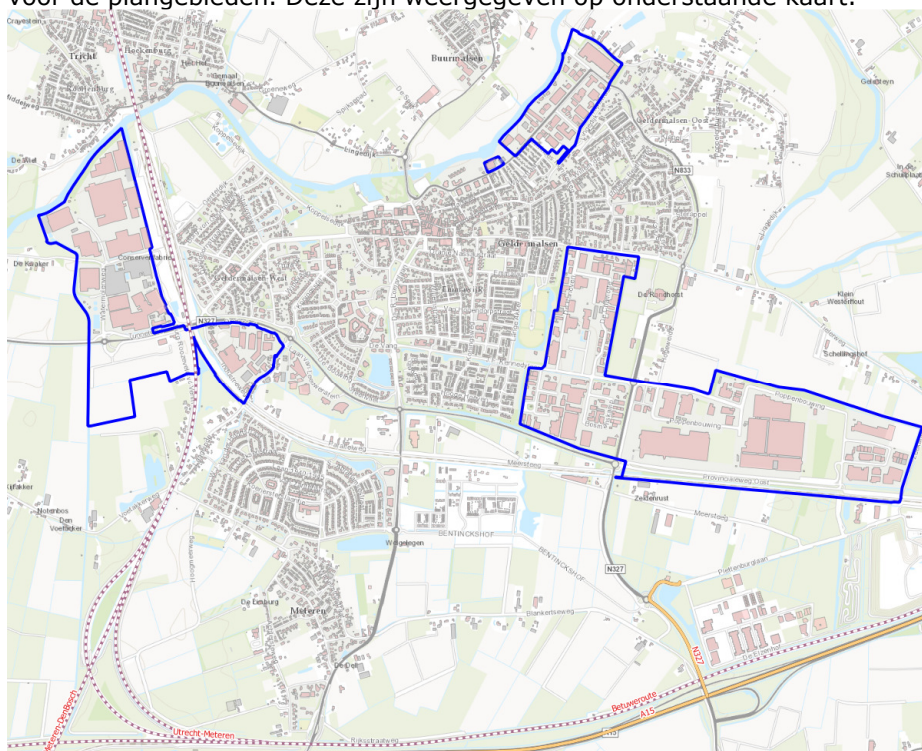
Voor de verantwoording van het groepsrisico is de personendichtheid en aard van de objecten binnen het invloedsgebied en de 100% letaliteitsgrens van belang. Deze liggen op respectievelijk 95 en 50 meter van de leiding. Binnen het invloedsgebied en plangebied liggen 7 bedrijfsgebouwen met een industriefunctie, 1 gebouw met een industrie-/winkel/kantoorfunctie, 1 gebouw met een industrie- en woonfunctie, 1 gebouw met een industrie- en kantoorfunctie en 1 gebouw met een winkelfunctie. Een klein deel van 4 gebouwen ligt binnen de 100% letaalafstand. Gelet op de kwantitatieve risicoanalyse vanwege deze buisleiding (Regio Rivierenland, 18-11-2011) en de verantwoording in het bestemmingsplan Grondstoffenpark



Rivierenland ligt het groepsrisico ruimschoots lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Daarnaast zijn geen functies voor verminderd zelfredzame groepen van personen gelegen binnen de invloedsgebieden, worden deze functies in nieuwe situaties ook niet toegelaten, zijn er voldoende mogelijkheden om te schuilen of te vluchten in een juiste richting bij een grote fakkelfbrand. Ook zijn er voldoende mogelijkheden voor de brandweer om secundaire branden als gevolg van een grote fakkelfbrand te bestrijden.

Relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Volgens de regionale signaleringskaart externe veiligheid zijn enkele transportroutes voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen relevant voor de plangebieden. Deze zijn weergegeven op onderstaande kaart.



Hieronder is nader ingegaan op de relevante transportroutes en een verantwoording van het groepsrisico.

De bedrijventerreinen De Gentel/Watermolen en Oudenhof liggen binnen de invloedsgebieden van het spoortraject Utrecht-Meteren en de Betuweroute. De invloedsgebieden van deze transportroutes reiken tenminste tot 4 km. Genoemde bedrijventerreinen liggen niet binnen een PR 10-6 contour of plasbrandaandachtsgebied, maar wel binnen de 200 meter zone van het spoortraject Utrecht-Meteren. In dat geval moet worden afgewogen of een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is. Aangezien sprake is van een consoliderend bestemmingsplan, neemt het groepsrisico in ieder geval niet toe met meer dan 10%. Daardoor kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Relevant hierbij is dat de bedrijventerreinen De Gentel/Watermolen en Oudenhof grotendeels liggen binnen de effectzones van een brand/explosie (tot 460 m) en toxisch scenario (tot 4 km) ten gevolge van een zwaar ongeval op het spoortraject Utrecht-Meteren. Daarnaast liggen deze bedrijventerreinen binnen de effectzone van een toxisch scenario ten gevolge van de Betuweroute.



