



Raadsvoorstel

Vergadering	: 25 oktober 2016
Voorstelnummer	: 10.07
Registratienummer	: 16.015361
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3, corsanr. @@, planstukken ontwerp bestemmingsplan (toelichting corsanr. 16.006645, regels corsanr. 16,006646 en verbeelding corsanr. 16.006644)
B&W-datum/nummer	: 20 september 2016, nummer 001
Commissie/datum	: Grondgebied, 4 oktober 2016
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3"

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3".

Beslispunten

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3" 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 3".

Inleiding

Naar aanleiding van de optieovereenkomst voor een bedrijfskavel op het bedrijventerrein Hondsgemet Zuid is op basis van de uitgangspunten genoemd in deze overeenkomst een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is conform deze uitgangspunten opgesteld.

De planstukken van het ontwerp bestemmingsplan hebben met ingang van vrijdag 13 mei 2016 voor zes weken (t/m 23 juni 2016) ter inzage gelegen. In totaal zijn er drie zienswijzen 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 3". Deze nota maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Besluitgeschiedenis

Op 19 april 2016 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3". Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3" zal er een planologische basis liggen om de vestiging van een distributiecentrum met een grotere bouwhoogte, een lager groenpercentage en voldoende uitritten mogelijk te maken. Met dien verstande dat een parkeernorm passend voor de verwachte personeelsbezetting van een gemechaniseerd expeditie / distributiedentrum wordt gehandeld.

Argumenten

- 1.1 *er wordt voldaan aan de getekende optieovereenkomst*
door het vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3" wordt er voldaan aan de inspanningsverplichting uit de optieovereenkomst met betreffende, kopende partij. De juridische basis is gelegd (er is geen strijdigheid met de "regels ruimtelijke



ordering"). Er zal "slechts" een omgevingsvergunning voor o.a. de activiteit bouwen ingediend moeten worden.

1.2 Zienswijze

Er zijn twee zienswijzen ontvangen van particulieren en een reactie van de veiligheidsregio. De veiligheidsregio heeft in principe geen bezwaar tegen de ontwikkeling maar plaatst wel een kanttekening met betrekking tot de verdere uitwerking van het plan (uitritten). Wanneer de gemeente de in het bestemmingsplan genoemde verkeersontsluiting daadwerkelijk vroegtijdig realiseert, wordt voldaan aan de basisgedachte van een veilige, dubbele ontsluiting, zoals deze ook al in de basisplannen was benoemd. Bovendien is voor de opstelplaatsen van de brandweervoertuigen en de daarbij behorende bluswatervoorziening bij de uitwerking extra aandacht nodig. Dit zal worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1

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. 04 oktober 2016, waarbij gebruik gemaakt kan worden van het insprekrecht. De terinzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangekondigd in de Staatscourant, de gemeentelijke website en het Nieuwsblad geldermalsen.

Planning

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3" zal opnieuw voor zes weken ter inzage worden gelegd. Indien er geen voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt aangevraagd zal het bestemmingsplan daags na afloop van de ter inzage legging in werking treden.

Evaluatie

n.v.t.

Advisering raadscommissie(s)

De leden van de commissie Grondgebied adviseren de raad dit voorstel als hamerstuk te behandelen tijdens de raadsvergadering van 25 oktober 2016.

Vergadering Gemeenteraad	
Datum	25-10-2016
Nr. besl.	07
Bestuk nr.	07
Afd.	MRO okw
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,
drs. J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 september 2016, nummer 001,

besluit:

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3" 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 3".

Aldus besloten in de openbare vergadering
Van 25 oktober 2016, nummer 07,
de griffier, de voorzitter,

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
“BEDRIJVENTERREIN HONDSGEMET ZUID, HERZIENING 3”**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. *25 oktober 2016*

Anoniem i.v.m. publicatie op internet

Colofon

Auteur : Brigitte Oosterbaan afdeling MRO,
Gemeente Geldermalsen

Versie : 1

Datum 31 augustus 2016

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	15

De gemeente Geldermalsen heeft met het vaststellen van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2” het mogelijk gemaakt om de vestiging van bedrijven met een grotere omvang toe te staan. Momenteel heeft zich een bedrijf van grote omvang gemeld. De planregels van het vigerende bestemmingsplan staan echter op enkele punten aan vestiging van het bedrijf in de weg. Zo is bijvoorbeeld een grotere bouwhoogte en bebouwde oppervlakte gewenst. Met het voorliggende bestemmingsplan zal maatwerk worden geleverd voor de vestiging van bijvoorbeeld een distributiecentrum.

Deze bestemmingsplan herziening beoogt een bedrijf van grote omvang mogelijk te maken met passende bouwregels

Het voorliggende document heeft betrekking op het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet, herziening 3”. 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 een groot bedrijf met een grotere omvang toe te staan.

Omdat dit niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid” (heel klein gedeelte) en “Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2”, is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf vrijdag 13 mei 2016 tot en met donderdag 23 juni 2016 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3" ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant op donderdag 12 mei 2016 en 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 en 1 advies. Een volledige opsomming van de zienswijzen en het advies alsmede de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 13 mei 2016 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 en het advies zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn op 23 juni 2016. De zienswijzen zijn derhalve tijdig ontvangen en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 13 mei 2016 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.

