



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2014, nummer 003,

besluit:

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2" gewijzigd vast te stellen.
2. De ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren, een en ander zoals beschreven in de bij dit besluit behorende bijlage "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2".

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2014, nummer 08,

de griffier,

de voorzitter,



Raadsvoorstel

Vergadering	: 16 december 2014
Voorstelnummer	: 12.08
Registratienummer	: 14.016736
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2, corsanr.14.016776, planstukken Ontwerpbestemmingsplan (toelichting corsanr.14.010176 en regels corsanr.14.010175 en verbeelding corsanr.14.010177)
B&W-datum/nummer	: 4 november 2014, nummer 003
Commissie/datum	: Grondgebied, 27 november 2014
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2"

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2".

Beslispunten

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2" gewijzigd vast te stellen.
2. De ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren, een en ander zoals beschreven in de bij dit besluit behorende bijlage "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2".

Inleiding

De gemeente Geldermalsen is bezig met de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein Hondsgemet Zuid en wil hier de vestiging van bedrijven met een grotere omvang toestaan. Daarnaast moet de mogelijkheid bestaan om in het kader van een flexibele verkaveling, in afstemming op de daadwerkelijke gronduitgifte, de verkeersontsluiting hierop te kunnen afstemmen. Deze bestemmingsplanherziening beoogt de benodigde flexibiliteit te verschaffen in verkaveling en ontsluiting, waarbij overigens wel wordt vastgehouden aan de overige uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan.

De beoogde flexibiliteit voor het plangebied is zoals hierboven aangegeven niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid". Dit komt o.a. omdat de huidige wegenstructuur staat ingetekend op de plankaart.

De algemene wijzigingsbevoegdheid biedt onvoldoende ruimte (een afwijking van 10%) om grotere kavels te realiseren.

Binnen het gebied zullen dezelfde bedrijfsfuncties mogelijk zijn als in het geldende bestemmingsplan. De vigerende bepalingen zijn grotendeels overgenomen met dien verstande dat er een grotere vrijheid is ingebracht met betrekking tot de toegelaten bedrijfsomvang (oppervlakte bedrijfsperceel), de maximale bouwhoogte (te zien op de verbeelding) en de grote van een inrit. Daarnaast is de aan te leggen verkeersontsluiting flexibeler aan te passen aan het gewenste verkavelingsbeeld. Voorwaarde is dat er één verkeersontsluiting mag uitmonden op de Plettenburglaan. Overigens is dit laatste in overeenstemming met de detaillering in het geldende bestemmingsplan, met dit verschil dat de situering ervan is losgelaten.



Om snel in te kunnen spelen op de vraag van een eventuele afnemer zal nu de juridische basis worden gelegd om hierop in te spelen. Op het moment dat de bestemmingsplanprocedure loopt of is doorlopen en een potentiële koper zich aandient hoeft er "slechts" een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen aangevraagd en verleend te worden (indien aan alle voorwaarden wordt voldaan).

De planstukken van het ontwerpbestemmingsplan zijn met ingang van 18 juli 2014 voor zes weken (t/m 27 augustus 2014) ter inzage gelegen. In totaal is er 1 reactie en 1 zienswijze ingediend. Voor de samenvatting en de reactie op die zienswijze wordt verwezen naar de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2". Deze nota maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Besluit geschiedenis

Op 8 juli 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2". Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan zal er een planologische basis liggen om de vestiging van bedrijven met een grotere omvang toe te staan.

Argumenten

1.1 Snellere verkoop van gronden bespoedigen

Door het vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2" kan er snel worden ingespeeld op de vraag van een eventuele afnemer om een bedrijf/ of bedrijven met een grotere omvang mogelijk te maken. De juridische basis is gelegd (er is geen strijdigheid met de "regels ruimtelijke ordening"). Er zal "slechts" een omgevingsvergunning voor o.a. de activiteit bouwen ingediend moeten worden.

