

GEMEENTE GELDERMALSEN

Bestemmingsplan Geldermalsen Centrum 2013



1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied.....	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4.	Inventarisatie en retrospectieve toets	5
2.	BELEIDSKADERS	7
2.1.	Nota Belvédère	7
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Provinciaal beleid	8
2.4.	Regionaal beleid	12
2.5.	Gemeentelijk beleid.....	13
3.	HISTORISCHE ONTWIKKELING	26
3.1.	Karakter centrum Geldermalsen.....	26
3.2.	Ontstaansgeschiedenis	26
3.3.	Historische ontwikkeling	27
3.4.	Nota Belvédère	28
3.5.	Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving en waardering.....	29
4.	RUIMTELIJKE STRUCTUUR & WAARDERING	31
4.1.	Karakteristieke dorpsstructuur	31
4.2.	Niet karakteristieke gebieden en elementen	42
4.3.	Verkeersstructuur & parkeren.....	43
4.4.	Fietsnetwerk.....	44
4.5.	Centrumfuncties	44
5.	RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN & ZONERING	47
5.1.	Lingezone - groen	47
5.2.	Lingezone - rood	48
5.3.	Gemengd dorpsgebied.....	49
5.4.	Beeldbepalend dorpsgebied.....	50
5.5.	Dorpsbebouwing	52
5.6.	Behouden groenstructuur	52
5.7.	Maatschappelijke voorzieningen.....	52
5.8.	Inpassing niet beeld-ondersteunende elementen.....	52
6.	MILIEUASPECTEN.....	54
6.1.	Milieuzonering	54

6.2.	Externe veiligheid	54
6.3.	Wegverkeerslawaaï	57
6.4.	Railverkeerslawaaï	57
6.5.	Bodem	58
6.6.	Luchtkwaliteit	58
6.7.	Leidingen	59
7.	WATERHUISHOUDING	60
7.1.	Watersysteem	60
7.2.	Waterrelevant beleid & waterhuishoudkundige functies	61
7.3.	Toetsing en afstemming	66
8.	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	68
8.1.	Archeologie	68
8.2.	Cultuurhistorie	71
9.	NATUUR & LANDSCHAP	74
9.1.	Vogel- en Habitatrichtlijn	74
9.2.	Ecologische Hoofdstructuur	75
9.3.	Flora- en Faunawet	75
10.	PLANOPZET	76
10.1.	Het bestaande plangebied	76
10.2.	Ontwikkelingsmogelijkheden	79
11.	JURIDISCH PLAN	81
11.1.	Inleiding	81
11.2.	Inleidende regels	84
11.3.	Bestemmingsregels	84
11.4.	Algemene regels	93
11.5.	Overgangs- en slotregels	96
12.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	97
13.	INSPRAAK & OVERLEG	98
13.1.	Inspraak en overleg	98
13.2.	Zienswijzen	98

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De aanleiding voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplan voor het centrum van Geldermalsen is tweeledig. Enerzijds is een nieuw bestemmingsplan nodig voor het behoud en beheer van dit gebied. Anderzijds is een masterplan opgesteld voor de versterking van het centrum waarin een aantal ontwikkelingen zijn voorzien. Het bestemmingsplan heeft weliswaar primair een beheerfunctie, maar zal daarnaast nadrukkelijk inspelen op het masterplan. Dit houdt in dat wanneer de ruimtelijke kaders voldoende duidelijk zijn, het bestemmingsplan een ontwikkeling ook mogelijk zal maken.

Vanuit de beheer gedachte is een belangrijke reden voor de herziening dat het geldende bestemmingsplan voor het centrum al enkele decennia oud is. De eisen die de inwoners en gebruikers stellen aan de gebouwde omgeving zijn in de loop van de tijd behoorlijk veranderd. Ook voor de ambtelijke organisatie is het wenselijk om te beschikken over een actueel bestemmingsplan dat is afgestemd op het huidige beleidskader en voldoet aan de nieuwste (digitale) standaarden. Als vervolg op het planologisch inhaalprogramma (P.I.P.), waarin voor de dorpen nieuwe bestemmingsplannen zijn opgesteld, is Geldermalsen aan de beurt. Naast het bestemmingsplan voor het centrum zijn ook de herzieningen voor de woongebieden en de bedrijventerreinen in gang gezet.

Een andere basis voor de herziening ligt in het per 1 juli 2008 van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Wro heeft het bestemmingsplan een prominente rol in de ruimtelijke ordening toebedeeld gekregen; het is het belangrijkste juridische uitvoeringsinstrument voor het ruimtelijke beleid. De nieuwe Wro schrijft een verplichting voor om alle nieuwe ruimtelijke plannen per 1 januari 2010 digitaal te maken.

Om daarbij een voldoende hoge stedenbouwkundige en landschappelijke basiskwaliteit te bereiken zijn voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan uitgangspunten geformuleerd. Dit brengt de ruimtelijke, functionele, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het dorp in beeld. Uit de analyse voor het dorp en de omgeving worden suggesties en uitgangspunten gegeven waaruit mogelijkheden tot ontwikkeling, beheer en onderhoud kunnen worden gedestilleerd. Deze uitgangspunten vormen vervolgens de basis voor het bestemmingsplan, dat als belangrijkste doelstelling heeft: het behouden, beheren en verder ontwikkelen van een woon-, werk- en verblijfsmilieu dat optimaal is toegesneden op de situatie in het centrum van Geldermalsen.

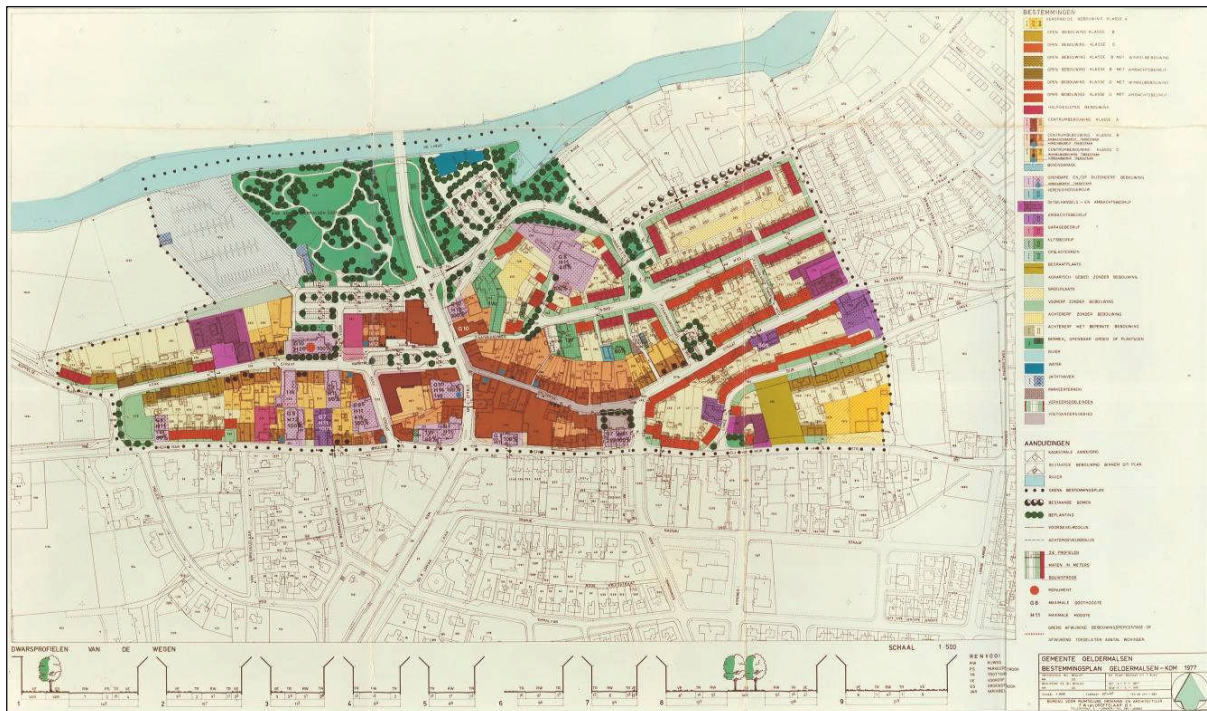
1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit het centrumgebied van Geldermalsen, met delen van de daaraan direct grenzende wijken. De Linge(oevers) behoren eveneens tot het plangebied.

De globale begrenzing is als volgt:

- Noordzijde: de Linge;
- Oostzijde: via de IJsselstraat, Waalstraat, Lingeweg, Geldersestraat, Herman Kuijkstraat, Koningsweg, Oranje Nassaustraat, Koninginnelaan;
- Zuidzijde: langs de Emmalaan, drs. R. Lomanlaan/ Rijksstraatweg, Molenweg;
- Westzijde: over de Molenweg, Herman Kuijkstraat en Koppelsedijk.

De plangrens is terug te vinden op de kaarten behorend bij dit bestemmingsplan.



Plankaart bestemmingsplan
Geldermalsen-Kom 1977

1.3. Geldende bestemmingsplannen

De huidige juridisch-planologische basis voor het plangebied wordt grotendeels gevormd door het bestemmingsplan 'Geldermalsen-Kom 1977'. De plangrenzen van dit bestemmingsplan komt niet volledig overeen met de plangrenzen in het voorliggende bestemmingsplan, gesteld kan echter worden dat dit het zogenaamde 'moederplan' is. Voor de

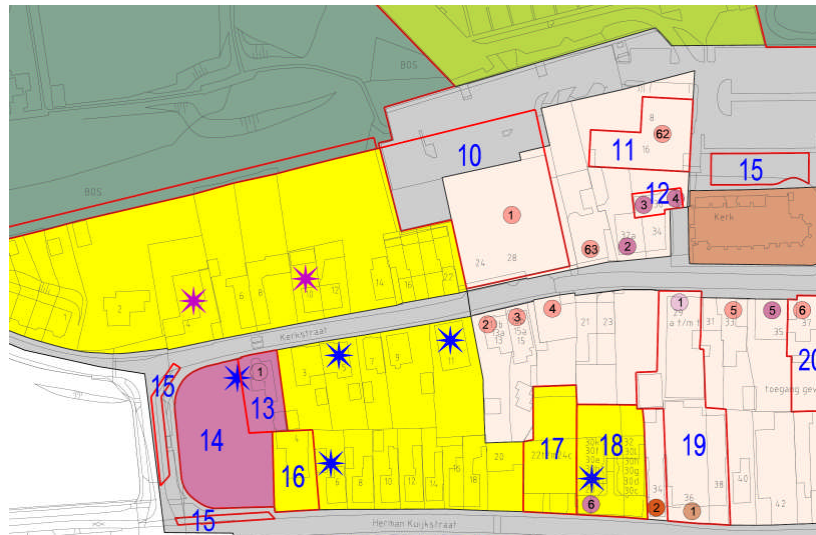
aanvullende plangebieden geldt momenteel het bestemmingsplan 'Achterweg 1988' en voor de gronden ten westen van de Rijksstraatweg en ten zuiden van de Herman Kuijkstraat geldt het bestemmingsplan 'Herziening Uitbreidingsplan' uit 1960.

Naast het moederplan zullen alle bestemmingsplannen in het plangebied vervangen worden door het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Geldermalsen. Tevens worden hiermee alle, (partiële) wijzigingsplannen, (partiële) herzieningsplannen, uitwerkingsplannen en aanvullingen op deze bestemmingsplannen vervangen. Ook alle afgeronde vrijstellingsprocedures met betrekking tot het plangebied zullen in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden.

1.4. Inventarisatie en retrospectieve toets

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is het plangebied geïnventariseerd.

Op basis van de inventarisatie van het plangebied is er in het kader van de retrospectieve toets nagegaan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsplannen.



De afwijkingen met de geldende bestemmingsplannen zijn weergegeven op een inventarisatiekaart en voorzien van een lijst met de geconstateerde afwijkingen. Door de gemeente zijn de afwijkingen getoetst en per geconstateerde afwijking is de bestemmingsregeling voor het nieuwe bestemmingsplan bepaald.

De veranderingen hebben grotendeels betrekking op een afstemming met de huidige situatie en gebruik. Daarnaast is een aantal geldende bouw mogelijkheden in het plan opgenomen en heeft er qua regeling een

afstemming plaatsgevonden met de bestemmingsplanregels zoals deze worden toegepast voor de woongebieden binnen de gemeente Geldermalsen (PIP-plannen).

nr	Inventarisatie	Vigerende bestemming	Vraag / opmerkingen/ onderbouwing afwijking	Reactie gemeente
8	Wonen	Openbare en/of bijzondere gebouwen		Bestemmen als wonen
9	Dienstverlening	Verspreide bebouwing (= wonen)		Bestemmen als Dienstverlening of als Kantoor?: zie ook nr. 47 aan overzijde Rijsstraatweg, is/wordt bestemd als Kantoor (: + zie ook schets gewenste uitbreiding van dit pand);p achterf, goedgekeurd door welstand en monumentencie.: uitbreiding pand meenemen in nieuwe b.p.)
10	Verkeer, Centrum-2 (dh)	Detailhandels- en ambachtsbedrijf	Bij Centrum opnemen (sluit er bij aan); Supermarkt apart bestemmen/ aanduiden ivm schaal?; gronden achter bebouwing als Verkeer, of horend bij Centrum?	Supermarkt apart bestemmen, parkeerplaats achter AH-supermarkt als Verkeer bestemmen; let op bovenwoningen supermarkt aan Kerkstraat-zijde
11	Centrum-2 (bebouwd)	Achtererf zonder bebouwing en Centrumbebouwing klasse C III (gronden en bedrijfsruimte bij bestemmingsvlak zelfde bouwperceel)	Betreft detailhandelszaak (zelfstandig); als Centrum bestemmen	Als Centrum bestemmen

2. BELEIDSKADERS

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1. Nota Belvédère

In het kader van de Nota Belvédère zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvédèregebieden. Ook voor het Belvédèregebied Tieler- en

Culemborgerwaard, waarin Geldermalsen is gelegen, is de cultuurhistorische identiteit beschreven. In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op deze beschrijving.

2.2. Provinciaal beleid

2.3. Provinciaal beleid

Met de invoering van de Wro dient het provinciale beleid in een structuurvisie te worden weergegeven. Het Streekplan Gelderland 2005 is gekwalificeerd als een structuurvisie. Daarnaast zijn enkele thematische uitwerkingen van het streekplan vastgesteld die als structuurvisie fungeren.

Bovendien kan de provincie regels opstellen welke moeten doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Hiervoor is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Deze verordening is een juridische vertaling van het Streekplan en de uitwerkingen daarvan.