De bedrijventerreinen West Betuwe, Hoge Weide A, Hoge Weide B en Lingewaarden liggen ook binnen de invloedsgebieden van de Betuweroute en het spoortraject Utrecht-Meteren. Daarnaast ligt bedrijventerrein Hoge Weide B deels binnen het invloedsgebied van de A15. Aangezien deze bedrijventerreinen niet liggen binnen de PR 10-6 contouren, een plasbrandaandachtsgebied en de 200 meter zone van deze transportroutes, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Relevant hierbij is dat genoemde bedrijventerreinen liggen binnen de effectzones van een toxisch scenario ten gevolge van een zwaar ongeval op de Betuweroute. Daarnaast ligt bedrijventerrein Hoge Weide B deels binnen de effectzone van een toxisch scenario ten gevolge van een zwaar ongeval op de A15.

Bij een calamiteit ten gevolge van het vrijkomen van toxische en/of brandbare stoffen zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van adequate bluswatervoorzieningen (conform het Bouwbesluit) door de brandweer worden bestreden. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische en/of brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een toxisch scenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Bij een scenario, waarbij brandbare stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies om te vluchten van de risicobron af, maar ook schuilen in een gebouw biedt in eerste instantie voldoende bescherming voor personen in het plangebied. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om relevante adviezen tijdig op te volgen.

Geen nieuwe functies voor groepen verminderd en niet-zelfredzame personen

Volgens de beleidsvisie externe veiligheid worden nieuwe "bijzonder kwetsbare objecten" in beginsel niet toegestaan binnen een ruime afstand van relevante risicobronnen. Dit heeft in ieder geval betrekking op de 200 m zone langs het spoortraject Utrecht-Meteren, een zone van 50 m langs de hogedruk aardgasleiding (die ligt ten noorden van Provincialeweg Oost) en een 150 m zone rondom het LPG-tankstation aan Bosmanskampweg 47. Om het toelaten van nieuwe risicovolle activiteiten niet teveel te belemmeren is het gewenst om nieuwe "bijzonder kwetsbare objecten" op het resterende deel van de bedrijventerreinen ook in beginsel niet toe te staan. Daarom is in het bestemmingsplan opgenomen dat nieuwe functies voor groepen verminderd of niet-zelfredzame personen binnen het gehele plangebied niet worden toegelaten. Nieuwe functies kunnen eventueel in een bijzondere situatie worden toegestaan via een partiele herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, waarbij in ieder geval zal worden getoetst aan de voorwaarden in de geldende beleidsvisie EV.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is relevant vanwege enkele risicovolle (activiteiten bij) inrichtingen, een tweetal buisleidingen en enkele transportroutes. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het



plaatsgebonden risico en in het plan is geborgd dat geen knelpunt kan ontstaan. Rond 2 risicovolle bedrijven wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Dit wordt aanvaardbaar geacht, omdat sprake is van een bestaande situatie en een consoliderend plan. Verder is het groepsrisico in relevante situaties lager dan de oriënterende waarde en is geborgd dat functies voor groepen verminderd of niet-zelfredzame personen in nieuwe situaties niet worden toegestaan. Hierdoor is er aanleiding om het restrisico te accepteren.



Bijlage 4: Opgenomen en te wijzigen EV-relevante begrippen/planregels

Begrippen

Onderstaand zijn de opgenomen EV-relevante begrippen vermeld, inclusief ons voorstel tot wijziging (zie omkaderde begrippen met geel-gearceerde teksten).

art. 1.65 risicovolle inrichting:
een inrichting zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

wijzigen in:

art. 1.65 risicovolle inrichting:
een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, **en inrichtingen met een opslag van brandbaar gas in een tank (bijvoorbeeld een LPG-opslagtank voor eigen gebruik of een LNG-opslagtank), waarvoor een vergunningplicht geldt.**

art. 1.69 verminderd of niet-zelfredzame personen:
personen die door jeugdige leeftijd of om een permanente beperking in geval van een calamiteit niet in staat zijn zonder hulp van buitenaf persoonlijk letsel te voorkomen door óf zichzelf in veiligheid te brengen (vluchten) óf bescherming te zoeken (schuilen).

