De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017 nummer 002,

besluit:

1) Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017' inclusief Nota van Zienswijzen;
2) Niet over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 27 juni 2017, nummer 06,
de griffier, de voorzitter,

B/a

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen verzoek om voorlopige voorziening en toekennen hiervan	Extern	Klein	Groot	Dit is een wettelijk recht.
Indienen beroepschrift	Extern	Klein	Klein	Dit is een wettelijk recht.
Vervallen optieovereenkomsten door opschorten inwerkingtreding bestemmingsplan	Extern	Groot	Groot	In overleg treden met bedrijven. Verweer voeren bij Raad van State.

Vergadering Gemeenteraad
Datum 27-6-2017 Nr. besl. 002
Raadsstuk nr. 06 Afd. RO
Beslissing:
[ ] Voorstel Presidium aangenomen
[X] 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

Unanieem
B/a

Raadsvoorstel

Vergadering	:	**27 juni 2017**
Voorstelnummer	:	**06.06**
Registratienummer	:	**17.007645**
Portefeuillehouder	:	**R.S. van Meygaarden**
Afdeling	:	**RO Ontwikkeling**
Bijlage(n)	:	**12**
B&W-datum/nummer	:	**9 mei 2017, nummer 002**
Commissie/datum	:	**Grondgebied, 6 juni 2017**
Onderwerp	:	**Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017'**

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017'

Beslispunten
1) Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017' inclusief Nota van Zienswijzen;
2) Niet overgaan tot het vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan.

Inleiding
De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 27 februari 2007 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd op 15 mei 2007. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 27 juli 2007. Op basis van de actualiseringsverplichting in de Wet ruimtelijke ordening moet een nieuw bestemmingsplan binnen een periode van tien jaar aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Zo wordt voorkomen dat voor het betreffende plangebied geen leges meer mag worden geïnd. Daarom wordt nu het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017' aan u voorgelegd ter vaststelling.

Besluitgeschiedenis
Op 27 februari 2007 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' vastgesteld.
Op 30 mei 2011 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 1' vastgesteld om de vestiging van een autoshowroom mogelijk te maken. Op 16 december 2014 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, herziening 2' vastgesteld met als doel om de vestiging van bedrijven met een grotere omvang mogelijk te maken en om de verkeersontsluiting hierop af te kunnen stemmen. Op 24 april 2012 is het bestemmingsplan voor de vestiging van een tankstation aan de Plettenburglaan vastgesteld. Al deze herzieningen zijn integraal opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017'.

Beoogd effect
Een actueel bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid

Argumenten
1.1) De uitgangspunten van de geldende bestemmingsplannen zijn in dit bestemmingsplan gerespecteerd;
Op het bedrijventerrein worden nog percelen uitgegeven. Het bestemmingsplan is hierbij het kader waarbinnen de bedrijven de bedrijfsgebouwen mogen oprichten en hun bedrijfsactiviteiten mogen ontplooien. Omdat het bedrijventerrein nog niet volledig is ontwikkeld, wordt het ruimtelijk beleid zoals dat is verankerd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' uit 2007 voortgezet. Ook voor de herzieningen geldt dat deze integraal zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het plangebied wordt voortgezet. Omdat op het bedrijventerrein nog percelen worden uitgegeven, maakt het beeldkwaliteitsplan uit 2007 ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

1.2) Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening;
De uitgangspunten en de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017' sluiten aan op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' uit 2007. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond. Er is een actualiserend onderzoek uitgevoerd naar de flora & fauna binnen het plangebied. De verkeersparagraaf wordt aangevuld met een nadere onderbouwing van het aantal verkeersbewegingen in het plangebied.

1.3) Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 10 februari 2017 ter inzage gelegen;
Omdat het gemeentelijk ruimtelijk beleid in dit bestemmingsplan wordt voortgezet, is de bestemmingsplanprocedure gestart in de ontwerpfase. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is ingediend door een particulier en één zienswijze is ingediend door het Waterschap. Beide zienswijzen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Ook zijn er nog enkele ambtelijke wijzigingen. In de Nota van Zienswijzen vindt u alle wijzigingen terug.