2.3.1. *Structuurvisie: Streekplan Gelderland 2005*

Algemeen

Het Streekplan Gelderland 2005 is vanaf 20 september 2005 in werking (hierna 'streekplan' genoemd). De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005 - 2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig te accommoderen en te bevorderen, zodat publieke (rijksoverheid, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert en regionale verscheidenheid, identiteiten en ruimtelijke kenmerken versterkt.

Beleidsuitgangspunten:

- Loslaten tegenstelling stad/ land; in regionale samenhang met nieuwe vormen van ruimtegebruik en nieuwe stad/ land-relaties een balans vinden tussen stad en land.
- Bundeling als middel om steden/stedelijke netwerken als sociaal-economische brandpunten te laten functioneren en voor voldoende draagvlak voor gespecialiseerde voorzieningen met (boven)regionale betekenis te zorgen.
- Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur

Om te sturen op duurzame oplossingen in de provinciale ruimtelijke planning en -inrichting wordt in het streekplan de lagenbenadering toegepast, waardoor bodem, water en bereikbaarheid sterker sturend worden dan voorheen.

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten van het Streekplan wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Regionaal: Rivierenland

Het streekplan formuleert voor het rivierenland als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, de dijken, de oeverwallen, de kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De hoofdinfrastructuur wordt door de regio niet primair gezien als leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen maar wel als mede-orderend. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme en energievoorziening zich in het rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt.

De waterafvoerfunctie van de Linge moet, ook voor de toekomst, worden gewaarborgd. Van de regio en de betrokken gemeenten wordt verwacht dat zij bij de afweging van de begrenzing van mogelijke uitbreidingslocaties voor wonen of werken in deze gebieden rekening houden met de afvoerfunctie van de uiterwaarden. Daarbij geldt, conform het generieke beleid voor de afstemming van verstedelijking en waterhuishouding, dat de waterhuishoudkundige gevolgen niet afgewenteld mogen worden op naastgelegen of benedenstroomse gebieden of naar de toekomst. Van het waterschap wordt verwacht dat deze de Linge waterstaatkundig zo definieert dat hieronder naast de watergang zelf ook de gronden vallen die een functie hebben voor de waterafvoer.

De provincie steunt de gedachten van de regio rond het organisch groeien van kernen en zoeken naar beperkte nieuwe woonconcentraties of linten (dijken) buiten de kernen, voor zover het gaat om zones of gebieden die gekenmerkt kunnen worden als stad/ land relatiezone.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de Structuurvisie.

2.3.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. De eerste herziening van de RGV is

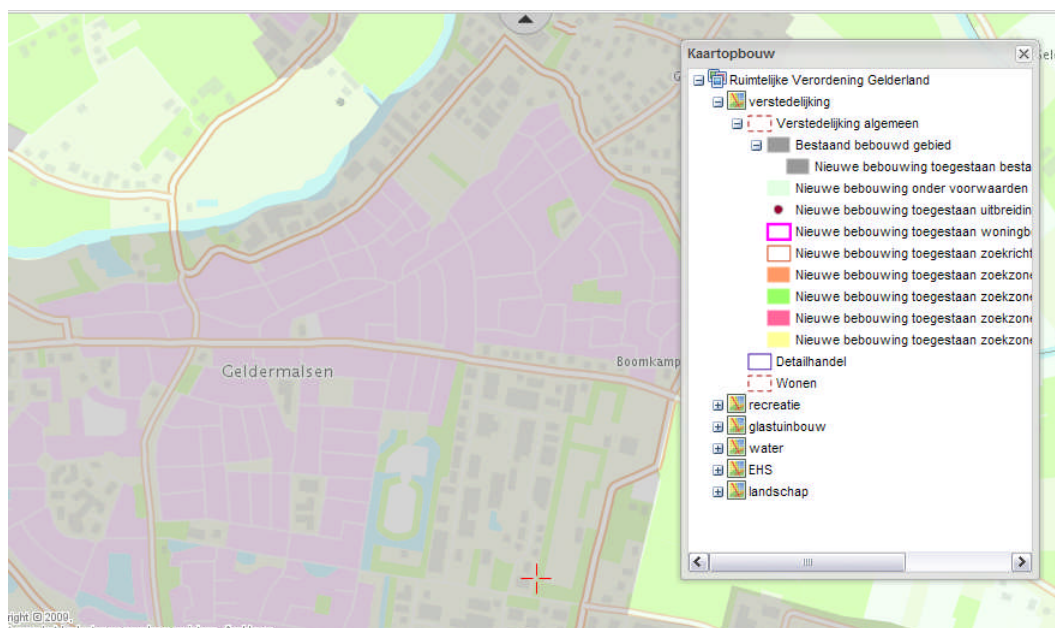
vastgesteld op 27 juni 2012 en in werking getreden op 5 juli 2012. de herziening had onder andere betrekking op de molenbiotoop.

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in de Structuurvisie Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.

Zoals te zien op onderstaande uitsnede is het plangebied volgens de RVG (vrijwel) helemaal gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Alleen aan de noordzijde van Geldermalsen, ter hoogte van de Linge, valt een deel van het plangebied buiten het bestaand bebouwd gebied.



In de Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is door middel van contouren en zoekgebieden voor verstedelijking tot 2015 is het ruimtebudget voor wonen en werken (geen andere functies) voor de lange termijn (tot 2015)

vastgelegd. Locaties buiten de contouren zijn niet aan de orde en aanwending van de zoeklocaties binnen de contouren zal moeten worden onderbouwd vanuit de onmogelijkheid om voorhanden zijnde inbreidingslocaties te benutten. Voor de kern Geldermalsen is een groot zoekgebied voor wonen aangewezen tussen de Rijksstraatweg en de Randweg (N327) ten zuiden van de spoorlijn Geldermalsen – Elst (buiten het plangebied).

Het ruimtelijk beeld en de opgaven voor het gebied leiden tot de volgende koers voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- water als structurerend element: meervoudig ruimtegebruik met verbreding van watergangen en concretiseren zoekgebieden waterberging;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015 (volgens het regionaal experiment Rivierenland 'een lijn voor kwaliteit') blijven uitgangspunt;
- aanvullende zoekruimte voor bedrijvigheid met meerwaarde voor Rivierenland als vestigingscriterium;
- accent op impuls voor openbaar vervoer;
- functieverandering in het landelijk gebied voor kommen en oeverwallen gelijk;
- meer nieuwe dijkwoningen;
- voor het landelijk gebied is de landbouw richtinggevend. Een landbouwvisie wordt opgesteld;
- ontwikkeling meer samenhangend toeristisch-recreatief aanbod rond boegbeelden en concentratiepunten.

2.3.3. Nota Belvoir 3

In deze nota geeft de provincie aan dat de cultuurhistorische waarden actief moeten worden betrokken bij de ruimtelijke inrichting. Tevens wordt een actief beleid voorgestaan ten aanzien van het duurzaam instandhouden van deze waarden.

Het Rivierengebied wordt beschreven als een doorgangsgebied: dagelijks gaan grote mensenmassa's en enorme goederenstromen over de snelwegen, spoorwegen en rivieren en kanalen. Het Rivierengebied is ook steeds meer een woon- en werkgebied: kernen zijn sterk uitgedijd, langs de autowegen rijgen de bedrijventerreinen zich aaneen. Toch is het op veel plaatsen nog uitgesproken groen. En het Rivierenland is leesbaar: in de directe omgeving van de grote rivieren ziet het er heel anders uit dan op de oeverwallen en weer heel anders dan in de komgronden: dijkzones met vrijwel onbebouwde uiterwaarden, putten en gaten van de klei- en zandwinning en ruige nieuwe natuur, oeverwallen met dichte bebouwing en boomgaarden, en kommen met uitgestrekt grasland en boerderijlinten.

In 2016 moet het gebied een stapeling kennen van historische lagen op de oeverwallen in contrast tot de leegheid van de kommen en als gebied van vechten tegen en werken met het water. Het rivierenland zou in 2016 zo langzamerhand linieland geworden moeten zijn met de ontwikkelde Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en de voormalige Romeinse rijksgrens (LIMES).

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het streekplan Gelderland 2005 aan de regio's verzocht een structuurvisie op te stellen. De structuurvisies zijn gebruikt als bouwsteen voor het streekplan.

In november 2002 is de nota 'Eén lijn voor kwaliteit; Experiment ruimtelijke beleid Rivierenland' uitgebracht, de visie op de ruimtelijke stedelijke ontwikkeling van het Rivierenland op de lange termijn. Deze nota maakt integraal onderdeel uit van de structuurvisie. De zeer grote en bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Rivierenland verdienen een zeer zorgvuldige inrichting van de functies wonen en werken. Duurzaam waterbeheer is daarbij een belangrijke randvoorwaarde en een sturend principe.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief tot 2015 gaat uit van behoud van de open ruimte en de groene kwaliteiten door restrictief beleid en van bundeling van de verstedelijking. Dit betekent:

1. versterking van stedelijk draagvlak en van ruimtelijke hoofdstructuur;
2. versterking van sociale samenhang;
3. behoud of versterking van bereikbaarheid en geleiding van mobiliteit;
4. behoud van kwaliteit van het buitengebied.

De visie is uitgebracht door de gezamenlijke gemeenten, de provincie Gelderland en de (toenmalige) IRO en IVH van het voormalige ministerie van VROM. Het Experiment is een gevolg van de breed gedeelde constatering, dat in het verleden de nadruk teveel heeft gelegen op een kwantitatieve toetsing en verdeling en dat daardoor de sturing op kwalitatieve beleidsdoelen onderbelicht bleef. Het Experiment vormt het kader waarbinnen gemeenten hun visie (in kwalitatief en kwantitatief opzicht) op de ontwikkeling van wonen en werken voor het hele gebied en de eigen gemeenten opstellen, zij het binnen contouren en met prioriteit voor inbreiden boven benutten van uitleglocaties.

Een belangrijk sturingsmechanisme betreft de contouren die door de gemeenten, werkend van buiten naar binnen met het oog op landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, om hun kernen zijn gelegd. De ruimte voor verstedelijking dient binnen deze contouren

gevonden te worden. In eerste instantie door inbreiden, dat wil zeggen een kwalitatieve verbetering en uitbreiding van het woningbestand binnen de bestaande bebouwde kom, door het vullen van de gaten, door transformaties en door herstructurering van het bestand van de woningbouwcorporatie.

Deze inbreidingsmogelijkheden voor woningbouw gelden voor alle kernen van de gemeente en zijn of worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen juridisch mogelijk gemaakt. Pas als blijkt dat inbreiden kwalitatief of kwantitatief onvoldoende aansluit op de feitelijke behoefte of niet op tijd kan bijdragen aan het vervullen van de behoefte, komen de uitleglocaties binnen de contour aan bod.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Algemene beleidskaders

Visiedocument gemeente Geldermalsen

In de raadsvergadering van 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad het 'Visiedocument gemeente Geldermalsen' vastgesteld. Geldermalsen is zelfstandig, zelfbewust en koestert de traditionele eigenschappen van een landschappelijke gemeente met 11 karakteristieke kernen. Geldermalsen is zich daarbij bewust van de unieke ligging. Dichtbij nationale landschappen én met de Randstad om de hoek. Doorsneden door de Linge én door infrastructurele hoofdstromen. De gemeente staat voor een rustieke woon- en leefomgeving. Tegelijk heeft Geldermalsen een verantwoordelijkheid voor bedrijvigheid en woningbouw op grond van de knooppuntligging. Hieraan wordt gerichte invulling gegeven. De 11 kernen hebben traditioneel hun eigen karakter. Die sociale en fysieke eigenheid blijft behouden.

In dit visiedocument zijn 3 overkoepelende cruciale beleidswaarden vastgesteld voor het heden en toekomst van de gemeente Geldermalsen. Het betreft de kernwaarden:

1. landschapskwaliteit;
2. kernenkwaliteit;
3. knooppuntenkwaliteit.

Het toekomstperspectief van de visie is erin gelegen om de bestaande kwaliteiten in stand te houden danwel hierop voort te bouwen.

Visie 'Malsen aan de Linge'

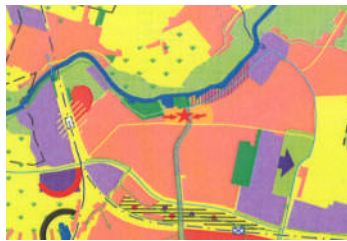
In de raadsvergadering van 27 maart 2012 heeft de gemeenteraad haar visie nader aangescherpt:

De gemeente Geldermalsen biedt een prettige woonomgeving waarin algemeen gewaardeerd wordt de mooie karakteristieke kernen, gelegen

aan de Linge, met daartussen grote open groene ruimtes. Het is rustig en veilig in de gemeente. Deze woonomgeving is belangrijk voor haar inwoners en is het kapitaal van de gemeente. Uitgangspunt bij beleid is de nadruk op groen, leefbaarheid, rust en ruimte.

De gemeente stimuleert de ontwikkeling en onderlinge sociale betrokkenheid van haar inwoners, waarbij tegelijkertijd eigen verantwoordelijkheid belangrijk blijft. De gemeente heeft als speerpunt van beleid de sociaal zwakkeren te activeren en te ondersteunen. De gemeente wil zich verder inspannen om de jeugd aan de streek te binden en ze een toekomst te bieden mede door de komst van hoger onderwijs naar de gemeente te stimuleren.

Geldermalsen is trots op haar agrarische sector en de daaraan verbonden economie, waarin fruitteelt een bijzondere rol heeft. Geldermalsen ziet kansen in hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van deze sector (zogenaamde Fruitvalley). De ontwikkeling van deze economie moet volop de ruimte krijgen, met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij inpassing in het landschap belangrijk is. Verder moet de economische ontwikkeling meer hoogwaardige bedrijvigheid opleveren en aansluiten bij de bevolkingsopbouw. Voorbeelden zijn productie, verwerking, distributie, zakelijke dienstverlening (onder andere ICT), onderzoek, gezondheid en recreatie en toerisme.



