



Gemeente Geldermalsen

Inspraakdocument Kern Tricht 2013

Registratienummer: 12.022426

Vastgesteld door het college van burgemeester en
wethouders d.d. 6-11-2012

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Vooroverleg.....	5
3.	Inspraak	6
3.1	<i>Informatieavond</i>	6
3.2	<i>Inspraakreacties</i>	6
4.	Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg	18

1. Inleiding

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Kern Tricht 2013”.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (provincie en waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 20 augustus 2012 tot en met 1 oktober 2012. Binnen deze periode (op 6 september 2012) is tevens een informatieavond georganiseerd. Over de ter inzage legging en de informatieavond is meerdere malen gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en op de gemeentelijke website; daarnaast is huis-aan-huis een flyer verspreid.

Leeswijzer

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

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

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



2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 31 juli 2012 aan de onderstaande instanties een digitaal exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Tricht 2013' toegestuurd met het verzoek voor 1 oktober 2012 te reageren:

- Provincie Gelderland, team Ruimtelijke Ordening Advisering
- Waterschap Rivierenland

Tevens zijn per schrijven d.d. 2 augustus 2012 de planstukken aan Prorail Regio Zuid aangeboden, met het verzoek voor eind september 2012 te reageren. Er is uiteindelijk geen reactie ontvangen.

	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
A	Provincie Gelderland <i>(brief d.d. 8 augustus 2012 zaaknummer 2012-012713)</i>	
A1	Geconstateerd wordt dat in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn. Er is daarom geen reden advies uit te brengen.	Kennis wordt genomen van dit standpunt.
B	Waterschap Rivierenland <i>(brief d.d. 4 september 2012 kenmerk 201223990/198734)</i>	
B1	Verzocht wordt om alle watergangen in het plangebied op de verbeelding als water te bestemmen en niet alleen de A-watergangen.	Alle A-watergangen (en overige grotere waterpartijen) in het plangebied krijgen de bestemming water. De kleinere B en C watergangen zijn of worden (zie ook B 2) indirect geregeld met de in de doeleindenomschrijving opgenomen functie "water". In combinatie met de Keur van het waterschap biedt deze regeling voldoende garantie voor het behoud van de watergangen.
B2	Verzocht wordt in alle bestemmingen (o.a. wonen en bedrijf) de functie 'water' in de doeleindenomschrijving op te nemen.	In de bestemmingsomschrijvingen van de grotere gebiedsbestemmingen zal de functie "water" alsnog expliciet worden opgenomen.

3. **Inspraak**

3.1 *Informatieavond*

Op 6 september 2012 is een inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan georganiseerd in het dorpshuis Tricht. Aanwezige ambtenaren hebben technische vragen beantwoord en met de aanwezige wethouder en raadsleden kon van gedachten worden gewisseld.

Tussen 19.00 en 21.00 uur zijn circa 40 geïnteresseerden binnen geweest. Gedurende de inloopavond is voornamelijk kennis genomen van hetgeen dat werd gepresenteerd. De interesse van de meeste bezoekers ging hierbij uit naar de specifieke bestemming van hun eigen woning en de directe omgeving. De reacties die via de daarvoor bedoelde formulieren zijn achtergelaten worden op dezelfde wijze behandeld als de overige ingekomen schriftelijke reacties.

3.2 *Inspraakreacties*

Gedurende de inspraaktermijn zijn 12 reacties ingekomen

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

	Inhoud inspraak reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
C		
C1	Verzocht wordt de speeltuin aan de Hoge Bulk op de verbeelding aan te duiden.	De speeltuin wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.
C2	Verzocht wordt de rooilijn aan de voorzijde evenwijdig aan de voorgevel door te trekken in plaats van een verspringing naar achteren.	De rooilijn zal voor het aangebouwd bijgebouw alsnog worden doorgetrokken. Daarna zal de bestaande rooilijn weer worden aangehouden om te voorkomen dat het hoofdgebouw nabij het buurperceel te veel zou kunnen worden uitgebreid. In hoofdlijnen blijft hiermee de methodiek van verspringende rooilijnen intact.
D		
D1	Verzocht wordt de bedrijfsactiviteiten zoals ook vastgelegd in het bestemmingsplan "Tricht 2000" weer op te nemen. In een aanvullende brief wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar een	Gelet op eerdere bestemmingsplannen en de aanwezigheid van een in gebruik zijnde werkplaats achter de woning is het reëel om een bedrijfsactiviteit als niet-woonfunctie op de