1.4) Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3 herziening' maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied van dit bestemmingsplan;
In uw vergadering van 25 oktober 2016 heeft u het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld met het doel om een grootschalig distributiecentrum mogelijk te maken. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. Wij hebben nog geen uitnodiging ontvangen van de Raad van State voor een behandeling van het beroepschrift. Omdat nu nog niet duidelijk is of het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening' onherroepelijk wordt, wordt in de Nota van Zienswijzen voorgesteld om dit bestemmingsplan niet op te nemen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017'.

2.1) Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk;
Op grond van artikel 6.12 Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop kan worden gebouwd. Artikel 6.12 lid 2 geeft aan dat van deze algemene regel kan worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017' geldt dat hiervoor binnen de gemeentelijke begroting voor dit project een grondexploitatie is opgenomen. Het verhaal van kosten is dus via deze exploitatie geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Effecten GNL-fusie
De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de fusie, omdat in dit bestemmingsplan het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt voortgezet.

Financiën
De bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd binnen het hiervoor beschikbare budget.

Planning
De beroepstermijn van 6 weken start na publicatie van het vastgestelde plan. Als geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Evaluatie
Bij het actualiseren van een bestemmingsplan wordt uiteraard bekeken of het geldend bestemmingsplan nog voldoet als toetsingskader. Deze evaluatie heeft ertoe geleid dat in dit bestemmingsplan een aantal regels zijn versimpeld of zijn komen te vervallen.

Advisering raadscommissie(s)
De commissie Grondgebied kan instenmen met het voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 27 juni 2017.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREIN HONDSGEMET-ZUID 2017'

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 27 JUNI 2017

Colofon
Auteur : Team Ontwikkeling, Gemeente Geldermalsen
Versie : 1
Datum : 27-6-2017

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 3

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO 7

HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN 9

HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING 11

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 17

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 27 februari 2007 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd op 15 mei 2007. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 27 juli 2007. Op basis van de actualiseringsverplichting in de Wet ruimtelijke ordening moet een nieuw bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Zo wordt voorkomen dat voor het betreffende plangebied geen leges meer mag worden geïnd.

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Geldermalsen. Met de aanleg van de nieuwe Randweg, die de nieuwe ontsluiting vormt van Geldermalsen vanaf de A15, wordt het nieuwe bedrijventerrein ontsloten door de rotonde. Deze rotonde sluit aan op de Plettenburglaan. De Plettenburglaan vormt de grens tussen het noordelijk en het zuidelijk gelegen gedeelte van het bedrijventerrein.

HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf vrijdag 10 februari 2017 tot en met donderdag 23 maart 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017' 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 9 februari 2017. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben twee belanghebbenden en één instantie gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3.

Vanwege de voortzetting van het ruimtelijk beleid in dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om de bestemmingsplanprocedure te starten met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het plegen van formeel vooroverleg is vanwege het ontbreken van provinciaal belang, niet noodzakelijk. Wel hebben de betrokken instanties bij de start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een brief gekregen van de gemeente Geldermalsen, waarin de start van de bestemmingsplanprocedure is aangekondigd en waarbij de instanties zijn uitgenodigd om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 10 februari 2017 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. Aan de zienswijzen is op volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt.

De instantie die een zienswijze heeft ingediend, is het waterschap. Deze zienswijze wordt inhoudelijk behandeld in hoofdstuk 4.

Wij hebben de andere zienswijzen ontvangen op 15 maart 2017 en op 30 maart 2017. De zienswijze die wij hebben ontvangen op 15 maart 2017, is dus binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen en verklaren wij ontvankelijk. De zienswijze die wij hebben ontvangen op 30 maart 2017, verklaren wij niet-ontvankelijk, omdat deze niet binnen de termijn van de terinzagelegging is ontvangen. Ook op basis van de verzendtheorie verklaren wij deze zienswijze niet-ontvankelijk.

HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING

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

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

Indiener zienswijze
1.
Samenvatting zienswijze
Appellant dient een zienswijze in, waarin hij het volgende aangeeft: Appellant heeft een zienswijze ingediend en beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening'. Het beroepschrift moet nog door de Raad van State worden beoordeeld. Appellant begrijpt niet waarom de gemeente nu een tweede bestemmingsplan in procedure brengt, terwijl er nog een beroepsprocedure loopt. De gemeente heeft hierover niet gecommuniceerd met appellant. Dat vindt appellant niet klantvriendelijk. Appellant last de zienswijze in die hij heeft ingediend tegen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening'. Ook heeft hij het beroepschrift bijgevoegd. Inhoudelijk heeft appellant de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan: <u>Hoogte</u> Appellant vindt een bouwhoogte van 27 meter onacceptabel. Er kan een gebouw met een hoogte tot 30 meter ontstaan. Het zicht van appellant wordt door deze hoogte belemmerd. Ook het bebouwingspercentage is in combinatie met de bouwhoogte onacceptabel. <u>Beeldkwaliteitsplan</u> In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de bebouwing aan de grens van het bedrijventerrein een zoveel mogelijk gelijke hoogte dient te hebben. Als er blokkendozen worden opgericht tot een hoogte van 30 meter, is hier geen sprake van, omdat de bestaande bebouwing een veel lagere bouwhoogte heeft. <u>Veiligheid en onderzoeken</u> Appellant maakt zich zorgen over hun veiligheid in verband met de toegenomen bouwhoogte. De Veiligheidsregio heeft hierover haar zorgen uitgesproken in een zienswijze die zij heeft ingediend tegen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet, 3e herziening'. De gemeente heeft aangegeven dat er nog enkele maatregelen nodig zijn om de veiligheid te kunnen garanderen. Onduidelijk is welke maatregelen er zijn genomen. Verder is appellant van mening dat een aantal onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan achterhaald zijn, omdat ze ook zijn gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2007'. Waarom zijn de betreffende onderzoeken uit 2007 niet openbaar gemaakt? Wanneer zijn deze onderzoeken uitgevoerd en door wie? Kan appellant deze onderzoeken inzien? Appellant dient hierbij een verzoek in in het kader van de WOB om de onderzoeken aan hen ter beschikking te stellen. Ook op het punt van kenbaarheid van de stukken is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen. De onderzoeken moeten namelijk als bijlage bij het bestemmingsplan worden gelegd. <u>Afsprakenkader Regionale Samenwerking bedrijventerrein Regio Rivierenland</u> Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe aan de Ladder wordt voldaan. Het bestemmingsplan rust hiermee niet op een goede onderbouwing. In de regel wordt verwezen naar het Afsprakenkder. Het Afsprakenkader is echter zo algemeen gesteld, dat hier niet aan kan worden getoetst.

Wetgevingszone – afwijking categorie 4
Het is voor appellant volstrekt onduidelijk waarom bedrijven uit milieucategorie 4 moeten worden toegestaan. Deze afwijkingsmogelijkheid moet uit het bestemmingsplan worden gehaald, want appellant woont op een afstand van 200 meter tot de bedrijvigheid. Uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt dat vestiging van bedrijven in deze categorie een grotere afstand tot woningen nodig hebben. Appellant vreest voor zijn woongenot en veiligheid als zware bedrijven binnen een straal van 200 meter tot de woning van appellant worden gevestigd.

Landelijk gebied
Appellant is van mening dat het bedrijventerrein in een landelijk gebied ligt en dat dit gebied altijd bestemd is geweest voor kleinschalige bedrijvigheid. Welk klein bedrijf wil zich hier nog vestigen met een grote blokkendoos naast zijn perceel? Een bestemmingsplan biedt geen zekerheid meer, omdat de gemeente het bestemmingsplan aanpast zoals zij dat wil. Uit een krantenbericht van 15 februari 2017 blijkt dat er geen vraag is naar kavels op het bedrijventerrein met een dergelijke oppervlakte en omvang. Het lijkt erop dat de gemeente alleen maar een financiële reden heeft om in het bestemmingsplan zulke extreme bouw- en gebruiksbepalingen op te nemen. Ruimtelijk wordt dit niet onderbouwd.