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 "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 3" zijn twee zienswijzen van particulieren ingekomen en heeft één instantie een reactie gegeven. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. In de tabel staat de instantie die een reactie heeft ingediend, de overige zienswijzen zijn geanonimiseerd.

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.				09 juni 2016
2.				22 juni 2016
3. advies	Veiligheidsregio Gelderland Zuid – sector Brandweer, team omgevingsveiligheid	Postbus 1120	6501 BC Nijmegen	24 juni 2016

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

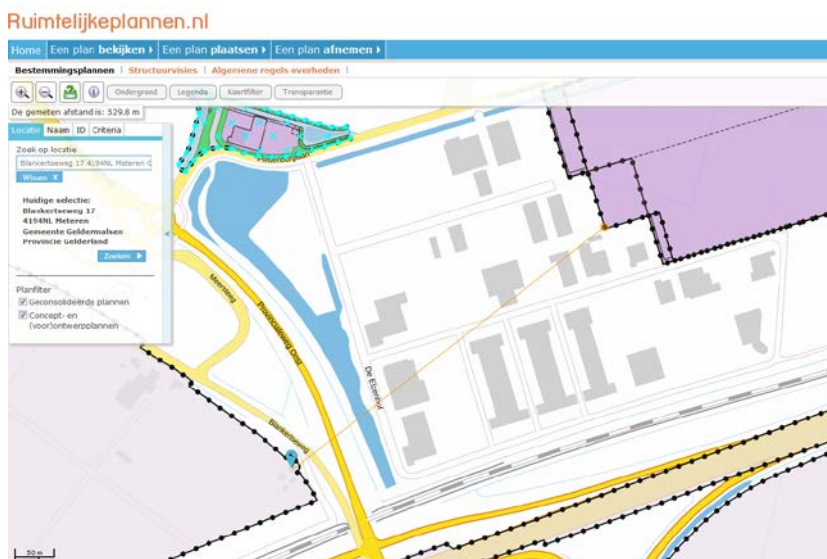
In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.

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.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
De zienswijze bestaat in deze uit een opsomming van een aantal punten, waarvan een onderbouwing verder onderbreekt; 1. Infrastructuur: reclamant geeft aan dat door het distributiecentrum van Albert Heijn aan de Randweg in Geldermalsen de ontsluitingsweg (N327) al zwaar belast met vrachtverkeer. 2. Dat de geluidsoverlast bij hun monumentale boerderij verder zal toenemen wat ook een belasting voor hen als gezin zal betekenen. Door de aanleg van het viaduct ten behoeve van de Betuwelijn is de Blankertseweg 17 lager gelegen dan de N327 waardoor het geluid van vrachtwagens meer doordringt. 3. Reclamant is van mening dat het landelijk karakter van de Blankertseweg en specifiek hun huis (Blankertseweg 17) wederom sterk zal afnemen. Reclamant geeft aan dat indien er een nadere toelichting nodig zal zijn, men bereid is deze schriftelijke te detailleren.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Ad. 1. Op basis van huidige intensiteiten plus de te verwachte intensiteiten van het nieuwe distributiecentrum dat zich wil vestigen op Hondsgemet zal de verkeersdruk op de N327 toenemen maar wel binnen de grenzen voor de afwikkelcapaciteit van de N327 blijven. Door autonome groei van het verkeer plus de diverse ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente kan de afwikkelgrens van de N327 bereikt gaan worden. Hiervoor zal nader onderzoek worden uitgevoerd en indien nodig zal in overleg met de provincie Gelderland (eigenaar en beheerder N327) worden gezien waar eventuele maatregelen nodig zijn. Ad. 2. Het geluid afkomstig van het viaduct van de nieuwe boog van de Betuwelijn dient te worden beoordeeld in het kader van het bestemmingsplan ter realisatie van deze boog / viaduct. Dit valt buiten de reikwijdte van de onderhavige procedure en kan daarin niet worden meegenomen. Bij de aanleg van het industrieterrein Hondsgemet Zuid is bij het opstellen van het benodigde bestemmingsplan het geluidsaspect afdoende beoordeeld. Zo is ook het vrachtverkeer op de N327 rijdend van een naar het industrieterrein meegenomen. De onderhavige herziening ziet uitsluitend toe op de vestiging van een distributiecentrum. Het vrachtverkeer zal door de realisatie van dit centrum toenemen. De N327 is een provinciale weg met een hoge verkeersintensiteit. Ook het verkeersaandeel aan vrachtwagens is hoog. Door de realisatie van het distributiecentrum zal het aandeel in vrachtverkeer op de N327 slechts marginaal toenemen. Op de totale geluidsbelasting op de betreffende gevel van het woonhuis zal dit geen significante toename opleveren. In de huidige uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering"(2009) valt een distributiecentrum onder SBI code 6312 "distributiecentra, pak- en koelhuizen. Dit betreft een categorie 3.1. bedrijf. De zwaarte van categorieën blijft gelijk. Een categorie 3.1 bedrijf heeft voor geluid een hindercontour van 50 meter. Het distributiecentrum komt ten zuiden van de Plettenburglaan. Een nadere toelichting door reclamant is niet benodigd.