1.2 zienswijze

Er is een reactie ontvangen van het Waterschap. Zij hebben in principe geen bezwaar tegen de ontwikkelingen maar plaatst wel een kanttekening met betrekking tot de verdere uitwerking van de waterhuishouding. Deze kanttekening wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze van de firma Van Kessel bestaat uit een opsomming van punten waar verschillende aanpassingen worden verzocht om door te voeren, een onderbouwing ontbreekt. De zienswijze wordt slechts op enkele punten gegrond verklaard. Een definitie zal worden verduidelijkt en een overbodig genoemd artikel zal worden weggelaten.

Kanttekeningen

Onderstaande kanttekening is overgenomen vanuit adviesnota met corsa nummer 14.010067 om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2 en het ontwerp conform de gebruikelijke procedure ter inzage te leggen.

In kader van het vooroverleg heeft de Brandweer haar knelpunten aangegeven; w.o. doodlopende wegen en het missen van een (officiële) 2e hoofdontsluiting.

Bij de start van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid" is door het toenmalige college gekozen voor een fasering voor het aanleggen van het bedrijventerrein en de infrastructuur. (Momenteel is fase 1 in uitgifte).

Het oorspronkelijke plan is hierdoor nooit volledig uitgevoerd en is het nu aanwezige bedrijfsterrein Hondsgemet Zuid slechts eenzijdig ontsloten. De tweede hoofdontsluiting heeft naast de bereikbaarheid voor de hulpdiensten ook een functie als vluchtroute bij calamiteiten op de Betuwelijn.

Dit bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2" heeft als doel een snellere uitgifte van fase 2 mogelijk te maken waardoor de 2e hoofdontsluiting op de Plettenburglaan eerder kan worden gerealiseerd. In noodgevallen kan de brandweer te allen tijde via de Meersteeg het



terrein benaderen en kan worden voldaan aan de minimale bereikbaarheidseisen.

De huidige wegenstructuur en fasering blijven in dit nieuwe bestemmingsplan behouden. Het college wenst een verbinding te houden tussen De Iepenwei en de Aaldor, hierdoor zijn de knelpunten van de Brandweer, het creëren/realiseren of het ontstaan van doodlopende wegen weggenomen en stemmen zij in met het voorliggende plan.

Financiën

n.v.t.

Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Degene die een zienswijze heeft ingediend zal schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het raadsbesluit. Ook worden zij geattendeerd op de behandeling van de zienswijze in de commissie Grondgebied d.d. 27 november 2014, waarbij gebruik gemaakt kan worden van het inspraakrecht.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangekondigd in de Staatscourant en het Nieuwsblad Geldermalsen.

Planning

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2" zal opnieuw voor zes weken ter inzage dienen te worden gelegd. Indien er geen voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt aangevraagd zal het bestemmingsplan daags na afloop van die terinzagelegging in werking treden.

Advisering raadscommissie grondgebied

De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk op de agenda van de raad te plaatsen.

Vergadering Gemeenteraad	
Datum <u>16.12.14</u>	Nr. besl. <u>8</u>
Raadsstuk nr. <u>08</u>	Afd. <u>MRO</u>
Beslissing:	
☐ Voorstel Presidium aangenomen	
☒ Voorstel B en W aangenomen	
☐ Initiatiefvoorstel aangenomen	
☐ Aangenomen voor kennisgeving	
☐ Aangehouden	
☐ Af te handelen volgens procesgang	

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
“HONDSGEMET ZUID, HERZIENING 2”**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBSLUIT D.D. 16 DECEMBER 2014

Colofon

Auteur : Team Ontwikkeling, Gemeente Geldermalsen

Versie : 1

Datum : 15 oktober 2014

INHOUDSOPGAVE

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

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

De gemeente Geldermalsen is bezig met de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein Hondsgemet Zuid en wil hier de vestiging van bedrijven met een grotere omvang toestaan. Daarnaast moet de mogelijkheid bestaan om in het kader van een flexibele verkaveling, in afstemming op de daadwerkelijke gronduitgifte, de verkeersontsluiting hierop te kunnen afstemmen. Deze bestemmingsplanplan herziening boogt de benodigde flexibiliteit te verschaffen in verkaveling en ontsluiting, waarbij wel wordt vastgehouden aan de overige uitgangspunten van het geldende bestemmingplan.