Planregels

Onderstaand zijn de opgenomen EV-relevante planregels vermeld, inclusief onze voorstellen tot wijziging (zie omkaderde planregels met geel-gearceerde teksten).

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, waaronder niet-zelfstandige kantoren, met dien verstande dat uitsluitend de volgende bedrijfsfuncties zijn toegestaan:

....

6. tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG, ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met LPG";

...

11. tevens voor vuurwerkopslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk' en uitsluitend in een omvang van maximaal 10 ton;

4.1.2 h Risicovolle inrichtingen


Risicovolle inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting', met dien verstande dat de plaatsgebonden risicocontour van 10-6, voor zover niet gelegen ter plaatse van de aangeduide 'veiligheidszone - bevi' en 'veiligheidszone - lpg', is gelegen binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting dan wel binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Water.

4.4.2 Omgevingsvergunning risicovolle inrichtingen
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een



omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder h, teneinde risicovolle inrichtingen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 3', één en ander mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van 10 -6 is binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting gelegen dan wel binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Water;
- b. er vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu.

Geadviseerd wordt om een omgevingsvergunning uitsluitend via een buitenplanse wijziging toe te staan, omdat in dat geval beter kan worden getoetst aan de ambities van de gemeentelijke EV-beleidsvisie. 

Een alternatief is 4.4.2 grotendeels intact te laten, maar dan wel de "wetgevingzone - afwijkingsgebied 3" uit te breiden tot de bedrijventerreinen West-Betuwe, Hoge Weide A, Hoge Weide B, Watermolen en Genteldijk en een extra voorwaarde toe te voegen.

4.4.2 Omgevingsvergunning risicovolle inrichtingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder h, teneinde risicovolle inrichtingen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied ...', één en ander mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting gelegen dan wel binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Water;
- b. er vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats;
- c. er wordt voldaan aan de voorwaarden in de geldende gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding. Eén en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Geadviseerd wordt om aan artikel 10 'Leiding-Gas' een bepaling toe te voegen waarin wordt geregeld dat de bestemming 'Leiding-Gas' voorrang heeft boven de andere dubbelbestemmingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming met een maximale bouwhoogte van 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 teneinde het



oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits:

- a. hiertegen uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

toevoegen n.a.v. zienswijze Gasunie:

- c. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
- d. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven of egaliseren van de gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, het bebossen van gronden of het indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeeraangelegenheden of andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- e. het opslaan van zaken;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- h. het rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen.

10.4.2 Uitzonderingen

Het onder 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanleg- of omgevingsvergunning vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer overeenkomstig de bestemming van deze gronden.

10.4.3 Verlening

De onder 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gasleiding en vooraf toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.



Artikel 19 Algemene gebruiksregels

toevoegen aan art. 19.1:

d. van gronden of gebouwen voor een groep verminderd of niet-zelfredzame personen, behoudens waar het betreft een bestaande functie voor een groep verminderd of niet-zelfredzame personen in een bestaand gebouw.

Toelichting: Zie tekst in aangepaste EV-paragraaf onder "Geen nieuwe functies voor groepen verminderd en niet-zelfredzame personen".

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Veiligheidszone - bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' geldt het volgende:

- a. het bouwen van nieuwe beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten is niet toegestaan;
- b. functiewijziging van beperkt kwetsbare objecten in die zin dat hierdoor een kwetsbaar object ontstaat, is niet toegestaan.

Toelichting: Eventueel kan een regel worden toegevoegd op grond waarvan het bevoegd gezag de veiligheidszone kan verwijderen of verkleinen nadat een risicovolle activiteit is beëindigd of de PR 10-6 contour is verkleind.

20.2 Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' geldt het volgende:

- a. het bouwen van nieuwe beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten is niet toegestaan;
- b. functiewijziging van beperkt kwetsbare objecten in die zin dat hierdoor een kwetsbaar object ontstaat, is niet toegestaan.

Toelichting: Eventueel kan een regel worden toegevoegd op grond waarvan het bevoegd gezag de veiligheidszone kan verwijderen of verkleinen nadat een risicovolle activiteit is beëindigd of de PR 10-6 contour is verkleind.

Geheel verwijderen (omdat onderdeel 19.d wordt toegevoegd):

20.4 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

20.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is gebruik door verminderd of niet-zelfredzame personen niet toegestaan, behoudens waar het betreft bestaande vestigingen van functies of objecten door verminderd of niet-zelfredzame personen.