Kamgronden (landbouw, recreatie, meesagebruik, open landschap)	Marijnewaard/Noordenhoek (landschapbehoud en versterking)
Overwallen (multifunctioneel, kleinschalig, verdicht)	Park en bos bestaand/ Park en bos nieuw
Linge en uiterwaarden (natuur, landschap, recreatie, waterfront)	Bestaand sportpark
Zone Regulieren/Diefdijk (verbetering N&K, waarden)	Bestaand concentratiegebied intensieve recreatie
Woongebied (bestaand en nieuw)	Nieuw groengebied
Ontwikkelingsrichting wonen (optie lange termijn)	Nieuw foeristisch-recreatief project
Nieuw karakteristiek stads/sorpsgezicht	(subregionaal) Centrumgebied
Bedrijventerrein (bestaand, uitbreikbaar en nieuw)	Versterking/uitbreiding centrum Geldermalsen
Ontwikkelingsrichting bedrijventerrein (eventuele optie lange termijn)	Stedelijke 'schakel'zone (sport, voorzieningen, bedrijven)
Rijk-, regionale en lokale wegen	Integrale ontwikkeling stationszone
Nieuwe/op te heffen aansluiting op rijksweg	Bepaalde lokale glasfabriek
Aanleg nieuwe weg/ruiszone rondweg/Enkelse rondweg	Integrale herstructurering en ontwikkeling Lingevoorden
Te herstructureren weg/ Nieuwe of te verbeteren fietsroute	Verdediging A2
Spoorlijn/ gebied tracé Betuwelijn	Zoekgebied windenergie
Aanpak gebied Diefdijk	Restauratie Fort Asperen
Zoekzones nieuwe landgoederen	Concentreren intensieve (recreatieve) functies
Nationale Landschappen Rivierland/ Nieuwe Hollandse Waterlinie	Groenblauwe uitbreiding met extensieve functies
Landschapstimulus langs A2/A15	Geconcentreerde uitbreiding openbusiness (gebetende) functies ... altijd in combinatie met groenblauwe impuls
Nieuwe kleinschalige recreatieve functies	Ontwikkeling Lingekeerder
Treinstation/ Lighttrail halte in Geldermalsen Zuid	

Bovengenoemde aangescherpte visie dient als uitgangspunt te worden gehanteerd voor een nieuw op te stellen gemeentelijke structuurvisie.

2.5.2. Lekker leven langs de Linge Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015

Deze structuurvisie vormt het stedelijk ruimtelijk kader voor de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2015, waarin het ruimtelijke programma (ontwikkelingen en ambities) voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is opgenomen. Het dient als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen, waarbij het belangrijk is om de stedelijke programma's te bewaken en te beheren.

Omdat ontwikkelingen binnen de gemeente altijd een dynamisch karakter hebben, moet er bij de uitvoering voortdurend afwegingen worden gemaakt tussen het gewenste programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid.

Ten opzichte van de structuurvisie uit 1999 en de bijbehorende actualisatie Oplegnotitie Wikken en Wegen uit 2005, bevat de structuurvisie de volgende belangrijke wijzigingen:

- Het nieuwe mobiliteitsplan geeft verder richting aan de ambities. De majeure projecten (Randweg, 2e Lingebrug, Rijksweg, Rijksweg) zijn verder geconcretiseerd ten opzichte van 2005;

- De verbreding van de A2 is opgenomen op de kaart;
- De begrenzing van de Nationale Landschappen Rivierenland en Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn aangegeven conform het Streekplan;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie staat nu in het middelpunt van de belangstelling: de restauratie van Fort Asperen en de aanpak van het gebied Diefdijk zijn aangegeven op de plankaart;
- De zoekzones voor nieuwe landgoederen zijn opgenomen conform de nota Land Goed voor Landschap;
- De zoekgebieden voor waterberging zijn in deze nieuwe structuurvisie vervallen;
- Ook de ontwikkeling van een grootschalig winkel- en leisurecomplex ten westen van Meteren (NL.C.) is komen te vervallen;
- Het nieuwe ontwikkelingsperspectief voor het Deilse Kwadrant faciliteert overigens wel nieuwe ontwikkelingen, deze mogelijkheid is indicatief aangegeven op de kaart;
- De realisatie van het woonbeleid (KWP2) verloopt trager dan verwacht, desondanks zijn de ambities uit de vorige structuurvisie onveranderd opgenomen;
- De woningbouwlocaties De Plantage in Geldermalsen/Meteren en Garstkampen in Beesd zijn volgens de huidige inzichten op de kaart opgenomen. Dat geldt ook voor de plannen rondom het stationgebied en het centrum van Geldermalsen;
- Ook de impuls vanuit het langetermijn perspectief voor de kern Rhenoy is schematisch aangegeven.

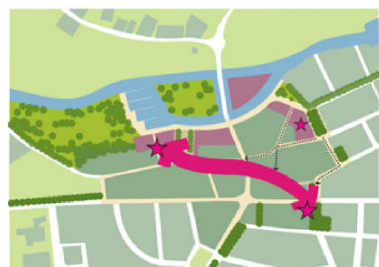
Navolgend een fragment van de nieuwe structuurvisiekaart met betrekking tot kern Geldermalsen. In de kern van Geldermalsen is een aantal ontwikkelingen, voornamelijk op grond van het Masterplan, uitgesteld.

2.5.3. Masterplan centrum Geldermalsen

Voor het centrum van Geldermalsen is het Masterplan centrum Geldermalsen: Een bruisend hart aan de Linge (september 2009, KuiperCompagnons) opgesteld.



Masterplan (september 2009)



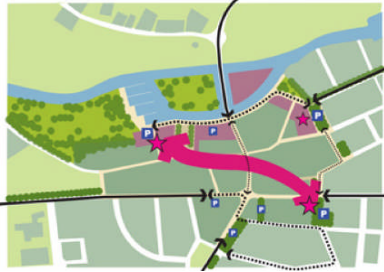
Winkelstructuur verbeteren: het haltermodel



Breng de Linge naar het centrum en het centrum naar de Linge

Het masterplan vervangt de in 2007 voor het centrum opgestelde visie en schetst vooral een inspirerend toekomstbeeld en beschrijft gewenste belangrijke ingrepen. Eveneens geeft het aan op welke manier om te gaan met bestaande karakteristieken. Belangrijke aspecten zijn zaken als de ontsluiting, het parkeren, de winkelstructuur en het verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

Het masterplan legt een stevig raamwerk vast voor de toekomstige stapsgewijze ontwikkeling, maar is tevens flexibel. Binnen de hoofdlijnen moet ruimte blijven om te kunnen uitwerken en inspelen op de 'noodzaak van de dag'. Daarbij moet nadrukkelijk in het achterhoofd gehouden worden dat het masterplan niet in één keer gerealiseerd hoeft te worden. De uiteindelijke ontwikkeling van het masterplan is per definitie stapsgewijs en gefaseerd; als zich de kans voordoet om een onderdeel op te pakken, dan moet deze gegrepen kunnen worden. Verder moet vooral ook voorkomen worden dat in 'de waan van de dag' de gewenste toekomstige ontwikkelingen geblokkeerd worden. Het masterplan is er in die zin ook om af te stemmen en een koers te bepalen.



Parkeren aan de zuidzijde



De auto te gast

De eerder geformuleerde centrumvisie is aangevuld met diverse onderzoeken (distributieplanologisch onderzoek, mobiliteit en parkeren) en vanuit deze basis heeft het masterplan als volgt vorm gekregen. Als grondslag voor het masterplan worden vier principiële ingrepen voorgesteld in het centrum:

- Breng de Linge naar het centrum en het centrum naar de Linge;
- Winkelstructuur verbeteren: het haltermodel;
- Parkeren aan de zuidzijde;
- De auto te gast.

Deze principes vormen als het ware het robuuste raamwerk, de basisambitie voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van het centrum.

In het masterplan hebben de principiële ingrepen vervolgens een uitwerking gekregen in verschillende deelgebieden met een ruimtelijke vertaling. De uitwerkingen van de verschillende deelgebieden zijn een aanzet voor de vertaling en beeldvorming van deze basisambitie, maar kunnen (en moeten) binnen het raamwerk van het masterplan nog verder verfijnd worden.

Voor de ontwikkeling van het centrum wordt uitgegaan van het bovengenoemde Haltermodel, waarvan de eindgewichten (bronzpunten) worden gevormd door de bestaande supermarkt aan de Kerkstraat en de nog te realiseren supermarkt aan de Herman Kuykstraat ter plaatse van de voormalige Wellnervestiging. Het hiertussen gelegen centrumgebied vormt de drager van een concentratie aan centrumfuncties, opgespannen tussen de twee bronpunten.

De mogelijke verplaatsing een bestaand discountsupermarkt minder combinatiebezoek genereert en derhalve meer geschikt zou zijn voor een locatie als de Zeshoek, vormt geen inbreuk op het gekozen model.

Op de kruising van de Kostverlorenkade en de Rijksstraatweg is voorzien in de realisering van een rotonde ter verbetering van de doorstroming en ter bevordering van de verkeersveiligheid.

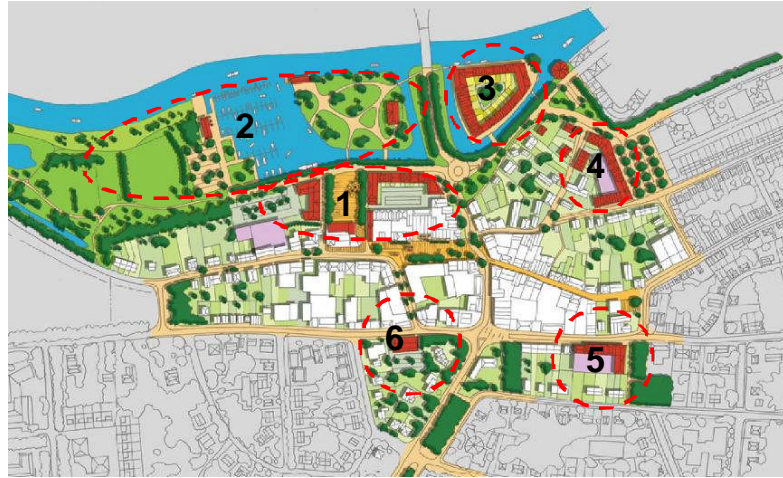
In het kader van het Masterplan voor het centrum van Geldermalsen is een aantal deelprojecten nader gedefinieerd:

1. Achter 't Veer (West-Oost);
2. Lingefront;
3. Kostverlorenkade;
4. Zeshoek;
5. Wellnerlocatie;
6. Locatie bibliotheek.

De ontwikkeling van deze deelprojecten wordt getemporeerd mede met het oog op de huidige marktsituatie.

De deelprojecten zijn dan ook geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan behoudens de mogelijke realisatie van de Zeshoek.

Onderstaand worden de deelgebieden en de uitgangspunten hiervoor kort beschreven.



Achter 't Veer (West-Oost)

Het westelijk deel van dit project omvat het gebied tussen de nieuwe Lingeboulevard, de NH kerk en de vestiging van Albert Heijn. Het oostelijk deel betreft het gebied tussen de Markt, de Rijksstraatweg, het park en de doorgang Kerkstraat/ Achter 't Veer. Het gebied kenmerkt zich nu door bebouwing die met de rug naar de Linge is gekeerd.

Voorgestelde ontwikkeling Achter 't Veer West

- Inrichting Kerkplein, een aantrekkelijk verblijfsgebied met zicht op de jachthaven;
- Aanbouw van een ontmoetingsruimte aan de achterzijde van de kerk;
- Herontwikkeling huidige locatie 'Only for Men';
- Ruimte voor commerciële dienstverlening (circa 300 m²);
- Handhaving supermarkt Albert Heijn met (heringericht) parkeerterrein;
- Circa 11 woningen.

Voorgestelde ontwikkeling Achter 't Veer Oost

- Zowel aan de west- als aan de noordkant komt er rond de huidige situatie (bebouwing/ parkeren) een bebouwingsschil. Hierdoor ontstaat er een binnenterrein voor parkeren op maaiveld;
- Onder het parkeerterrein en de bebouwing komt een parkeergarage;
- Bebouwingsschil omvat ruimte voor circa 25 woningen en circa 450 m² ruimte voor horeca en dienstverlening;
- Horecavoorzieningen vooral gericht op het nieuwe Kerkplein;
- De huidige doorgang van de Kerkstraat naar Achter 't Veer vervalt voor automobilisten en wordt een verbinding tussen de Kerkstraat,

het Kerkplein en de Lingeboulevard uitsluitend voor voetgangers en fietsers.

Lingefront

Het Lingefront omvat het gebied van het huidige park, de jachthaven en de heemtuin, aan de zuidzijde grenzend aan een te realiseren boulevard die weer de begrenzing gaat vormen van het woon-/ winkelgebied. De ontwikkelingen in het kader van het Masterplan richten zich vooral op het park en de jachthaven.

Voor het hele gebied langs de Linge, tussen de stationsomgeving en de jachthaven komt er mogelijk een apart inrichtingsplan, met ruimte voor recreatieve fiets- en wandelverbindingen en behoud en versterking van de al aanwezige natuurwaarden. Dit wordt dan losgekoppeld van het Masterplan Centrum Geldermalsen en de herinrichting van de stationsomgeving.

Voorgestelde ontwikkeling

- Het park krijgt de vorm van een eiland met een open inrichting, circa 6 woningen en aan de Linge een horecavoorziening (bijvoorbeeld theehuis);
- Jachthaven krijgt een meer open karakter en wordt heringericht (circa 155 ligplaatsen). Hierbinnen ruimte voor aanlegplaatsen ten behoeve van passanten en de rondvaartboot;
- Aantrekkelijke overgang van centrumgebied naar de heemtuin.

Kostverlorenkade

De entree van Geldermalsen krijgt aan de kant van de Kostverlorenkade/ Rijnstraat een heel ander karakter, te beginnen met een te realiseren wooneiland op de plaats waar nu nog een parkeerterrein en de passantenhaven is gesitueerd en vervolgens daarop aansluitend de herinrichting van het gebied Lingewaarden wat op zichzelf, net als de Rivierenwijk, buiten het Masterplan Centrum Geldermalsen valt.

Voorgestelde ontwikkeling

- Wooneiland op huidig parkeerterrein;
- Kleinschalig appartementencomplex bij de aansluiting met de Lingewaarden van circa 41 woningen/ appartementen;
- Openbare kades met een doorgaande langzaam verkeerroute langs de Linge naar het park.

Zeshoek

Het gebied 'De Zeshoek' kenmerkt zich op dit moment vooral door het daar aanwezige gelijknamige gebouw met daarin cultureel/maatschappelijke instellingen. Het gebied vormt de schakel tussen enerzijds het centrum van Geldermalsen en anderzijds de

ruimtelijke ontwikkelingen in de Rivierenwijk (initiatief woningcorporatie Kleurrijk Wonen) en Lingewaarden (initiatief projectontwikkelaar).

Voorgestelde ontwikkeling

- Een supermarkt van circa 1.250 m² bedrijfsvloeroppervlak / BVO;
- Circa 35 woningen;
- Een onder- en bovengrondse parkeervoorziening;
- Een aansluiting van de Zaaivaardweg op de Kostverlorenkade.

In paragraaf 10.2 wordt nader ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie en de verankering ervan in dit bestemmingsplan.