Het voorliggende document heeft betrekking op het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet, herziening 2”. Het zuidelijk deel van Hondsgemet Zuid is voor een gedeelte gerealiseerd. De 2^e fase van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid”, betreffende dit plangebied, is nu aan ontwikkeling toe.

Het hoofddoel van het bestemmingsplan is de planologische basis te leggen en de mogelijkheid te bieden om de vestiging van bedrijven van grotere omvang toe te staan.

Omdat dit niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid”, is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf 17 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2” ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant op donderdag 16 juli 2014 en meerdere malen in Nieuwsblad Geldermalsen. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijke 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. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. Een volledige opsomming van de zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 17 juli 2014 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 (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn op 28 augustus 2014. De zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2012 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 (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle instanties die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. Aan de zienswijzen is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt.

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN Tiel	20 augustus 2014
2.	Van Kessel Architectuur en projectmanagement B.V.	Tielerweg 19	4191 NE Geldermalsen	28 augustus 2014
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

HOOFDSTUK 4 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. Waterschap Rivierenland
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Het waterschap plaatst een aantal kanttekeningen met betrekking tot de verdere uitwerking van de waterhuishouding. De waterparagraaf beschrijft dat bij het uiteindelijke inrichtingsplan definitief moet worden berekend of hiervoor voldoende ruimte beschikbaar is. Dit zou volgens pagina 22 van het ontwerp bestemmingsplan kunnen “op basis van de standaardmaat van het waterschap en/of door het uitvoeren van een berekening waarbij ook rekening is gehouden met allerlei bergingen in IT-riolen”. Dit laatste is niet conform het beleid van het waterschap. Hierbij maken zij de volgende opmerking dat in het waterstructuurplan (2008) staat dat regenwater wordt afgevoerd naar de watergangen. Berekeningen zouden moeten uitwijzen of dit in meer of mindere mate mogelijk is door middel van molgoten en spuitmonden, systemen zoals IT – riool of grindkoffers. Zij merken op dat in het riviereengebied slechts weinig locaties geschikt zijn voor infiltratie. Welke mogelijkheden er binnen het plangebied zijn, moet (nog) worden onderbouwd voor de fase watervergunning. De berging in IT riolen wordt in principe niet meegerekend als waterberging ter compensatie van toename verhard oppervlak. In de waterparagraaf staat wel correct vermeld dat er in het plangebied Hondsgemet Noord ruimte wordt gereserveerd voor aanvullende waterberging. Conform afspraken met de gemeente zullen eventuele waterberging tekorten die voortkomen uit de ruimtelijke ontwikkeling Hondsgemet Zuid worden ingevuld in Hondsgemet Noord en De Plantage. Daarbij geldt dat gezocht wordt naar waterberging in open water. Het waterschap geeft aan in principe geen bezwaar tegen de ontwikkelingen waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet, maar plaatst wel kanttekeningen met betrekking tot de verdere uitwerking van de waterhuishouding.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
We hebben kennisgenomen van het feit dat er in principe geen bezwaar is, maar slechts een kanttekening plaatst. Rekening houdend met de kanttekening zullen er tekstueel wat aanpassingen worden doorgevoerd.
<i>Besluit</i>
De reactie is voor kennisgeving aangenomen, met de genoemde kanttekening zal rekening worden gehouden.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Rekening houdend met de kanttekening zullen er tekstueel wat aanpassingen worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.
Indiener zienswijze
2. Van Kessel Architectuur en projectmanagement B.V.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
De zienswijze bestaat in deze uit een opsomming van punten waar verschillende aanpassingen worden verzocht om door te voeren, een onderbouwing ontbreekt; 1. artikel 2.3 (inhoud)