20.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.4.1 voor gebruik door 'verminderd of niet-zelfredzame personen', indien:

- a. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
- b. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes (keuze afhankelijk van de windrichting);
- c. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
- e. voldoende aandacht wordt gegeven aan risicocommunicatie en het



voorbereiden/oefenen van bewoners/gebruikers op het handelen bij een calamiteit.

20.4.3 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.4.2 te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de brandweer.



Bijlage F: Onze reacties op de ingediende zienswijzen m.b.t. het EV-aspect 

Van Vliet Bouwmanagement heeft namens Fruitmasters een zienswijze ingediend voor o.a. de volgende onderdelen:

- a- Het bedrijf van appelland wordt aangemerkt als een risicovol bedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan houdt hier onvoldoende rekening mee. Risicovolle inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de daartoe strekkende aanduiding, waarbij de risicocontouren specifiek dienen te worden aangeduid. Dit is niet het geval voor het terrein van appelland en dat is onterecht;
- b- De aanwezigheid van beperkt zelfredzame personen is bij appelland verboden. Dit is in strijd met het personeelsbeleid van appelland. Het bestemmingsplan bevat evenmin een financiële onderbouwing ter realisering van dit beleid;
- c- Dit onderdeel van het bestemmingsplan geeft blijk van onnodige regelzucht en betutteling;
- d- Een wel redzame persoon kan in geval van een calamiteit struikelen waardoor hij minder zelfredzaam wordt;
- e- Het verzoek is om de dubbelbestemming 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' te laten vervallen;

Onze reactie:

- Ad a- Aan de Deilseweg 7 is een bedrijf met koelhuizen gesitueerd. Dit is een Bevi-inrichting vanwege de aanwezigheid van meerdere ammoniakkoelinstallaties met een inhoud groter dan 1500 kg. Uitgaande van de milieuvergunningen van het bedrijf ligt alleen rond de ammoniakkoelinstallatie voor koelhuis 1 en 2 nog een PR 10-6 contour (op 75 m vanaf de machinekamer). Deze ammoniakkoelinstallatie wordt op termijn vervangen door een nieuwe installatie, waarna de PR 10-6 contour waarschijnlijk zal wegvallen. Binnen de PR 10-6 contour ligt geen (beperkt) kwetsbaar object. Ook ligt de contour niet over een perceel van derden binnen het plangebied. Daarom is het niet nodig om een veiligheidszone-bevi op te nemen op de verbeelding. Er is wel aanleiding om het gehele terrein van Fruitmasters aan te duiden als "risicovolle inrichting".
- Ad b- Volgens de beleidsvisie externe veiligheid worden nieuwe "bijzonder kwetsbare objecten" in beginsel niet toegestaan binnen een ruime afstand van relevante risicobronnen. Dit heeft in ieder geval betrekking op de 200 m zone langs het spoortraject Utrecht-Meteren, een zone van 50 m langs de hogedruk aardgasleiding ten noorden van Provincialeweg Oost, een 150 m zone rondom het LPG-tankstation aan Bosmanskampweg 47. Om het toelaten van nieuwe risicovolle activiteiten niet teveel te belemmeren is het bovendien gewenst om nieuwe "bijzonder kwetsbare objecten" op het resterende deel van de bedrijventerreinen ook niet toe te staan. Daarom is in de planregels van het bestemmingsplan aangepast dat nieuwe functies voor groepen verminderd of niet-zelfredzame personen binnen het gehele plangebied niet worden toegelaten. Daarbij is in het bestemmingsplan duidelijker aangegeven dat het niet gaat om individuele verminderd of niet-zelfredzame personen of een incidenteel aanwezige groep van verminderd of niet-zelfredzame personen, maar om functies voor groepen verminderd of niet-zelfredzame personen.
- Ad e- Mede in verband met het gestelde bij Ad b- is de dubbelbestemming "veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen" geheel verwijderd.



Liander Infra Oost BV heeft de volgende zienswijze ingediend (samenvatting):

- Liander Infra Oost B.V. is eigenaar van een drietal gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied. Deze stations staan ter hoogte van Burg.R. van der Venlaan 3, J.F.Kennedylaan 1 en Gerdina's Hof 23. Deze stations zijn een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op deze stations zijn de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer van toepassing. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, die gelden voor een vrijstaand gebouw, dient appelland het verzoek in om de stations te voorzien van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim-zone). Zo wordt de aanwezigheid van de stations zichtbaar voor derden en worden de veiligheidsafstanden geborgd ten opzichten van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De afstanden van de stations aan de Burgemeester R. van den Venlaan en de J.F.Kennedylaan voldoen nu niet aan de veiligheidsafstanden. Appelland wil graag weten hoe de gemeente hiermee denkt om te gaan.