Woongenot
Appellant woont sinds augustus 2000 aan de Meersteeg. In de loop der jaren is het woongenot van appellant afgenomen door de komt van de Betuweroute, de mogelijke vestiging van een grootschalig AZC, grootschalige windturbines en een mogelijke biomassacentrale op het AVRI-terrein. Nu worden ook de plannen voor het bedrijventerrein gewijzigd. Appellant vreest verdere aantasting van zijn woongenot.

Standpunt gemeenteraad

Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening’ is door de gemeenteraad vastgesteld in haar vergadering van 25 oktober 2016. De beroepstermijn gedurende welke het mogelijk was om beroep aan te tekenen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, eindigde op 19 januari 2017. Op 23 januari 2017 hebben wij een mededeling ontvangen van de Raad van State over het ingediende beroepschrift. Het college heeft in haar vergadering van 31 januari 2017 besloten om te starten met de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017’ en heeft ook ingestemd met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Op basis van dit besluit is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan opgestart. Omdat het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017’ uiterlijk in de gemeenteraad van 15 juni 2017 moet worden vastgesteld, ontbrak de tijd om rekening te houden met mogelijk ingediende beroepschriften of verzoeken om voorlopige voorzieningen gericht tegen het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening’. Omdat de gemeente streeft naar een zo groot mogelijk plangebied voor het bedrijventerrein met een uniforme regeling, is ook het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid,3e herziening’ integraal opgenomen in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017’. Nu blijkt dat door appellant een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend en een beroepschrift is ingediend bij de Raad van State, hebben wij besloten om het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening’ niet meer op te nemen in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017’. Dit leidt tot een wijziging van het plangebied en een wijziging van de regels van het bestemmingsplan. Dat betekent dat het bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid planologisch wordt geregeld in twee bestemmingsplannen: ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017’ en ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening’.

Het geven van een reactie op de door appellant ingediende zienswijze en op het door appellant ingediende beroepschrift is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet meer relevant, nu beantwoording van beide stukken plaatsvindt tijdens de behandeling van het hoger beroep bij de Raad van State gericht tegen het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening’.

Hoogte
Nu het plangebied van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening’ geen onderdeel meer vormen van onderhavig bestemmingsplan, is de maximale hoogte beperkt tot 15 meter. Middels een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan is het mogelijk om deze bouwhoogte te verruimen met 10% mits aan de voorwaarden uit artikel 4.3.1 wordt voldaan. Deze