Locatie voormalige Wellner

Het Masterplan spreekt bewust over de zogenaamde Wellnerlocatie omdat daarmee direct voor iedereen in Geldermalsen duidelijk is welke hoek van het centrum bedoeld wordt: de locatie van de gelijknamige doehet-zelfzaak die hier voorheen aan de Herman Kuijkstraat gevestigd was.

Voorgestelde ontwikkeling

Een supermarkt met dagwinkels (circa 1.800 m² BVO);

- Circa 10 woningen;
- Ondergronds parkeren;
- Een verbetering van de ontsluiting van en de route over het parkeerterrein Koninginnelaan.

Locatie Bibliotheek

Het Masterplan geeft een suggestie voor de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw en parkeren.



Marktplaats



Centrumbebouwing

2.5.4. Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Geldermalsen wordt het volgende over de kern Geldermalsen opgemerkt:

Kenmerken kern Geldermalsen

Het gebied wordt begrensd door de Rijksweg vanaf de Molen, dan de Molenweg, dan door naar de Linge met de jachthaven, het parkeerterrein, Lingewaard, Geldersestraat, De Schakel, Herman Kuijkstraat, tot de Rijksweg.

Vóór de uitbouw tot winkelcentrum is de bebouwing gegroeid langs de Lingedijk¹, de Pleinruimte rond de kerk en de veldlinten daaromheen.

Thans is deze kleinschalige bebouwing zelf veelal verbouwd tot winkel of

¹ Met het begrip Lingedijk wordt in deze toelichting gerefereerd aan de straten binnen het plangebied, die onderdeel zijn van de oorspronkelijke dijk, waaronder de Koppelsedijk, de Kerkstraat en een deel van de Herman Kuijkstraat.

bedrijfspan, en soms vervangen door nieuwbouw, zoals winkels met bovenwoningen, banken of kantoren, en is geleidelijk tot het huidige streekcentrum uitgegroeid. Typerend zijn allereerst de hoogteverschillen die veroorzaakt worden door de Lingedijk en die het centrumgebied een heel eigen karakter geven. Typerend is ook het gemengde karakter: zowel kleinschalige panden alsook grotere gebouwen en samenvoegingen staan door elkaar en leveren een afwisselend beeld op. Aan de achterzijde, vaak de expeditie- en parkeerzijde, overheerst het bedrijfsaspect en dat levert ongewild blinde gevels en soms harde bebouwingsranden op.

Aan de noord zijde ligt aan de andere zijde van de dijk de haven en een parkeerterrein. Aan de oostzijde en de zuidwest zijde zijn nog stukken van veldlinten aanwezig gemengd met incidentele kantoorpanden en vrijstaande villa's.



*Molen De Bouwing aan de
Rijksstraatweg*

Waarden centrumgebied

Het gemengde karakter is een typerend en een gewaardeerd kenmerk van een centrum als dat van Geldermalsen. Met name de kleinschalige elementen die vaak nog historische details hebben, verdienen daarbij aandacht.

Toetsingsniveau centrumgebied:

Hiervoor geldt het niveau van de betreffende gebiedstypen [regulier].

2.5.5. Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

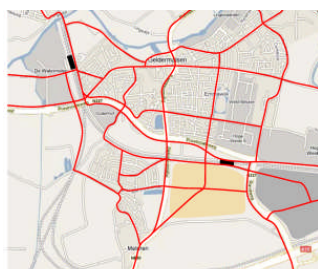
Het Mobiliteitsplan Geldermalsen is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 november 2008 en bevat het mobiliteitsbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2020. Het Mobiliteitsplan is enerzijds een uitwerking van de beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Mobiliteitsvisie en anderzijds vormt het Mobiliteitsplan het fundament voor alle te realiseren maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving.

In het plan zijn wensbeelden geformuleerd rond de volgende thema's:

a. Fietsen zonder stoppen

Gericht op het stimuleren van het gebruik van de fiets voor de kortere afstanden met als programmapunten:

- realiseren van een hoofdfietsnetwerk als drager van de infrastructuur;
- wegnemen van barrières;
- het realiseren van voldoende en veilige fietsenstallingen.



Wensbeeld hoofdfietsnetwerk

b. Veilig op weg

Gericht op bescherming van de zwakkere in het verkeer met als programmapunten:

- voortzetting van de projecten in het kader van Duurzaam Veilig;
- veiliger maken van schoolroutes;
- aanpak van verkeersonveilige situaties;
- opzetten van een levensloopprogramma voor verkeerseducatie.

c. Openbaar vervoer voor iedereen

Gericht op het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer met als programmapunten:

- het openbaar vervoer levert basismobiliteit voor iedereen;
- verbeteren aantrekkelijkheid en gemak van het gebruik van het openbaar vervoer;
- gemeentelijke ondersteuning van het realiseren van Randstadspoor;
- verbeteren fietsenstallingen en P+R-mogelijkheden nabij de stations.

d. Probleemloos recreëren

Gericht op het goed faciliteren van het toenemende recreatieverkeer en het beperken van de overlast daarvan met als programmapunten:

- het scheiden van verkeersstromen in de bloesemtijd;
- het versterken van het recreatieve fietsverkeer.

e. Verkeer op de juiste plaats

Gericht op de vraag welke soort verkeer waar hoort of naartoe zou moeten worden geleid met als programmapunten:

- vaststellen van de hoofdwegenstructuur (met mogelijk ook aanleg van nieuwe (rond)wegen);
- het vrachtverkeer leiden via een vastgesteld netwerk;
- aanleg extra parkeerplaatsen waar nodig;
- maatregelen nemen in het centrum van Geldermalsen en in de omgeving van scholen ten gunste van de voetgangers.

2.5.6. Waterplan

Deel 1: Visie en oplossingsrichtingen

Op 25 september 2007 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen deel 1 van het Waterplan vastgesteld. Het plan is destijds gezamenlijk met Waterschap Rivierenland en de gemeenten Neerijnen en Lingewaal opgesteld met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen. Het is een "parapluplan" waaronder de diverse aan water gerelateerde (beheer)plannen vallen.

Deel 2: Uitvoeringsprogramma

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen een uitwerking van het Waterplan (deel 2) vastgesteld, het zogenaamde uitvoeringsprogramma.

In de waterparagraaf (hoofdstuk 7) wordt nader ingegaan op waterhuishouding.

2.5.7. Notitie oude bewoningsplaatsen

Aanleiding voor de opstelling van deze notitie is het feit dat eigenaren van onbebouwde percelen steeds vaker ontdekken dat er vroeger op het perceel bebouwing aanwezig was. Vanuit het principe van rechtsgelijkheid is de notitie oude bewoningsplaatsen opgesteld. Het gemeentelijk beleid is binnen de context van het Rijksbeleid in de “nota Belvédère” en het provinciaal beleid in de “kadernota Belvoir” ontwikkeld.

De notitie geeft vier randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden alvorens de voorbereiding van een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de herinvulling van een oud, nu onbebouwd, perceel bespreekbaar wordt.

Deze randvoorwaarden zijn:

1. De te reconstrueren bebouwing is circa 100 jaar of ouder; dit dient aangetoond te worden met origineel verbeeldingmateriaal van de voormalige bebouwing.
2. De nieuwe bebouwing past ruimtelijk en functioneel in het bestaande landelijk en provinciale beleid met betrekking tot het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden; er zal daarvoor een advies gevraagd worden bij een deskundige.
3. De bebouwing heeft na reconstructie een monumentale waarde als cultuurhistorisch monument; er zal daarvoor advies ingewonnen worden bij de Monumentencommissie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

De belangrijkste beleidsvoorwaarde: er is een positief saldo voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie; ook hiervoor zal een advies ingewonnen worden bij een deskundige.

2.5.8. Beleidsnota Archeologische monumentenzorg

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.

In het hoofdstuk Archeologie en cultuurhistorie (hoofdstuk 8) wordt nader op dit beleid ingegaan.

2.5.9. Mantelzorg

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen waarbij medische of sociale zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen. Met name de zorg die volwassen kinderen aan hun ouders willen geven staat meer en meer in de belangstelling. Mantelzorg kan echter ook worden verleend aan volwassen kinderen of andere familieleden die niet geheel zelfstandig kunnen leven. De invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning per 1 januari 2007 leidt ertoe dat de behoefte aan dergelijke zorg verder toeneemt. Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er een toenemende behoefte zijn aan thuis- en mantelzorg, aan geschikte woningen in een geschikte woonomgeving en dus ook aan fysieke ruimte hiervoor. Het aanbod van ruimte in traditionele zorginstellingen en de behoefte aan zorg zijn steeds moeilijker sluitend te krijgen.

Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders et cetera. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens en speelt in op een maatschappelijke behoefte.

Diverse onderzoeken naar de huisvestingsbehoefte in relatie tot mantelzorg hebben geleid tot twee hoofdvormen waarbinnen de huisvesting in het kader van mantelzorg gestalte kan krijgen:

- Inwoning: huisvesting vindt plaats in de bestaande woning die eventueel kan worden uitgebreid binnen het kader van de bestaande mogelijkheden voor aan- en uitbouwmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen.
- Zelfstandig: huisvesting vindt plaats in een meer zelfstandige vorm in een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw.

In de praktijk blijkt de behoefte, onder meer in verband met privacy, vooral gericht te zijn op de tweede vorm van huisvesting. Uitgangspunt hierbij is dat het één huishouden betreft, waarvan een deel in een bijgebouw is gehuisvest.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen kunnen tijdelijk en persoonsgebonden afwijken van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan voor de huisvesting van mantelzorg indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het is een (vrijstaand) bijgebouw behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan.

- Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts en – indien aanwezig – de behandelend specialist.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- De afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 100 m².
- Het bijgebouw vormt een onlosmakelijk geheel met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend en maximaal 20 m is verwijderd van deze woning.
- Vooraf is van mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger een verklaring ontvangen waarmee zij zich uitdrukkelijk verbinden aan het niet (laten) splitsen van de woning en bijgebouwen in 2 zelfstandige wooneenheden.

Het afwijkende gebruik zou dienen te worden beëindigd indien de noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. In de te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de tijdsduur van de vergunning.

In de regels zijn de ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen. De overige voorwaarden zullen worden gehanteerd op basis van het vastgestelde beleidskader.

2.5.10. Speelplaatsen

In 2006 is door het toenmalige ministerie van VROM aan gemeenten geadviseerd om tenminste 3% van het bebouwd gebied te reserveren voor speelruimte.

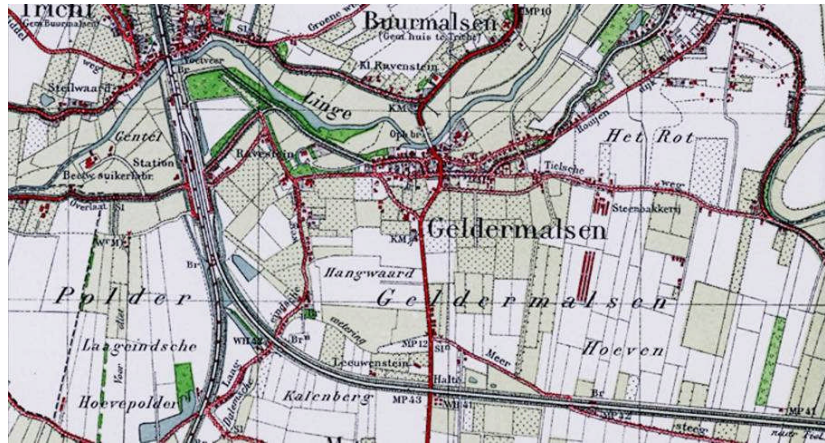
In 2008 (gemeenteraad september 2008) heeft de gemeente in de kadernota "Sport en bewegen" opgenomen om bij nieuwbouw- en inbreidingsplannen als streefwaarde te hanteren dat 10% van de wijk 'openbaar groen' is en netto 3% van de ruimte beschikbaar is voor het buiten spelen, bewegen en sporten waarbij ook een spreiding in de wijk aanwezig moet zijn (niet alles aan de rand)".

Ten aanzien van het bestaande woongebied Geldermalsen kan in dit verband worden aangegeven dat hierover in nauw overleg met het 'Platform Speelplekken' of de bewoners wordt gekeken of er mogelijkheden aanwezig zijn om extra speelplekken binnen het plangebied te realiseren. Beschikbare budget bij de gemeente speelt hierbij een bepalende rol.

3. HISTORISCHE ONTWIKKELING

3.1. Karakter centrum Geldermalsen

Het karakter van het gebied van de Linge wordt mede door de situering van de dorpen en de dijken langs de rivier bepaald. In de gemeente Geldermalsen liggen alle kernen, op Meteren na, aan de Linge. De situering langs de dijk heeft geleid tot een lineaire bebouwings- en wegenstructuur op of evenwijdig aan de dijk. Haaks op de dijk staan vaak verbindingswegen naar het achterland. Deze opbouw is ook te zien in de stedenbouwkundige structuur van de kern Geldermalsen.



Topografische kaart 1918

3.2. Ontstaansgeschiedenis

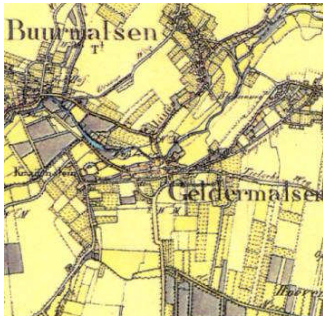
Langs de rivier ontstonden de eerste nederzettingen op de afzettingen van zand en grind uit de rivier die breed en relatief hoger gelegen waren ten opzichte van het omringende landschap. Ook de wegenstructuur liep over deze "stroomruggen" of "oeverwallen". Lange tijd zijn alleen deze hoger gelegen gronden geschikt geweest voor bewoning, begrazing of als bouwland. Verder van de rivier af vonden minder afzettingen plaats en werden alleen fijnere kleideeltjes afgezet. Zo ontstonden de lager gelegen, nattere komgronden. Pas na de bedijking van de Linge kon men overgaan tot de ontginning van de komgronden om aan de grotere behoefte aan landbouwgrond te kunnen voldoen.

Het onderscheid tussen de stroomrug en de komgronden is ook nu nog in het landschap waar te nemen door het verschillende grondgebruik; de stroomruggen worden overheerst door fruitboomgaarden en de kommen door open uitgestrekte graslanden.

Beheersing van het water was moeilijk. Binnendijkse opstuwing vanuit de komgronden kwam vaak voor, waardoor dorpen onder water liepen. Deze regelmatig terugkerende overstromingen vormden de aanleiding om woningen en boerderijen op terpen te bouwen.