	aannemersbedrijf (categorie 3). Dit zou gelet op de huidige en eerdere bedrijfsactiviteiten meer recht doen, dan de in "Tricht 2000" genoemde "tegelshandel".	verbeelding op te nemen. Doordat de werkplaats een relatief beperkte omvang heeft ($\pm 500 \text{ m}^2$) is de functie aannemersbedrijf ter plaatse inpasbaar. Deze functie zal op de verbeelding worden toegevoegd.
D2	Verder wil men de woning en bedrijfshal binnen enkele jaren gecombineerd verkopen aan bijvoorbeeld een startende ondernemer. Gevraagd wordt daarom de woning te bestemmen als "bedrijfswoning".	Bij de bestemming "Wonen-Beeldbepalend" met een niet-woonfunctie mag die andere functie alleen worden uitgeoefend samen met de bijhorende woning. Er is dus geen reden om de woning als bedrijfswoning te bestemmen.
D3	Afgevraagd wordt of het bepaalde in artikel 18.2 onder c een beperking van de bestaande bouwmogelijkheden op zal leveren.	Omdat het gehele perceel buitendijks langs de Linge is gelegen, is het perceel op de verbeelding (blad 3) tevens bestemd voor waterberging. Dit is nodig om in het (theoretische) geval dat de Linge zoveel water moet afvoeren en het niet binnen haar oevers kan blijven er ruimte is voor de berging/afvoer van het overtollige water. Volgens het bepaalde in artikel 18.2 onder c kunnen de bestaande gebouwen op het perceel zonder tussenkomst van het waterschap worden vervangen. Wel zal bij het waterschap een watervergunning nodig zijn op basis van de Keur. In zoverre verandert er niets ten opzichte van het bestemmingsplan "Tricht 2000", waarin voor het betreffende perceel de functie "waterberging" ook specifiek in de doeleinden-omschrijving is genoemd. Alleen bij uitbreiding van de bebouwing, zover passend in de onderliggende bestemming "wonen-beeldbepalend" moet advies bij het waterschap worden ingewonnen. Gelet op feit dat het betreffende bouwperceel al dicht bebouwd is, is een wezenlijke uitbreiding van de bebouwing op dit perceel overigens niet reëel.
D4	Afgevraagd waarom het bepaalde in artikel 19 is opgenomen en of dit gevolgen heeft voor het perceel.	Een deel van het perceel is tevens gelegen in de beschermingszone van de Lingedijk zoals aangeduid op de verbeelding. Voor de veiligheid van het binnendijkse gebied is het

		van belang dat de dijk haar waterkerende functie kan vervullen. Artikel 19 ziet toe dat bij bouwaanvragen in deze beschermingszone het waterschap (beheerder van de waterkering) wordt geraadpleegd. Door deze bepaling wordt zorggedragen voor de gewenste afstemming met de Keurbepalingen van waterschap Rivierenland. De bouwmogelijkheden conform de onderliggende bestemming (in dit geval “wonen-beeldbepalend”) zijn daarbij leidend. Overigens zal voor een bouwactiviteit in de beschermingszone ook door de initiatiefnemer zelf bij het waterschap een vergunning op basis van de Keur aangevraagd dienen te worden. De functie waterkering is ook al benoemd in de doeleindenomschrijving van de bestemming “dijkbebouwing” van het bestemmingsplan “Tricht 2000”.
E		
E1	Verzocht wordt om op een perceel aan de Bulkstraat de bouw van een woning mogelijk te maken.	Het perceel van 390 m² is gelegen in een langgerekte onbebouwde wig tussen de Bulkstraat en Laan van Crayestein. Deze groene enclave is in sterke mate structuur- en beeldbepalend voor dit deel van Tricht. Het grootste deel hiervan is als openbaar groen ingericht. In de in 2004 door het Gelders Genootschap opgestelde cultuurhistorische gebiedsbeschrijving zijn deze percelen ook aangemerkt als “waardevol open dorpsgebied”. Het perceel waarop de woning gebouwd zou moeten worden is binnen de bestemming “Wonen-beeldbepalend” zonder aanduiding “hg” gebracht, wat de bouw van een woning uitsluit. Het behoud van de groene wig wordt als een hoger belang aangemerkt dan het particuliere belang van de bouw van de woning. Opgemerkt moet aanvullend worden dat de bouw van een woning