bouwhoogte is vergelijkbaar met de bouwhoogte uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' uit 2007. In dit bestemmingsplan was de maximale hoogte op basis van de plankaart 12 meter. Door middel van een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid was het mogelijk om de bouwhoogte te verruimen naar 16 meter. Verder bevatte het bestemmingsplan nog een algemene ontheffingsmogelijkheid van 20% van de gehanteerde maatvoering. Hierdoor was het mogelijk om een gebouw te realiseren met een maximale hoogte van 19,2 meter. Op basis van het onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk om een maximale hoogte te realiseren van 19,8 meter. Appellant wordt door deze geringe verruiming niet geschaad in zijn belangen, zeker gelet op de ruime afstand tussen zijn woning en het plangebied van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan
In het beeldkwaliteitsplan staat vermeld dat de bedrijfsgebouwen gelegen aan de rand van het bedrijventerrein een zoveel mogelijk gelijke hoogte dienen te hebben. Het beeldkwaliteitsplan vormt echter geen onderdeel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening'. Met deze bepaling hoeft bij het invullen van dit plangebied dan ook geen rekening te worden gehouden. Uiteraard moet een aanvraag om omgevingsvergunning voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Veiligheid en onderzoeken
Nu de bouwhoogte in het onderhavige bestemmingsplan niet toeneemt, is de veiligheid van appellant niet in het geding. De Veiligheidsregio heeft niet gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan, hetgeen aangeeft dat het bestemmingsplan voldoet aan de veiligheidseisen.
Appellant geeft in de zienswijze niet aan op welke onderzoeken wordt gedoeld. Appellant miskent dat dit bestemmingsplan gedeeltelijk een conserverend karakter kent. Een gedeelte van het bedrijventerrein is al als zodanig ingericht. Er staan nog enkele kavels te koop, zoals blijkt uit figuur 15 in paragraaf 4.1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond in de toelichting van het bestemmingsplan. Bij elk aspect is bekeken of en hoe actualisering van het aspect noodzakelijk was. Omdat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening' in oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld, beschikt de gemeente over actuele gegevens voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het uitvoeren van onderzoeken is noodzakelijk om de milieu-aspecten in beeld te brengen. Voor het aspect bodem is in 2011 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Omdat de betreffende percelen sindsdien braak hebben gelegen, is er geen gegronde reden aanwezig om verontreiniging van de bodem te verwachten. Dat maakt een actualisering van dit rapport niet noodzakelijk. Voor het aspect milieuzonering is geen nader onderzoek vereist. Aan de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit wordt voldaan. De paragraaf over externe veiligheid is geactualiseerd, omdat de gemeente voor dit aspect nieuw beleid heeft vastgesteld. Archeologie is niet meer aan de orde, want de archeologische waarden zijn in beeld gebracht. Voor het aspect flora & fauna heeft een actualiserend onderzoek plaatsgevonden. Hieruit bleek dat er geen natuurwaarden in het geding zijn bij het verder uitgeven van de kavels op het bedrijventerrein. Van gedateerde rapporten is dus geen sprake. De stelling van appellant hierover wordt niet gedeeld.

Afsprakenkader Regionale Samenwerking bedrijventerrein Regio Rivierenland
Paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat de toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking. Omdat hier al sprake is van bestaand stedelijk gebied, is een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Het gaat hier namelijk niet om het uitbreiden van een bedrijventerrein, maar om het actualiseren van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein, dat al in een bestemmingsplan is vastgelegd.
In artikel 4.1.2 wordt verwezen naar het Afsprakenkader. Dit Afsprakenkader geldt aanvullend op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het Afsprakenkader zorgt dus voor een extra toetsing in aanvulling op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
Het Afsprakenkader Regionale Samenwerking bedrijventerrein Regio Rivierenland is opgesteld met het doel om de economische ontwikkeling en de groei en het behoud van werkgelegenheid in Rivierenland optimaal te faciliteren. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om het juiste bedrijf op de juiste plek te vestigen. Daarom hebben de gemeenten in de regio Rivierenland met elkaar afspraken gemaakt om de vestiging van nieuwe bedrijven te reguleren. Dit Afsprakenkader is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Omdat het Afsprakenkader juist zorgt voor een beperking ten opzichte van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, wordt de rechtszekerheid van appellant door het toevoegen van het Afsprakenkader niet aangetast. In tegendeel, de

rechtszekerheid van appellant wordt door deze extra toetsing juist groter, omdat hiermee een extra toetsingsgrond aan het bestemmingsplan voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid is toegevoegd.

Wetgevingszone – afwijking categorie 4
De ontheffingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van bedrijven in milieucategorie 4 is gebaseerd op artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid' uit 2007. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt met het opnemen van de ontheffingsbevoegdheid in onderhavig bestemmingsplan voortgezet. Artikel 4.5.1 sub c bevat de voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met de naburige gronden verbonden belangen. Op basis van deze voorwaarde wordt getoetst op de nabijheid van woningen en de afstand van deze woningen tot het bedrijf. De afstanden die zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn richtafstanden. Bij de vestiging van een bedrijf wordt beoordeeld welke concrete afstand voor dit bedrijf geldt. Als het bedrijf onverhoopt niet aan de afstanden kan voldoen die zijn verbonden aan de milieucontouren, zijn extra maatregelen noodzakelijk om het woon- en leefklimaat te beschermen. Deze aanvullende maatregelen worden opgenomen in de milieuvergunning van het bedrijf. Appellant wordt door het vestigen van bedrijven in milieucategorie 4 dus niet geschaad in zijn belangen, omdat de ontheffingsbevoegdheid hiervoor een voorwaarde bevat.