De afstand tussen de woning aan de Blankertseweg 17 en de toekomstige bebouwing is 530 meter. De genoemde woning ligt dus ver buiten de hindercontour van het distributiecentrum. De zienswijze is ongegrond.



Ad. 3.

De locatie Blankertseweg 17 ligt op 530 meter afstand van de dichtstbijzijnde punt van onderhavig plangebied.

Tussen de woning en dit bestemmingsplangebied ligt reeds bestaand bedrijventerrein, met bebouwing op een afstand van ongeveer 160 meter vanaf de woning. De oplopende Blankertseweg en Randweg (taluds over het spoor en de rijksweg A15) ontnemen vanuit de woning en de bijbehorende tuin het zicht naar onderhavig plangebied volledig.

Ter hoogte van de woning van indieners wordt het zicht naar de planlocatie van onderhavig bestemmingsplan reeds geheel afgeschermd door het bestaande wegtalud van de Randweg. Er is vanuit de woning en de tuin geen zichtrelatie naar het plangebied. Er is dan ook geen visueel-ruimtelijk effect te verwachten op het landelijke karakter van de Blankertseweg als gevolg van de toepassing van hogere bebouwing binnen het bedrijventerrein. Daarnaast zal het door indiener van de zienswijze aangehaalde vrachtverkeer naar de planlocatie van het bestemmingsplan geen gebruik maken van de Blankertseweg, maar afgewikkeld worden via de regionale infrastructuur; de Randweg en aansluiting op de A15. Deze ontsluiting is ingericht voor deze regionale verkeersfunctie en vervult deze functie ook reeds. De aanpassingen zoals die worden voorgestaan in onderhavig bestemmingsplan zullen niet een dussdanig verkeerseffect sorteren, dat daardoor het landelijk karakter van de Blankertseweg zou wijzigen. De zienswijze is op dit aspect ongegrond.

We hebben kennisgenomen van de beleving van de bewoners. Echter zijn wij van mening dat er van het landelijk karakter van de Blankertseweg (en specifiek het genoemde huis) geen afname zal plaatsvinden. Immers er wordt een groot bedrijf gerealiseerd op een reeds bestaand / in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein. Het ligt immers in de verwachting dat er op het bedrijventerrein bedrijven zullen vestigen. Het landelijk karakter is reeds afgenomen op het moment dat het oorspronkelijke bestemmingsplan Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid is vastgesteld, alsmede de Betuwelijn en de A15.

Besluit

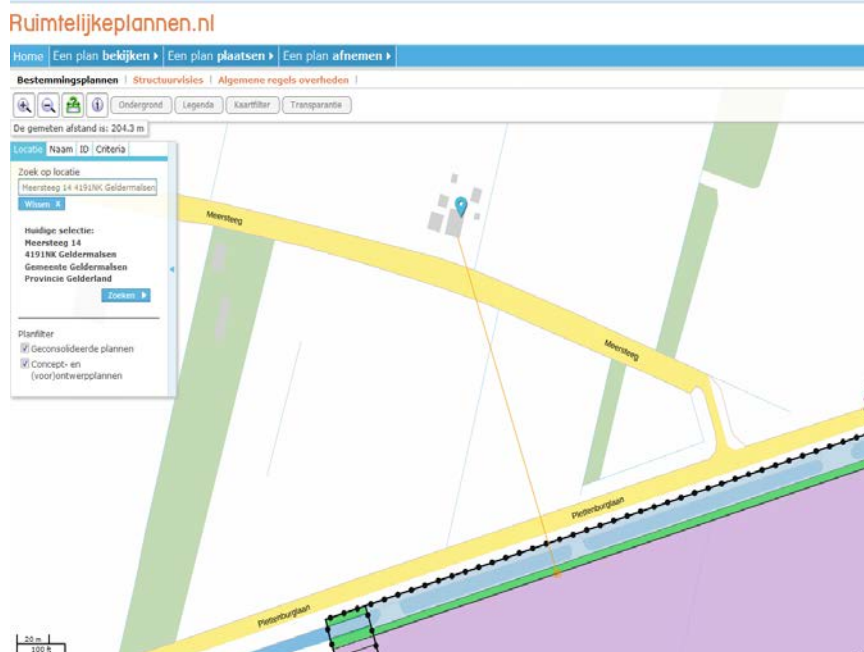
De zienswijze worden ongegrond verklaard