gelieve “onderzijde” te vervangen door “bovenzijde” 2. artikel 3.1.2.c (detailhandel) gelieve laten vervallen; “detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten” en gelieve te wijzigen; maximaal 5% in maximaal 30% 3. artikel 3.1.2.f (verkeersontsluiting en inritten) bij e. aantal in/uitritten gelieve op te nemen “per bedrijf maximaal 3 in/uitritten, waarvan maximaal 2 aan de Plettenburglaan” 4. artikel 3.1.2.g (parkeervoorziening) gelieve te wijziging: parkeernorm voor “industrie, ambacht, groothandel, transport” van 2,5 – 2,8 naar 0,8 – 1,0 5. artikel 3.1.2.h (groenvoorziening) “minimaal 10% van het oppervlak..... groenvoorziening” gelieve te wijzigen in minimaal 5% ook gezien de nieuw in het bestemmingsplan opgenomen forse groene rand aan de oostzijde. 6. artikel 3.2.2.e (bouwregels) bebouwingspercentage maximaal 60% gelieve te wijzigen in maximaal 70% 7. artikel 3.3.1. (afwijken) bebouwingspercentage maximaal 70% gelieve te wijzigen in maximaal 80% 8. Bovendien geeft zij aan dat de in de regels opgenomen bestemming artikel 6 “water – waterstaatkundige functie” is niet terug te vinden op de plankaart.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Het doel van dit bestemmingsplan is om meer flexibiliteit te bieden in verkaveling en ontsluiting, waarbij wel wordt vastgehouden aan de overige uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Ad 1. dit zal worden doorgevoerd. Daar dit zorgt voor meer duidelijkheid en beter in het werk/ ter plaatse na te meten is. Ad 2. indien de bestemming detailhandel in volumineuze goederen niet is gelegen op de plankaart is slechts detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten in ondergeschikte vorm (5%) toegestaan. Deze omschrijving is één op één overgenomen van het moederplan (Bestemmingsplan Hondsgemet Zuid) en zal niet worden gewijzigd. Ad 3. in het moederplan is bij recht slechts 1 uitrit mogelijk. O.b.v. “de uitvoeringsregeling in/uitritten bestemmingsplan Hondsgemet Zuid” zijn een 2tal inritten mogelijk met beide een afmeting van 8 meter. Uit het verleden blijkt dat dit afmetingen zijn welke de omvang hebben die voor een groter gevestigd bedrijf noodzakelijk zijn. De uitvoeringsregeling is overgenomen in dit bestemmingsplan. Ad 4. parkeren op eigen terrein is uitgangspunt van het zowel het moederplan als dit bestemmingsplan. De norm is overgenomen vanuit het moederplan. Dit bestemmingsplan kent een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om een lagere parkeernorm in een aantal gevallen toe te staan. Ad 5. ook voor de groenvoorziening geldt dat dit één op één is overgenomen van het moederplan (Bestemmingsplan Hondsgemet Zuid). In beide plannen is een binnenplanse afwijking opgenomen om slechts te voorzien in 8% groenvoorziening (onder voorwaarden). Om de beeldkwaliteit te waarborgen zal dit niet worden gewijzigd of worden aangepast. Ad 6 en ad 7. voor het bebouwingspercentage geldt dat deze regel één op één is overgenomen van het moederplan (Bestemmingsplan Hondsgemet Zuid) en om de kwaliteit te waarborgen niet zal worden aangepast. Ad 8. abusievelijk is artikel 6 genoemd in de regels. Dit zal worden verwijderd.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt slechts op enkele punten gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Ad 1. het woordje “onderzijde” zal worden vervangen door “bovenzijde”. Ad 2. artikel 6 zal in de regels worden verwijderd.

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Uit de behandeling van zienswijzen is naar voren gekomen dat het ongewijzigd vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan niet mogelijk is.

(Ambtshalve) wijzigingen toelichting

Rekening houdend met de kanttekening gemaakt door het Waterschap zal er tekstueel een aanpassing worden doorgevoerd.

Ambtshalve wijzigingen regels

Artikel 6 “Water – Waterstaatsdoeleinden” is abusievelijk opgenomen. Dit artikel zal worden verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen plankaart

De groenstrook aan de oostzijde zal worden versmald, conform het moederplan. De groenstrook zoals opgenomen in het moederplan zal worden doorgetrokken.