		onmiskienbaar nadelig is voor meerdere direct omliggende woningen die nu nog op het onbebouwde terrein uitkijken. Tenslotte is middels de vaststelling van het gemeentelijke woningbouwprogramma in november 2011 gereageerd op de verslechterde situatie op de woningmarkt waarbij het aantal nieuwbouw-woningen naar beneden toe is bijgesteld. Aan woningbouwplannen die niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma (zoals onderhavig verzoek), wordt geen planologische medewerking verleend indien hiermee geen bijzondere bijdrage wordt geleverd aan de algemene ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bebouwen van het nu nog onbebouwde perceel levert in dit geval geen kwaliteitsimpuls op.
F		
F1	Verzocht wordt op een tweetal percelen naast de buitendijks gelegen woning Lingedijk 83 de bouw van boerderij-woning met hooiberg (met hobby-werkruimte, tuinkamer en berging) mogelijk te maken. Verwezen wordt naar de historische situatie (voor 1970) toen op deze locatie een kleine boerderij met hooiberg heeft gestaan. Op een aangeleverde ansichtkaart uit ± 1908 is zowel (een deel van) een kleine boerderij direct aan de kruin van de dijk naast de huidige woning Lingedijk 83 te zien alsmede een bergschuur. De bedoeling is om de historische entree van Tricht in ere te herstellen.	Het gaat hier om twee buitendijks gelegen percelen met een gezamenlijke oppervlakte van ± 1000 m². Eén perceel is in gebruik als overtuin (met dubbele garage) horende bij de tegenover gelegen woning Lingedijk 156. Een deel van dit perceel valt binnen een bouwvlak (voor bijgebouwen). Het andere perceel is in gebruik als moestuin en hoort bij de woning Lingedijk 152 welke verderop is gelegen. Dit perceel is slechts voor een klein deel in het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen en kent geen bouw mogelijkheden. Afgevraagd moet allereerst worden in hoeverre een inmiddels lang verdwenen situatie nog op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze kan worden teruggebouwd. Dit mede gelet op het beperkt beschikbare beeldmateriaal en de algemene hedendaagse wooneisen én het specifiek gevraagde gebruik van bijvoorbeeld de hooiberg. Verder is er terplekke nu al sprake van een zeer smal dijkprofiel met beperkte

		parkeerruimte. Voor dit plan zou de bestaande dubbele garage moeten wijken voor weer een woning direct gelegen aan de dijk. Voor de woning Lingedijk 83 zal de woonsituatie nadrukkelijk achteruitgaan als er pal naast deze woning een nieuwe woning moet komen. Verder is op zeer geringe afstand een boomgaard aanwezig. Hierdoor kan niet worden voldaan aan de benodigde afstand van minimaal 50 meter (spuitzone). Verder zou gebouwd worden in de beschermingszone van de dijk en in het waterbergingsgebied van de Linge. Tenslotte is middels de vaststelling van het gemeentelijke woningbouwprogramma in november 2011 gereageerd op de verslechterde situatie op de woningmarkt waarbij het aantal nieuwbouwwoningen naar beneden toe is bijgesteld. Aan woningbouwplannen die niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma (zoals onderhavig verzoek), wordt geen planologische medewerking verleend indien hiermee geen bijzondere bijdrage wordt geleverd aan de algemene ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Gelet op de hiervoor opgesomde kanttekeningen lijkt het bouwvidee vooralsnog geen kwaliteitsimpuls op te leveren voor de directe omgeving.
G		
G1	Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijke omzetting van de bestemming "Agrarisch Dorpsgebied" naar Bedrijventerrein van de gronden gelegen achter de woning Nieuwsteeg 52.	De in artikel 23 opgenomen wijzigingsartikel is een voortzetting van hetgeen al aanwezig was in het bestemmingsplan "Tricht 2000". Niet uitgesloten wordt dat in deze planperiode een beroep gedaan zal worden op dit artikel. Nog steeds wordt een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein aan de Nieuwsteeg planologische in principe aanvaardbaar geacht. Overigens zal bij de concrete toepassing van het wijzigingsartikel ook gekeken dienen te



