

INGEKOMEN-

23 JAN. 2024

Gemeenteraad West Betuwe  
Kuipershof 2  
4191 KH Geldermalsen

Beesd, 23 januari 2024

Betr.: voorlopige zienswijze ontwerpbestemmingsplan  
'Prins Willem-Alexanderstraat, Buurmalsen', en  
'Beeldkwaliteitsplan 'Prins Willem-Alexanderstraat,  
Buurmalsen'

Geacht raadscollege,

Namens en in opdracht van cliënt, de heer [REDACTED] wonende en gevestigd te [REDACTED] op het adres [REDACTED] en aldaar h.o.d.n. [REDACTED] en [REDACTED], voor wie ik in dezen als gemachtigde optreed, deel ik u mede een voorlopige zienswijze in te dienen ter zake het ontwerpbestemmingsplan 'Prins Willem-Alexanderstraat, Buurmalsen' en het beeldkwaliteitsplan 'Prins Willem-Alexanderstraat, Buurmalsen', zoals deze vanaf 13 december 2023 gedurende zes weken tot en met 23 januari 2024 voor een ieder ter inzage zijn gelegd.

1.

Voordat de zienswijze inhoudelijk wordt toegelicht, hecht cliënt er waarde aan u het volgende en de hierbij gevoegde **Bijlage I** onder uw aandacht te brengen.

Op enig moment in 2023 verneemt cliënt bij geruchte, dat een bedrijf langs de Lingedijk te Buurmalsen/Tricht enkele percelen grond heeft aangekocht langs de Willem Alexanderstraat met de bedoeling om er in de nabije toekomst woningen te realiseren.

Bij nader inzien blijken dat de percelen, die cliënt meer dan 20 jaar heeft gehuurd ten behoeve van zijn bedrijf en voor het weiden van enkele pony's.

De percelen met daarop de voormalige agrarische bebouwing, had cliënt in gebruik voor het stallen van voertuigen en de opslag van metalen, uiteindelijk tot hem enkele jaren geleden door de eigenaar de huur werd opgezegd wegens dringend eigen gebruik.

Cliënt is er nu zeer verbaasd over dat uw gemeentebestuur gevolg heeft gegeven aan het principeverzoek van het bedrijf om ter plaatse van die locatie een bestemmingsplan in procedure te brengen voor een woonlocatie van vijf geschakelde starterswoningen en een twee-onder-een-kapwoning (twee woningen). Deze laatste woningen met een gevel op nauwelijks twee meter uit de erfgrans van zijn bedrijfslocatie, waardoor de woning(en) direct een bedreiging vormen voor het voortbestaan van het bedrijf (zie **Bijlage II**).

Daarbij kan in aanmerking worden genomen dat de regels van de bestemming 'Wonen' en dan met name artikel 4.3 (Afwijken van de bouwregels) voorsorteert op het beëindi-

Het bedrijfsperceel, dat ontsloten wordt via de Pastorielaan, omvat naast een woning en kantoor een constructiehal, een garage voor stalling van bergingsvoertuigen en een opslagterrein voor de opslag van 'geborgen' voertuigen.

De afstand van het carrosseriebedrijf ligt op een afstand van **circa 6.48 meter** van de zuidelijke gevel van de te realiseren woningen, het opslagterrein is naast de nieuwe woningbouwlocatie gelegen op een afstand van **circa 2 meter** uit de toekomstige zijgevel van de 'twee-onder-een-kap-woning' (twee aaneen).

Ter plaatse van het opslagterrein kunnen in een periode van 24 uur werkzaamheden plaatsvinden, in die zin dat 'geborgen' voertuigen met een bergingsvoertuig (vrachtwagen al dan niet met aanhanger) worden gehaald en gebracht en dat die werkzaamheden met draaiende motor en slaande portieren (in- en uitstappen van de chauffeur) plaatsvinden.

Verder zijn ter plaatse voorzieningen voor de opslag en berging van al dan niet afgedankte metalen aanwezig, die in hoofdzaak met een heftruck worden vervoerd en aldaar worden gelost, waardoor geluid van vallend metaal plaatsvindt. De voorzieningen staan pal tegen de schutting, die het bedrijfsperceel slechts enkele meters scheidt van de toekomstige woningbouwlocatie'.

#### Geldend bestemmingsplan "Buurmalsen 2013"

Zowel de gronden, die nu in het voorliggende ontwerpplan ten behoeve van de bouw van woningen worden meegenomen, als de bedrijfslocatie voor [REDACTED] vinden op dit moment regeling in het vigerend bestemmingsplan "Buurmalsen 2013".

Deze bestemmingen zijn:

- a. "Wonen - Beeldbepalend" (artikel 8)
- b. "Waarde – Archeologie I en 2" (artikel 10 en 11)

Voor zover hier relevant zijn de gronden voor "Wonen – Beeldbepalend" bestemd voor:

- a. Woondoeleinden;
- b. Opslag;
- f. *Behoud, beheer en herstel van binnen deze bestemming overige aanwezige cultuurhistorische waarden.*

*Onder overige aanwezige cultuurhistorische waarden als genoemd in 8.1.1 onder letter f wordt in ieder geval verstaan het behoud, beheer en herstel van het bestaande bebouwingsbeeld. Voór de onderhavige locatie gaat het om het open karakter van de omgeving, met grote kavels. Het bestaande bebouwingsbeeld is de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden, die sterk gericht zijn op het behoud van het kleinschalige karakter en op de inrichting van de onbebouwde ruimten die past in de dorps sfeer. Belangrijk zijn het behoud van de nog aanwezige open ruimten tussen de bebouwde gedeelten, in het bijzonder de karakteristieke doorzichten vanaf de Rijksstraatweg en de Burensedijk, alsmede de doorzichten op het agrarisch dorpsgebied.*

Voor zover hier relevant zijn de gronden voor "Waarde – archeologie I" mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Dat geldt evenzo voor de gronden met de "Waarde – archeologie II", maar in deze zienswijze zal de bespreking van de archeologie worden beperkt tot de voor de woningbouwlocatie meest gunstige "Waarde – archeologie I".

Volgens de **Bouwregels** mogen werkzaamheden in de bodem als gevolg van het oprichten van bouwwerken tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld, of het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>, of op basis van een door het bevoegd gezag beoordeeld archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, of het bouwplan betrekking heeft op bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of gebouwen max. 2,5 m buiten de bestaande fundering worden opgericht indien de fundering niet dieper wordt gelegd.

Verder geldt het verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 0,5 m;
- b. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. Bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteveranderingen;
- i. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Ofschoon er een rapport over de archeologie is uitgebracht door KPS Archeologie met betrekking tot de toekomstige bouwlocatie, blijkt daaruit dat *het niet kan worden uitgesloten dat er archeologische resten aanwezig zijn binnen het (toekomstig) plangebied*. Op basis van de diepteligging van het potentiële archeologische niveau wordt vervolgonderzoek aanbevolen bij bodemingrepen dieper dan 25 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>.

KPS Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit gravende archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit advies betekent **nog niet** dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de gemeente West Betuwe, die vervolgens een selectiebesluit neemt!

*Het rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland ( ) maar niet overgenomen, "omdat er geen overtuigende aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van een vindplaats uit de Nieuwe Tijd.*

Cliënt vindt het bezwaarlijk en hoogst vreemd dat de Omgevingsdienst Rivierenland zomaar met een enkele ongefundeerde kreet het rapport ter zijde schuift en geen vervolg, een 'proefsleuvenonderzoek' in dit geval noodzakelijk acht.

Van een selectiebesluit van het college is tot dusverre niet gebleken, evenmin is gebleken dat er een concreet besluit is genomen om in het ontwerpbestemmingsplan de archeologische waardering en juridische regeling van het gebied "Waarde – Archeologie I" en "Waarde – Archeologie II" niet op over te nemen uit het vigerend bestemmingsplan.

Ongerijmd lijkt dit al helemaal sinds de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan Archeologie West Betuwe" sinds 22 november 2023.

In dat ontwerpbestemmingsplan is aan het gehele plangebied van het thans bestreden ontwerpbestemmingsplan "Prins Willem-Alexanderstraat, Buurmalsen" ineens de **zwaardere** bestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend.

Eerst niet overnemen en dan opeens weer wèl, maar dan zwaarder, getuigt niet bepaald van een constante in de beoordeling van de archeologische waarde van de woningbouwlocatie.

Ook het feit dat de Omgevingsdienst met een gelegenheidsargument het rapport van KPS relateert en naar de prullenbak verwijst, lijkt nergens naar. Het college van burgemeester en wethouders lijkt hierbij helemaal niet te zijn betrokken, gegeven het feit dat er geen concreet besluit is genomen om in het bestreden ontwerpbestemmingsplan de archeologische waardering en juridische regeling niet over te nemen geeft vanzelfsprekend te denken, maar het blijft bij gebrek aan transparantie altijd gissen

Ten onrechte geldt nu slechts wellicht voor uitsluitend het ontwerpplan voor de onderwerpelijke bouwlocatie locatie dat later is gepubliceerd dan het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan Archeologie West Betuwe", dat, indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de Minister gemeld moeten worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zodat de vondst geregistreerd kan worden.

Vanzelfsprekend komt van de laatstvermelde situatie helemaal niets terecht, omdat de initiatiefnemer van de woningbouw en de bouwondernemer maar één doel voor ogen hebben, namelijk het zo snel mogelijk en dus zonder enige vertraging realiseren van de bouw om tot een maximalisatie van winst te komen. Dus wat is hier nou daadwerkelijk aan de hand? Het is natuurlijk gemakkelijker een woonbestemming zonder teveel poespas te realiseren zonder al te veel risico's en tijdverloop dan op basis van een kostbaar onderzoek de werkzaamheden stil te leggen en af te wachten.....

Cliënt vindt het evenzo bezwaarlijk dat de cultuurhistorische waarden van het gebied worden verkwanseld ten faveure van winstbejag van ondernemers, die onder het mom van 'starterswoningen' planologische medewerking van uw gemeenten krijgen, terwijl

nergens uit blijkt dat die woningen ook daadwerkelijk aan die doelgroep en niet aan buitenstaanders worden verkocht. Garanties zijn er dienaangaande niet gesteld!

Aan de genoemde cultuurhistorische waarden, het herstel daarvan, wordt in geen enkel opzicht voldaan. Openheid en doorzichten verdwijnen door een aaneengesloten rij van vijf woningen en een twee-onder-één-kapper, die op de verbeelding strak tegen de erfgrans met het bedrijf ██████ staat gedrukt en met het voorliggende ontwerpplan mogelijk worden maakt.

Aan het kleinschalig karakter van het gebied en de openheid daarvan wordt met de wijze van bestemmen ten opzichte van de bestaande bebouwing van de Prins Willem-Alexanderstraat geweld gedaan. De ritmiek daarvan en de bebouwingshoogten verschillen wezenlijk van de wijze, waarop de nieuwbouw in het bestemmingsplan is geprojecteerd met de daarbij gehanteerde goot- en nokhoogten.

De nog aanwezige, in verval geraakte voormalige agrarische bebouwing is naar achteren gesitueerd met een fraai onbebouwd open voorterrein, in de nieuwe situatie vervalt dat open voorterrein en wordt het ingevuld met haaks parkeren aan de voorzijde van de te realiseren woningen met wat overblijft een zeer bescheiden voortuintje van de betreffende woningen. Er ontstaat zicht op 'blik' en op een massieve bebouwingswand van naar voren, richting straat, geprojecteerde woonbebouwing met onderscheidende inkijk in de bestaande woningen,

Dat haaks parkeren zal tot gevolg hebben dat er conflicten gaan ontstaan met andere weggebruikers, omdat het verkeer dat van de Prins Willem Alexanderstraat gebruik maakt meer rekening moet houden met plotseling en onverwachts achteruitrijdend verkeer van de haaks geparkeerde auto's en van verkeer komend vanaf het pleintje tussen de geprojecteerde woningen.

Er ontbreekt een verkeerskundige afweging of het wel veilig en verantwoord is om dit haaks parkeren zo te regelen, gegeven het feit dat er conflicten kunnen ontstaan. Deze nieuwe situatie is op geen enkele wijze door een objectief verkeerskundig rapport in het ontwerpbestemmingsplan verantwoord of inzichtelijk gemaakt.

Het ter inzage gelegde beeldkwaliteitsplan doet aan het voorgaande niet af.

De geldende bestemmingen voor het bedrijf ██████ zijn:

- a. "Bedrijf" (artikel 4)
- b. "Waarde – Archeologie I" (artikel 10)

De gronden met de bestemming "Bedrijf" zijn -voor zoveel van toepassing- bestemd voor:

3. Een carrosseriebedrijf, garage-, reparatie- en bergingsbedrijf, taxibedrijf en vervaardiging van en handel in aanhangwagens, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – carrosseriebedrijf'.

Binnen het op de verbeelding aangegeven **Bouwvlak** is een max. bouwhoogte toegestaan van 8 meter en een max. goothoogte van 6.5 meter.

Met toepassing van artikel 4.3.1 (Afwijking bouwregels) mag de bouwhoogte tot max. 10 meter worden verhoogd, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Er is een wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingsplan opgenomen om de bestemming "Bedrijf" onder de daarbij gestelde voorwaarden te wijzigen in de bestemming "Wonen" en/of "Wonen-Beeldbepalend".

In de toelichting op het geldend bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 'Milieuaspecten' aangegeven dat de activiteiten bij het bedrijf [REDACTED] zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1 met als SBI-code 255.331.

Op welke wijze er met deze categorie bedrijven in planologisch-juridische zin moet worden omgegaan, staat beschreven in hoofdstuk 5 onder 'Milieuzonering'.

In de hiervoor aangehaalde **Bijlage II** wordt het tekstfragment verwoord. Korthedshalve wordt volstaan met u hiernaar te verwijzen, waarbij het betreffende tekstfragment als hier herhaald en ingelast wordt verklaard.

Het belang van dat tekstfragment is dat vanuit de bestaande bedrijvigheid op de nieuwe gevoelige functie sprake is van beperking van die bedrijfsvoering door die nieuwe toegevoegde gevoelige functie. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen een 'rustige woonomgeving' en een 'gemengd gebied'.