<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan
Indiener zienswijze
2.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
De zienswijze bestaat in deze uit een opsomming van een aantal punten; 1. Reclamant vindt een bouwhoogte van 27 meter onacceptabel. Men geeft aan dat de bouwhoogte van 27 meter via een afwijking verhoogd kan worden met 10%. En hierdoor een hoogte tot 30 meter kan ontstaan. Men vindt de hoogte ten aanzien van de huidige panden op Hondsgemet buiten proporties en vanuit hun positie aan de Meersteeg 14 onacceptabel. 2.a. Reclamant geeft aan dat in het Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland grote bedrijven niet op Hondsgemet Geldermalsen in aanmerking kwamen. 2.b. Reclamant geeft aan dat het toch niet zo zou zijn dat alles mogelijk is door de tegenvallende grondexploitatie. Aangezien de gemeente eerst een AZC probeert door te drukken op industrieterrein en nu kolossale bedrijven op Hondsgemet willen vestigen. 3. a. Reclamant betreurt het dat er geen open kaart gespeeld wordt door de Gemeente Geldermalsen. Aangezien de naam van het toekomstige bedrijf niet wordt genoemd en er niet duidelijk is of het bedrijf 24 uur per dag 7 dagen in de week gewerkt wordt. b. Reclamant vraagt zich af hoe zit het met de veiligheid c. Reclamant vraagt zich af hoe zit het met de geluidshinder 4.a. Reclamant geeft aan dat distributiecentrum Albert Heijn zich hier ook heeft kunnen vestigen onder voordelige omstandigheden toen het ook niet goed ging met de financiën van de gemeente Geldermalsen. Men geeft aan dat het erop lijkt dat de geschiedenis zich weer laat herhalen. Er mag een bouwhoogte van 27 meter bij recht (+ 10% afwijking) op Hondsgemet Zuid. 4.b. Reclamant geeft aan dat er meer bebouwd mag worden op het terrein 4.c. Reclamant geeft aan dat de groenvoorziening op het terrein wordt ingekort. 4.d. Reclamant vraagt zich af of de gemeente zich weer laat inpalmen door grote bedrijven. 5.a. In juni 2016 bestaat het transportbedrijf van bezwaar maker 20 jaar. Reclamant geeft aan dat zij van mening is dat zij geen fatsoenlijke medewerking hebben gekregen voor hun bedrijf. Transportbedrijven werden niet toegelaten door gemeente Geldermalsen. Men is van mening dat het ene bedrijf alles kan en bij het andere bedrijf niets kan? Hoe wordt dit verklaard? b. Voor het realiseren van een fatsoenlijk pand zijn zij zelf gebonden aan beperkte afmetingen, terwijl op Hondsgemet grote panden worden gerealiseerd en nu zelfs een megapand. Onbegrijpelijk voor hen. c. bovendien geeft reclamant aan dat de straat waar zij wonen nog steeds niet is voorzien van aardgas, riolering en goede elektra en een glasvezelkabel ligt voor hun deur, maar zij worden er niet op aangesloten. Men vraagt zich af of de gemeente Geldermalsen ook eens kan meedenken met de bewoners aan de Meersteeg. d. vanaf augustus 2000 zijn zij woonachtig aan de Meersteeg, naar eigen zeggen “toen nog landelijk”. In de loop van de jaren hebben zij moeten toezien hoe hun woongenot sterk afneemt. Eerst de komst van de Betuwelijn, gevolgd door het industrieterrein Hondsgemet, gevolgd door eventuele mega windturbines van maximaal 185,5 meter (460 meter vanaf voordeur) en nu wilt de gemeente ook nog een mega distributiecentrum vestigen. Reclamant is van mening dat hun woning onverkoopbaar wordt. Terwijl de waarde van de woning, volgens hen, al was afgenomen door de komst van het Industrieterrein Hondsgemet. Reclamant geeft aan dat zij nooit is gecompenseerd. En vraagt zich af of de gemeente ook rekening houdt met reclamant. Reclamant vraagt zich af of de gemeente voor Hondsgemet Noord nog verrassingen heeft? Reclamant vraagt de gemeente Geldermalsen open kaart te spelen en reclamant tegemoet te komen. 6. Reclamant geeft aan dat zij het de hoogste tijd vinden dat de gemeente Geldermalsen hun dossier ook gaat behandelen en verwachten dat de gemeente Geldermalsen samen met hen tot een oplossing komt.

Standpunt gemeenteraad

Het hoofddoel van het bestemmingsplan is de planologische basis te leggen en de mogelijkheid te bieden om de vestiging van een groot bedrijf met een grotere omvang en bouwhoogte toe te staan.

De locatie Meersteeg 14 ligt op 200 meter afstand van de dichtstbijzijnde rooilijn waar bebouwing wordt toegestaan in onderhavig plangebied.



Tussen de woning en dit bestemmingsplangebied staat laanbeplanting en perceelbeplanting die een aanzienlijk deel van het zicht naar het bedrijventerrein zal wegnemen. Evenwel is deze beplanting niet planologisch beschermd en is de afschermende werking in de winter minder dan in de andere seizoenen (winter kaal).