		worden naar de effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden.
H		
H1	Verzocht wordt een motivatie te geven voor de wijziging van de bestemming van een naast de woning gelegen buitendijks gelegen perceel. Betoogd wordt dat de toegekende bestemming geen recht doet aan de natuur en landschapswaarden en de bescherming van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur).	Het betreffende perceel maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006. Het perceel had daarin de bestemming "Uiterwaarden". Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de vijf dorpen is besloten om buitendijkse percelen direct grenzend aan het oorspronkelijke plangebied indien mogelijk aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit omdat deze langs de Linge gelegen percelen (veelal overtuinen) een duidelijke functionele en visuele relatie hebben met de dorpen zelf. De percelen worden niet landbouwkundig gebruikt. De nieuwe bestemming "Agrarisch Dorpsgebied" geeft binnen de huidige planmethodiek voldoende bescherming. Het perceel maakt overigens geen onderdeel uit van de EHS zoals vastgelegd in de streekplanherziening van juli 2009.
H2	Afgevraagd wordt waarom de woning de bestemming "Wonen-beeldbepalend" heeft gekregen. Niet ingestemd kan worden met eventuele beperkingen van deze bestemming.	Ten opzichte van het bestemmingsplan "Tricht 2000" wordt in de huidige planmethodiek het aantal bestemmingen voor de woongebieden teruggebracht. De vanuit cultuurhistorie waardevolle delen van het dorp (de oude dorpsstructuur), waar voorheen de bestemmingen "dijkbebouwing", "dorpsbebouwing (beeldbepalend)" en "gemengd gebied (beeldbepalend)" van toepassing waren, zijn nu ondergebracht in de bestemming "Wonen-beeldbepalend". De gebruik- en bebouwingsmogelijkheden zijn daarbij in essentie overgenomen evenals het streven naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.
H3	Afgevraagd wordt waarom de spoorbrug over de	De spoorbrug over de Linge viel deels in het

	Linge op de verbeelding een breedte heeft van 23 meter en in het vigerende plan 8 meter. Afgevraagd wordt of de aangebrachte peiler nu positief wordt bestemd en of deze peiler al in het vigerende plan mogelijk was. Verzocht wordt inzage te geven in de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het projecteren van een derde spoor aan de westzijde van de bestaande spoorbrug.	plangebied van het oude bestemmingsplan “Buitengebied 1984”. De oude stalen spoorbrug over de Linge is enige jaren geleden na het doorlopen van een planologische procedure geheel vernieuwd en daarbij gedeeltelijk in oostelijke richting verbreed. Dit heeft geresulteerd in een aanzienlijke reductie van de geluidoverlast en een veel betere overgang voor fietsers/wandelaars en hulpdiensten. De huidige brug wordt nu in het bestemmingsplan meegenomen. Dit is gedaan door binnen de bestemming “Water” een nadere aanduiding (rv) op te nemen. Daarbij is de begrenzing van de aanduiding (rv) strak om de bestaande bovenbouw van de spoorbrug gelegd. De peiler aan Trichtse zijde is buiten het aanduidingsvlak gehouden zodat een verbreding van de brug niet op basis van dit bestemmingsplan kan worden uitgevoerd (zie ook H5).
H4	Afgevraagd wordt waarom het bestemmingsvlak water een breedte heeft van 55 meter.	De buitengrenzen van het bestemmingsvlak “water” sluiten onder meer aan op die van het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2006. Dit resulteert dan in een breedte van 55 meter.
H5	Gesteld wordt dat het bestemmingsplan anticipeert op de spoorwegverbreding en de verkeerskundige aanpassingen als gevolg van de beoogde realisatie van een derde spoor. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Het plan is daarmee niet conserverend. Verzocht wordt om een samenhangende visie en een bestemmingsplan waarbij de verkeerskundige en milieutechnische consequenties nog eens goed worden beoordeeld op risico's, wettelijke normen en leefbaarheidsaspecten.	In tegenstelling tot wat wordt gesteld anticipeert het bestemmingsplan “Tricht 2013” nadrukkelijk niet op een mogelijke aanleg van een derde spoor door Tricht, in combinatie met een aanpassing van de (over)wegenstructuur. Voor realisatie van genoemd project zal aldus altijd een planologische procedure (tracébesluit of bestemmingsplanherziening) nodig zijn. Als onderdeel van die procedure dienen ook de daarbij wettelijk horende onderbouwingen beschikbaar te komen.
I		
I1	Gewezen wordt op het ontbreken van maximale goot- en nokhoogtes.	Het betreft inderdaad een omissie. Er zal alsnog een maximale goot- en nokhoogte worden aangeven.
I2	Het bouwvlak is niet correct weergegeven, zo is onder meer geen rekening gehouden met een uitbreiding	Het bouwperceel zal aan de achterzijde iets worden aangepast in overeenstemming met de



