

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN  
'Herontwikkeling middenterrein FruitMasters'**

**BEHORENDE BIJ HET RAADSBSLUIT D.D. 31 JANUARI 2023**

*Auteur* : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, gemeente West Betuwe  
*Versie* : 1  
*Datum* : 10 januari 2023



## **INHOUDSOPGAVE**

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>	<b>4</b>
<b>HOOFDSTUK 2 TERSIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO</b>	<b>5</b>
<b>HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN</b>	<b>6</b>
<b>HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING</b>	<b>7</b>
<b>HOOFDSTUK 5 (AMBTSHALVE) AANPASSINGEN</b>	<b>11</b>

## **HOOFDSTUK 1**

### **INLEIDING**

FruitMasters is voornemens het middenterrein van het veilingterrein aan de Deilseweg 7 in Geldermalsen te herontwikkelen. Men heeft plan ingediend voor de sloop van 8.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing. Na de sloop wil men ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe bedrijfsbebouwing oprichten. De toename van de bebouwing is niet mogelijk binnen het maximale bebouwingspercentage van 60% binnen het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Ook worden met de uitbreiding bouwhoogtes beoogd die de maatvoeringen binnen het bouwvlak overstijgen. De gemeente heeft een bestemmingsplan opgesteld om de herontwikkeling mogelijk te maken

## **HOOFDSTUK 2                    TERSIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO**

Vanaf woensdag 2 november 2022 tot en met dinsdag 13 december 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling middenterrein FruitMasters' ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in Het Kontakt, editie West Betuwe en het Gemeenteblad op dinsdag 1 november 2022. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan aan het college kenbaar te maken. Er is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze en de ontvankelijkheidsbeoordeling zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

### HOOFDSTUK 3            ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 2 november 2022 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u gegevens over de zienswijze:

<b>Nr.</b>	<b>Indiener van een Zienswijze</b>	<b>Straat en huisnummer</b>	<b>Postcode en Woonplaats</b>	<b>Datum ontvangst</b>	<b>Docnr.</b>
1.	Anoniem			13 december 2022	683821

De zienswijze is per post binnengekomen op 13 december 2022 en vervolgens op 14 december 2022 ingeboekt. De ontvangen zienswijze is derhalve ontvankelijk en zal in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

**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:

een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door het college van B&W, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan, dan wel andere ter inzage gelegde ontwerpbesluiten, worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

<b>Indieners zienswijze 1. Documentnummer 683821</b>	
<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Beantwoording</i>
<p>a. <b>Hogere bouwhoogte</b>            Indieners hebben kennisgenomen van de toegestane maximale bouwhoogte. Ze vragen zich af of deze bouwhoogte (van o.a. de luchtbrug) voor een ander beeld zorgt aan de overkant van de Linge. Indieners vragen zich af of de bouwhoogte het dorps- en landschappelijk waardevolle karakter van Tricht aantast of niet.</p>	<p>De oppervlakte van het hoogbouwstapelmagazijn vormt een relatief klein onderdeel van de geplande totale nieuwbouw. Dit onderdeel ligt op ten minste 250 meter afstand van de rivier de Linge. De door indieners aangehaalde luchtbrug vormt hierbij geen onderdeel van het hoogste element. Door de relatief grote afstand tot het dorp Tricht kan gesteld worden dat hierdoor het beeld vanaf de overzijde van de Linge niet noemenswaardig zal wijzigen. Dit geldt overigens ook voor de andere zijden van het bedrijfsterrein.</p> <p>De gemeente heeft in samenwerking met initiatiefnemer een Ruimtelijk Kwaliteitskader laten opstellen voor het veilingterrein. Hierin is opgenomen op welke manier de nieuwe bebouwing én bestaande bebouwing op een goede manier in de omgeving worden ingepast.</p>
<p>b. <b>Verduurzaming bedrijfsterrein</b>            Indieners zijn van mening dat het bestemmingsplan meer in moet gaan op de aspecten duurzaamheid, natuur en andere milieuaspecten, dit naar aanleiding van de aanstaande Omgevingswet.</p>	<p>Het bestemmingsplan dat nu wordt vastgesteld is een bestemmingsplan op basis van de Wro. Dit heeft – nog – geen verbrede reikwijdte. (anticiperen op de omgevingswet is alleen mogelijk als sprake is van een door het ministerie aangewezen crisis en herstelplan). Bovenstaande wil echter niet zeggen dat in de planvorming en in het bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan aspecten zoals duurzaamheid en natuur. Zowel de gemeente als de initiatiefnemer willen namelijk een toekomstbestendig plan</p> <p>Duurzaamheid speelt zeer zeker een rol in het bouwvoornemen. Zo wordt in het kader van klimaatadaptatie extra voorziening van waterberging gerealiseerd en de daken zullen worden voorzien van PV-panelen. Tevens zal de warmte die wordt opgewekt uit de koelinstallaties worden aangewend voor de eigen verwarming van de bedrijfspanden.</p>