Kade langs de Linge

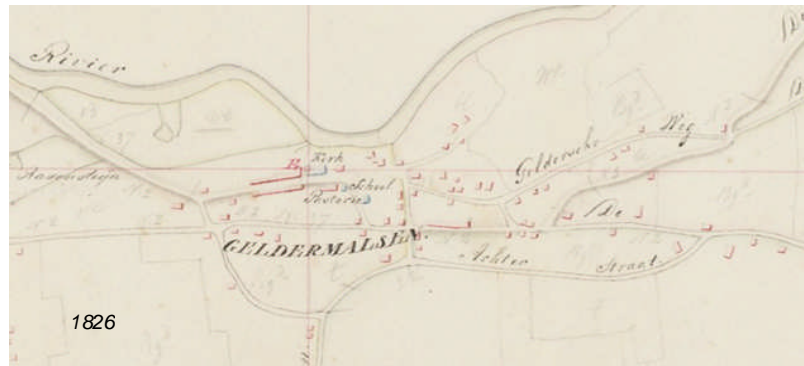


Geldermalsen rond 1880

3.3. Historische ontwikkeling

Geldermalsen kent net als veel andere dorpen in de regio een lange geschiedenis. Het is ontstaan als lintdorp langs de meanderende Linge, in een gebied waar boomgaarden, dorpse bebouwingslinten en solitaire kerktorens het beeld domineren. Het hart van Geldermalsen ligt op een prominente plek, op de kruising van de Linge met de huidige Rijksstraatweg, de belangrijke verbinding tussen Culemborg en Geldermalsen/ Meteren. De Rijksstraatweg is zelfs de oude landweg van Den Bosch naar Utrecht. In de 11^e eeuw stond in het huidige centrum, waar nu onder andere de hervormde kerk staat, een met grachten omgeven en met tufsteen omwalde burcht. De burcht van Malsen is vermoedelijk al in de eerste helft van de 12de eeuw verwoest en niet meer opgebouwd.

Lang werd het beeld van het dorp bepaald door een aantal parallel aan de Linge lopende bebouwingslinten, later zijn rondom het oude hart ook de meer planmatige buitenwijken ontstaan. In 1868 is aan de westzijde van het dorp het station gereedgekomen, later met de aanleg van de A2 en A15 kwam Geldermalsen op een belangrijk kruispunt van routes te liggen, tussen Utrecht en Den Bosch/ Eindhoven. Vandaag de dag heeft het dorp Geldermalsen iets meer dan 10.000 inwoners, vooral woonachtig in een brede band van groene buitenwijken ten zuiden van het centrum.



Op de plek waar Geldermalsen zijn oorsprong heeft, op de kruising van de Rijksstraatweg en de Linge, ligt nog steeds het hart van Geldermalsen. Het gebied rond de Markt, Geldersestraat en Rijksstraatweg vormt het lokale voorzieningencentrum voor het dorp en de gemeente en heeft zelfs enige uitstraling naar de regio. Belangrijkste centra in de directe omgeving zijn Tiel, Culemborg, Leerdam en Zaltbommel.

In het centrum van Geldermalsen is de oorspronkelijke opzet van het lintdorp Geldermalsen nog goed herkenbaar. Het centrum bestaat in feite uit een aantal lange lijnen parallel aan de Linge, de waterkering slingert subtiel zichtbaar door het centrum heen, via de Kerkstraat naar de

Herman Kuijksstraat. De Markt is van oudsher de centrale plek en vormt in feite niet meer dan een bescheiden verbreding in het lint. Op de kop van de markt, op een verhoging aan de buitenzijde van de dijk, staat de oude Gotische kerk. De Rijksstraatweg doorsnijdt deze parallelle structuur en vormt via de brug over de Linge de belangrijkste dwarsverbinding tussen Geldermalsen en dorpen ten noorden van de Linge, zoals Tricht, Buurmalsen en verderop Culemborg.

3.4. Nota Belvédère

In het kader van de Nota Belvédère zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvédèregebieden. Voor het Belvédèregebied Tieler- en Culemborgerwaard, Geldermalsen is gelegen in de Tielerwaard, wordt de volgende cultuurhistorische identiteit beschreven.

De Tieler- en Culemborgerwaard vormen een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap. Op de oeverwallen van de Nederrijn-Lek, Waal en Linge heeft zich vanouds bewoning afgespeeld. Tussen de grote rivieren bevindt zich het Lingegebied, een uniek kleinschalig rivierengebied van Europese betekenis, in verhouding erg gaaf en ongestoord. Buitendijks meandert de Linge nog deels op natuurlijke wijze. Ten noorden en zuiden van het Lingegebied liggen de uitgestrekte komgebieden die veel opener zijn en een rationele verkaveling kennen uit de tweede helft van de 20^e eeuw.

De stroomruggen werden al in de Romeinse tijd intensief bewoond. Belangrijke factoren waren daarbij het diverse landschap en de rol van de rivier, enerzijds als transportmogelijkheid en anderzijds als scheidend element. Onder andere de Romeinse Limes, maar ook handelssteden in de Middeleeuwen hebben te maken met het voor dit gebied karakteristieke landschap. De natuurlijk afwaterende oeverwallen werden gebruikt voor landbouw, de randen van de natte kommen waren 's zomers in gebruik als hooi- en weilanden.

In de Middeleeuwen zijn diverse dijken aangelegd om dorpen en landbouwgronden te beschermen. In 1304 werd de Linge bij Tiel afgedamd voor een verdere beveiliging tegen overstromingen. Na de bedijking breidde de bebouwing zich uit langs de dijken en op de oeverwallen. De oeverwallen worden naast de dorpen gekenmerkt door onregelmatige wegen- en verkavelingspatronen (waaronder de kromakkers), wielen, hoogstamboomgaarden en landgoederen (Mariënwaard). Vanaf de 17^e eeuw nam de begroeiing van het landschap toe door de aanleg van parkbossen en lanen en de uitbreiding van fruitteelt.

De stroomruggen en crevasseruggen herbergen alle bewoningsperiodes uit het rivierengebied, dat wil zeggen van het Neolithicum tot de Nieuwe Tijd. De natte open komgebieden werden pas laat ontgonnen. De

ontginning is planmatig, het natte karakter van de gronden komt tot uiting in de eendenkooien, grienden en populierenbossen (Regulieren).

Als fysieke dragers gelden de volgende elementen in het Lingegebied:

- De karakteristieke verschillen tussen buitendijkse gronden, kleinschalige besloten oeverwallen en grootschalige open kommen;
- De open komgebieden met een planmatige ontginning, eendenkooien, grienden en populierenbossen (Regulieren), verspreid gelegen boerderijen;
- Het kleinschalige Lingeland met:
 - de buitendijks natuurlijk meanderende Linge;
 - typerende dijktracés (Appeldijk), karakteristieke dijkwoningen en boerderijen en fraaie dorpsgezichten met karakteristieke langgerekte stratenpatronen;
 - een besloten, kleinschalig en gaaf oeverwallenlandschap met bochtige wegen, onregelmatige perceelspatronen waaronder krommakers, wielen en hoogstamboomgaarden, landgoederen, kastelen hooibergen, boerderijen op woerden, vloedschuren.

3.5. Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving en waardering

Cultuurhistorische gebiedsinventarisatie

De gemeente Geldermalsen bezit onmiskenbare cultuurhistorische rijkdommen. Vooral de rivier de Linge met de daaraan gelegen dorpen, landbouwkundige en waterstaatkundige elementen vormen de basis van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten.



Zicht op de kerk over het open terrein aan de Koppelsedijk

De tegenwoordige staat van dorpen en buitengebied geeft een fraai beeld van specifiek Betuwse eigenschappen van het rivierengebied. Dit zijn zonder twijfel dingen om trots op te zijn. De gemeente bezit archeologische en historisch-geografische kwaliteiten die bescherming verdienen. Het is aanbevelenswaardig dergelijke elementen in het bestemmingsplan op te nemen. De bouwkundige kwaliteiten van de gemeente zijn divers en ruim voorradig. Zij dienen gewaarborgd te worden middels een degelijk en integraal monumentenbeleid. De waardevolle en gave context van de monumenten dient zorgvuldig beheerd te worden. Hier ligt een uitdagende opgave voor de ruimtelijke ordening van de gemeente Geldermalsen.

Waardering

Geldermalsen is verreweg het grootste dorp van de gemeente. De nederzetting heeft een groeispurt ingezet sinds de jaren veertig van de 20^e eeuw. De groei ontstond voor een belangrijk deel door industrialisatie van bedrijfsprocessen rond Geldermalsen. Voordien was het dorp nog duidelijk te herkennen als gestrekt oeverwaldorp.

Door de enorme groei in de 20^e eeuw is er weinig meer te herkennen van de originele gestrekte structuur van het dorpje Geldermalsen. Zeker wanneer de herkenbaarheid van de structuur vergeleken wordt met overige dorpen uit de gemeente. De oude kern van het dorp heeft een duidelijke centrumfunctie gekregen voor een vrij groot verzorgingsgebied. Restanten uit het verleden zijn de afgelopen decennia verdwenen. De groei van het dorp is gerealiseerd door uit- en inbreiding. Dit laatste heeft er toe geleid dat het oorspronkelijke stratenpatroon slechts moeizaam te herkennen is. Het oorspronkelijke tracé van de dijk loopt door in de kern van Geldermalsen, maar dergelijke relictten zijn minder duidelijk aanwezig dan in de kleinere dorpen. Met het zichtbaar maken van het dijklichaam in de gerenoveerde Markt is hieraan in Geldermalsen een positieve wending gegeven.



Impressie herinrichting marktplein (inmiddels gerealiseerd)

Voor de verdere ontwikkeling van het dorp moet getracht worden de restanten van de cultuurhistorie, die nog aanwezig zijn, te behouden. Voorbeelden daarvan zijn de open ruimte nabij de Koppelsedijk, de locatie van het voormalige Huis Ravenstein, en de waardevolle archeologische vondsten en terreinen ten zuiden van het dorp. Ook is het van groot belang dat het waardevolle contrast tussen de nederzettingen en het buitengebied bewaakt blijft, zoals dat te vinden is tussen Geldermalsen en Buurmalsen.

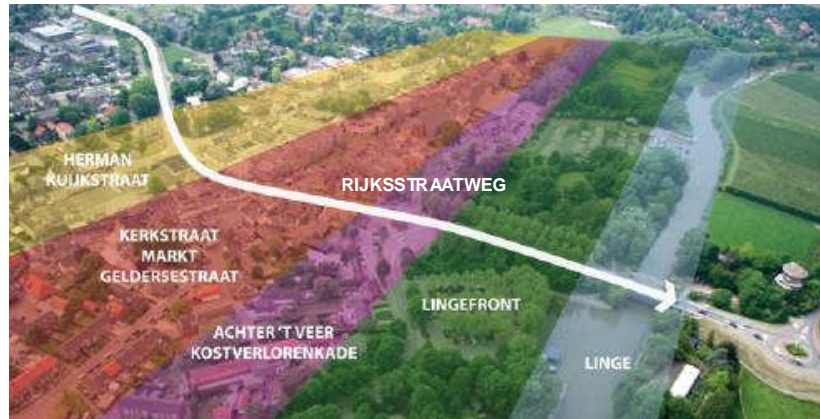
4. RUIMTELIJKE STRUCTUUR & WAARDERING

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke structuur beschreven en wordt er een waardering voor de verschillende dorpsgebieden uitgesproken (zie ook bijgevoegde kaart Ruimtelijke structuur en waardering).

4.1. Karakteristieke dorpsstructuur

Het centrum van Geldermalsen is ontstaan uit de oorspronkelijk lintstructuur van het dorp parallel aan de Linge. De waterkering slingert subtiel zichtbaar door het centrum heen, via de Kerkstraat naar de Herman Kuijkstraat. De Markt is van oudsher de centrale plek en is niet meer dan een bescheiden verbreding in het lint.

Op de kop van de markt staat de oude Gotische kerk, aan de buitenzijde van de dijk, op een verhoging. De Rijksstraatweg doorsnijdt deze parallelle structuur en vormt via de brug over de Linge de belangrijkste dwarsverbinding tussen Geldermalsen en de dorpen ten noorden van Linge, zoals Tricht, Buurmalsen en verderop Culemborg.



Dorpsstructuur (bron: Masterplan centrum Geldermalsen)

Het oudste gedeelte van het dorpscentrum bestaat uit de lintbebouwing langs de Kerkstraat en de Markt. De huidige marktplaats ligt ten opzichte van dit eerste dijktracé buitendijks, is grotendeels verhard en wordt omringd door bebouwing, deels van de laatste drie decennia. De Koppelsedijk/ Kerkstraat vormt een restant van de oorspronkelijke Lingedijk langs de dorpskern van Geldermalsen. Hierin is nog een deel van de gestrekte oeverwalstructuur te herkennen en heeft de historische bebouwing de overhand. Dit laatste geldt ook voor de Geldersestraat. De Herman Kuijkstraat geeft geen eenduidig beeld: historie en vernieuwing wisselen elkaar af.

Aan de westelijke kant van de markt staat de kerk. Ten noorden van de oorspronkelijke Lingedijk is een nieuw talud opgeworpen, waar eerst

weide- en draslanden lagen. De 'nieuwe' lingeoevers van Geldermalsen liggen nu enigszins verwijderd van het centrum.

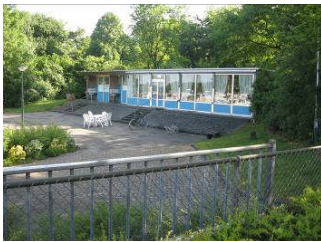
Meer oostelijk van het centrum staat nog oorspronkelijke bebouwing aan de Lingedijk. Deze straat geeft een goed beeld van de kleinschalige bebouwing die het dorp eens gedomineerd moet hebben.

4.1.1. Structuurbepalende gebieden

De parallelle structuur met lijnen evenwijdig aan de Linge en de doorkruising daarvan door de Rijksstraatweg vormen de basis voor de structuurbepalende gebieden. Typerend daarbij zijn de hoogteverschillen die veroorzaakt worden door de Lingedijk en die het centrumgebied een eigen karakter geven. De brug naar Buurmalsen vormt de scheiding tussen twee verschillende gebieden: het Lingefront en de Kostverlorenkade – Lingewaarden.

Lingefront

Het lingefront bestaat uit het groene gebied tussen het riviertje de Linge en de bebouwing van het dorpscentrum. Het gebied kent aan de westzijde van de brug naar Buurmalsen een recreatieve inrichting met de heemtuin, een jachthaven en een park. De bebouwing is in deze zone ondergeschikt met een lage bouwhoogte en een geringe architectonische kwaliteit. Kenmerkend voorbeeld hiervan is het voorzieningengebouw van de jachthaven. De gewenste entreefunctie vanaf het water komt in de vormgeving van dit gebouw niet tot uitdrukking. Vandaar dat dit pand als dissonant is aangemerkt.