	aan de voorzijde	bestaande gerealiseerde bebouwing. Aan de voorzijde komt het bouwvlak wel overeen met de bestaande bebouwing en is er dus geen aanleiding aanpassingen aan te brengen.
I3	Gevraagd wordt het plangebied naar het oosten uit te breiden zodat het complete eigendom erin komt te liggen.	Een uitbreiding van het plangebied in oostelijke richting zou alleen zinvol zijn als de bestaande agrarische functie, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied", zou worden veranderd naar een stedelijke functie. Een verdere uitbreiding van het bouwmaterialenbedrijf in deze buitendijks gelegen groene enclave is echter niet wenselijk.
I4	Verzocht wordt rekening te houden met de gewenste bouw van een pompgebouw nodig voor de realisatie van een sprinklerinstallatie in de bedrijfshal. Hiervoor worden 2 varianten beschreven.	Om een pompgebouw tussen de bedrijfshal en de Linge te kunnen realiseren zal in planregels een nadere voorziening worden getroffen.
J		
J1	Verzocht wordt in het bestemmingsplan een verruimd bouwvlak op te nemen waardoor het horecabedrijf "De Lachende Gans" kan anticiperen op de mogelijke aanleg van een onderdoorgang onder het spoor. Dit alles in het kader van de realisatie van een derde spoor door Tricht. Deze onderdoorgang gaat deels over het huidige perceel van het restaurant waardoor men een bouwplan heeft ontwikkeld waarmee ook na aanleg van de onderdoorgang het restaurant de bedrijfsvoering op deze locatie kan doorzetten. Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden waarna in een aanvullend schrijven de bouwvoornemens op korte termijn zijn teruggebracht naar een verlenging van het bestaande pand (gedeeltelijke overkapping terras). Omdat ook aan dit verzoek (financiële) consequenties waren verbonden is na intern overleg aangegeven voorlopig af te zien van de plannen. Mogelijk zou in de vaststellingsfase het onderwerp weer aangekaart kunnen worden.	Het in eerste instantie ingediende bouwplan was afhankelijk van de aanleg van een onderdoorgang onder de spoorbrug als onderdeel van de mogelijke aanleg van een derde spoor. De uitwerking van die plannen alsmede besluitvorming hierover bevinden zich echter nog niet in zo'n stadium dat hiermee in dit bestemmingsplan rekening kan worden gehouden. Het later ingediende bouwplan is veel minder ingrijpend en kan plaatsvinden op het huidige perceel ongeacht de uitkomst van de planvorming rondom de verbreding van het spoor. Mogelijk zal bij de vaststelling een definitieve beoordeling plaatsvinden afhankelijk van het feit of de aanvraag alsnog wordt doorgezet.
J2	Verzocht wordt de bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming.	In een nadere toelichting is aangegeven dat in het pand niet meer wordt gewoond en het dus alleen als bedrijfslocatie in gebruik is. Een