Verder wordt in dezelfde bijlage verwezen naar hetgeen onder paragraaf 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Prins Willem Alexanderstraat, Buurmalsen" ter zake de systematiek van de richtafstanden volgens de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' wordt geduid.

In dat verband is de alinea onder figuur 9 van belang. Korthedshalve wordt eveneens volstaan met u daarnaar te verwijzen en ook naar het vervolg daarop met uiteindelijk de samenvatting en conclusie van "CV projectcoördinatie & Advies", de heer Ing. [REDACTED] [REDACTED] in zijn beoordelingsrapport van 21 januari 2024 met betrekking tot de beoordeling van het geluidsonderzoek Sain milieu-advies en toelichting ontwerpbestemmingsplan.

Cliënt onderschrijft de inhoud, de samenvatting en conclusies van het beoordelingsrapport van de heer [REDACTED] en hij maakt dat in deze zienswijze tot de zijne, althans stemt hij daar volledig mee in en kan hij zich om de daarin genoemde redenen niet verenigen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan resp. het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het besluit van het college ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, dat ten grondslag is gelegd aan deze, hierbij gewraakte ontwerpplannen. Cliënt meent er recht op en belang bij te hebben dat zijn bestaande rechten ter zake de bedrijfsvoering van zijn bedrijfsactiviteiten geheel worden gerespecteerd, zowel in planologisch-juridische zin als in milieuhygiënische zin voor wat betreft zijn nog immer voor de bedrijfsvoering adequate milieuvergunning.

Reeds op basis van het voorgaande constateert cliënt dat met het in procedure brengen van het litigieuze ontwerpplan resp. het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ernstig aan zijn bestaande rechten wordt getornd, niet alleen door het bestreden geluidsonderzoek door Sain Milieuadvies met projectnr. 2022-3112-0 van 1 december 2023, maar ook door de situering van de bebouwing en de planologisch juridische regeling in het ontwerpbestemmingsplan. Beide plannen in onderlinge samenhang bezien en beoordeeld, maar ook tezamen met Sain Milieuadvies, vormen een ernstige bedreiging voor het

voortbestaan van het bedrijf [REDACTED] Behalve de bedreiging van het voortbestaan van het bedrijf wordt cliënt ook anderszins benadeeld, namelijk vermogensrechtelijk.

#### Ontwerpbestemmingsplan "Prins Willem-Alexanderstraat, Buurmalsen"

In dit ontwerp wordt een planologische-juridische regeling getroffen voor de bouw van vijf aaneengesloten woningen en een tweetal woningen van het type 'twee-onder-één-kap (twee woningen).

In de regels valt op dat hiervoor -in afwijking van het geldend bestemmingsplan- hiervoor de bestemming "Wonen" is opgenomen, dus zonder kwalificatie 'beeldbepalend'. Wat opvalt, is dat de hoofdgebouwen, zoals de woning, uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en bijbehorende bouwwerken uitsluitend eveneens uitsluitend binnen een bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd.

Er lijkt met de aanwezigheid van het bedrijf van cliënt rekening te zijn gehouden door opname van artikel 4.2.5, dat als volgt luidt:

*"Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -dove gevel' kan enkel een omgevingsvergunning voor de bouw van een hoofdgebouw worden verleend, indien is aangetoond dat de zuidgevel van het hoofdgebouw en de zuid- en westgevel van het te bouwen bijbehorende bijgebouw doof worden uitgevoerd en de geluidwering van de gevels ter plaatse van de slaapvertrekken tenminste 25 dB bedraagt.. Zoals bedoeld in Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai.*

Nog daargelaten de vraag of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen in milieuhygiënische zin en in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' ter plaatse van de gesitueerde woningen kan worden gegarandeerd, hetgeen ten stelligste wordt betwist, geldt dit voor de buitenruimten, zoals de tuin en het erf op zo'n korte afstand van het bedrijf van [REDACTED] geenszins. Het gebruik van de tuin en het erf ten opzichte van de bedrijfslocatie vormt een conflictsituatie en leidt ruimtelijke en qua milieu tot een spanningsveld.

De opname van artikel 4.2.5 is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat het Bouwbesluit uitgaat van een vrije indeelbaarheid, het bestemmingsplan spreekt zich daarover niet uit. Bovendien geldt het slechts voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw en niet op het moment dat de vergunning is 'uitgewerkt' en mogelijk vergunningsvrij tot een andere gebruiksindeling van de woning wordt gekomen.

Een belangrijke eis voor de vrije indeelbaarheid van woningen, is, dat minstens 55% van de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie een verblijfsgebied moet zijn en dus geen functiegebied als bedoeld in artikel 4.163, lid 2 Bbl.

Met artikel 4.3 kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.5, teneinde toe te staan dat de hier bedoelde gevels niet als dove gevels worden uitgevoerd, mits de in Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai bedoelde geluidbron duurzaam is wegbestemd.

Het heeft er volgens cliënt alle schijn van dat met artikel 4.3 wordt voorgesorteerd op het wegbestemmen van de maatgevende geluidsbronnen binnen het bedrijf.

Het opnemen van dit artikel geeft bij cliënt onzekerheid voor de toekomst en daarom wenst hij zowel artikel 4.2.5 als artikel 4.3 uit het plan te schrappen.

De artikelen in onderlinge samenhang bezien leiden voor de toekomst tot grote problemen bij de bedrijfsvoering. De woningen zijn met kunst- en vlieggrepen te dicht op de bedrijfslocatie geprojecteerd, waardoor potentiële klager/kopers alle middelen zullen aangrijpen om het bedrijf beëindigd of geheel weg te krijgen.

Cliënt wil zijn bedrijf op een normale wijze zonder klachten van potentiële klagers uitoefenen, zoals dat al decennialang gebeurt. Hij heeft er geen enkele behoefte aan om telkens in handhavingkwesties door uw gemeente op verzoek van derden te worden gemanoeuvreed en uitgedaagd te worden om zich daartegen te verdedigen.

Voor de bedrijfsvoering leidt dat tot enorme kosten, terwijl het ook voor de rust in de omgeving nadelig werkt. Er zijn geen klachten tegen het bedrijf, die gaan er geheid komen als u dit plan vaststelt ten nadele van de positie van het bedrijf.

Op enig moment in 2023 heeft cliënt bij geruchte vernomen, dat een bedrijf langs de Lingedijk te Buurmalsen/Tricht enkele percelen grond heeft aangekocht langs de Prins Willem Alexanderstraat met de bedoeling om er in de nabije toekomst woningen te realiseren.

Bij nader inzien blijken dat de percelen, die cliënt meer dan 20 jaar heeft gehuurd ten behoeve van zijn bedrijf en voor het weiden van enkele pony's.

De percelen met daarop de voormalige agrarische bebouwing, had cliënt in gebruik voor het stallen van voertuigen en de opslag van metalen, uiteindelijk tot hem enkele jaren geleden door de eigenaar de huur werd opgezegd wegens dringend eigen gebruik.

Cliënt is er nu zeer verbaasd over dat uw gemeentebestuur gevolg geeft aan het principeverzoek van het bedrijf om ter plaatse van die locatie een bestemmingsplan in procedure te brengen voor een woonlocatie van vijf geschakelde starterswoningen en een twee-onder-een-kapwoning (twee woningen). Deze laatste woningen met een gevel op nauwelijks twee meter uit de erfgrans van zijn bedrijfslocatie, waardoor de woning(en) direct een bedreiging vormen voor het voortbestaan van het bedrijf (zie Bijlage II).

Daarbij kan in aanmerking worden genomen dat de regels van de bestemming 'Wonen' en dan met name artikel 4.3 (Afwijken van de bouwregels) voorsorteert op het beëindigen van het bedrijf door de in 'Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai bedoelde geluidbron duurzaam weg te bestemmen.

Alleen al de opname van die regel maakt het moeilijk het bedrijf in zijn huidige omvang op basis van de geldende en adequate milieuvergunning aan een koper te verkopen, die het huidige vergunde bedrijf ter plaatse wil voortzetten. Hierdoor is ten onrechte een rechtsonzekere situatie gecreëerd, waardoor ook de economische waarde negatief wordt beïnvloed.

Immers, cliënt is na de gesprekken met ambtenaren en e-mails, waarover hierna meer, helemaal niet van plan te stoppen met de exploitatie van zijn bedrijf. Er is derhalve



geen enkele deugdelijke reden voor het wegbestemmen van het bedrijf. Cliënt voldoet aan de milieuvergunning, die b. en w. hem destijds hebben verstrekt.

Via het Bestuurssecretariaat West Betuwe heeft cliënt geprobeerd in contact te komen met uw wethouder, mevrouw mr. [REDACTED] teneinde met haar van gedachten te wisselen over het woningbouwproject en ook met haar te spreken over zijn bedrijfslocatie, die pal naast bedoelde locatie is gelegen.

Het bestuurssecretariaat adviseerde hem om de wethouder een informatieve e-mail te sturen, zodat een gesprek na overleg met haar zou kunnen worden ingepland.

Dat liep echter anders. Na ontvangst van de teleurstellende reactie van het bestuurssecretariaat blijkt op verzoek van de wethouder, mevrouw mr. [REDACTED] dat het gespreksverzoek ambtelijk wordt opgepakt en geen bestuurlijk gesprek plaatsvindt.

Cliënt voelt het al aankomen. Hij wordt helaas de tijdrovende ambtelijke molen in gemanoeuvreed en daarom brengt hij **Bijlage I** ter ondersteuning van deze zienswijze in, die overigens geheel herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Al snel blijkt de communicatie niet van een leien dakje te gaan, voorzien van een onjuiste interpretatie van het op schrift gestelde aan de wethouder gedane verzoek en in de overdrachtssfeer van informatie de nodige gebreken en onduidelijkheden richting cliënt te vertonen. Geen procesmatige aanpak, maar een aantal personen (van regisseurs tot beleidsadviseur, leidinggevende en uiteindelijk weer terug naar één van de regisseur en beleidsadviseur)

Zijn geformuleerde gedachten in de e-mail aan de wethouder worden ambtelijk direct al door diverse ambtenaren verdraaid (zie e-mails 23 juni 2023, 12.37, 29 juni 2023, 15.59 en 12 juli 2023, 13.31), althans niet correct verwoord.

Ter afsluiting van de uitgebreide e-mailwisseling heeft een gesprek plaatsgevonden, waarbij de heer [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente) enerzijds en cliënt anderzijds aanwezig waren. De heer [REDACTED] deelde tijdens dat gesprek mee, dat de stedenbouwkundige niet akkoord ging met de gepresenteerde schetstekeningen. De appartementen zouden te hoog worden en ook ten aanzien van het aantal waren er bedenkingen. Cliënt merkte dienaangaande op dat de hoogte geen probleem kan vormen.

De huidige situatie wordt qua hoogte niet anders dan na de transformatie van het gebouw, terwijl het bedrijf op grond van het huidige bestemmingsplan zelfs een grotere bouwhoogte (max. 10 meter) mag hebben dan nu het geval is.

Ten tijde van de nieuwbouw van appartementen ter plaatse van de locatie van de Tunnelkerk is de toen geldende bouwhoogte aangegrepen om in enkele bouwlagen op de uiterste hoekpunten van de bestemming, d.w.z. op een bosschage na direct langs de betreffende straten, appartementen te realiseren. Geen enkel probleem, waardoor het lijkt dat de gekozen argumentatie om het bij cliënt af te wijzen afhankelijk is gemaakt van het humeur van de dag.

Volgens cliënt heeft bij dit argument een rol gespeeld, dat hij te open, te eerlijk en te goed van vertrouwen is geweest in het overleg met de ambtenaren over de ideeën, die hij met betrekking tot zijn bedrijfslocatie heeft.

Hij heeft na de e-mails en de gesprekken sterk het gevoel dat hij nu bewust met zijn bedrijf 'uitgerookt', gelet op de opname in het ontwerp van de artikelen 4.2.5 en 4.3 van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het bijna tegen de erf-grens van zijn bedrijf projecteren van de woonbestemming en de daartoe aangegeven bouwvlakken en het bijgebouwengebied.

Als die artikelen maar overeind blijven en vastgesteld worden, zal er geen koper zijn die geïnteresseerd raakt in de aankoop en de voortzetting van het bedrijf conform het geldend bestemmingsplan en de huidige milieuvergunning. Behalve de onverkoopbaarheid en het vermogensverlies, dat daardoor ontstaat, zal cliënt thans daardoor gehouden zijn om zijn bedrijfseconomische belangen bij onverminderde voortzetting van zijn bedrijf en diens huidige vermogenspositie tot het uiterste in rechte te verdedigen.

Helaas is dat het resultaat van het afhouden van het gesprek door uw wethouder, mevrouw mr. ██████████. Cliënt is een goedwillende en meedenkende ondernemer, die graag met haar om de tafel zou zijn gegaan om de in zijn informatieve e-mail naar voren gebrachte ideeën over de bedrijfslocatie met haar te bespreken.

Nu dat is afgehouden rest cliënt op dit moment niets anders dan uw raad te verzoeken om de voorlopige zienswijze van cliënt, de heer ██████████, voornoemd, die nog nader met gronden zal worden aangevuld en/of zal worden gewijzigd, gegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Prins Willem-Alexanderstraat, Buurmalsen", zoals dat tot en met vandaag, 23 januari 2024, ter inzage ligt, niet vast te stellen wegens het ontbreken van deugdelijk akoestisch onderzoek, het ontbreken van een goed woon- en leefklimaat en in strijd met het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Wegens tijdgebrek is een voorlopige zienswijze ingediend, die zich richt tegen het ontwerpbestemmingsplan als zodanig, evenals tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, alsmede tegen de structurele opzet en de systematiek van het ontwerpplan, de toelichting en de regels voor wat betreft de bestemming "Wonen".

In de nadere aanvulling zal -zo nodig- worden ingegaan op het ontbreken van het besluit vormvrije m.e.r., de voorbereiding daarvan, het beeldkwaliteitsplan, de 12 bijlagen bij de toelichting en de 2 bijlagen, die bij de regels van het ontwerpplan zijn gevoegd.