Voorzieningengebouw Jachthaven



Luchtfoto Lingefront (bron: Masterplan centrum Geldermalsen)

Eveneens kenmerkend en tegelijkertijd problematisch is het gesloten karakter van het gebied. Hierdoor is de relatie tussen het centrum en de structuurbepalende Linge verbroken. De heemtuin en jachthaven zijn omsloten met hekwerken en het park bestaat uit dicht opgaande beplanting.

Kostverlorenkade – Lingewaarden

Aan de oostzijde van de brug over de Linge ligt het terrein van de Kostverlorenkade, dat parkeergelegenheid biedt voor het centrum. Hier bevindt zich een openbare kade langs het water, alsmede enkele aanlegplaatsen voor passanten en de aanlegplaats voor de rondvaartboot. Het gebied ligt voor voetgangers echter enigszins geïsoleerd, afgesneden van het centrum door de relatief drukke Rijnstraat/ Kostverlorenkade. Ook dit gebied wordt omringd door hoog opgaand groen. De hier gelegen parkeervoorzieningen worden echter goed gebruikt door de centrumbezoekers, zodat er in functionele zin toch nog sprake is van een relatie met het centrum.



Luchtfoto Kostverlorenkade (bron: Google Maps)

4.1.2. Historische dorpsstructuur

De historische dorpsstructuur is het hart van het centrum van Geldermalsen en is volgens de parallelle structuur op te delen in 3 deelgebieden:

- Achter 't Veer;
- Kerkstraat – Marktplaats – Geldersestaat – Zaaiveldweg;
- Herman Kuijkstraat.

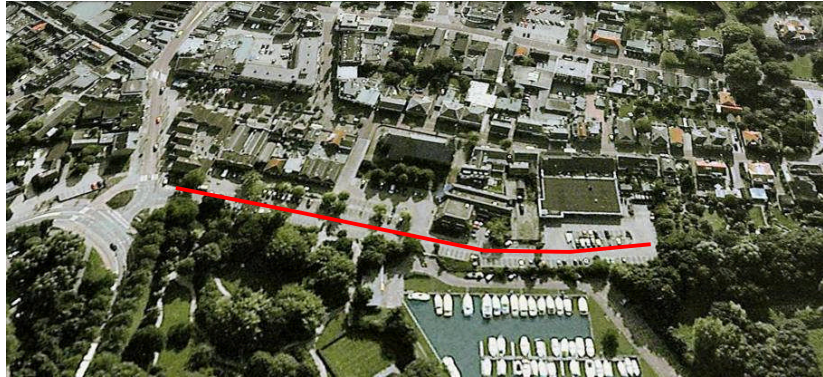
De deelgebieden van de historische dorpsstructuur worden hieronder nader uitgewerkt.

Achter 't Veer

Tussen het winkelcentrum en het Linge-front ligt een zone die gedomineerd wordt door de auto. De Kostverlorenkade en de Rijnstraat zijn belangrijke doorgaande autoverbindingen. De straten behoren echter niet tot de historische dorpsstructuur, maar zijn een latere toevoeging in de parallelle zonering van het dorp aan de Linge.

Achter 't Veer valt weliswaar binnen de historische dorpsstructuur, maar dit vertaalt zich niet in de huidige uitstraling. Hier bevindt zich de belangrijkste parkeergelegenheid voor het centrum. De uitstraling is

rommelig, de openbare ruimte wordt geflankeerd door de achterkanten van de winkels langs de Markt. Verder naar het westen bevindt zich de achterzijde van de kerk en aan het einde van het parkeerterrein de entree van de Albert Heijn.



Luchtfoto Achter 't Veer (bron: Google Maps)

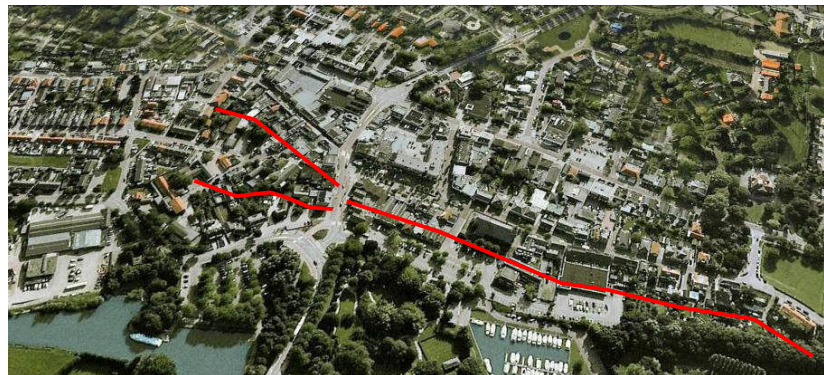
Functioneel gezien is dit voor het centrum van Geldermalsen een belangrijke zone, ten behoeve van de ontsluiting, het parkeren, de expeditie en de supermarkt. Feitelijk is het echter de achterkant van het centrum en voor voetgangers een barrière met de Linge. Terwijl juist op deze locatie, met de nabijheid van water en jachthaven, een belangrijke kans ligt om de verblijfskwaliteit en uitstraling van het centrum aan de rivier een impuls te geven.

Naast de voorgaande knelpunten zijn meer specifiek de recente bebouwing van supermarkten en enkele winkelpanden als dissonanten aan te merken. In architectuur en uitstraling passen deze niet binnen de algehele uitstraling van het historische dorpsstructuur.

Kerkstraat – Marktplein – Geldersestraat – Zaiwaardweg



Grootschalige bebouwing het Hooghuis aan de Kerkstraat



Luchtfoto Kerkstraat – Marktplein – Geldersestraat – Zaiwaardweg (bron: Google Maps)

Ten zuiden van Achter 't Veer ligt het feitelijke voorzieningencentrum met winkels rond de Kerkstraat, de Markt en de Geldersestraat. De uitstraling is variërend en over het algemeen kleinschalig en historisch.

Duidelijke afwijking hierin, en daardoor aan te merken als dissonant, is de grootschalige bebouwing van het Hooghuis en het gebouw waarin de Lidl gevestigd is met de hierboven gelegen appartementen.



Grove korrel Zaaivaardweg



Villa aan de Herman Kuijkstraat



Bibliotheek afwijkend in straatbeeld

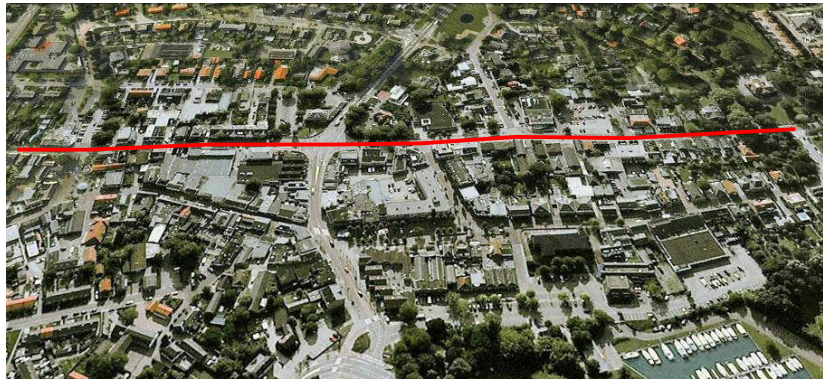
Rond de Markt liggen winkels en horeca en op de Markt vindt de weekmarkt plaats. De herinrichting van de markt is recent afgerond, wat tot een aanmerkelijke verbetering heeft geleid van het openbaar gebied.

Aan de overzijde van Rijksstraatweg gaat de Markt over in de Geldersestraat, een autovrije, besloten winkelstraat, met halverwege de Hema. Na de Hema loopt het gesloten winkelfront geleidelijk over in een gemengd winkelgebied en uiteindelijk een kleinschalige woonstraat. De inrichting van de openbare ruimte is terughoudend en redelijk recent. De bebouwing is uitgesproken dorps en kleinschalig, variërend tussen 1 en 2 lagen en een kap. Uitzondering hierop vormt de bebouwing van de Marskramer. Deze is door de grote schaal en matige architectonische verschijning als dissonant binnen het historische bebouwingsbeeld aan te merken

De Zaaivaardweg is een historische straat met bebouwing van een grotere korrel dan in de Geldersestraat. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woning en enkele bedrijven. De openbare ruimte is sober, maar doelmatig. Op de y-splitsing met de Badweg staat de gereformeerde kerk als bijzonder object.

Herman Kuijkstraat

De zuidrand van het centrum wordt gevormd door de Herman Kuijkstraat, een route die loopt vanuit de parkachtige omgeving rond het gemeentehuis, via een dorps bebouwingslint rond de bibliotheek naar een meer besloten dorpslint aan de achterzijde van de Hema. Voorbij de locatie van de voormalige Wellner loopt de Herman Kuijkstraat over in de D.J. van Wijkstraat en daarna in de Tielerweg richting de A15 en Tiel. Centraal in het centrum wordt de Herman Kuijkstraat gekruist door de Rijksstraatweg.



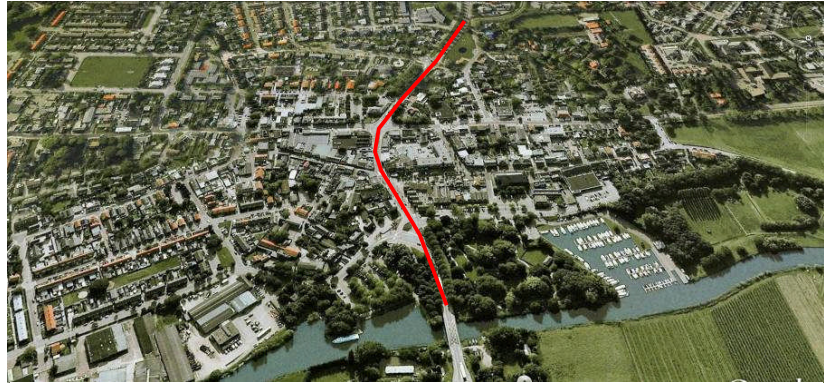
Luchtfoto Herman Kuijkstraat (bron: Google Maps)

In het stuk aan weerszijden van de kruising met de Rijksstraatweg bevinden zich naast woningen verschillende centrumondersteunende functies zoals de bibliotheek, een makelaarskantoor, een bank en restaurants. Langs de Herman Kuijkstraat bevinden zich bovendien een aantal (potentiële) herstructureringslocaties. Op één daarvan, de locatie van de voormalige Rabobank, is het recent opgeleverde Hof van Gelre gerealiseerd (overigens nog niet zichtbaar op voorgaande luchtfoto). Dit complex refereert aan de villa's die vaker voorkomen aan de zuidzijde van deze straat, zoals bij de kruising met de Rijksstraatweg.

Enkele herstructureringslocaties zijn nog niet ingevuld. Dit betreft de voormalige apotheek en de locatie Wellner. Daarnaast vormen de bebouwing van de bibliotheek en het danscentrum in uitstraling, hoogte en massa duidelijke afwijkingen in de straat. Samen met de herstructureringslocaties zijn deze als dissonant aangemerkt binnen de bebouwingsstructuur van de Herman Kuijkstraat.

Rijksstraatweg

De 5 beschreven zones parallel aan de Linge worden doorsneden door de Rijksstraatweg, die in feite de enige verbinding van betekenis vormt binnen het centrum en tegelijkertijd een belangrijke route tussen Geldermalsen Tricht/ Buurmalsen, Meteren en Culemborg. De Rijksstraatweg wordt om die reden intensief gebruikt, met name door autoverkeer. Vanaf de Herman Kuijkstraat tot de Kostverlorenkade is de weg een onderdeel van de historische dorpsstructuur. Het profiel is relatief smal, zeker voor de hoeveelheid verkeer.



Luchtfoto Rijksstraatweg (bron: Google Maps)



Zwakke entree zuidzijde centrum

Langs de Rijksstraatweg bevinden zich in het centrum 2 supermarkten, de Coop aan de zuidzijde en de Lidl aan de noordzijde. De beeldkwaliteit van beide gebouwen is te zwak om als entree voor het centrum te dienen en zijn daarom dan ook als dissonant aangegeven. Daarnaast is er nog enige commerciële dienstverlening en horeca te vinden.



Zwakke entree noordzijde centrum

Aan de noordzijde loopt de Rijksstraatweg over de brug naar Culemborg. Aan de zuidzijde slingert deze langs de molen de Bouwing en het hertenkamp / dierenweide, tussen de woonwijken door naar Meteren en de A15.

4.1.3. Structuurondersteunende gebieden

Aansluitend op de historische parallelle opbouw direct langs de Linge hebben zich nog enkele wegen everwijdig aan de rivier ontwikkeld. Deze wegen dragen bij aan de historische structuur zonder dat ze onderdeel zijn van het centrum, ze zijn dan ook ondersteunend aan de kenmerkende dorpsstructuur van Geldermalsen.

Kostverlorenkade – Rijnstraat – Zeshoek

In de bocht van de Kostverlorenkade – Rijnstraat ligt de voormalige school de Zeshoek. Het hoofdgebouw van de school staat verwijderd van de straat en bestaat uit 2 lagen met forse zadelpak en enkele lagere aanbouwen. Tevens is er een aantal houten noodlokalen van 1 bouwlaag aanwezig. Het terrein is omsloten met veel opgaand groen. Rond het voormalige schoolterrein staan vrijstaande en twee-onder-één-kap



Vormalige schoolgebouw Zeshoek

woningen van 1 tot 2 bouwlagen met zadelkap. Deze zijn alle georiënteerd op weg. De omgeving van de Zeshoek heeft op dit moment weliswaar een gevarieerde opbouw, maar het ontbreekt aan een duidelijke structuur. Ook is de bebouwing enigszins gedateerd. In het gebied liggen derhalve kansen voor een opwaardering in de vorm van herstructurering en nieuwbouw.



Luchtfoto Kostverlorenkade – Rijnstraat – Zeshoek (bron Google Maps)

Oostwaarts is recent een herstructurering afgerond in de vorm van vier appartementen gebouwen in een groenzone. Door de losse situering van de gebouwen is de parallelle structuur enkel in het verloop van de Rijnstraat nog herkenbaar. Vervolgens gaat de bebouwingstructuur over in naoorlogse hofjes die haaks op de weg staan.