Daarnaast is relevant dat in de gemeentelijke structuurvisie de ontwikkeling van Hondsgemet Noord is opgenomen. E.e.a. is in de bestemmingsplantoelichting ook toegelicht (zie hoofdstuk 1 inleiding en in hoofdstuk 3 planbeschrijving van de toelichting). Deze ontwikkeling leidt ertoe dat volgens op Hondsgemet Zuid ook het bedrijventerrein Hondsgemet Noord wordt ontwikkeld. Dit leidt tot bedrijfsbebouwing tussen de Meersteeg en Plettenburglaan, die het zicht vanuit de woning naar onderhavig plangebied geheel zal wegnemen.

Ad.1.

In de toelichting van het bestemmingsplan is vanaf de Planbeschrijving (hoofdstuk 3 van de toelichting) en verder reeds gemotiveerd waarom op onderhavige locatie een bouwhoogte van 30 meter aanvaardbaar is; op het bedrijventerrein is dit ruimtelijk passend en van buitenaf zal een schil van bedrijfsgebouwen aan de buitenzijde van het terrein het zicht naar de hogere bouwkern geheel of nagenoeg geheel wegnemen.

Tussen de woning van indiener en het onderhavige plangebied is de afstand minimaal 200 meter. In dat tussenliggende gebied staat aan de Meersteeg laanbeplanting en komt langs de Plettenburglaan laanbeplanting. Ook het tussenliggende perceel is beplant. Al met al zal deze beplanting het zicht naar het bedrijventerrein grotendeels wegnemen. Dit gegeven, samen met de feitelijke afstand tussen de woningen het bedrijventerrein van 200 meter, maakt dat de ruimtelijke invloed direct na realisatie van eventuele bebouwing van 30 meter hoog, zeer beperkt is. Een bouwhoogte van 30 meter op een afstand van 200 meter (verhouding 1:6) in een bedrijventerreinomgeving is aanvaardbaar en niet onevenredig nadelig voor de omgeving.

Bovenal zal enig zicht naar deze bebouwing van tijdelijke aard zijn omdat, zoals is aangegeven, de gemeente het bedrijventerrein Hondsgemet conform de structuurvisie gefaseerd verder zal ontwikkelen. Daarbij zal bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd in de zone tussen indieners woning en onderhavig plangebied, die enig mogelijk zicht op de 30 meter hoge bebouwing geheel zal wegnemen. De gemeente acht daarom de bouwhoogte van 30 meter aanvaardbaar, ook in relatie tot indieners belang.

De zienswijze is op dit aspect ongegrond.

Ad.2.a

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad het Afsprakenkader Regionale Samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland vastgesteld. Dit regionaal afsprakenkader is door de regio definitief vastgesteld in 2014. Met het afsprakenkader wordt ingestoken op de regionale ambitie Logistieke Hotspot Rivierenland. In artikel 3.5 van de afsprakenkader is een procedure afgesproken. In lid 3 van artikel 3.5 staat vermeld dat afhankelijk van de vestigingseisen en wensen en de grootte van de kavel en/of pand en de functie van het bedrijf gekeken wordt of een pand of kavel op een bestaand terrein geschikt is. Dit kan ook een lokaal terrein zijn. Lid 4 van artikel 3.5 verwijst voor de specifieke kenmerken naar bijlage 1. In deze bijlage is opgenomen dat Hondsgemet Zuid een maatwerkkavel kan leveren tussen de 7,5 en 9 hectare. (zie bijlage Afsprakenkader)

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad.2.b.

Dit is een onjuiste aanname van reclamant. De zienswijze heeft geen planologische of ruimtelijke relevantie in relatie tot onderhavige bestemmingsplanprocedure en zullen daarom niet verder in behandeling worden genomen en ongegrond worden verklaard

Ad.3.a.

De gemeente heeft op uitdrukkelijke wens van het bedrijf een geheimhoudingsverklaring ondertekend. Bij dergelijke transacties is dit niet ongebruikelijk. Op het bedrijf zullen 24/7 werkzaamheden plaatsvinden. Dit is op het bedrijventerrein toegestaan.

De zienswijze is ook op dit punt planologisch of ruimtelijk niet relevant. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad.3.b.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.1. ingegaan op het aspect externe veiligheid. Voor de bewoners aan de Meersteeg 14 te Geldermalsen is (externe) veiligheid relevant zodra het bestemmingsplan de vestiging van risicobedrijven binnen het plangebied mogelijk maakt. In het bestemmingsplan is in planregel 3.1.2. onder b. echter aangegeven dat risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, waarbij een risicovolle inrichting is gedefinieerd als "een inrichting zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen".

Opgemerkt wordt dat risicovolle inrichtingen via het verlenen van een omgevingsvergunning eventueel wel kunnen worden toegestaan, maar hiervoor zijn in planregel 3.5.2. voorwaarden gesteld:

- a. voldaan wordt aan de wettelijke normen met betrekking tot de externe veiligheid;
- b. voldaan wordt aan het gemeentelijke beleid inzake externe veiligheid;
- c. hierover advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige.

Deze voorwaarden bieden voldoende bescherming voor de omliggende (beperkt) kwetsbare objecten (waaronder Meersteeg 14).