Onze reactie:

- Meerdere gasdrukmeet- en regelstations (categorie B) van Liander bevinden zich binnen het plangebied. Gelet op het gestelde in het Activiteitenbesluit moeten - afhankelijk van de aard van de stations - veiligheidsafstanden worden aangehouden tot beperkt kwetsbare objecten (2 tot 4 m) en kwetsbare objecten (4 tot 10 m). Vanaf een open opstelling of vrijstaand gebouw (in categorie B) moeten de grootste afstanden worden aangehouden. Het vastleggen van een veiligheidszone rondom deze stations is ons inziens alleen nodig indien de vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object of functiewijziging van beperkt kwetsbaar naar kwetsbaar aannemelijk is binnen een relevante veiligheidszone (conform art. 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit) én niet uitgegaan kan worden van een kleinere afstand (conform lid 7, 9, 10 en/of 11 van art. 3.12 van het Activiteitenbesluit). Onze verwachting is dat binnen de relevante veiligheidszones van de stations geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden die zullen leiden tot een (nieuw) knelpunt dan wel eventuele (nieuwe) knelpunten redelijk eenvoudig kunnen worden opgelost. Daarnaast is Liander op grond van het de milieuregels in het Activiteitenbesluit zelf verantwoordelijk om de veiligheidsafstanden in acht te nemen. Gelet op deze overwegingen is het ons inziens niet nodig om veiligheidszones rond de gasdrukmeet- en regelstations van Liander op te nemen.

Aanvullende opmerkingen:

1. J.F. Kennedylaan 1 ligt niet binnen het plangebied. Mogelijk wordt bedoeld een station op het terrein van De Panoven 10 (nabij J.F. Kennedylaan 7).
2. Bij mij is niet bekend welke veiligheidsafstanden van toepassing zijn rond de Liander-stations op het terrein van Burgemeester R. van der Venlaan 3, De Panoven 10 (J.F. Kennedylaan?) en Gerdina's Hof 23, omdat de exacte aard van de stations (op basis waarvan kan worden bepaald wat de relevante veiligheidsafstanden zijn conform art. 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit) bij mij niet bekend is dan wel bij mij niet bekend is of in genoemde gevallen een kleinere afstand mag





worden aangehouden (conform lid 7, 9, 10 en/of 11 van art. 3.12 van het Activiteitenbesluit).

3. Ook is bij mij niet bekend op welk onderdeel niet wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden rondom de stations aan Burgemeester R. van der Venlaan 3 en J.F. Kennedylaan. Daardoor is bij mij ook niet duidelijk op welke wijze dit knelpunt zou moeten worden opgelost.
4. Voordeel van het opnemen van veiligheidszones rond de stations is dat nieuwe knelpunten kunnen worden voorkomen. Indien gekozen worden om veiligheidszones rondom de stations op te nemen, is gewenst om 2 zones op te nemen. Het gaat dan om een zone, waarbinnen geen "beperkt kwetsbaar object" is toegestaan en een zone, waarbinnen geen "kwetsbaar object" is toegestaan (conform de veiligheidsafstanden in art. 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit).
5. Het opnemen van een functieaanduiding 'nutsvoorziening' heeft alleen zin indien ook de daarbij behorende veiligheidszones (Barim-zones) worden opgenomen.

Gasunie heeft de volgende zienswijze ingediend (samenvatting):

De weergegeven belemmeringenstrook is te breed. Wettelijk is het voor de in het plangebied aanwezige leiding voldoende om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Appellant verzoekt dan ook om de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot de zone van 4 meter.

Appellant verzoekt om artikel 10.3 uit te breiden met het volgende toetsingskader:

- dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;
- dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Het huidige artikel 10.3 biedt een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14 lid 3 Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

In dit bestemmingsplan valt de dubbelbestemming 'Leiding – gas' samen met enkele andere dubbelbestemmingen. Op basis van jurisprudentie van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding – gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Appellant verzoekt verder om betrokken te worden bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Reactie van gemeente:

- Aan het verzoek van appellant om de belemmeringenstrook te beperken tot 4 meter aan weerszijden van de gasleiding wordt tegemoet gekomen. Artikel 14 lid 3 Bevb bevat bepalingen omtrent bestemmingsplannen. Aan het verzoek van appellant om het toetsingskader van artikel 10.3 uit te breiden wordt vanwege het veiligheidsaspect tegemoet gekomen. Aan het verzoek van appellant om de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij het samenvallen met andere dubbelbestemmingen te laten prevaleren boven de andere bestemmingen wordt tegemoet gekomen, vanwege de veiligheidsaspecten.