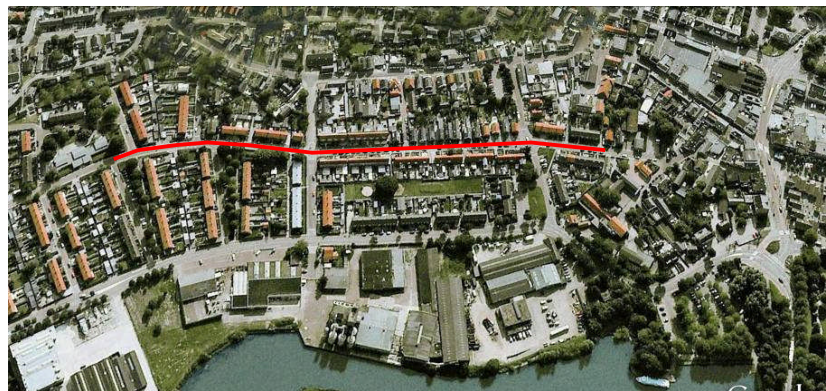
Badweg

De Zaaiaardweg (historische dorpsstructuur) gaat over in de Badweg en is daarmee de 2^e lijn/weg parallel aan de Linge. De Badweg is een woonstraat waarvan de fijne bebouwingskorrel overgaat in een grover bebouwingsbeeld. De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 lagen met kap.



Na oorlogse bouwblok aan de Badweg

Aan de zuidzijde van de Badweg wordt het kleinschalige historische bebouwingsbeeld onderbroken door een aantal blokken rijwoningen. De twee meest westelijk gelegen blokken volgen kort op de historische dorpsstructuur en liggen ingebed in kleinschalige bebouwing. Deze zijn



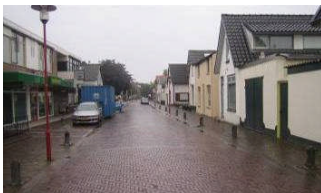
Luchtfoto Badweg (bron: Google Maps)

dan ook als dissonant aangeduid. De twee oostelijke blokken sluiten aan op de na-oorlogse structuur verder oostwaarts en zijn daardoor minder storend.

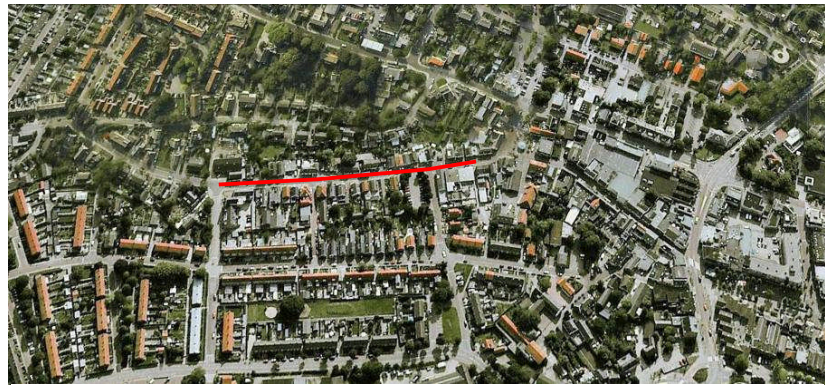
Aan de noordzijde van de Badweg overheersen de naoorlogse bouwblokken. Ondanks dat de variatie beperkt is en weinig samenhang vertoont met de zuidzijde, geeft de bebouwing overwegend een eenduidig beeld en een duidelijke ondersteuning van de parallelle structuur. Dit met uitzondering van de oostelijk gelegen bebouwing die opgezet is in een hofstructuur. Aangezien sprake is van samenhangende eenheden over een groter gebied, is dit niet aangemerkt als dissonant.

Geldersestraat

Het bebouwingsbeeld van de Geldersestraat bestaat binnen het plangebied overwegend uit individuele bebouwing met een fijne korrel. De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met kap.



Bebouwingsbeeld Geldersestraat, met Marskramer als dissonant



Luchtfoto Geldersestraat (bron: Google Maps)

De woningen oriënteren zich in de regel op de Geldersestraat, waarmee het de lineaire opbouw van het centrum ondersteunt. Een beperkte, niet storende, onderbreking daarin is het parkeerterrein op de hoek van de kruising Geldersestraat - 1^e Zaaivaarddwarsweg.

De inrichting van de openbare ruimte heeft een beperkte kwaliteit, maar is doelmatig: trottoir, parkeren en rijbaan. De Geldersestraat is een woonstraat met een divers bebouwingsbeeld.

4.1.4. Waardevolle groenelementen

In algemene zin kan worden aangegeven dat de Linge met de uiterwaarden en de ligging van Geldermalsen op de oevers als essentieel kunnen worden beschouwd. Binnen het plangebied zijn het park aan de Linge en de Heemtuin uiteraard aan te merken als waardevolle groenelementen. Deze zijn als zodanig al beschreven onder de structuurbepalende gebieden bij de beschrijving van het *Lingefront*.

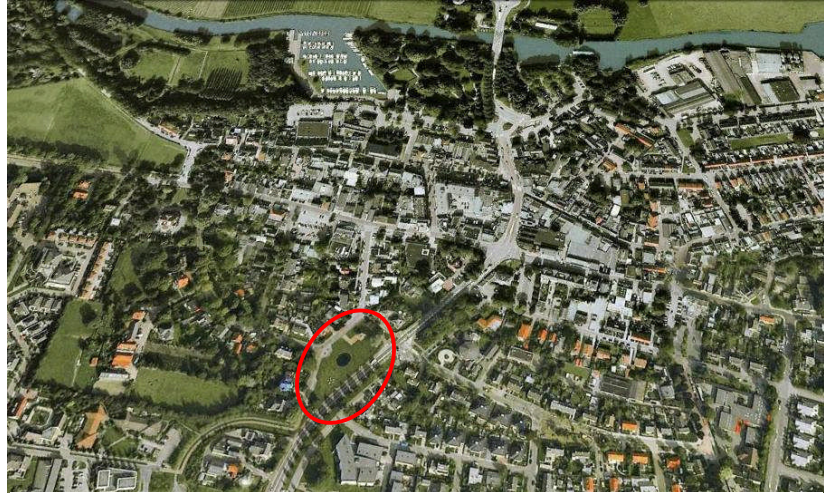


Bomenstructuur als belangrijk groenelement

In algemene zin is de bomenstructuur als een belangrijk bindend groenelement aangemerkt, die als zodanig beschermd en verstrekt moet worden.



Jachthaven aan de Linge



Luchtfoto hertenkamp / dierenweide (bron: Google Maps)

Het hertenkamp / dierenweide aan de zuidzijde van het centrum is een ander belangrijk groenelement dat bijdraagt aan de groenstructuur van de Geldermalsen. Samen met de iets zuidelijker gelegen molen bepaalt dit groen voor een deel het beeld van de entree naar het centrum van Geldermalsen. Juist deze open plek naast het meer dicht bebouwde centrum biedt een aardig contrast, maar draagt ook bij aan de authenticiteit, dorpse en landelijke uitstraling van Geldermalsen. Het hertenkamp / dierenweide bestaat uit een groot veld met enkele solitaire bomen, een vijver en een hoimijt.

4.1.5. Beeldbepalende elementen

Beeld dragers

De Linge zou het meest beeldbepalende element van Geldermalsen moeten zijn. Helaas is door opgaand groen, hagen en hekwerken de relatie met rivier beperkt. Enkel de Lingedijk is het meest tastbare element in het centrum als referentie naar de rivier. De jachthaven laat wel zien dat Geldermalsen een bijzondere ligging heeft aan het water, maar grenst helaas aan een gebied waar de auto het beeld domineert.

Verder zijn de parallelle dorpsstructuur en doorkruising daarvan door de Rijksstraatweg duidelijke beeld dragers van het dorp. De Marktplein is in deze lineaire structuur een belangrijke plek, zij het nu enkel als een gebied waar het lineaire patroon zich verwijdt.



Korenmolen De Bouwing



Brug over de Linge



Oriëntatiepunten

Van oudsher is de kerktoeren een belangrijk oriëntatiepunt, ook voor Geldermalsen. De toren dateert uit de 15^e eeuw en is dan ook al eeuwen een goed oriëntatiepunt vanuit het omliggende landschap. Net buiten het plangebied staat de korenmolen De Bouwing (1848). Deze heeft een vlucht van bijna 24 m en staat nog op een belt van enkele meters. Hierdoor is de molen van verre zichtbaar.

Aan de noordzijde van het centrum is de brug over de Linge als belangrijk oriëntatiepunt te noemen.

Beeldbepalende panden

Langs de Kerkstraat, het Markplein, de Geldersestraat, alsmede langs de Rijksstraatweg en de Herman Kuykstraat is een groot aantal cultuurhistorische panden aanwezig waarvan er enkele als gemeentelijk of rijksmonument zijn aangewezen.

Bijzonder is de Beurs die verdiept aan het Markplein ligt. Vermeldenswaardig zijn de villa's uit begin van de vorige eeuw op de kruising van de Herman Kuykstraat - Rijksstraatweg.

Monumenten

In de kern Geldermalsen zijn, binnen het plangebied, de volgende monumenten aanwezig:

rijksmonumenten:		
16455	Kerkstraat 38	NH kerk
16456	Kerkstraat 38	NH toren

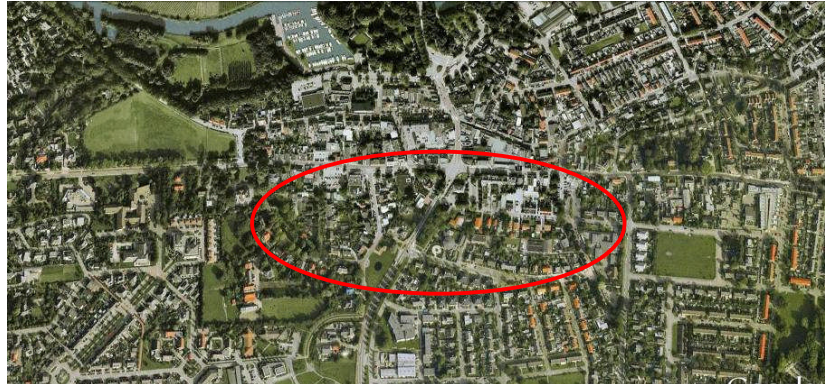
gemeentelijke monumenten:		
Ge.-33	Geldersestraat 32	winkel + woonhuis
Ge.-21	Kerkstraat 30	woonhuis
Ge.-22	Kerkstraat 37	vm gemeentehuis
Ge.-09	Herman Kuykstraat 1	woonhuis
Ge.-37	Herman Kuykstraat 25	woonhuis
Ge.-10	Herman Kuykstraat 59	schoolwoning
Ge.-11	Herman Kuykstraat 72	Vm* boerderij
Ge.-12	Markplein 14	vm beursgebouw
Ge.-13	Rijksstraatweg 2	kantoor vm politiebureau
Ge.-31	Rijksstraatweg 21	kantoor vm woonhuis
Ge.-14	Rijksstraatweg 32	kantoor vm woonhuis
Ge.-29	Zaaiwaardweg	Gereformeerde kerk
Ge.-34	Kerkstraat 1	woonhuis

*vm = voormalig

4.2. Niet karakteristieke gebieden en elementen

4.2.1. Dorpsuitbreiding

Aan de zuidzijde van de historische dorpsstructuur liggen in het plangebied de kleinschalige dorpsuitbreidingen van Geldermalsen. Meer zuidwaarts, buiten de plangrens, volgen al snel de grootschalige uitbreidingswijken.



Luchtfoto dorpsuitbreiding (bron: Google Maps)



Kerkgebouwaan de Lomanlaan

Het gebied bestaat uit een open stedenbouwkundige structuur met voornamelijk vrijstaande bebouwing. De woonbuurten hebben hierdoor een ruime opzet en een groen karakter. De bebouwing bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap en oriënteert zich veelal op de straat.

Opvallend in deze fijne korrel is het relatief grootschalige bouwvolume van de Gereformeerde kerk aan de Dominee R. Lomanlaan van halverwege de vorige eeuw. Gezien de oriëntatie richting de Rijksweg is dit gebouw aangeduid als beeldbepalend element.

4.2.2. Dissonanten en verbroken relatie

Alle hierboven beschreven gebieden (karakteristiek en niet karakteristiek) hebben een eigen karakter en straatbeeld. Binnen de gebieden staan objecten die het karakteristieke straatbeeld verstoren. Deze elementen zijn als dissonanten opgenomen op de Ruimtelijke structuur en waardering kaart en beschreven in de deelgebieden. Het is wenselijk deze panden te vervangen door binnen het gebied passende bebouwing. Een deel van deze objecten valt binnen toekomstige transformatiegebieden, waardoor ze zich zullen voegen naar de gewenste beeldkwaliteit. Voor de overige gebieden geldt dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft. De aanduiding als dissonant is slechts bedoeld als aandachtspunt in het geval een herontwikkeling aan de orde is.



*Breng de Linge naar het centrum
en het centrum naar de Linge*



De Linge ligt aan de basis van de huidige structuur van Geldermalsen. De relatie tussen de structuurbepalende Linge en de karakteristieke dorpsstructuur wordt verbroken door het gesloten karakter van het Linge-front en de Kostverlorenkade – Lingewaarden. Het in ere herstellen van deze relatie tussen de Linge en het centrum is het uitgangspunt van eerdere plannen als het Masterplan Centrum Geldermalsen en het nog op te stellen bestemmingsplan. Op de kaart “Ruimtelijke structuur en waardering” is deze verbroken relatie aangeven.

4.3. Verkeersstructuur & parkeren

De basis voor de verkeersstructuur ligt eveneens in de parallelle structuur met lijnen evenwijdig aan de Linge. Onderdeel daarvan is de doorkruising daarvan door de Rijksstraatweg. Deze weg is de enige verbinding in noord-zuidrichting van betekenis binnen het centrum en vormt tegelijkertijd een belangrijke route tussen Geldermalsen, Tricht/ Buurmalsen, Meteren en Culemborg.

De belangrijkste oost- westverbinding is de Herman Kuijkstraat. Voorbij de locatie van de voormalige Wellner loopt de Herman Kuijkstraat over in de D.J. van Wijkstraat en daarna in de Tielweg richting de A15 en Tiel. In westelijke richting gaat de Herman Kuijkstraat over in de Van Dam van Isseltweg die uiteindelijk via de Tunnelweg aansluit op de N327.

Het parkeren in Geldermalsen centrum is grotendeels betaald (Kostverlorenkade en Eerste Zaaivaarddwarsweg zijn gratis parkeren) en gebeurt vooralsnog grotendeels op maaiveld in de openbare ruimte. In een intensief gebruikt gebied als het centrum betekent dit dat het parkeren een aanzienlijk deel van de beschikbare openbare ruimte in beslag neemt. Met uitzondering van de Geldersestraat en het Marktplein domineert de auto het beeld en blijft er daardoor relatief weinig ruimte voor verblijf.