Op schriftelijk verzoek van uw college van burgemeester en wethouders zal ik binnen 14 dagen na verzenddatum van uw brief de voorlopige zienswijze aangevuld en/of gewijzigd toezenden. Ik verzoek u met de ter zake geldende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State daarmee rekening te houden.

Hoogachend,

██████████

Bijl. -e-mailberichten, brieven (Bijlage I)

-rapport 'beoordeling geluidsonderzoek Sain milieu-advies door Ing. ██████████  
██████████ van "CIV Projectcoördinatie & Advies"

Bijlage I

██████████ s - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

Van: Bestuurssecretariaat West Betuwe <██████████>  
Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 16:10  
Aan: ██████████  
Onderwerp: E-mailadres bestuurssecretariaat

Hoi ██████████,

Leuk om je weer even gesproken te hebben!  
Hierbij ons e-mailadres...

Met vriendelijke groet,  
██████████  
bestuurssecretaresse

mobiel ██████████ ██████████  
Aanwezig op: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdagochtend

---

**GEMEENTE WEST BETUWE** Tijdelijk: Van Dam van Isseltweg 4 |  
4191 KC Geldermalsen  
Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

0345 - 72 88 00 | [gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



**- Carrosserie - Berging - Constructiewerk**

**Van:** [redacted] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
[redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 16 juni 2023 11:00  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** TRANSFORMATIE BEDRIJFSBESTEMMING RIJKSSTRAATWEG 17 TE BUURMALSEN  
NAAR BESTEMMING VOOR CIRCA 10 WOONAPPARTEMENTEN

Geacht bestuurssecretariaat,

Graag kom ik in contact met de wethouder, mevrouw [redacted] m met haar bovenstaand onderwerp te bespreken. Ik zal me even voorstellen.

Mijn naam is [redacted] Ik woon aan en langs de Rijksweg in de bedrijfswoning, die tot mijn aldaar gevestigde bedrijf behoort. Het gevestigde bedrijf betreft "Carrosserie- constructie en bergingsbedrijf [redacted] waarvan de bedrijfsbebouwing met open terrein achter de bedrijfswoning zijn gesitueerd en gelegen zijn aan de Pastorielaan. Het open terrein is gelegen aan de Pr. Willem-Alexanderstraat. Het bedrijf is sinds 1927 ter plaatse gevestigd in een tijd, dat dit nog kon. Tegenwoordig zou een dergelijk bedrijf niet denkbaar zijn om deze locatie.

Aangezien ik inmiddels bijna 60 jaar ben en geen bedrijfsopvolgers heb, ben ik aan het nadenken wat ik met deze locatie wil en in de toekomst zou kunnen doen. Doorverkopen aan een ondernemer in dezelfde branche op basis van het geldend bestemmingsplan en de huidige milieuvergunning, bedrijfsmatig verhuren of verkopen aan een ontwikkelaar met het oog op een transformatie van de bestaande functie naar woningbouw en dan met name voor woonappartementen.

Op dit moment kan het bedrijf milieutechnisch onder de huidige milieuwetgeving blijvend ter plaatse functioneren en zijn er geen problemen met de omgeving, maar niet kan worden ontkend dat transformatie van de functie een belangrijke bijdrage kan leveren aan de dorpskern Buurmalsen, aan de ontwikkeling en de leefbaarheid daarvan. Ik zeg bewust 'kan', omdat er geen directe noodzaak tot transformatie is.

Indien u vindt dat er een gerede kans is voor herontwikkeling, wil ik graag met u daarover een gesprek. Een dergelijke kans voor de gemeente doet zich niet elke dag voor om tot een ruimtelijke verbetering van een woongebied te komen.

Graag verneem ik omgaand van u. Ik ben telefonisch bereikbaar onder nummer [redacted] of via e-mail

[redacted]  
Met hoogachting,  
[redacted]

**- Carrosserie - Berging - Constructiewerk**

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 16 juni 2023 11:35  
**Aan:** [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
**CC:** Bestuurssecretariaat West Betuwe  
**Onderwerp:** RE: TRANSFORMATIE BEDRIJFSBESTEMMING [REDACTED] TE  
BUURMALSEN NAAR BESTEMMING VOOR CIRCA 10 WOONAPPARTEMENTEN

Beste [REDACTED]

Bedankt voor uw email met het verzoek een afspraak in te plannen over de bedrijfsbestemming Rijkstraatweg in Buurmalsen

Met de wethouder bespreken we elke week, meestal op woensdag, alle afspraakverzoeken. Na dit overleg ontvangt u bericht van ons.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
bestuurssecretaresse

doork [REDACTED] | mobie [REDACTED] |  
[REDACTED]

Aanwezig op: dinsdag, woensdag en donderdagmorgen en vrijdagmorgen

Vanwege de coronamaatregelen werk ik soms thuis. Ik ben tijdens mijn werkdagen mobiel bereikbaar en via de mail van het bestuurssecretariaat: [REDACTED]

---

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Van Dam van Isseltweg 4 | 4191 KC  
Geldermalsen  
Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

---

0345 - 72 88 00 | [gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** donderdag 22 juni 2023 12:11  
**Aan:** [redacted] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
**CC:** Bestuurssecretariaat West Betuwe  
**Onderwerp:** 22/6 Terugkoppeling: Week 25: 2. [redacted] - transformatie bedrijfsbestemming [redacted]  
[redacted] naar ca. 10 woonappartementen

Beste meneer [redacted]

Uw verzoek is gisteren met wethouder [redacted] spoken. Op verzoek van de wethouder wordt dit ambtelijk opgepakt. Wij plannen **geen bestuurlijk gesprek** met u in.

Momenteel weet ik niet welke collega vanuit het team Ruimtelijke Ontwikkeling u gaat benaderen. De werkverdeling binnen het team vindt wekelijks plaats.

Mocht u over een aantal weken nog niets vernomen hebben, schroom niet om even contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

bestuurssecrretaresse

[redacted]

Mobiel [redacted]

Aanwezig op: maandag, woensdag en donderdag

---

**GEMEENTE WEST BETUWE** Tijdelijk: Van Dam van Isseltweg 4 |  
4191 KC Geldermalsen  
Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

---

0345 - 72 88 00 | [gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



**Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk**

---

**Van:** [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
[REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 22 juni 2023 16:59  
**Aan:** 'Bestuurssecretariaat West Betuwe'  
**Onderwerp:** RE: 22/6 Terugkoppeling: Week 25: 2. [REDACTED] - transformatie  
bedrijfsbestemming [REDACTED] naar ca. 10 woonappartementen

Geachte mevrouw [REDACTED]

Dank voor uw e-mail van vandaag. Ik wil graag daarover het volgende opmerken.  
Ik begrijp volledig dat u 'momenteel' niet weet welke collega vanuit het team Ruimtelijke Ontwikkeling mij gaat benaderen. Zou het niet meer klantgericht zijn als u dat tevoren nagaat bij het team Ruimtelijke Ontwikkeling, want dan is het voor mij ook gemakkelijker om te weten wie ik op enig moment kan benaderen als ambtenaar, die de kwestie in behandeling gaat nemen. Nu word ik in een onzekere positie geplaatst omtrent de betreffende ambtenaar en over het moment dat ik word teruggebeld. Hoeveel weken moet ik wachten, voordat ik met u contact mag opnemen? Het voelt bij mij onprettig om geen enkel houvast te hebben, kunt u zich dat voorstellen?

Wellicht wilt u op het bovenstaande mij een reactie geven, die bij mij dat onaangename gevoel wegneemt.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 22 juni 2023 21:33

**Aan:** [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk [REDACTED]

**CC:** Bestuurssecretariaat West Betuwe [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**Onderwerp:** 22/6 Uitleg: 22/6 Terugkoppeling: Week 25: 2. [REDACTED] - transformatie bedrijfsbestemming  
Rijksstraatweg 17 Buurmalsen naar ca. 10 woonappartementen

Beste [REDACTED] ??

Wat vervelend dat mijn antwoord voor u niet goed voelt. Ik begrijp de onzekerheid over wanneer en door wie u wordt teruggebeld. Ik heb daar nu echter gewoon geen antwoord op.

Het is altijd een beetje zoeken wanneer ik een aanvrager informeer. Direct na het overleg of een week later omdat er wat uitgezocht moet worden.

De verwachtingen zijn ook heel wisselend. De een vindt het geen probleem om wat langer te wachten op antwoord. Een ander wil meteen na het overleg een antwoord ook als er dan nog niets concreets te melden is. Het ligt dus voor iedereen anders.

In dit geval heb ik ervoor gekozen om u meteen een terugkoppeling te geven omdat er geen gesprek met de wethouder wordt ingepland.

Ik neem een van onze regisseurs mee in de cc met het verzoek om u te informeren zodra er een naam bekend is. Het kan ook zijn dat onze medewerker u rechtstreeks benaderd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

bestuurssecrétairesse

[REDACTED]

Mobiel [REDACTED]

Aanwezig op: maandag, woensdag en donderdag



Tijdelijk: Van Dam van Isseltweg 4 |  
4191 KC Geldermalsen  
Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

0345 - 72 88 00 | [gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)





Van: [REDACTED]  
Verzonden: vrijdag 23 juni 2023 12:37  
Aan: Bestuurssecretariaat West Betuwe; [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: [REDACTED] - transformatie bedrijfsbestemming [REDACTED] naar ca. 10 woonappartementen

Beste [REDACTED] beste [REDACTED]

Zoet hebben wij elkaar gesproken over het beëindigen van uw bedrijfsactiviteiten en de mogelijkheden van transformatie naar woningbouw op het perceel [REDACTED] te Buurmalsen.

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn wij altijd positief gestemd wanneer een bedrijf in de kern van een dorp wil stoppen of verplaatsen.

Graag willen wij met u om tafel om te kijken wat u wenst en wat in eerste instantie de mogelijkheden zijn alsmede wat een vervoltraject zou kunnen zijn.

Ik heb met u afgesproken dat ik u volgende week even bel om een afspraak te maken.

Ook laat ik dan even weten of wij op locatie komen of dat het gesprek op het gemeentehuis van Geldermalsen is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Regisseur ruimtelijke ontwikkeling.

[REDACTED]  
Mobiel [REDACTED]

Aanwezig op: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Tijdelijk: Van Dam van Isseltweg 4 |  
4191 KC Geldermalsen  
Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

0345 - 72 88 00 | [gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



van: [REDACTED]

.Verz: [REDACTED] erdag 29 juni 2023 15:59

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: transformatie bedrijfsbestemming Rijksstraatweg 17 Buurmalsen naar ca. 10 woonappartementen

Beste meneer [REDACTED]

[REDACTED] en ik hebben u afgelopen donderdag bezocht. Dit omdat u plannen heeft om met uw bedrijf te stoppen. De bedoeling is dan dat u de locatie wilt laten benutten voor woningbouw. Tijdens ons bezoek liet u al een uitgebreid schetsontwerp zien. Dit schetsontwerp gaat uit van het transformeren van het bestaande bedrijfspand naar 10 (koop) appartementen.

Wij zouden u nog aangeven hoe u uw plan het beste bij de gemeente kan indienen.

U kunt dat eenvoudig per mail doen. U kunt het verzoek indienen via: [gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl)

In de mail kunt u eerst de aanleiding van het verzoek schetsen. U kunt daarvoor onderstaande eigen tekst gebruiken (*cursief*). Aanvullend dient u het plan van Krijger en Wagter digitaal (pdf) toe te voegen. Ook graag aangeven of het koop of huur gaat worden.

Tot slot moet u dan in het verzoek dat u gaat indienen het college van B en W vragen om een uitspraak te doen over medewerking aan realisatie van uw bouwplan na beëindiging van uw bedrijf.

*Mijn naam is [REDACTED]. Ik woon aan en langs de Rijksstraatweg in de bedrijfswoning, die tot mijn aldaar gevestigde bedrijf behoort. Het gevestigde bedrijf betreft "Carrosserie- constructie en bergingsbedrijf [REDACTED]", waarvan de bedrijfsbebouwing met open terrein achter de bedrijfswoning zijn gesitueerd en gelegen zijn aan de Pastorielaan. Het open terrein is gelegen aan de Pr. Willem-Alexanderstraat. Het bedrijf is sinds 1927 ter plaatse gevestigd in een tijd, dat dit nog kon. Tegenwoordig zou een dergelijk bedrijf niet denkbaar zijn om deze locatie.*

*Aangezien ik inmiddels bijna 60 jaar ben en geen bedrijfsopvolgers heb, ben ik aan het nadenken wat ik met deze locatie wil en in de toekomst zou kunnen doen. Doorverkopen aan een ondernemer in dezelfde branche op basis van het geldend bestemmingsplan en de huidige milieuvergunning, bedrijfsmatig verhuren of verkopen aan een ontwikkelaar met het oog op een transformatie van de bestaande functie naar woningbouw en dan met name voor woonappartementen.*

*Op dit moment kan het bedrijf milieutechnisch onder de huidige milieuwetgeving blijvend ter plaatse functioneren en zijn er geen problemen met de omgeving, maar niet kan worden ontkend dat transformatie van de functie een belangrijke bijdrage kan leveren aan de dorpskern Buurmalsen, aan de ontwikkeling en de leefbaarheid daarvan. Ik zeg bewust 'kan', omdat er geen directe noodzaak tot transformatie is.*

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u met mij of [REDACTED] bellen of mailen.

## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

---

**Van:** [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
**Verzonden:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Transformatie bedrijfsbestemming [REDACTED] naar circa 10 woonappartementen

Beste [REDACTED]

U stuurde mij 29 juni 2023 uw e-mail. Daar wil ik toch even in het kort met een correctie op reageren. In mijn eerdere e-mail en tijdens mijn gesprek met u en de heer [REDACTED] heb ik niet gezegd dat ik plannen heb om met mijn bedrijf te stoppen. U kunt alleen uit mijn e-mail en het gevoerde gesprek begrijpen dat ik mij slechts en niet meer dan dat oriënteer op een eventueel andere invulling van mijn bedrijfslocatie voor het geval ik zelf zou stoppen met mijn huidige bedrijfsvoering. Ik ben nog geen 60 jaar en financieel absoluut niet in staat te stoppen met mijn bedrijf, alleen al niet om aan mijn betalingsverplichtingen uit hoofde van mijn hypotheek en belastingen te kunnen voldoen. Het gaat dus alleen om een verkenning van de eventuele mogelijkheden in de nabije toekomst zonder daaraan welke conclusie daaraan te verbinden. Ik herken mij om die reden niet in uw e-mail.