		<p>Uiteindelijk zal de bedrijfsbebouwing voldoen aan BREEAM 4 sterren.</p> <p>Verder staat in de toelichting vermeld dat door de geplande bedrijfsactiviteiten het aantal verkeersbewegingen aantoonbaar af zal gaan nemen.</p> <p>Als laatste kan nog worden gemeld dat aanzienlijke aantallen laadpunten op het bedrijfsterrein aanwezig zijn.</p>
c.	<p><b>Geluid</b> Volgens indieners worden er een nieuwe bedrijfsactiviteit toegevoegd of uitgebreid op het bedrijfsterrein (het sorteren van fruit).</p> <p>Indieners vragen zich af of het geluid op het bedrijfsterrein toe zal nemen. Men is van mening dat onvoldoende is toegelicht of er geluidhinder door verkeersbewegingen of andere vormen van hinder optreedt voor omwonenden.</p>	<p>Er wordt geen nieuwe bedrijfsactiviteit toegevoegd of uitgebreid op het bedrijfsterrein, zoals indieners aangegeven. Het gaat namelijk om de realisatie van nieuwe sorteerfaciliteiten die de huidige (verouderde) sorteerfaciliteiten vervangen.</p> <p>Kijkend naar het aantal verkeersbewegingen zal dat over een heel jaar gezien afnemen. Dan gaat het niet alleen om de verkeersbewegingen van fruitteler naar veilingterrein, maar ook om de verkeersbewegingen op het bedrijfsterrein zelf. Waar nu het fruit nog van het ene naar het andere bedrijfsgebouw op het bedrijfsterrein wordt verreden, zal dit in de toekomst minder zijn.</p> <p>Het type voertuig waarmee gereden wordt, zal voorlopig niet veranderen.</p> <p>Bron van geluid zijn bijvoorbeeld koel- en luchtbehandelingsapparaten. Initiatiefnemer zet in op de meest moderne apparaten op dat gebied. Deze zijn efficiënter op het vlak van energieverbruik en geluid; ze hebben een lager bronniveau.</p> <p>De buitenunits van de nieuwe koelinstallaties zullen op het dak van de machinekamer tussen de nieuwbouw en het fustcentrum worden geplaatst. Het effect op de omgeving wordt daarmee gereduceerd. Daarnaast is men voornemens een oude koelunit langs de spoorzijde te verwijderen, dit scheelt ook geluid.</p>
d.	<p><b>Externe Veiligheid</b> Indieners vragen zich af of in het kader van het herontwikkelingsplan de mogelijkheden zijn bekeken om de externe veiligheidsrisico's te beperken.</p>	<p>Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Hierbij wordt verwezen naar de uitgebreide paragraaf over externe veiligheid, die beoordeeld en akkoord bevonden is door Omgevingsdienst Rivierenland.</p> <p>Door initiatiefnemer is gekeken naar het beperken van de veiligheidsrisico's voor de omgeving. Om die reden is de machinekamer op de eerder</p>