Landelijk gebied
Bij het toekennen van kavels binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017' wordt ook getoetst aan het Afsprakenkader. Hierin staat vermeld dat de behoefte aan bedrijvigheid centraal staat. Onduidelijk is waarop appellant zijn stelling baseert, dat zich nu geen kleine bedrijven meer willen vestigen op het bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid. Op het bedrijventerrein zijn verschillende bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig, waar kleinere bedrijven in gevestigd zijn. De behoefte aan huisvesting van deze bedrijven is dus zeker aanwezig. De ruimtelijke onderbouwing voor het toestaan van een hogere hoogte is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening'.

Woongenot
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.

De stelling van appellant dat hij woont in een landelijk gebied, wordt niet door de gemeente gedeeld. Aan de noord- en zuidzijde van zijn woonperceel zijn bestaande bedrijventereinen. Aan de oostzijde is een afvalwerkingsterrein dat een regionaal bereik heeft. Aan de westzijde verrijst op lange termijn een woonwijk. Uit de Structuurvisie van de gemeente Geldermalsen staat sinds 1999 dat appellant woont in een toekomstig bedrijventerrein. Door de economische crisis van de afgelopen jaren is de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'Hondsgemet-Noord' uitgesteld. Als de economische groei had doorgezet, had appellant nu al op een bedrijventerrein kunnen wonen. Bovendien heeft appellant zelf ook een transportbedrijf en zorgt dus ook voor een verstoring van het woon- en leefklimaat van de naburige percelen.

Besluit

De zienswijze wordt gedeelteljk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

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

- De aanduiding ‘overige zone – gebied 3’ komt te vervallen op de plankaart c.q. verbeelding en in de regels;
- Het plangebied wordt verkleind. Het plangebied van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid, 3e herziening’ wordt verwijderd van de plankaart c.q. verbeelding;
- De wijziging van het plangebied wordt ook aangepast in de toelichting, namelijk in hoofdstukken 1, 2 en 4.

Indiener zienswijze

2. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN TIEL

Samenvatting zienswijze

Het bestemmingsplan is niet als voorontwerp aan het waterschap voorgelegd. Appellant heeft over het bestemmingsplan de volgende opmerkingen:

- In de waterparagraaf ontbreekt een omschrijving van het omliggende watersysteem met behorende beschermingszones. Het bedrijventerrein wordt omgeven voor A-watergangen met aan weerszijden beschermingszones;
- Voor het aanbrengen van beplanting en bomen langs A-watergangen gelden regels van het waterschap. Nu dit onderwerp niet wordt toegelicht in de waterparagraaf, is het onduidelijk of voldoende rekening wordt gehouden met de beschermingszones van de watergangen;
- Artikel 4 ‘Bedrijventerrein’ biedt geen mogelijkheid om open water te realiseren. Dat is onwenselijk;
- In het beeldkwaliteitsplan wordt vermeld dat bedrijven direct vanaf de Plettenburglaan woden ontsloten met een dam over de bermsloot. Dit is in strijd met de afspraken die met appellant zijn gemaakt. In de watergang mogen namelijk slechts beperkt dammen met duikers komen. Overigens is deze bermsloot een A-watergang.

Appellant stelt de volgende maatregelen voor:

1. In de waterparagraaf een beschrijving opnemen van het omlliggende watersysteen en de manier waarop rekening wordt gehouden met aanwezige A-watergangen en beschermingszones;
2. In artikel 4 ‘Bedrijventerrein’ ruimte bieden voor ‘water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding’;
3. De formulering in het beeldkwaliteitsplan aanpassen conform de afspraken die met appellant zijn gemaakt.