Ik verzoek u deze correctie omgaand te bevestigen, waarna ik conform uw verzoek mijn tekst aan het college zal toezenden als verzoek om een principe-uitspraak.

Met vriendelijke groet,

## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** [REDACTED] 5 juli 2023 9:00  
**Aan:** [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Transformatie bedrijfsbestemming [REDACTED] naar circa 10 woonappartementen

Beste meneer [REDACTED]

We hebben de mail gestuurd om u te helpen bij het indienen van een aanvraag.

U bepaalt natuurlijk zelf hoe u de aanvraag verder invult. En natuurlijk gaan wij ook niet over de vraag of u wel of niet met uw bedrijf gaat stoppen. Dus als mijn tekst op dat punt wat te kort door de bocht was dan hiervoor mijn verontschuldiging. Maar nogmaals het is aan u om te bepalen op welke wijze en met welke argumenten u uw verzoek wilt gaan indienen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Regisseur ruimtelijke ontwikkeling

[REDACTED]  
Aanwezig op: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen

Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

0345 - 72 88 00 | [gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



Van: [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 16:34

Aan: Info Westbetuwe <Info@WestBetuwe.nl>

CC: Ja [REDACTED]

van Os [REDACTED]

Onderwerp: Herontwikkeling Rijksstraatweg 17 Buurmalsen

Geacht college,

1

Onlangs heb ik een gesprek gehad met uw medewerkers, de heren [REDACTED] en [REDACTED] van ruimtelijke ordening. Dat gesprek ging over het eventueel transformeren van het carrosseriebedrijf c.a. [REDACTED] aan de [REDACTED] te [REDACTED].

Om me even voor te stellen.

Mijn naam is [REDACTED]. Ik woon aan en langs de Rijksstraatweg in de bedrijfswoning, die tot mijn aldaar gevestigde bedrijf behoort. Het sinds 1 maart 1927 bestaande "Carrosserie- en constructie- en bergingsbedrijf [REDACTED] waarvan de bedrijfsbebouwing met open bedrijfsterrein achter de bedrijfswoning c.q. bebouwing zijn gesitueerd en gelegen zijn aan de Pastorielaan. Het open bedrijfsterrein voor opslagdoeleinden is gelegen aan e Pr. Willem Alexanderstraat.

Het bedrijf is bijna 100 jaar geleden ter plaatse gevestigd in een tijd, dat dit nog kon. Tegenwoordig zou een dergelijk bedrijf niet denkbaar zijn op deze locatie.

Aangezien ik inmiddels bijna 60 jaar ben en geen bedrijfsopvolgers heb, ben ik aan het nadenken wat ik met deze locatie wil en in de toekomst eventueel zou kunnen doen. Doorverkopen aan een ondernemer in dezelfde branche op basis van het geldend bestemmingsplan en de huidige actuele milieuvergunning, bedrijfsmatig verhuren of verkopen aan een projectontwikkelaar met het oog op een transformatie van de bestaande bedrijfsfunctie naar woningbouw en dan met name voor woonappartementen.

Op dit moment kan het bedrijf milieutechnisch onder de huidige milieuwetgeving blijvend ter plaatse functioneren en zijn er geen problemen met de woonomgeving, maar niet kan worden ontkend dat transformatie van de functie een belangrijke bijdrage kan leveren aan de dorpskern Buurmalsen, aan de ontwikkeling en de leefbaarheid daarvan. Het is mij bewust 'kan', omdat er op dit moment geen directe noodzaak tot transformatie is.

Inmiddels heeft architectenbureau "WagterKrijger" een mogelijke ruimtelijke invulling gegeven voor de bedrijfslocatie, teneinde voor mij in de nabije toekomst deze bij verkoop te kunnen benutten als pensioenvoorziening.

Wellicht zult u begrijpen dat ik vooralsnog en zekerheidshalve de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de milieuvergunning ten volle wil blijven benutten. Eventuele voorgenomen ontwikkelingen, die een bedreiging kunnen vormen voor mijn bedrijfsvoering en/of de ruimtelijke transformatie, zal ik nauwgezet volgen en voor zover nodig zal ik daartegen in verzet komen, ofschoon ik op voorhand niet uitsluit dat een bouwgegadigde op het naburig perceel mijn bedrijfslocatie met bedrijfswoning voor een voor mij acceptabele prijs aankoopt. Dit in aanmerking nemende behoud ik mij alle rechten en wettelijke behoeven ter zake voor.

Graag verneem ik uw principebesluit op deze in dat kader gedane aanvraag.

Hoogachtend,

[REDACTED]

## HERBESTEMMING – RIJKSSTRAATWEG 17 - BUURMALSEN

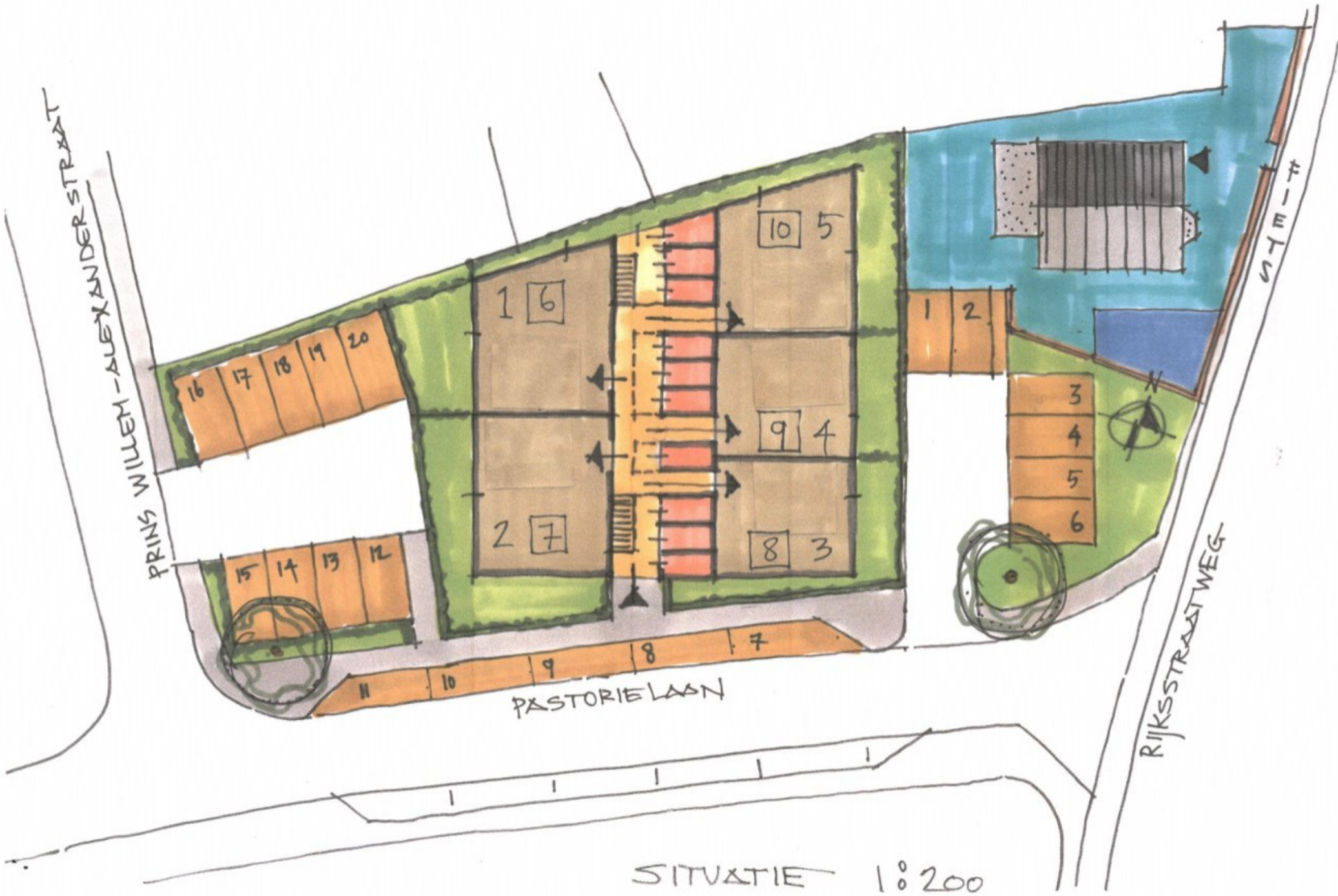
werk 2310  
i.o.v. ██████████ CARROSSERIE B.V.

SCHETSONTWERP

d.d. 15-05-2023

architectenbureau  
**WAGTERKRIJGER**

www.wagterkrijger.nl  
0344-571850  
St. Agnietenstraat 5  
4001 NB Tiel  
info@wagterkrijger.nl









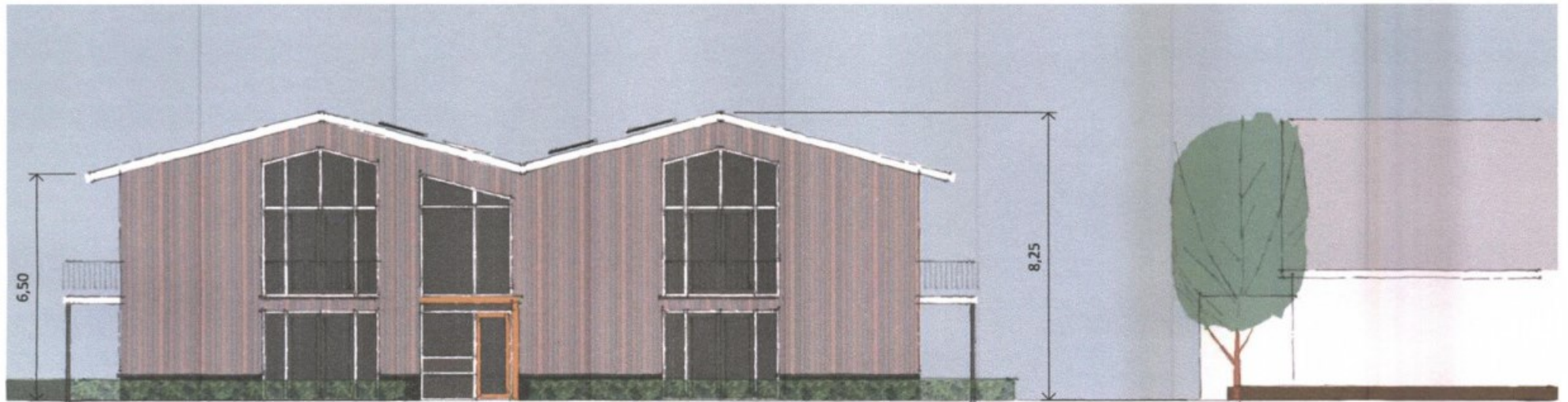
EERSTE VERDIEPING 18100



IMPRESSIE VANUIT HOEK PASTORIELAAN / RIJKSSTRAATWEG



VOORGEVEL RIJKSSTRAATWEG - SCHAAL 1:120



VOORGEVEL PASTORIELAAN - SCHAAL 1:120

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 12 juli 2023 13:31

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** FW: Herontwikkeling [REDACTED]

Beste heer [REDACTED]

We hebben uw principeverzoek in goede orde ontvangen. Voordat ik het verzoek ga inboeken heb ik een vraag. Kan ik op papier een toelichting krijgen over het plan zelf? Zitten er koop- of huurwoningen in het plan en waarop is de bebouwing gebaseerd in relatie tot de omgeving? Aan welke prijsklassen wordt er gedacht? Het zou fijn zijn als we dat nog op papier kunnen krijgen. Wellicht kan de architect die de tekeningen heeft gemaakt daarvoor zorgen. Het hoeft niet heel uitgebreid, zolang de bovenstaande zaken in ieder geval duidelijk zijn.

Ik hoor het graag van u.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur Ruimtelijke Ordening

[REDACTED]

Aanwezig op: maandag t/m donderdag



Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen

Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

[gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

**Van:** [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
**Verzonden:** zaterdag 15 juli 2023 10:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Herontwikkeling Rijksstraatweg 17 Buurmalsen

Geachte heer de [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw snelle reactie op mijn principe-verzoek dat ik op verzoek van uw collega, de heer [REDACTED] op 11 juli 2023 formeel bij het college van burgemeester en wethouders heb ingediend. Ik verbaas me erover dat u dat verzoek nog niet heeft ingeboekt en het inboeken afhankelijk stelt van het antwoord op de vraag, die u in uw e-mail van 12 juli 2023 naar voren brengt. Dat vind ik ronduit schandalig en het lijkt wel alsof u mij niet serieus neemt.

Mijn verbazing stijgt nog meer door de inhoud van uw vraag, omdat ik in mijn e-mail aan de wethouder, mevrouw [REDACTED] op 16 juni jl. al een uiteenzetting heb gegeven op mijn toekomstplannen en daarover nadien -op 22 juni 2023- een uitvoerig gesprek heb gehad met uw collega's, de heren [REDACTED] en [REDACTED]. De heer [REDACTED] informeert mij in zijn e-mail van 29 juni 2023 over de wijze van indiening van het principe-verzoek. Aan dat verzoek heb ik gevolg gegeven en vervolgens krijg ik met een derde persoon in dit dossier, nu met u te maken. Hoeveel personen zullen nog aan dit dossier werken en hoeveel onnodige tijd en inspanning gaat dat allemaal kosten?

Ik heb geen idee hoe het werkt bij uw gemeente, maar ik mag er toch vanuit gaan dat over de ingediende stukken, laatst het formele principe-verzoek met bijlagen, met u is gecommuniceerd. Uit de aangehaalde-mail van de heer [REDACTED] blijkt dat het -zoals hij zelf aangeeft- gaat om het eventueel transformeren van het bestaande bedrijfspand naar 10 (koop)appartementen. Vervolgens stelt hij in zijn e-mail dezelfde vraag als u 'of het koop of huur gaat worden'.