		zelfstandige horecabestemming (zonder bedrijfswoning) is hiermee een reële optie. Voorlopig is echter besloten de bestaande bestemming te handhaven (dit mede in relatie tot de toekomstplannen zie ook J1).
K		
K1	De wijze waarop vormen van bedrijvigheid in combinatie met de functie wonen wordt geregeld wordt als onduidelijk en beperkend ervaren. De algemene bedrijfsbestemming zoals deze in het bestaande plan op veel panden rust, wordt vervangen door een woonbestemming. Het grootste deel van Tricht heeft hierdoor een woonbestemming gekregen. De niet-woonactiviteiten worden strikt beschreven zonder dat de oppervlakte van die activiteiten wordt aangegeven. Functieverandering is ingewikkeld (geen recht). De oppervlakte van 45 m² wordt als te beperkt ervaren. En daar waar na al nevenactiviteiten zijn is niet duidelijk in hoeverre deze van functie kunnen veranderen en welke oppervlakte dan van toepassing is. Het voorzieningenniveau in Tricht zal door deze planmethodiek verder afnemen.	Voor de bedrijfsactiviteiten in Tricht zijn diverse bestemmingsregelingen van toepassing. Deze komen in essentie ook al voor in het bestemmingsplan “Tricht 2000”. Uitgangspunt is telkens om een balans te vinden tussen rechtszekerheid voor de omwonenden (bescherming van woon- en leefmilieu) en flexibiliteit voor de ondernemers. Het bedrijventerrein aan de Nieuwsteeg is specifiek als “bedrijventerrein” bestemd waarbij binnen de benoemde milieucategorieën een ruime mate van uitwisselbaarheid bestaat wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten elders in Tricht zijn veelal gelegen temidden van woonwijken en op een enkele situatie na kleinschaliger en gekoppeld aan een woonfunctie. Ook deze activiteiten zijn positief ingepast waarbij middels een afwijkingsprocedure onder voorwaarden een andere passende bedrijfsfunctie kan worden toegelaten. Waarbij de bestaande omvang maatgevend is. In de begripsbepalingen is bestaand gebruik omschreven als: “aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan”. Voor een functieverandering moest in het bestemmingsplan “Tricht 2000” nog een zwaardere wijzigingsprocedure worden gevoerd. Daar waar nog geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn kunnen alsnog onder de regeling “huisgebonden bedrijf” enige activiteiten worden toegelaten. Deze regeling was ook al aanwezig in het bestemmingsplan “Tricht 2000”.



		Aanvullend is langs delen van de Kerkstraat detailhandel toegestaan. Kortom er is in het bestemmingsplan wel degelijk ruimte voor bedrijfsactiviteiten. Uiteraard is het altijd mogelijk dat bij bepaalde initiatieven tegen de grenzen van het bestemmingsplan wordt aangelopen. In een dergelijk geval kan het college altijd nog voor een buitenplanse procedure kiezen.
K2	Voor het eigen perceel wordt verzocht rekening te houden met het feit dat het perceel voorheen een bedrijfsbestemming had en van de voormalige bedrijfsbebouwing nog 142 m² aanwezig is. Een deel hiervan wordt benut voor het eigen bedrijf (training en advies) met de intentie dit verder uit te breiden. Een verruiming van de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden is daarom nodig mede om waardevermindering te voorkomen.	In het bestemmingsplan “Tricht 2000” had het perceel de bestemming “bedrijfsdoeleinden”, nader aangeduid als bestemmingsvlak I en specifiek bestemd voor “aannemersbedrijf” (aangeduid op blad 2). Via toepassing van een binnenplanse vrijstelling kon onder voorwaarden een andere bedrijfsactiviteit (categorie 1 of 2) worden toegelaten. De aannemersactiviteiten zijn al lang geleden gestaakt waarna de huidige bewoners het perceel in 2004 hebben verworven. De nu gemelde bedrijfsactiviteiten (training en advies) zijn als niet-woonfunctie ter plaatse goed inpasbaar waarbij op eigen terrein geparkeerd kan worden. De activiteit zal op de verbeelding worden toegevoegd.
K3	Opgemerkt wordt dat buiten de aanduiding “hoofdgebouw” een deel van de bebouwing (± 50 m²) voor bewoning wordt gebruikt (o.a. keuken, kamer, toilet etc.).	De aanduiding hoofdgebouw is gelegd op het voorhuis. Dit komt overeen met de situatie zoals vastgelegd in het bestemmingsplan “Tricht 2000”. Een deel van de aangebouwde bijgebouwen wordt nu blijkbaar gebruikt ten dienste van de woonfunctie. Dit is op zich niet in strijd met de planregels mits er maar geen sprake is van het “zelfstandig bewonen” (zie artikel 21.1 van de planregels). Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt in begripsbepalingen het begrip “zelfstandig bewonen” nader beschreven.