		genoemde plek gesitueerd, veel verder van het openbaar gebied. Er is daarom geen $10^{-6}$ contour meer die buiten de inrichting valt. Doordat er geen contour meer buiten de inrichting valt, verbetert de situatie voor omwonenden.
e.	<b>Lichthinder</b> Het is indieners niet duidelijk of de nieuwe ontwikkeling tot meer lichthinder leidt.	Het bestemmingsplan voldoet aan de regelgeving op het gebied van lichthinder.  De gemeente heeft van initiatiefnemer begrepen dat men altijd open staat voor klachten uit de omgeving. Initiatiefnemer reageert waar mogelijk op de klachten. In het recente verleden zijn onderdelen van het bedrijfsterrein op basis van reacties uit de omgeving aangepast.
f.	<b>Energie</b> Het is indieners niet duidelijk of bij de nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing vormen van hernieuwbare energie worden toegepast.	Verwezen wordt naar het antwoord onder b.
g.	<b>Bouwwerkzaamheden</b> Indieners geven aan dat tijdens de bouwwerkzaamheden geluid, stof en trillingen voor omwonenden een probleem kunnen zijn. Men vraagt zich af in hoeverre deze negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt worden en of omwonenden daartoe betrokken worden bij de vergunningaanvraag.	De werkzaamheden zullen plaatsvinden op werkdagen tijdens reguliere werktijden. Hier zal bij hoge uitzondering van af geweken worden.  Overlast zal initiatiefnemer zoveel mogelijk proberen te beperken. Hier is aandacht voor. Tijdens eerdere bouwwerkzaamheden zijn bijvoorbeeld tijdens sloopactiviteiten extra maatregelen getroffen. Daarbij valt te denken aan het sproeien bij droog weer en het opruimen en afvoeren van losse materialen.  Initiatiefnemer wil op termijn over een omgevingsvergunning beschikken. Dit verloopt volgens een bepaalde procedure. Een ieder kan hier kennis van nemen en vragen stellen wanneer dat nodig is.
h.	<b>Natuur</b> Indieners zijn van mening dat de nieuwbouw niet ver verwijderd is van de rivier de Linge. Om die reden vraagt men zich af of aan de zorgplicht voor bepaalde diersoorten voldaan wordt en of er bijvoorbeeld natuurinclusief wordt gebouwd.	In het kader van het bestemmingsplan is een flora- en faunaonderzoek verricht. De conclusies die daaruit voortkwamen, zijn getoetst door Omgevingsdienst Rivierenland en hier is akkoord op gegeven.  Onder b. wordt gesproken over BREEAM. In dat kader wordt ook aandacht besteed aan de natuur. Zo zal onder andere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- een natuurrapportage worden opgesteld;</li> <li>- de ecologische waarde van de bouwplaats worden getoetst en nageleefd;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- bescherming plaatsvinden van ecologische elementen tijdens de bouw;</li> <li>- aandacht zijn voor duurzaam medegebruik;</li> <li>- het verhogen van de ecologische waarde van het totale kavel;</li> <li>- een ecologisch beheerplan worden opgesteld.</li> </ul>
<b>Besluit</b>		
De zienswijze wordt op basis van bovenstaande beantwoording van aangedragen punten ongegrond verklaard.		
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>		
Geen.		

## HOOFDSTUK 5 (AMBTSHALVE) AANPASSINGEN

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van zienswijzen niet gewijzigd.

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast:

- **Toelichting**  
Vanwege het aspect waterkwaliteit wordt op het verzoek van Waterschap Rivierenland aan de toelichting toegevoegd dat er geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden.
- **Regels**  
Het Ruimtelijk Kwaliteitskader zal worden toegevoegd aan de bijlage bij de regels. In de regels wordt met aanvullende eisen naar dit Ruimtelijk Kwaliteitskader verwezen.