In het bestemmingsplan zijn andere risicobedrijven niet uitgesloten. Het kan dan gaan om meldingsplichtige bedrijven die niet vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), maar wel onder het Activiteitenbesluit. Voor dergelijke bedrijven geldt mogelijk wel een in acht te nemen veiligheidsafstand tot (beperkt) kwetsbare objecten, maar deze zal, gezien de afstand tot het plangebied, niet reiken tot het perceel Meersteeg 14.

Het kan ook gaan om met Bevi- vergelijkbare inrichtingen, waar risicovolle activiteiten worden uitgevoerd waarvoor een vergunningsplicht geldt (bijvoorbeeld de opslag van LNG of LPG voor eigen gebruik). Deze zijn ook niet uitgesloten binnen de bestemming "bedrijventerrein". Voor het vestigen van dergelijke inrichtingen binnen het plangebied geldt dat de toets aan de externe veiligheidsrisico's plaatsvindt in het kader van de vergunningverlening op grond van de Wabo.

Hier wordt dan ook rekening gehouden met het gestelde in het gemeentelijke beleid inzake externe veiligheid. Voor zover er zo'n bedrijf zich binnen het plangebied wil vestigen, dient bovendien eerst nog te worden voldaan aan de maximaal toegestane milieucategorie en is er daarnaast binnen de vergunningprocedure voldoende.

Gezien het bovenstaande is voldoende rekening gehouden met de veiligheidsbelangen van de betreffende bewoners en is wat betreft het aspect externe veiligheid sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze vinden wij daarom ongegrond.

Ad.3.c.

De gemeente Geldermalsen heeft op 16 december 2014 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hondsgemet Zuid, herziening 2" vastgesteld. Met dat bestemmingsplan is de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein Hondsgemet Zuid bestemd.

De planregels van het vigerende bestemmingsplan staan echter op enkele punten de vestiging van een distributiecentrum in de weg. Zo is bijvoorbeeld een grotere bouwhoogte en bebouwde oppervlakte gewenst. Met het voorliggende bestemmingsplan zal maatwerk worden geleverd voor de vestiging van een distributiecentrum. In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven in milieucategorie 3 toegestaan, zoals genoemd in de daarbij gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijven naar aard en schaal voldoen aan het Convenant Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland (Bijlage 2 van het vigerende plan). Een distributiecentrum is niet bij naam in die Staat van bedrijfsactiviteiten genoemd. In de huidige uitgave van de VNG "Bedrijven en milieuzonering"(2009) valt een distributiecentrum onder SBI code 6312 'distributiecentra, pak- en koelhuizen'. Dit betreft een categorie 3.1. bedrijf. De zwaarte van categorieën blijft dus gelijk. Een categorie 3.1. bedrijf heeft voor geluid een hindercontour van 50 meter. Het distributiecentrum komt ten zuiden van de Plettenburglaan. De afstand tussen de woning aan de Meersteeg 14 en de Plettenburglaan bedraagt meer dan 165 meter. De genoemde woning ligt dus ver buiten de hindercontour van het distributiecentrum.

De zienswijze is ongegrond.

Ad.4.a.

In de toelichting van het bestemmingsplan is vanaf Hoofdstuk 3 (Planbeschrijving) en verder reeds gemotiveerd waarom op onderhavige locatie een bouwhoogte van 30 meter aanvaardbaar is. Dit is in voorgaande beantwoording nader toegelicht en bevestigt in relatie tot indieners woonlocatie. De door indiener aangehaalde parallellen met het distributiecentrum Albert Heijn hebben geen planologische of ruimtelijke relevantie in relatie tot onderhavige bestemmingsplanprocedure en zullen daarom niet verder in behandeling worden genomen.

De zienswijze is op dit aspect ongegrond.

Ad.4.b.

In de toelichting van het bestemmingsplan is bij Hoofdstuk 3.2. van de toelichting gemotiveerd waarom de eerdere binnenplanse mogelijkheid tot verhoging van de bebouwingsgraad met 70% wordt aangepast tot een directe bebouwingsmogelijkheid van 70%. Daartoe is een stedenbouwkundige en ruimtelijke afweging gemaakt, waarbij is geconcludeerd dat er geen ruimtelijke of functionele bezwaren zijn tegen het direct toestaan van een bebouwingspercentage van 70%. In feite is daarmee de afweging gemaakt die ook gemaakt zou worden indien een aanvrager beroep doet op de binnenplanse mogelijkheid tot verruiming van het bebouwingspercentage, zoals die in het vigerende plan reeds is opgenomen. In die situatie zou de gemeente eveneens geoordeeld hebben dat dit percentage aanvaardbaar is.

De zienswijze is op dit aspect ongegrond.

Ad.4.c.

In de toelichting van het bestemmingsplan is bij Hoofdstuk 3.2 onder het kopje 'groenpercentage gestaffeld naar maximaal vier procent' gemotiveerd dat de landschappelijke inpassing aan de buitenzijde van het terrein ongewijzigd blijft en dat aan de binnenzijde (binnen de bedrijfskavels) er aanleiding is om het groenpercentage beperkt te verlagen, zonder dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan een goede ruimtelijke inpassing.