Het is voor mij onbegrijpelijk hoe omgegaan wordt binnen de gemeente met de door mij verstrekte informatie. Als u mijn correspondentie goed tot u laat doordringen, zijn de vragen van u en [REDACTED] volstrekt overbodig, omdat ik duidelijk genoeg ben geweest over mijn plannen. Ik wil u vragen dat nogmaals te doen, omdat het mij als ondernemer niet uitmaakt hoe de toekomstige eigenaar van het perceel dit gaat doen. Mij maakt het niets uit, want ik ben alleen maar gebaat bij een zo hoog mogelijk bedrag bij verkoop van mijn bedrijfsperceel om een toekomstig pensioen geborgd te hebben, dat weten uw collega's als geen ander uit de overgelegde stukken en het gehouden gesprek.

Ik heb in mijn stukken aangegeven dat ik ook bereid ben om mijn bedrijfsperceel aan een gelijksoortig bedrijf te verkopen, waarvoor zich inmiddels enkele gegadigden hebben aangediend.

Ik wil kort en krachtig en duidelijk naar u zijn. Ga mij niet verder bestoken met allerlei vragen en correspondentie, daar heb ik geen tijd voor en geen zin in!

Het is de keuze aan u om door te pakken of een afwachtende houding in te nemen en het risico te accepteren dat ik mijn bedrijf aan een ander doorverkoop. Ik ga niet op u wachten en blijf niet corresponderen als ik een serieuze gegadigde heb voor de aankoop het voortzetten van mijn bedrijf! Ik ga geen kosten maken om u zo nodig over de streep te trekken!

Deze e-mail doe ik in cc de wethouder en de heren [REDACTED] toekomen.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 juli 2023 10:09  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Herontwikkeling [REDACTED]

Beste heer [REDACTED]

Allereerst nemen we elk verzoek even serieus. Ik zal het verzoek verder in behandeling gaan nemen. Ik was op vakantie en mijn collega's hebben mij vervangen, zodat u niet lang hoeft te wachten op een gesprek.

Verder stel ik vrij normale vragen die bij een principeverzoek horen. Het zijn koopappartementen, dat is nu duidelijk maar om welke prijsklasse(n) gaat het? Als u geen behoefte meer heeft om aan te vullen is het ook prima. Dan beoordelen wij het verzoek zoals hij voor ligt, met de informatie die we van u tot nu toe hebben gekregen.

Mocht het niet vermeld zijn in het gesprek met mijn collega's: Voor het laten behandelen van een principeverzoek moet de indiener leges betalen, namelijk €1050,-. Na het inboeken ontvangt u een brief en een aparte factuur.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur Ruimtelijke Ordening

[REDACTED] | [REDACTED]  
Aanwezig op: maandag t/m donderdag

---

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen

Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

---

[gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

---

Van: [REDACTED]nhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
Verzonden: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Herontwikkeling [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Dank voor uw snelle reactie.

Ik heb ook een vraag. In mijn laatste e-mal heb ik aangegeven dat ik geen kosten wil maken.

Kunt u mij zeggen welke procedure de gemeente gaat doen om tot transformatie van het bedrijfsterrein te komen en wat daarvan in totaal de kosten zijn en vooral de tijd, die daarmee gemoeid is als ik akkoord zou gaan met die € 1.050,--.

Dat wil ik eerste tevoren weten om te bezien of het van mijn kant nog wel gewenst is op basis van kosten en tijd om met de gemeente in zee te gaan? Misschien is het wel beter dat u de geboden kans laat liggen en ik besluit om te verkopen aan een vergelijkbaar bedrijf als het mijne, waarvoor ik nu enkele serieuze gegadigden heb. Dan is mijn pensioen ook eerder geregeld en zonder allerlei kosten!

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 17 juli 2023 16:09  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Herontwikkeling [REDACTED]

Beste heer [REDACTED]

Ik snap dat u verder geen kosten zou willen maken, maar wij kunnen niet anders. De gemeenteraad stelt de legesverordening vast. In die verordening staat dat er leges moeten worden betaald voor een principe uitspraak.

Wilt u zekerheid of wij bereid zijn mee te werken aan een plan, dan moet er een principe uitspraak worden gedaan door het college. Een ambtelijke toets stelt in zekere zin niets voor, en geeft u bovendien geen zekerheid. Bij een principe uitspraak wordt het college gevraagd een besluit te nemen over een verzoek, positief (eventueel planaanpassing) of negatief. U krijgt uiteindelijk een brief met daarin de gestelde randvoorwaarden die voor u en/of uw rechtsopvolger gelden. Ook over de kosten van de eventuele vervolprocedure wordt u dan geïnformeerd.

Natuurlijk juichen wij transformatie van een bedrijfsbestemming naar wonen op uw locatie toe. Alleen is dit niet op een nachternamiddag geregeld. Beoordeling van een dergelijk verzoek vergt nou eenmaal tijd. Met een principebesluit heeft u een document om uw plan zelf verder te ontwikkelen of in de markt te zetten.

Zoals al tijdens het bedrijfsbezoek is gezegd zal uw verzoek na de zomervakantie verder in behandeling worden genomen en hopelijk in de tweede helft van dit jaar worden gevolgd door een principe-uitspraak.

Echter alles start met een principeverzoek en daarop volgend een principe uitspraak op uw verzoek. En hier zijn nu eenmaal leges aan verbonden.

We horen graag van u.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur Ruimtelijke Ordening

[REDACTED]  
Aanwezig op: maandag t/m donderdag

---

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen

Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

---

[gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)





## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 18 juli 2023 16:35  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Herontwikkeling [REDACTED]

Goedemiddag meneer [REDACTED]

Mócht het college positief instemmen met een verzoek (eventueel met voorwaarden), dan volgt er een procedure. Momenteel is niet zeker welke procedure, gezien de naderende Omgevingswet.

De exacte kosten voor de procedure kan ik niet bepalen, aangezien het een groter plan is en daarbij een plankosten scan komt kijken. Ook heb je te maken met de kosten voor het opstellen van een plan + onderzoeken, aanpassen plan n.a.v. een principe uitspraak.. Dus een concreet overzicht heb ik niet. Ieder project is weer anders.

Verder weet een ontwikkelaar gelukkig goed welke kosten er aan een plan gebonden zijn. Dit zijn kosten die door een ontwikkelaar overgenomen kan worden.

Graag hoor ik van u of u het verzoek wil laten behandelen of niet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur Ruimtelijke Ordening

[REDACTED]  
Aanwezig op: maandag t/m donderdag

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen

Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

[gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

---

**Van:** [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
[REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 juli 2023 18:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Herontwikkeling [REDACTED]

Beste meneer [REDACTED]

Dank voor uw snelle reactie.

Graag ontvang ik van u de stellen 'randvoorwaarden' en een overzicht van de kosten voor een eventuele vervolgpcedure. Dat lijkt mij niet zo moeilijk voor de gemeente, want die heeft vaker met dit bijltje gehakt, ook met een wettelijk tijdpad voor een vervolgpcedure. Ik neem aan dat u wel een copie ergens op de plank heeft liggen en een procedure-overzicht beschikbaar hebt.

Het ligt voor de hand dat ik graag van te voren weet waar ik aan toe ben en niet onaangenaam verrast wil worden. Ook een potentiële ontwikkelaar wil wat ik vraag, niets mis of uitzonderlijk!

Fijn dat de gemeente de transformatie van de bedrijfsbestemming naar wonen op mijn locatie toejuicht! Je zou door het gebruik van het woord 'toejuichen' bijna denken dat de gemeente de liefde niet alleen van één kant laat komen, maar ook duiden in het zakje zal doen om de transformatie financieel te vergemakkelijken. Of ambtelijk gezegd, hierbij zowel initiërend als voorwaardenscheppend optreedt en als adequate overheid opbouwende activiteiten van burgers signaleert, faciliteert en waar nodig hiaten opvult.

Dat is nu precies wat ik in uw e-mail mis en dat vormt voor mij een enorme deceptie!

Wellicht kan de gemeente daarin verandering brengen. Misschien kunt u wat meer klare wijn schenken!

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

**v. Mourik Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk**

---

Van: [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
Verzonden: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: Herontwikkeling [REDACTED]  
dinsdag 18 juli 2023 17:12

Beste meneer De [REDACTED]

Dank voor uw snelle reactie.

Leest u nu eens zelf rustig uw mail aan mij. U moet het toch met mij eens zijn dat u zich in uw email naar mij heeft gediskwalificeerd en dat ik geen enkel vertrouwen in u heb als behandelend ambtenaar.

Op geen enkele vraag krijg ik een fatsoenlijk antwoord, omdat u het gewoon niet weet. Ik wil graag dat een ander zich met dit project bezig gaat houden, die inhoudelijk mijn vragen wèl kan beantwoorden.

Misschien dat er collega's zijn met meer ervaring dan u.

Graag hoor ik van u of u dit verzoek een ander in behandeling geeft of niet!

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]

## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

**Van:** [redacted] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
**Verzonden:** woensdag 19 juli 2023 18:34  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** Transformatie bedrijfsbestemming [redacted] naar ca. 10 woonappartementen

Beste [redacted]

Met verwijzing naar ons telefoongesprek van vandaag deel ik je allereerst mede, dat ik al jaren voor de behartiging van mijn (bedrijfs)belangen gebruik maak van de diensten van Bestuursrechtelijk Adviesburo [redacted] te Beesd. Ik heb daar goede ervaringen mee en ik ben zeer tevreden over de wijze van dienstverlening. Dat betekent dat ik ook nu de heer [redacted] in-schakel bij de behartiging van mijn belangen voor de eventuele transformatie van mijn bedrijfsbestemming naar woonappartemen-ten.

Elke brief of e-mail, die ik de gemeente en haar ambtenaren stuur, is opgesteld door de heer [redacted] en geeft mijn gevoelen en gedachten over de reacties op correspondentie van uw gemeente weer.

Vooraf vertel ik hem wat ik wil dat er in de brief of e-mail wordt opgenomen, waarna de brief of e-mail eerst door mij wordt goedgekeurd voordat verzending plaatsvindt.

Dat soms de brief of e-mail als scherp wordt ervaren, heeft te maken met mijn oordeel over het communiceren door de gemeente/ambtenaren. Als je de correspondentie tot dusverre lees van uw gemeente blijf ik verstoken van informatie over kosten en tijdsduur en de te volgen procedure(s). Ik krijg daarbij het gevoel dat alles in tijd wordt opgerekt, misschien ten onrechte, maar dat weet ik niet.

Ik betreur dat er kennelijk van mij wordt verwacht dat ik blijf mailen, maar ik ben in het Nederlands taalkundig onvoldoende geschoold en schakel daarom [redacted] in en bepaald niet voor niets. Die moet ook worden betaald en ik heb naar de gemeente telkens aangegeven dat ik zo min mogelijk kosten wil maken.

[redacted] valt niets te verwijten, hij zet -zoals ik aangaf- op papier wat ik denk dat er moet gebeuren. Ik wil niet jaren wachten, in de wacht worden geplaatst en ik wil ook niet gekoppeld worden aan een initiatief van een ander op een perceel naast mijn bedrijf, waarvan ik kennis kreeg op basis van de e-mail van [redacted]. Tot mijn stomme verbazing begreep ik uit zijn e-mail dat hij daarmee bezig is (een groter plan).

Ik wil geen onderdeel zijn van een groter plan, maar ik trek mijn eigen plan en met een eigen grens daarin! Ik wil daarover geen misverstand laten bestaan.

Mijn doel is om op een normale manier met u te communiceren, maar wat ik tot nu toe aan e-mails van uw gemeente heb ontvangen, geeft mij een totaal andere indruk. Ik kan u daarom niet in uw verhaal volgen dat uw collega [redacted] zo bele-digd-is en niet meer met mij in gesprek wil. Op mijn vragen heb ik van hem geen enkel inhoudelijk antwoord gekregen, terwijl hij volgens jou de trekker is van dit project. De vragen die ik heb gesteld zijn normaal en behoren fatsoenlijk te worden beantwoord. Dat laatste is niet gebeurd in de laatste e-mail van hem, dus is mijn vraag wie nu eigenlijk het boetekleed moet dra-gen. Als hij niet met mij wil spreken of mailen is het voor mij duidelijk dat de gemeente kansen laat liggen op basis van per-soonlijke emoties.

Tenslotte ga ik ervan uit dat de contacten met spoed worden genormaliseerd en dat emoties van ambtenaren in deze kwestie niet de boventoon gaan voeren ten koste van de algemene belangen bij transformatie van de bedrijfsbestemming. Ik sta nog steeds open voor een constructief gesprek op zeer korte termijn en ik wil dat beslist niet van emoties van ambtenaren afhan-kelijk laten zijn.

Ik hoor graag omgaand van je en ik wil graag dat er druk wordt gehouden op mijn, voor de gemeente interessante initiatief.

Met groet,  
[redacted]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 3 augustus 2023 16:38  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** afspreken bezoek

Beste [REDACTED]

Naar aanleiding van ons gesprek eerder vanmiddag doe ik een aantal data voorstellen voor een nader contact. Ik kan komende week bij je langs komen op:

Dinsdag 8 augustus om 11.00 uur of om 15.00 uur  
Woensdag 9 augustus vanaf 11.00 uur  
Of donderdag 10 augustus om 13.30 uur

Zit hier een moment bij dat je uitkomt?

Het lijkt mij praktisch dat mijn collega [REDACTED] die je verzoek in behandeling heeft hier ook bij aanwezig is, zodat we rechtstreeks afspraken kunnen maken over de verdere behandeling van je verzoek. Ben je ermee akkoord dat wij samen bij je op bezoek komen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

[REDACTED]

Aanwezig op: maandag t/m donderdag

---

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen  
Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

---

0345 - 72 88 00 | [gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)



De heer [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Behandeld door

Doorkiesnummer [REDACTED]

Datum 23 augustus 2023  
Kenmerk GZDGWB/1107914  
1107943  
Pagina 1 van 2

VERZONDEN 24 AUG. 2023

Onderwerp: Brief in behandeling nemen van principeverzoek

Beste heer [REDACTED]

U heeft een principeverzoek ingediend. Dit verzoek is geregistreerd onder zaaknummer 1107914. Hierin vraagt u ons een principe uitspraak te doen over de realisatie van appartementen op uw perceel grenzend aan de Rijksstraatweg.