L		
L1	Verzocht wordt de woning Nieuwsteeg 56 de bestemming “Wonen” te geven. De voormalige bedrijfswoning staat sinds 2008 leeg en het is niet gelukt om de woning samen met de achterliggende bedrijfsruimten te verkopen of te verhuren. Voor de toekomst wordt die kans ook zeer klein geacht. Een woonbestemming zou de verkoopbaarheid vergroten.	Het feit dat de bedrijfswoning sinds 2008 niet is verkocht is, gelet op de al enige jaren heersende malaise in de woning-vastgoedmarkt, niet bijzonder. Het behoud van de functionele en planologische relatie tussen de nabijgelegen bedrijfsgebouwen en de woning blijft de voorkeur genieten. Dit om het kunnen houden van toezicht én het voorkomen van mogelijke milieuconflicten tussen burgerwoningen en bedrijfsactiviteiten.
M		
M1	Verzocht wordt de vigerende bedrijfsbestemming op het perceel te handhaven.	In het bestemmingsplan “Tricht 2000” maakte deze woning gelegen op een perceel van ± 400 m ² als “bedrijfswoning” onderdeel uit van het bestemmingsvlak van het mechanisatiebedrijf Greefa. Bij de inventarisatie voor het nieuwe bestemmingsplan “Tricht 2013” is gebleken dat het pand niet bij het naastgelegen bedrijf hoort en dat het als reguliere woning in gebruik is. De toegekende bestemming komt dus overeen met het feitelijk gebruik.
O		
O1	Verzocht wordt medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuwe onderdelenmagazijn met buitenruimte, aan de noordzijde van het huidige bedrijfsterrein. De plek is uit logistieke overwegingen zo gekozen dat de transportafstanden naar de montageafdelingen zo klein mogelijk zijn. In ruil voor deze uitbreiding kan het bouwvlak aan de oostzijde worden verkleind.	Voor deze uitbreiding zou het plangebied plaatselijk maximaal 50 meter in noordelijke richting uitgebreid dienen te worden. De in het veld aanwezige watergang, welke nu al deels de grens van het plangebied vormt, zou dan voor een groter deel als plangrens worden aangehouden. Deels is dit nodig om het bouwvlak te kunnen uitbreiden (voor het magazijngebouw) en voor het overige voor de aanleg van een parkeerterrein. De gevraagde uitbreiding komt nadrukkelijk te liggen in het studiegebied van een mogelijk aan te leggen rondweg ten noorden van Tricht. Deze weg is onderdeel van de studie naar een derde spoor door Tricht en de daarbij horende



		aanpassingen van de weginfrastructuur. Zo lang er geen uitgewerkte tracé (incl. bermen/sloten/beplanting) is kan er geen medewerking worden verleend aan onomkeerbare functieveranderingen in het studiegebied.
--	--	---

4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

De reacties in het kader van vooroverleg en inspraak hebben nieuwe inzichten geboden in het bestemmingsplan 'Kern Tricht 2013'. Op basis hiervan zal een aantal wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Hieronder wordt –indien nodig samengevat- weergegeven welke wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak zullen worden aangebracht.

Wijzigingen in de toelichting

De inspraakreacties gaven geen aanleiding de toelichting te wijzigen.

Wijzigingen in de regels

Bij diverse bestemmingen zal de functie "water" alsnog toegevoegd worden in de in lid 1 opgenomen opsomming van toegestane functies.
In de opsomming van de niet-woonfuncties binnen de bestemming "Wonen-Beeldbepalend" zal de activiteit "aannemersbedrijf" worden toegevoegd.
Om de bouw van een kleine pompgebouw bij het bedrijf aan de Lingedijk 7 mogelijk te maken zal in de planregels een voorziening worden getroffen.
In de opsomming van de niet-woonfuncties binnen de bestemming "Wonen" zal de activiteit "training en advies" worden toegevoegd.

Wijzigingen in de verbeelding (plankaart)

De speeltuin aan de Hoge Bulk zal op de verbeelding worden aangeduid.
De rooilijn aan de voorzijde van de woning Hoge Bulk 1 zal verder in een rechte lijn worden doorgetrokken.
Op het perceel Lingedijk 9 zal de niet-woonfunctie "aannemersbedrijf" worden aangeduid.
Op het perceel Lingedijk 7 worden maximale goot- en nokhoogtes toegevoegd. Tevens wordt het bouwvlak aan de achterzijde iets gecorrigeerd.
Op het perceel Laan van Crayestein 49 zal de niet-woonfunctie "training en advies" worden aangeduid.