Voor de goede orde merken wij op dat de waterbestemming aan de zijde van de Plettenburglaan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan iets verbreed is en de groenbestemming daardoor iets smaller wordt. De rooilijn voor bebouwing blijft ongewijzigd, evenals het beoogde ruimtelijke beeld van een laanaanplant langs de Plettenburglaan. Deze aanplant is overigens vooral bedoeld voor het stedenbouwkundige en ruimtelijk beeld van deze laan, in mindere mate voor de (tijdelijke) landschappelijke inpassing. Immers, zo is hiervoor toegelicht, zal de Plettenburglaan centraal in het bedrijventerrein liggen, wanneer ook Hondsgemet Noord wordt gerealiseerd. Een landschappelijke inpassing aan de noordzijde van onderhavig plan is daarbij niet relevant.

De gemeente is van mening dat de ruimtelijke kwaliteit op het terrein voldoende wordt geborgd in het plan. Bovendien heeft de wijziging van het groenpercentage op het terrein een ondergeschikt belang en is dit niet van ruimtelijke relevantie op het terrein en zeer zeker niet voor het woon- en leefklimaat of woongenot, gezien vanuit de woning van de indiener van de zienswijze. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad.4.d.

Zoals eerder omschreven heeft de gemeenteraad op 17 december 2013 het Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen Regio Rivierenland vastgesteld. Dit regionaal afsprakenkader is door de regio definitief vastgesteld in 2014. Met het afsprakenkader wordt ingestoken op de regionale ambitie Logistieke Hotspot Rivierenland. Zie reactie B.2.a. Dit is een onjuiste aanname door reclamant. De zienswijze is ongegrond.

Ad.5.a.

Transportbedrijven worden binnen de gemeente Geldermalsen toegestaan op reguliere bedrijventerreinen. Deze zijn binnen het bestemmingsplan vastgelegd. De gemeente heeft de afgelopen jaren op Hondsgemet Zuid kleinere transportbedrijven toegestaan. Uitgangspunt hierbij is dat materieel en parkeren op eigen terrein geschiedt. Reclamant heeft een agrarisch bouwperceel in gebruik genomen, welke niet bestemd is voor transportbedrijf. De gemeente heeft in de periode 2011 en 2014 actie ondernomen om het betreffende bedrijf bestemmingsplan technisch in te passen. Dit is door toedoen van reclamant uiteindelijk niet tot stand gekomen. Zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad.5.b.

De woning van reclamant is gelegen in een ander plangebied. Hierdoor zijn er andere regels van toepassing. Zienswijze is niet relevant voor deze procedure. Zienswijze is op dit aspect ongegrond.

Ad.5.c.

De woning Meersteeg 14 is aangesloten op de riolering door middel van een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA). Het aansluiten van de woning op K&L (o.a. aardgas en glasvezel) is geen verantwoordelijkheid van de gemeente, maar van de eigenaar. Eigenaar kan hiervoor zelf een aanvraag indienen bij de betreffende nutsbedrijven. Deze zienswijze is niet relevant voor deze procedure. De zienswijze is ongegrond.

Ad.5.d.

Reclamant geeft aan dat hij in augustus 2000 op het betreffende perceel is komen wonen. Vanaf 1999 is in de structuurvisie dit gebied aangewezen als toekomstig industrieterrein, reclamant geeft zelf aan dat zij in augustus 2000 de woning hebben betrokken, hierdoor zou men moeten weten wat er ging gebeuren. Men heeft als verkoper van een woning de informatieplicht naar de toekomstige koper en als koper heb je ook een onderzoeksplicht. Het moge duidelijk zijn, dat aannemelijk is dat reclamant op de hoogte zou zijn geweest van de toekenning van het industriegebied. De komst van de structuurvisie is destijds ook breed gecommuniceerd.

De komst van de Betuweroute is middels Tracébesluit Betuweroute, vastgesteld op 26 november 1996, mogelijk gemaakt. Het Tracébesluit Betuweroute is op 03 december 1996 in werking getreden. Het Tracébesluit en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen op de gebruikelijke weg van 04 december 1996 tot en met 14 januari 1997.

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van (een reeks van) planologische relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst) visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van aankoop kenbaar waren.

Zowel de toekenning van het industriegebied als de Betuweroute was ten tijde van de komst van reclamant duidelijk.

De locatie van de mogelijke windturbines liggen buiten dit plangebied. Reclamant is separaat door het bestuur van de gemeente Geldermalsen op de hoogte gesteld van dit voornemen. De windturbines doorlopen een separate procedure. Hier kan reclamant indien gewenst op reageren.

De zienswijze is op genoemde punten ongegrond.

Ad.6.

De gemeente beraadt zich op dit moment over de casus van reclamant in relatie tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hondsgemet Noord.

De zienswijze is ongegrond.