#### Het proces

Om een principe uitspraak te kunnen doen is een ambtelijke beoordeling nodig. Dit zal leiden tot een advies aan het college van burgemeester en wethouders. Het besluit van het college geeft inzicht in:

- de eventuele bereidheid om medewerking te verlenen aan uw project;
- de eventuele randvoorwaarden die hieraan worden gekoppeld; en
- de noodzakelijke procedures om uitvoering van uw plan mogelijk te maken.

Tegen een principe uitspraak kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

#### De kosten

De kosten die met de bovenstaande werkzaamheden zijn gemoeid berekenen wij aan u door. Dit is geregeld in onderdeel 2.8.1 van de Legesverordening gemeente West Betuwe 2023. De leges die u betaalt voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek zijn € 1.050,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een factuur. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat er geen teruggave van leges plaats vindt indien het college van burgemeester en wethouders geen medewerking aan uw verzoek verleent.

#### De doorlooptijd

Zodra wij de leges hebben ontvangen, plannen wij uw verzoek in voor inhoudelijke beoordeling. Wij streven ernaar binnen 8 weken een principebesluit aan u te versturen. Mocht het langer duren dan ontvangt u van ons hierover bericht.

**Tot slot**

Geeft deze brief aanleiding om uw principeverzoek in te trekken? Laat het ons zo spoedig mogelijk schriftelijk weten. Wij zullen dan het dossier sluiten en afzien van het innen van de hiervoor genoemde leges. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] via [REDACTED] of via e-mail op [REDACTED]

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders gemeente West Betuwe,

[REDACTED]  
Adviseur Ruimtelijke Ordening

Deze brief stelden we met zorg op, maar hij is automatisch gemaakt. Daarom staat er geen handtekening onder.

## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

Van: [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
Verzonden: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED] dinsdag 29 augustus 2023 11:45  
Onderwerp: [REDACTED] principerverzoek planologische medewerking

Beste [REDACTED]

Ik heb het gesprek bijzonder gewaardeerd op 15 augustus jl..

Drie dagen later is de heer [REDACTED] bij mij geweest om over zijn nieuwbouw in de Alexanderstraat te praten in relatie tot de eventuele aankoop van mijn bedrijf en een hernieuwde invulling van de hoek Rijksstraatweg-Pastorielaan-Alexanderstraat te Buurmalsen.

Volgens [REDACTED] is de verwerving van mijn bedrijf en de transformatie tot woningbouw van de bestaande bebouwing voor hem onvoldoende interessant en te duur. Hij wil vasthouden aan zijn plan aan de Alexanderstraat en mijn perceel niet aankopen.

Nu dit duidelijk is, kom ik tot een beantwoording van de aan mij op 23 augustus 2023. Tijdens het prettige gesprek dat ik met jou en [REDACTED] had, ben ik er duidelijk over geweest dat mijn belang is gelegen bij de verkoop van mijn bedrijf en dus ook om daarbij mijn pensioen veilig te stellen. Ik ben geen ontwikkelaar en dus is het voor mij niet te doen om voor de realisatie van appartementen een principeverzoek in te dienen. Dat moet een ander maar in mijn plaats doen.

Wel ben ik ervan overtuigd dat mijn bedrijfsperceel de potentie heeft om omgezet te worden in de functie "Wonen", waarbij ik in dat verband vasthoud aan de maximale toepassing van de horizontale en verticale maten in het bestemmingsplan. Ik zal daarom zelf een poging doen om een ontwikkelaar te interesseren in mijn bedrijfslocatie met het oog op de realisatie van "Wonen (appartementen)".

Zolang die functie niet optioneel is, houd ik vast aan mijn huidige bedrijfsvoering op grond van het bestemmingsplan en de aan mij verleende milieuvergunning. Zodra in de buurt andere planologische ontwikkelingen zich voordoen, zal ik mij tot het uiterste daartegen verzetten voor zover die bedreiging kunnen vormen voor mijn bedrijfsvoering in de breedste zin van het woord.

Over de doorlooptijd van verzoeken is het mij duidelijk dat het nog jaren kan duren, voordat planologische medewerking kan worden bereikt. Ik begrijp dat de gemeente geen prioriteit toekent aan de verplaatsing van mijn bedrijf naar een locatie elders.

Wat voor de toekomst wezenlijk voor mij van belang is, vormt het gemeentelijk antwoord op de vraag of meegedacht wordt bij een toekomstige invulling van mijn bedrijfslocatie voor de realisatie van woningen. Het gaat mij dus niet om een principe-aanvraag te doen voor een 'project', zoals u dat formuleert, maar om een beleidsuitspraak op verzoek van een grondeigenaar, niet zijnde de ontwikkelaar van een project. Ik ga dat namelijk zelf niet doen en dus stel ik dat uw brief in dat opzicht verder doorschiet voorbij mijn intenties op dit moment. Ik heb nu de handen vrij om mijn bedrijf aan een ander te verkopen op grond van het huidig bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]



**Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk**

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** [REDACTED]  
**Aan:** v. Mourik Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
**Onderwerp:** RE: principerverzoek planologische medewerking

Beste [REDACTED]

Kan ik in contact komen met de heer [REDACTED] Uit de onderstaande mail kunnen we niet 100% opmaken of het verzoek wel of niet doorgezet wordt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur Ruimtelijke Ordening

[REDACTED]  
Aanwezig op: maandag t/m donderdag

---

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen

Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

---

[gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)





Conceptbouw B.V.

T: [REDACTED]  
E: [REDACTED]  
V: [REDACTED]

Buurmalsen 10-10-2023

Onderwerp: Uitnodiging informatie-inloopavond

Geachte heer en/of mevrouw,

Hierbij willen wij u van harte uitnodigen voor een informatie-inloopavond op D.V. dinsdag 31 oktober aanstaande van 19:00 tot 20:30 uur. Wij willen u graag informeren over de voorgenomen woningbouwplannen op de Prins Willem-Alexanderstraat waar nu schuren staan die niet meer in gebruik zijn. Het plan is om op deze locatie 7 woningen te bouwen voor starters en senioren. Wij willen onze plannen aan u presenteren en toelichten aan de hand van een aantal ontwerpschetsen en tekeningen van de architect tijdens de informele informatie-inloopavond. Hierbij zal aanwezig zijn: ondergetekende, vertegenwoordigers van de gemeente, dorpsraad en de architect van het plan.

De informatiebijeenkomst maakt onderdeel uit van de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het aanvragen van de omgevingsvergunning. U wordt door de gemeente West Betuwe op de door hen gebruikelijke wijze geïnformeerd omtrent de te volgen procedure.

De bijeenkomst wordt gehouden bij St. [REDACTED] & Zn B.V. aan de [REDACTED] te [REDACTED]. En kunt u binnen het tijdsbestek binnen lopen. Wij willen u wel vragen om uw aanwezigheid door te geven via [REDACTED] graag uw naam en adres vermelden.

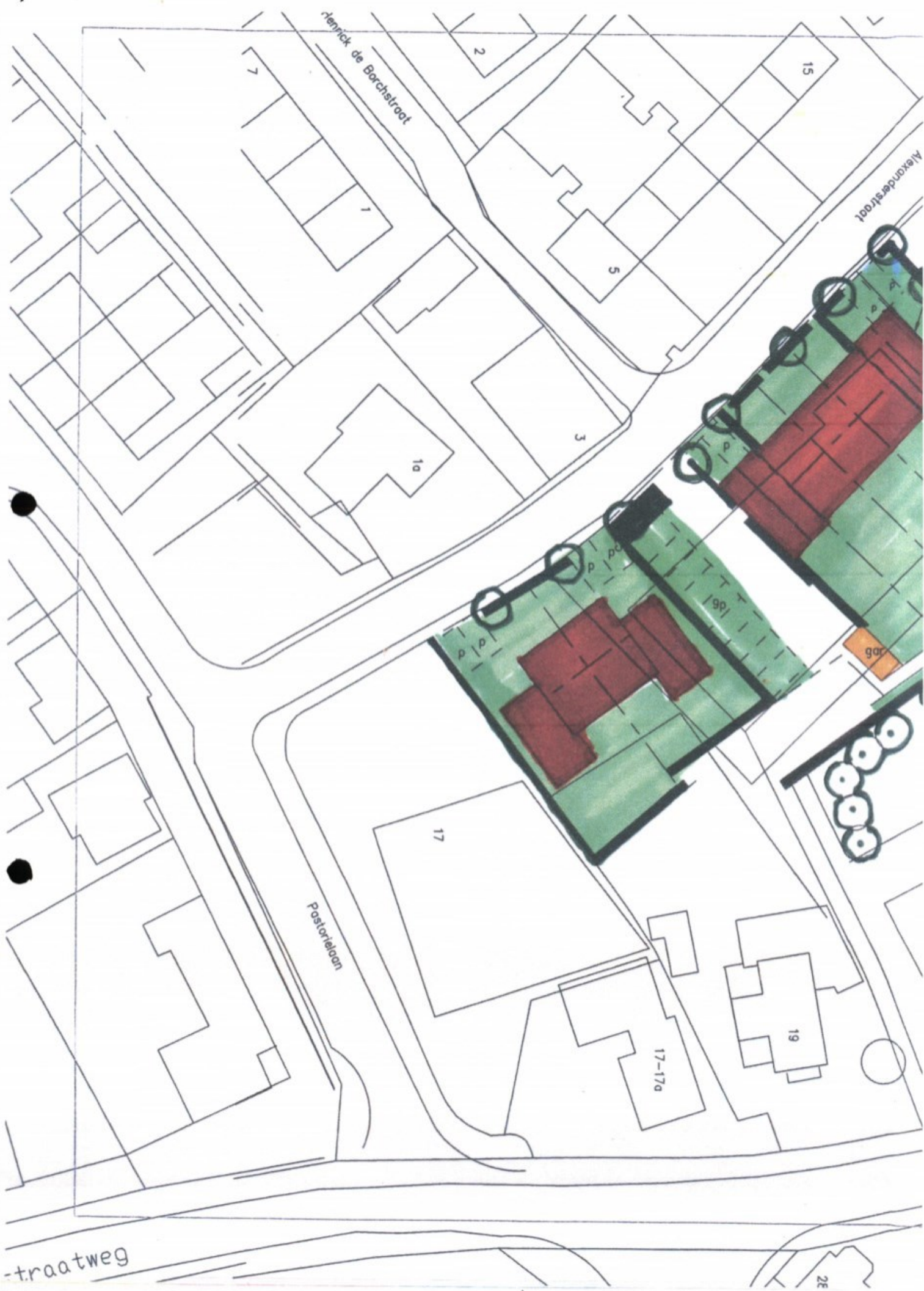
Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben en kijken uit naar uw aanwezigheid op D.V. 31 oktober aanstaande.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Conceptbouw

[REDACTED]

[REDACTED]



Henrick de Borchstroot

Alexanderstroot

Postorleaan

-straatweg

15

2

5

10

3

17

17-17a

19

2e

gar

Prins Wilh

**Oppervlakten Bestaand:**

Oppervlakte bestaande fruitschuur	1939 m2
opp bestaande halfverharding	1974 m2
<b>totaal</b>	<b>3913 m2</b>

**Oppervlakten Nieuw:**

opp 5 starters woningen	314 m2
opp 2 senioren woningen	232 m2
<b>Totaal</b>	<b>546 m2</b>

opp schuur R'weg 19	52 m2
opp schuur R'weg 19a	85 m2

**Renvooi:**

2 levensloopbestendige woningen (senioren woningen)  
 5 woningen: 1 blok van 5 aan één geschakeld  
 waarvan 2 aangepaste kopwoningen

**parkeren:**

8 p op eigen erf bij 4 woningen (2 p/won.)  
 9 p openbare parkeerplaatsen  
 totaal 17 p, is 2,43 p/woning

**Groen:**

- parkeerplaatsen openbaar en eigen terrein in grasstenen
- hagen gezamenlijk aanleg en onderhoud
- bomen en struiken gezamenlijk aanleg en onderhoud

entree

situatie :	Buurmalsen
kadastraal : gemeente	Geldermalsen
sectie :	D
nummer :	1625
schaal :	1 : 1000

23b

23a

25

27 - 27a



Univstrat

2b





verkaveling Buurmalsen  
 Kavel 1: ca 748 m<sup>2</sup>  
 Kavel 2: ca 758 m<sup>2</sup>  
 Kavel 3: ca 970 m<sup>2</sup>

Auteur: VKVG M.M. [redacted]  
 Datum: 16-06-2021  
 Schaal: 1:375



Geoweb versie 5.4  
 Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V.,  
 Sweco Nederland B.V.