Appellant verzoekt om een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan conform de gemaakte opmerkingen in de zienswijze.

Standpunt gemeenteraad

Op de zienswijze van appellant wordt als volgt gereageerd:

- Appellant heeft aangegeven in de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ‘Deil 2018’ dat het opnemen van de beschermingszones op de verbeelding van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is. De beschermingszones van het Waterschap worden namelijk in de Keur geregeld. Een omschrijving van het watersysteem vormt een onderdeel van het waterhuishoudkundig plan dat voor het plangebied van Hondsgemet-Zuid en De Plantage Zuidwest wordt opgesteld. Appellant is nauw betrokken bij de totstandkoming van dit waterhuishoudkundig plan. Voor het bestemmingsplan is dit niet relevant, want dit vormt een onderdeel van het beheer en onderhoud van het plangebied;
- Het aanbrengen van beplanting en bomen langs A-watergangen wordt geregeld in de Keur. Zoals al is aangegeven, zijn op verzoek van appellant de beschermingszones verwijderd uit het bestemmingsplan;
- Bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid’ in 2007 is bepaald hoeveel verharding binnen het plangebied wordt gerealiseerd en hoeveel compensatie hiervoor moet worden gerealiseerd. Op basis hiervan zijn de watergangen in het plangebied gerealiseerd. In het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid 2017’ wordt het bestemmingsplan uit 2007 geactualiseerd. Voor het aspect ‘water’ betekent dit een voortzetting van het beleid met betrekking tot water. Het watersysteem is

al gerealiseerd. Het realiseren van open water op een bedrijfsperceel is niet noodzakelijk om te compenseren. Het verhard oppervlak is bij de aanleg van de infrastructuur al gecompenseerd. Mocht een bedrijf echter open water op het bedrijfskavel willen realiseren, dan is dat op basis van de huidige regels in het bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom wordt dit alsnog toegevoegd aan artikel 4. De kans dat een bedrijf hiertoe overgaat, achten wij echter minimaal. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn waterhuishoudkundige voorzieningen al toegestaan. Het bestemmingsplan hoeft op dat punt niet te worden aangepast; - Deze opmerking van appellant is terecht. Er zijn afspraken gemaakt over het aantal dammen in de watergang ten zuiden van de Plettenburglaan. Deze watergang is van groot belang voor de doorstroming van het water in het plangebied van dit bestemmingsplan en voor De Plantage. Het aantal dammen in de watergang blijft ongewijzigd, dit is onderdeel van de gemaakte afspraken.
Besluit
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
Naar aanleiding van de zienswijze wordt de volgende wijziging in het bestemmingsplan doorgevoerd: In artikel 4 wordt 'water' toegevoegd aan de doeleindenomschrijving. In het Beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat het aanleggen van extra dammen over de watergang ten zuiden van de Plettenburglaan niet wenselijk is vanwege het belang van het Waterschap.

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen toelichting

Paragraaf 4.3 bevat de toetsing aan de wet- en regelgeving aan het aspect flora en fauna. Met ingang van 1 januari 2017 geldt voor dit aspect de Natuurbeschermingswet. Dit moet in deze paragraaf nog worden verwerkt.

Paragraaf 4.5 wordt aangevuld met een verantwoording over het aantal te verwachten verkeersbewegingen over de Plettenburglaan en de Provinciale Weg en welke gevolgen dit mogelijk heeft voor de bestaande infrastructuur.

Ambtshalve wijzigingen regels

Artikel 6 wordt gewijzigd in die zin dat aan artikel 6.1 ‘verkeersvoorzieningen’ worden toegevoegd, zodat ontsluitingen mogelijk zijn over de bestemming ‘Groen’.

Artikel 8 wordt gewijzigd in die zin dat aan artikel 8.1 ‘verkeersvoorzieningen’ worden toegevoegd, zodat ontsluitingen of wegen mogelijk zijn over de bestemming ‘Water’.