Besluit

De zienswijze worden geheel ongegrond verklaard

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Indiener zienswijze

3. Veiligheidsregio Gelderland – Zuid, Sector Brandweer – Team omgevingsveiligheid (advies)

Samenvatting zienswijze

Er is door de veiligheidsregio Gelderland Zuid een advies uitgebracht inzake de voorgenomen ontwikkeling van het bestemmingsplan Hondsgemet Zuid, herziening 3. Men geeft in dit advies aan dat bij het toestaan van een bouwhoogte bij grotere kavels een goede ontsluiting, de bereikbaarheid ende bluswatervoorziening nog belangrijker wordt.

1.Men geeft aan dat de brandpreventieve voorzieningen in een dergelijk bouwwerk essentieel zijn om een brand beheersbaar te houden. Bij een ontwikkelde brand in een bouwwerk met een gevelhoogte van 27 meter, kan de brandweer zich slechts richten op het voorkomen van branduitbreiding naar andere brandcompartimenten / belendende bouwwerken.

2.Onsluitng.

Men geeft aan dat het oorspronkelijke plan van de gemeente Geldermalsen nog niet volledig is uitgevoerd. Het bedrijventerrein voldoet hierdoor niet aan de minimale eisen van bereikbaarheid. Een tweede hoofdontsluiting heeft naast bereikbaarheid voor de hulpdiensten ook een functie als vluchtroute bij calamiteiten op de Betuweroute. De huidige situatie komt niet overeen met het door het bestuur beoordeelde beeld bij de gemaakte afweging in het kader van externe veiligheid (er is nu sprake van een groter risico door de beperking in de ontvluchttingsmogelijkheden en onvoldoende bereikbaarheid).

3.Bereikbaarheid.

Veiligheidsregio geeft aan dat door het vestigen van een weg welke aangesloten wordt aan de Plettenburglaan de bereikbaarheid van het plangebied van de 3^e herziening hiermee wordt verbeterd. Wanneer deze weg is gerealiseerd zal het plangebied van drie zijden bereikbaar zijn. Voor de hulpdiensten is het belangrijk dat deze weg al voor de aanvang van bouwwerkzaamheden in het plangebied wordt gerealiseerd.

De bereikbaarheid van het plangebied wordt verbeterd wanneer de weg tussen de Aaldor en de Plettenburglaan is gerealiseerd. Het is van belang om dit voorafgaand aan de bouwactiviteiten in het plangebied gerealiseerd te hebben.

4. Bluswatervoorziening

Bij brand in een bouwwerk met een gevelhoogte van 27 meter kan de brandweer zich slechts richten op het voorkomen van branduitbreiding naar andere brandcompartimenten / belendende bouwwerken. Een goede bluswatervoorziening is belangrijk om te voorkomen dat er een ongecontroleerde brand ontstaat. Aan twee zijde van het plangebied is water beschikbaar. Ook de inrichting van het plangebied is bepalend. Een veilige bluswatervoorziening ligt buiten de gevarenzone (1,5 x gevelhoogte) van een bouwwerk.

Door de inrichting van het plangebied is het denkbaar dat het water in het plangebied niet aangemerkt kan worden als bluswatervoorziening, waardoor er alsnog andere voorzieningen gerealiseerd moeten worden. Aan de hand van een inrichtingstekening moet nader bekeken worden of het water in het plangebied ook aangemerkt kan worden als bluswatervoorziening.

Standpunt gemeenteraad

Ad.1. bij de toekomstige omgevingsvergunning bouwen zal hier aandacht voor zijn.
Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Ad.2 en 3. wanneer de gemeente de in het bestemmingsplan genoemde verkeersontsluiting (art. 3.1.2. g) daadwerkelijk vroegtijdig realiseert, wordt voldaan aan de basisgedachte van een veilige, dubbele ontsluiting, zoals deze ook al in de basisplannen was benoemd.
Het verdient aanbeveling om hier in de toelichting enige zinnen aan te wijden.
De reactie wordt overgenomen. Het zal verwerkt worden in de toelichting van het bestemmingsplan.
De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Ad.4. voor opstelplaatsen van de brandweervoertuigen en de daarbij behorende bluswatervoorziening is bij de uitwerking extra aandacht nodig. Dit is reeds in gang gezet en bij de uitvoering wordt hiervoor gezorgd in samenspraak met de gemeente Geldermalsen en de Veiligheidsregio.

Besluit

De zienswijze wordt slechts gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In de toelichting zal beschreven worden dat de wanneer de gemeente de in het bestemmingsplan genoemde verkeersontsluiting (art. 3.1.2. g) daadwerkelijk vroegtijdig realiseert, wordt voldaan aan de basisgedachte van een veilige, dubbele ontsluiting, zoals deze ook al in de basisplannen was benoemd.

Het verdient aanbeveling om hier in de toelichting enige zinnen aan te wijden

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

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

(Ambtshalve) wijzigingen toelichting

In de toelichting zal beschreven worden dat de wanneer de gemeente de in het bestemmingsplan genoemde verkeersontsluiting (art. 3.1.2. g) daadwerkelijk vroegtijdig realiseert, wordt voldaan aan de basisgedachte van een veilige, dubbele ontsluiting, zoals deze ook al in de basisplannen was benoemd.

Ambtshalve wijzigingen regels

Geen

Ambtshalve wijzigingen plankaart

Geen