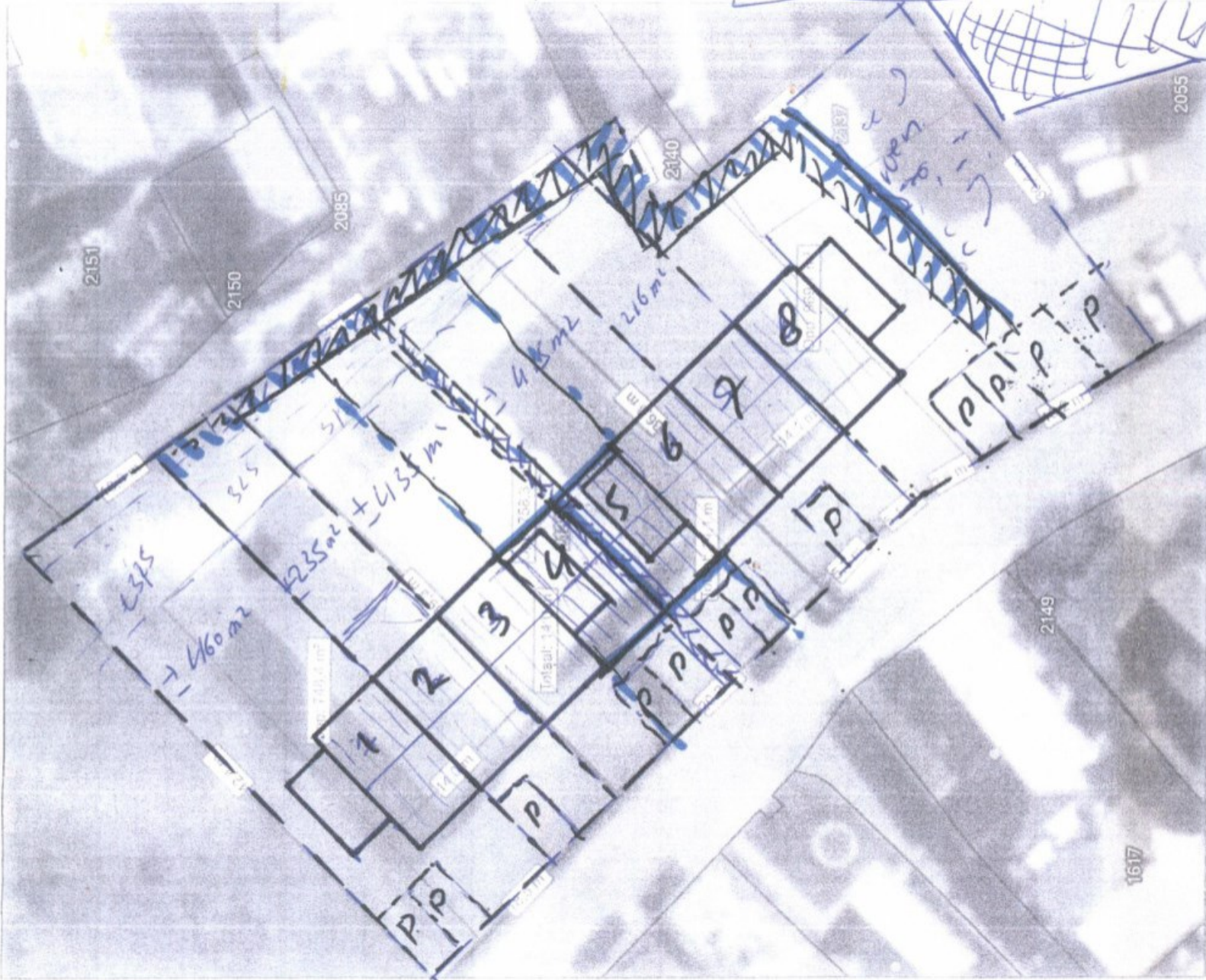
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontfen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



820m 60.  
3 decen, Pla -

€ 200  
Ma-30-

2,25. 30000



<p>verfaveling Buurmalsen Kavel 1: ca 748 m2 Kavel 2: ca 758 m2 Kavel 3: ca 970 m2</p>	<p>Auteur: MKVO M.M. van Gellikam Datum: 16-05-2021 Schaal: 1:375</p>
<p><small>De afbeelding is een luchtfoto van de locatie van de verfaveling. De afbeelding is niet scherp en kan verschillen van de werkelijkheid. De afbeelding is niet geschikt voor gebruik als juridisch document. De afbeelding is niet geschikt voor gebruik als juridisch document. De afbeelding is niet geschikt voor gebruik als juridisch document.</small></p>	



[Redacted]

[Redacted].V.  
[Redacted] jk 7  
[Redacted]

[Redacted]

Buurmalsen 11-12-2023

Onderwerp: Voortgang Prins Willem-Alexanderstraat Buurmalsen.

Geachte heer en/of mevrouw,

Op 31 oktober was er een inloopavond over het plan om zeven woningen te bouwen op de locatie Prins Willem Alexanderstraat. In deze brief leest u een kort verslag van deze avond.

Verslag inloopavond 31-10

De inloopavond is erg goed bezocht. Ongeveer 90% van de uitgenodigde omwonende waren aanwezig. Ook was de gemeente er met drie personen en de dorpsraad met twee personen. De meest gehoorde reacties waren erg positief:

- wanneer gaat het beginnen?
- Positief dat er in het dorp Buurmalsen iets concreets gebeurt.
- Er was ook waardering voor dat we tijdens het verkoop traject de bewoners van Buurmalsen hierin voorrang willen verlenen

We hebben ook de zorg gehoord van een paar bewoners m.b.t. het uitzicht omdat er hagen in de voortuinen staan getekend. Deze mensen hebben we geantwoord dat er is vastgelegd dat deze niet hoger mogen worden dan 1m voor de voorgevelrooilijn.

Verder hebben we geen (schriftelijke) reacties meer ontvangen.

Het vervolg

Op 13 december 2023 wordt het bestemmingplan ter inzage gelegd. De publicatie daarover staat in die week in de gemeente rubriek in huis-aan-huisblad Het Kontakt. Ook wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad, op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). In de publicatie staat waar het plan over gaat, waar het plan te vinden is en hoe u eventueel kunt reageren. Voor vragen over het bestemmingsplan kunt u terecht bij de heer [Redacted] van de gemeente West Betuwe. Hij is bereikbaar via het algemene telefoonnummer: [Redacted] of per mail: [Redacted]

Met vriendelijke groet,

[Redacted] Conceptbouw

[Redacted]

[Redacted]



## Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 15 januari 2024 10:37  
**Aan:** [REDACTED] Aanhangwagens - Carrosserie - Berging - Constructiewerk  
**Onderwerp:** RE: Ontwerpbestemmingsplan pwa straat buurmalsen  
**Bijlagen:** 21-november-2023-besluitenlijst-collegevergadering (2).pdf

Goedemorgen [REDACTED]

Bij deze deel ik de stukken met je. Alle stukken staan, zoals in de publicatie aangegeven, op ruimtelijke plannen.

- De regels, toelichting en bijlagen kun je hier vinden:  
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1960.BUUPrinsWillemAlex-ONT1/>
- Beeldkwaliteitsplan vind je hier: [b\\_NL.IMRO.1960.BUUPrinsWillemAlex-ONT1\\_tb10.pdf \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)
- De verbeelding en het plan zelf vind je via deze link:  
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1960.BUUPrinsWillemAlex-ONT1>
- Het collegebesluit is bijgevoegd bij de bijlagen, voor de vormvrije m.e.r. beoordeling. Dit is de besluitenlijst, die op onze website staat.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur Ruimtelijke Ordening

[REDACTED] | [REDACTED]  
Aanwezig op: maandag t/m donderdag

---

GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

Kuipershof 2 | 4191 KH Geldermalsen

Postbus 112 | 4190 CC Geldermalsen

---

[gemeente@westbetuwe.nl](mailto:gemeente@westbetuwe.nl) | [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)





Aan: De heer [REDACTED]  
 Email: [REDACTED]

## CIV projectcoördinatie & advies

Van: Ing. [REDACTED]

- milieuplanologie
- lawaaibeheersing
- bouwakoestiek

Zaaknr:

Datum: 21 januari 2024

Betreft: **Beoordeling geluidsonderzoek Sain milieuadvies en toelichting ontwerp bestemmingsplan**

### Inleiding

[REDACTED] aanhangwagens, carrosserie, berging en constructie, heeft ons bureau gevraagd om het geluidsonderzoek van Sain milieuadvies, met projectnummer 2022-3112-0 van d.d. 1 september 2023, te beoordelen. De rapportage is opgesteld in verband met de herbestemming van een perceel voor 'opslag' naar een bestemming 'wonen' aan de Prins Willem Alexanderstraat in Buurmalsen.

Het bedrijf [REDACTED] is in 1927 opgericht en gevestigd aan de [REDACTED] in [REDACTED]. Wat eens is begonnen als een wagenmakerij is in de loop der jaren van vader op zoon uitgegroeid tot het hedendaagse carrosserie en bergingsbedrijf. Het bedrijfsperceel, dat ontsloten wordt via de Pastorielaan, omvat naast een woning en kantoor een constructiehal, een garage voor stalling van bergingsvoertuigen en een opslagterrein voor opslag van 'geborgen' voertuigen. De functieomschrijving van het gehele perceel, zoals omschreven in het geconsolideerde bestemmingsplan d.d. 27-03-2015, wordt daarin omschreven als 'specifieke vorm van bedrijf- carrosseriebedrijf'. In artikel 4.1 aangaande de bestemmingsomschrijving zijn de aangewezen gronden bestemd voor:

1. Autoschadeherstelbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autoschadeherstelbedrijf";
2. smederij, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - smederij";
3. een carrosseriebedrijf, garage-, reparatie- en bergingsbedrijf, taxibedrijf en vervaardiging van en handel in aanhangwagens, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - carrosseriebedrijf";

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Kern Buurmalsen 2013' wordt in hoofdstuk 5 'Milieuaspecten' aangegeven dat de activiteiten bij [REDACTED] zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1 met als SBI-code 255.331. Op welke wijze er met deze categorie bedrijven in planologische zin moet worden omgegaan staat beschreven in hoofdstuk 5.1 onder 'Milieuzonering'.

#### Tekst uit hoofdstuk 5.1 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Kern Buurmalsen 2013'

*Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstandsmaten volgen onder andere uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, stank). De hierin weergegeven maten zijn richtinggevend. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat de afwijking dient te worden gemotiveerd. Indien gevoelige objecten binnen de contouren gelegen zijn, betekent dit dat overlast kan ontstaan*

*vanuit de bestaande bedrijvigheid op die gevoelige functie of dat het betreffende bedrijf kan worden beperkt in de bedrijfsvoering door die gevoelige functie. **Daarbij kan onderscheidt worden gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied.***

#### Tekst toelichting ontwerp bestemmingsplan Prins Willem Alexanderstraat Buurmalsen

Onder paragraaf 4.1 van de toelichting wordt de systematiek van de richtafstanden volgens de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' geduid. In de alinea onder figuur 9 wordt ten aanzien van het aspect geluid het navolgende gesteld:

*Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan mag hier uitsluitend een carrosseriebedrijf (alsmede een garage-, reparatie- en bergingsbedrijf, taxibedrijf en vervaardiging van en handel in aanhangwagens) gevestigd worden. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijfsactiviteiten een richtafstand van 30 meter ten gevolge van het aspect geluid en een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur en gevaar. Aangezien sprake is van gemengd gebied geldt als richtafstand ten*

Zaaknummer:  
Datum: 21 januari 2024



Betreft: **Beoordeling geluidsonderzoek Sain milieuvadvis en toelichting ontwerp bestemmingsplan**

*aanzien van het aspect geluid 10 meter. van 0 meter. Het carrosseriebedrijf ligt op 6,48 meter afstand van de zuidelijke gevel.*

### **Bevindingen ten aanzien van de tekst uit de toelichting van het bestemmingsplan aangaande de interpretatie van de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering'.**

Met verwijzing naar de tekst, hiervoor genoemd, wordt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kern Buurmalsen 2013' in hoofdstuk 5 'Milieuaspecten' aangegeven dat de activiteiten bij [REDACTED] zijn ingedeeld in

milieucategorie 3.1 met als SBI-code 255.331. Een en ander houdt in dat voor dergelijke bedrijven een richtafstand geldt van 50 meter. Zou het plan zich bevinden in een zogenaamd 'gemengd gebied' dan mag deze afstand met één stap worden verlaagd tot 30 meter.

In de toelichting van het plan wordt de milieucategorie van het carrosseriebedrijf niet genoemd. Kennelijk is voor willekeurig zonder onderbouwing gekozen om voor een richtafstand van 30 meter te kiezen die in een gemengd gebied tot 10 meter mag worden teruggebracht. Een groot verschil dus met de werkelijke interpretatie.

Op basis van het onderzoek wegverkeerslawaai (Sain kenmerk 2022-3112-0a-b4031/2609) blijkt dat ten gevolge van de gezoneerde Rijksstraatweg N833 de geluidbelasting van het wegverkeer op de nieuwe woningen 44 dB bedraagt inclusief aftrek van 5 dB volgens art. 110g Wet geluidhinder. Exclusief bedraagt hiermede het geluidniveau van het omgevingslawaai, het zogenaamde  $L_{95, 44+5 (-10)} = 39$  dB. Overeenkomstig de oude 'Handreiking industrielawaai' kan worden gesteld dat ter plaatse van de geplande nieuwe woningen sprake is van een 'stille- tot 'rustige woonwijk. Dit komt overeen met het gestelde in de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Het gestelde in de toelichting van het plan aangaande de onderbouwing van de gebiedstypering, dat sprake zou zijn van een gemengd gebied, faalt daarmee. In een rustige woonwijk dient voor geluid een normstelsel te worden toegepast dat gebaseerd is op een etmaalwaarde van 45 dB(A) in plaats van 50 dB(A).

### **Bevindingen rapportage Sain milieuvadvis**

Met de rapportage van Sain milieuvadvis kunnen geen uitspraken worden gedaan, of- en in welke mate, van [REDACTED] niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Het ontbreekt aan een goede ruimtelijke onderbouwing, noch naar een verwijzing in de toelichting van het 'ontwerp bestemmingsplan prins Willem- Alexanderstraat Buurmalsen'.

#### **1. Planologische afweging gebiedstypering**

Vanwege het ontbreken van een deugdelijke ruimtelijke afweging en motivering in de rapportage van Sain tussen een rustige woonwijk en een onverklaard gemengd gebied kan met de toegepaste modelberekening niet direct of rechtstreeks worden aangesloten bij het normstelsel voor een 'gemengd gebied' overeenkomstig de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' of het Activiteitenbesluit milieubeheer..

Daarnaast bevat de rapportage inhoudelijke en technische onvolkomenheden die in onderstaande toelichting worden geduid.

### **Inhoudelijke toelichting onvolkomenheden**

#### **2. Bedrijfsbeschrijving (voetnoten pagina 9)**

Voetnoot 1: Het gesloten houden van de overheaddeuren en de bedrijfsduur van de afzuiging wijken af van de situatie die besproken is met de woordvoerder van de inrichting. Deze uitgangspunten zijn echter nodig om ter plaatse van bestaande woningen aan de normstelling te voldoen.

Voetnoot 2: Ten gevolge van de geluidsbelasting op bestaande woningen zijn laad- en losactiviteiten alleen mogelijk in de dagperiode.

Zaaknummer:  
Datum: 21 januari 2024



Betreeft: **Beoordeling geluidsonderzoek Sain milieuvadvis en toelichting ontwerp bestemmingsplan**

### Bevinding

Hoewel de bestaande woningen geen onderdeel uitmaken van de planvorming zijn deze ten onrechte beschouwd in de opzet van het akoestisch onderzoek. Indien steller van de rapportage zich op de hoogte zou hebben gesteld van de eerder vergunde bedrijfssituatie dan hadden de aannames, zoals gesteld in beide voetnoten, geen invloed gehad op de akoestische modelvorming. Ten aanzien van het uitrijden van voertuigen zijn in de oude Wet milieubeheer vergunning regels opgenomen op welke wijze er dient te worden omgegaan met een overschrijding van het maximale geluidniveau op een drietal gevels van woningen in de omgeving van het bedrijf (overigens liggen de bestaande woningen verder van het bedrijf dan één van de geplande 2- onderen kap woningen).

### Toelichting milieuvergunning

In 2004 is door de gemeente Geldermalsen voor carrosserie & bergingsbedrijf een voor de gehele inrichting omvattende vergunning Wet milieubeheer afgegeven waaraan voorschriften zijn verbonden. In het kader van de onderzoek verplichting, die ten grondslag ligt aan de vergunning, is eveneens de akoestische bedrijfssituatie onderzocht. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat met name tijdens het uitrijden van de vrachtwagens de normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevels van drie woningen worden overschreden. In dergelijke gevallen biedt de Wet de mogelijkheid om aanvullende normwaarden binnen in de woning op te leggen mits voldaan kan worden aan de juiste gevelwering.

Op 19 juni 2004 is het pand Pastorielaan 3 (voormalige woning/pastorie, akoestisch onderzocht en doorgerekend. Dit meest nabij het bedrijf gelegen 'gevoelige functie' is bepalend voor het akoestisch onderzoek geweest en is - wat dat betreft- nog steeds bepalend!

De voorzieningen zijn, als onderdeel van de milieuvergunning, destijds aangeboden aan de bewoners. Geen van de bewoners heeft echter van het aanbod gebruik willen maken en derhalve formeel een afstandsverklaring ondertekend. In de vergunningsvoorschriften voor carrosserie & bergingsbedrijf is onder E8 een voorschrift opgenomen op basis waarvan opvolgende bewoners van zowel Pastorielaan 1 als 3 aanspraak kunnen blijven maken op deze voorzieningen indien aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten van carrosserie & bergingsbedrijf niet wijzigen.

### 3. Meting van geluidbronnen

- In hoofdstuk 4, onder herkomst van de bronvermogens, wordt in de eerste zin vermeld dat het bronvermogen van de heftruck tijdens het rijden met een rammelende metaalbak ter plekke is gemeten. De meetgegevens zijn in de rapportage niet aangetroffen. Hierdoor kunnen de toegepaste bronvermogens in het rekenmodel niet worden gecontroleerd en beoordeeld;
- Het bronvermogen van de afzuiging op het dak van de werkplaats is door middel van een geluidsmeting bij het bedrijf bepaald. De gegevens van deze meting en de bronsterkteberekening  $L_w$  zijn opgenomen in bijlage 2 van de rapportage. Aangezien de fysieke hoogte- en lengte maten niet voldoen de meetcriteria van HMRI is de berekening ook niet gecorrigeerd voor het heersende achtergrondgeluid. Bij een opgegeven meetafstand van 42 meter is het onwaarschijnlijk dat het achtergrondgeluid ter plaatse geen rol speelt. De berekende bronsterkte is derhalve onbruikbaar om deze in het rekenmodel toe te passen.  
Voor deze bron is in het rekenmodel een bedrijfsduur aangehouden van 4.5 uur in de dag- en 0.5 uur in de avondperiode. Op basis van de informatie die wij van onze opdrachtgever kregen blijkt dat deze bron in de dagperiode gemiddeld 6 uur in bedrijf is.

### 4. Toetspunten (pagina12)

Voor de meeste toetspunten wordt in het akoestisch onderzoek industrielaawaai van Sain een waarneemhoogte aangehouden van 1.5- en 5 meter boven plaatselijk maaiveld. Op het volgens art 1.11 van de plantoelichting 'bijbehorend bouwwerk', aangesloten op het volgens art. 1.19 van de 'Inleidende regels' omschreven 'hoofdbouw', zijn drie toetspunten opgenomen met een waarneemhoogte van 1.5 meter boven plaatselijk maaiveld.



Zaaknummer:  
 Datum: 21 januari 2024

Betreft: **Beoordeling geluidsonderzoek Sain milieuvadvis en toelichting ontwerp bestemmingsplan**

### Bevinding

*In het akoestisch onderzoek industrielawaai van Sain is in bijlage 1 de plankaart opgenomen waarop naast het hoofdgebouw ook de ruimte voor een 'bijgebouw' wordt aangegeven. Voor een bijgebouw luidt de definitie als volgt:*

*Een bijgebouw wordt gebouwd op dezelfde locatie als het hoofdgebouw maar staat niet in directe verbinding met het hoofdgebouw door bijvoorbeeld een opening of deur. Hierin verschilt het bijgebouw met een aanbouw of uitbouw. In de toelichting op het plan wordt in de art. 1 van de planregels gesproken over een bijbehorend 'bijbehorend bouwwerk'. De tekst in het akoestisch onderzoek en de tekst in de plantoelichting sluiten niet met dezelfde betekenis op elkaar aan hetgeen verwarring in de hand werkt!*

*De drie waarneempunten 26z- 27z- en 28z op het 'bijbehorende bouwwerk' van maximaal één bouwlaag representeren toetspunten op 1.5 meter boven plaatselijk maaiveld. Aangezien het 'hoofdgebouw' uit 3-bouwlagen bestaat dient boven op de uitbouw van de zuidzijgevel van het hoofdgebouw een tweetal extra waarneempunten opgenomen te worden op een hoogte van 4.5- en 7.5 meter boven plaatselijk maaiveld. Dit omdat het voorstelbaar is dat in deze zijgevel kozijnen worden geplaatst moet de vraag worden beantwoord of deze gevel eveneens akoestisch doof moet worden uitgevoerd.*

### 5. Correcties (pagina 12)

Onder dit hoofdstuk wordt gesteld dat het gebruik van de plaatschaar 'herkenbaar kan zijn als impulsgeluid' bij geopende deuren van de bedrijfshal.

#### Bevinding

- *Het impulsgeluid van de plaatschaar zou bij de nieuwe woningen herkenbaar zijn indien de deuren van de bedrijfshal openstaan. Zonder enige meet- of getalsmatige onderbouwing wordt hier een conclusie geponeerd die gebaseerd is op een maatregel die geheel buiten de scope van het onderzoek ligt. Het bureau Sain dient deze stelling nader te onderbouwen.*

### 6. Berekeningsresultaten

In de tabellen 5.1 en 5.2 worden de resultaten getoond van respectievelijk het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{A,r,L,T}$ ) en het maximale geluidsniveau ( $L_{A,max}$ ). In deze geluidsniveaus is het laden- en lossen in de dagperiode en calamiteiten handeling niet begrepen. Er is getoetst aan de normstelling van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer.

In de tabellen 5.3 en 5.4 worden eveneens resultaten vermeld waarbij in de  $L_{A,max}$  voor de dagperiode in een voetnoot wordt vermeld dat de resultaten exclusief de bijdrage van bergingswerkzaamheden zijn.

#### Bevinding

*Wat de meerwaarde van tabel 5.3, zonder duidelijke tekstuitleg ook moge zijn; in tabel 5.1 worden dezelfde resultaten gepresenteerd. Tabel 5.4 daarentegen is min of meer een zoektabel geworden welke bron(nen) verantwoordelijk zijn voor de gepresenteerde geluidsniveaus. In de kolom 'Dag' worden onder het blanco vakje hogere getallen genoemd dan onder de blanco vakjes voor de 'Avond' en de 'Nacht'.*

## **Samenvatting en Conclusie**

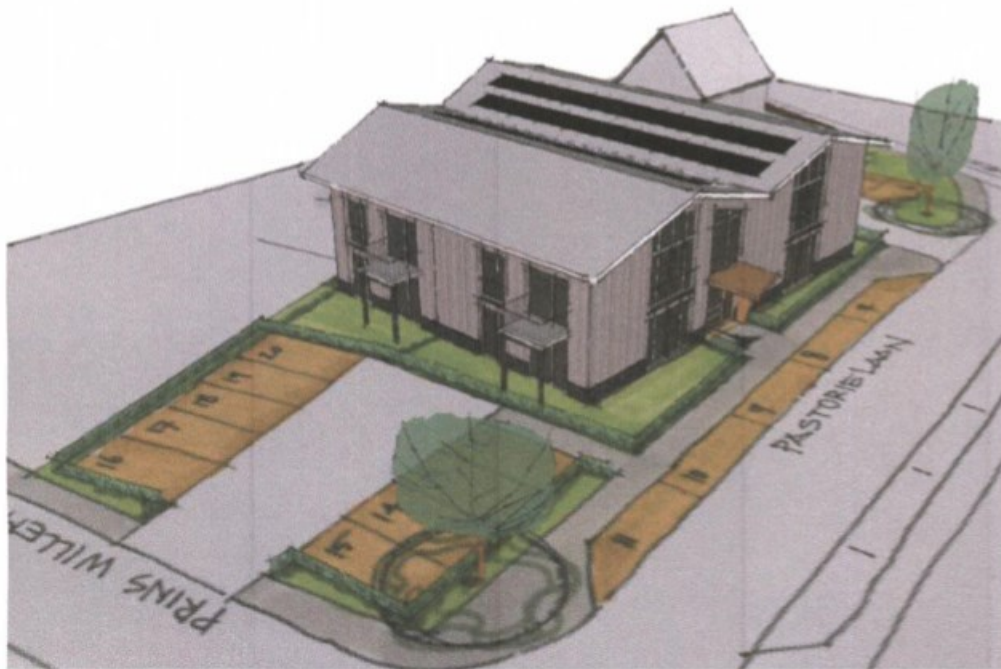
1. Zowel in toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Prins Willem-Alexanderstraat Buurmalsen als in het akoestisch onderzoek industrielawaai van Sain wordt, in het kader van de Handreiking bedrijven en milieuzoening, het beschreven gebiedstype in onvoldoende mate onderbouwd om de omgeving van het plangebied als 'gemengd gebied' te beschouwen. Een gebiedstype 'rustige woonwijk' sluit beter bij aan bij de gegeven situatie;
2. Ten onrechte is voor het bedrijf [REDACTED] uitgegaan van een lagere milieucategorie waardoor de richtafstand onjuist is geïnterpreteerd. In een rustige woonwijk dient de afstand tussen de grens van de inrichting en het bouwplan tenminste 50 meter te bedragen;
3. De akoestische rapportage van Sain is op een aantal punten onduidelijk, onvoldoende gemotiveerd, ontbreekt er basis informatie en voldoen metingen niet aan de HMRI- eisen. Met de resultaten van dit onderzoek is het niet mogelijk om uitspraken te doen over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van milieu en

Zaaknummer:  
Datum: 21 januari 2024

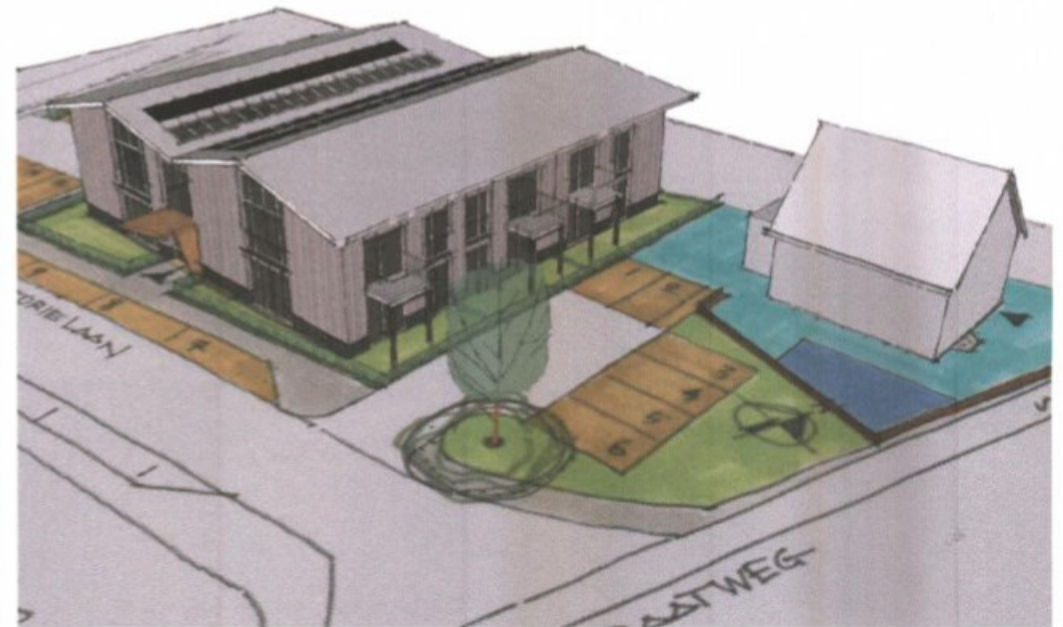


Betreft: **Beoordeling geluidsonderzoek Sain milieuvadvis en toelichting ontwerp bestemmingsplan**

een goede 'ruimtelijke ordening'. De rapportage van Sain schiet daarin door de geconstateerde gebreken en onjuiste aannames tekort.



BIRDSEYE PRINS WILLEM-ALEXANDERSTRAAT / PASTORIE LAAN



BIRDSEYE PASTORIE LAAN / RIJKSWEG





INGEKOMEN 23 JAN. 2024