Met de huidige omvang van het centrum is er vooralsnog voldoende parkeergelegenheid in en om het centrum te vinden, maar er is niet veel ruimte voor verdere groei. Daar tegenover staat een toenemende behoefte aan meer ruimte voor verblijf en een meer hoogwaardige uitstraling van openbare ruimte.

Bij een verdere ontwikkeling van wonen en/ of voorzieningen in het centrum, of bij een onvermijdelijke groei van het autogebruik, zal ergens in of om het centrum ruimte moeten worden gevonden voor uitbreiding van de parkeercapaciteit. Een intensiever grondgebruik met gebouwde parkeervoorzieningen lijkt dan onvermijdelijk

4.4. Fietsnetwerk

Het fietsnetwerk binnen de kom van Geldermalsen verloopt langs de bestaande wegen. Vrijliggende fietspaden komen binnen het plangebied niet voor, behoudens op een enkel kruispunt. Voorts is er wel sprake van gemarkeerde fietsstroken langs enkele wegen.

In het Mobiliteitsplan worden voor het centrum geen bijzondere aandachtspunten genoemd. Wel wil de gemeente Geldermalsen de fiets binnen het kader van lokale verplaatsingen, het aantrekkelijkste vervoermiddel maken. Met dit doel zullen fietsvoorzieningen een zodanige kwaliteitsimpuls krijgen dat de inwoners van Geldermalsen verleid worden vaker op de fiets te stappen. Dit betekent dat er binnen de gehele gemeente een hoofdfietsnetwerk wordt gerealiseerd dat dient als drager van de infrastructuur. Daarnaast zullen barrières voor fietsers worden weggenomen en worden er voldoende veilige fietsenstallingen gerealiseerd.

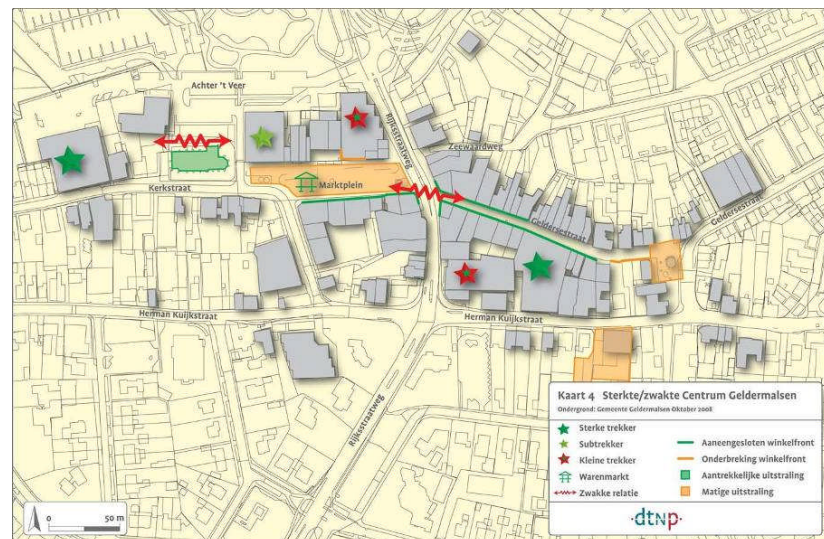
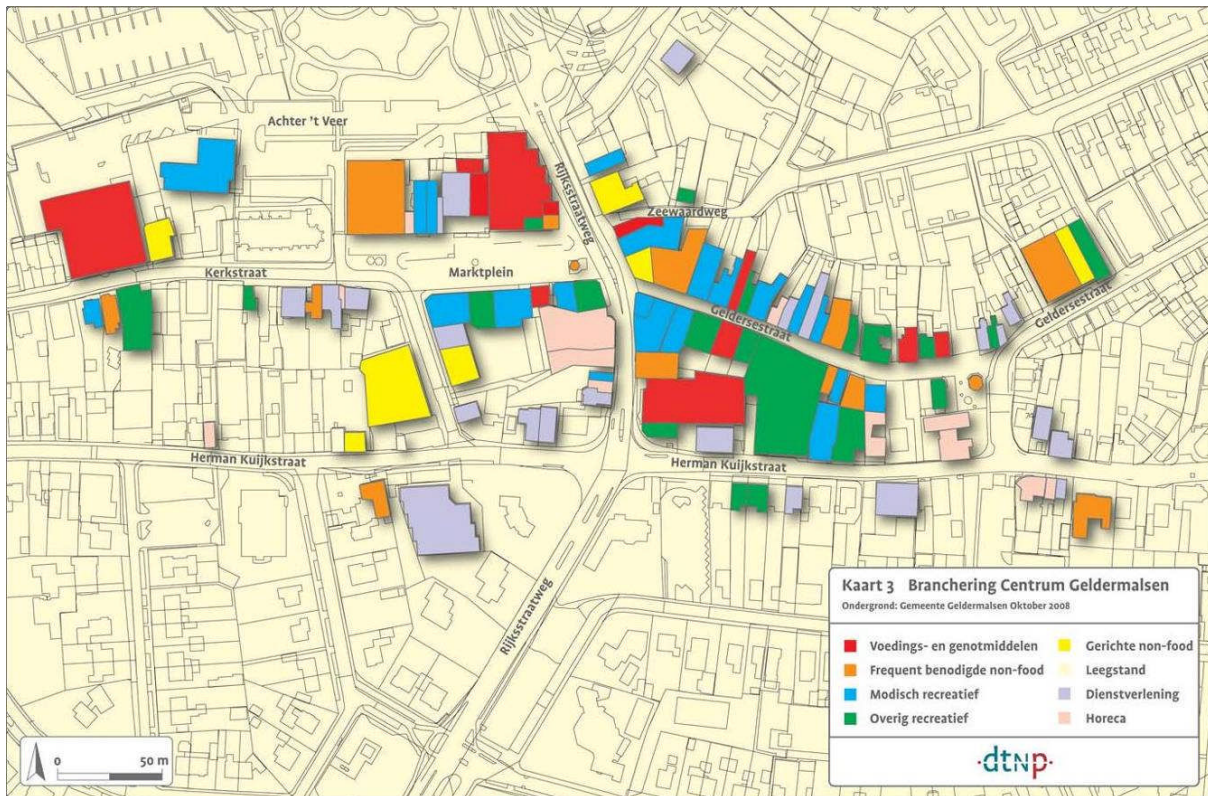
4.5. Centrumfuncties

Geldermalsen heeft een boodschappencentrum met een beperkte recreatieve functie. Het voorzieningencentrum heeft vooral een uitstraling naar het dorp zelf en de omliggende dorpen, en in beperkte mate ook naar de regio. De winkels in het centrum zijn grofweg onder te verdelen in een categorie "Boodschappen doen" en een categorie "Winkelen".

Het boodschappen doen vindt voor een belangrijk deel plaats bij de supermarkten. In het centrum van Geldermalsen bevinden zich 3 supermarkten, die een belangrijke rol spelen in het aantrekken van publiek voor de overige voorzieningen in het centrum. Naast de betreffende 3 supermarkten zijn er verspreid over het centrum nog verschillende kleinere winkels, waaronder bakkers, slaggers en slijterijen die in aanvulling op het supermarktaanbod de gelegenheid bieden om boodschappen te doen.

Naast het boodschappen doen heeft Geldermalsen ook enige functie voor het (recreatief) winkelen. Verspreid langs met name Markt en Geldersestraat liggen verschillende winkels die zich richten op de duurzame goederen, zoals kleding. In een centrum met de omvang van Geldermalsen zijn deze winkels voor een belangrijk deel afhankelijk van de publiekstekkende werking van de supermarkten. De positionering van deze supermarkten ten opzichte van de andere winkels is in dat verband belangrijk. In de huidige opzet hebben bijvoorbeeld de winkels aan de oostzijde van de Geldersestraat slechts een beperkte relatie met de trekkers/ supermarkten.

Overigens zijn naast de supermarkten nog een aantal winkels aan te wijzen die een (meer beperkte) publiektrekkende functie vervullen. Achter de kerk zit bijvoorbeeld de relatief grote kledingzaak Only for Men en aan de Markt en de Geldersestraat zitten de Blokker en Hema. Deze laatste 2 zaken hebben zowel een functie voor het boodschappen doen als voor het (recreatief) winkelen.





Hema in de Geldersestraat

4.5.1. Detailhandel

In het Ruimtelijk-economisch onderzoek centrum Geldermalsen, uitgevoerd door Droogh Trommelen en partners in juli 2009, is een uitgebreide analyse van het huidige winkelaanbod gemaakt. Dit onderzoek is bij het Masterplan Centrum Geldermalsen gevoegd en zal ook als separate bijlage onderdeel uit maken van het bestemmingsplan. Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar deze rapportage, volstaan wordt met de volgende conclusie over het huidige aanbod.

Op basis van de kwantitatieve analyse van het winkelaanbod in Geldermalsen en omgeving kan geconcludeerd worden dat het winkelaanbod in het centrum van Geldermalsen een primaire verzorgingsfunctie heeft voor Geldermalsen, Meteren, Tricht en Buurmalsen (Groot Geldermalsen). Het winkelaanbod in het centrum is het grootste winkelgebied in de gemeente en is vergelijkbaar met het winkelaanbod in centra van kernen met een gelijk inwoneraantal (17.500 inwoners). Door het sterkere winkelaanbod in centra in de omgeving heeft het centrum van Geldermalsen slechts een beperkte bovenlokale verzorgingsfunctie en is het centrum van Geldermalsen te typeren als een streekcentrum.

4.5.2. Horeca

Het Ruimtelijk-economisch onderzoek centrum Geldermalsen bevat eveneens een analyse van het huidige horeca-aanbod. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende:

In het centrum van Geldermalsen zijn 12 horecabedrijven gevestigd. Het horeca-aanbod in centra in de regio is veel uitgebreider. Voor een centrum met een toeristisch karakter is met name het beperkte caféaanbod opvallend te noemen.

Voor de aanwezige horeca geldt dat deze verspreid gevestigd is. Bij de oost-entree van de Geldersestraat zijn enkele horecazaken aanwezig. Op het Marktplaats is slechts één café met een klein terras gevestigd. Een herkenbaar horecacluster ontbreekt volgens de rapportage in het centrum van Geldermalsen. Sinds de afronding van het onderzoek is de horecafunctie in het oude beursgebouw echter versterkt, waardoor het gewenste cluster aan het marktplaats langzaam maar zeker vorm krijgt.

4.5.3. Dienstverlening

Dienstverlening is voornamelijk gevestigd in de straten aan de randen van het centrum (o.a. Herman Kuijkstraat). De locatie van de warenmarkt, centraal op het Marktplaats en de Kerkstraat is goed, omdat de kansen op combinatiebezoek met winkels op deze locatie optimaal benut worden.

5. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN & ZONERING

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Centrum Geldermalsen is handhaving en versterking van het oorspronkelijke nederzettingspatroon van de kern. De karakteristieke parallelle structuur aan de Linge met de haakse doorsnijding van de Rijkstraatweg zijn daarbij dragend.

Een belangrijk landschappelijk element is de waterkering. Deze slingert subtiel zichtbaar, via de Kerkstraat en de Herman Kuijkstraat, door het centrum. De Markt is van oudsher de centrale plek en is niet meer dan een bescheiden verbreding in het lint.

Er worden voor de kern Geldermalsen verschillende dorpsdelen onderscheiden met de daarbij behorende primaire beleidsintenties (zonering). Deze zonering vormt het bindend element voor de bestemmingsregeling. In de nadere detaillering kunnen, gebaseerd op functie- en karakterverschillen, deelbestemmingen worden gehanteerd. Alle gebieden binnen het aangeduide plangebied op de kaart 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering', worden opgenomen in het bestemmingsplan voor de dorpskern.

In principe is er voor gekozen om voor de dorpen (P.I.P. plannen), met betrekking tot vergelijkbare dorpsgebieden, dezelfde beleidsvoornemens te hanteren. De verschillen doen zich met name voor in de ligging en omvang van de zones. Daarnaast kunnen er nog enkele bijzondere dorpsgebieden zijn, die aanleiding geven om daarvoor in het betreffende plan een apart ruimtelijk beleid te voeren. Dit geldt eveneens voor specifieke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen die passen in het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan (Zeshoek uit het Masterplan en enkele andere wijzigingsgebieden).

De zoneringskenmerken voor het centrum van Geldermalsen zijn aangegeven op de bijgevoegde kaart 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering' en zijn als volgt te omschrijven:

5.1. Lingezone - groen

Binnen de groene Lingezone is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van de relatie met de Linge en landschappelijke waarde. Het Linge-front bestaat uit het groene gebied tussen de rivier de Linge en de bebouwing van het dorpscentrum, ten westen van de Lingebrug.

Het gebied kent een recreatieve inrichting, met de heemtuin, de jachthaven en een park. De bebouwing is in deze zone ondergeschikt met een lage bouwhoogte. De bebouwing dient architectonisch uitgewerkt te worden in aan de parkachtige en/ of nautische sfeer.

Het gebied is niet alleen waardevol door de groene kwaliteit, maar dient ook bij te dragen aan een betere beleving en herkenbaarheid van het dorp aan de Linge. Het uitgangspunt voor dit gebied is daarom ten eerste het behoud van het groen-blauwe karakter, als contrast met de omliggende stenige bebouwing. In de tweede plaats dient het de visuele relatie tussen de kern de Linge en het landschap te behouden en te versterken.

Behalve het beschermen van de aanwezig landschappelijke waarden zal ook de toegankelijkheid en beleving van dit gebied versterkt kunnen worden. In de eerste plaats kan dit gerealiseerd worden door afscherpende beplanting te verwijderen om de relatie tussen het centrum en de structuurbepalende Linge en achterliggende landschap te herstellen. Daarnaast zou de toegankelijkheid van het gebied verbeterd kunnen worden door het opheffen van barrières.

Het bestemmingsplan moet niet alleen de landschappelijke kwaliteiten beschermen, maar de ontwikkelingen zoals die voorstaan in het Masterplan Geldermalsen mogelijk maken. Dit betekent dat er op beperkte schaal gebiedsondersteunende bebouwing gerealiseerd moet kunnen worden. Ook de mogelijke aanleg van parkeervoorzieningen, na de verplaatsing van het havenhuis, is een onderdeel uit het masterplan.

5.2. Lingezone - rood

Binnen de zone is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van de relatie met de Linge en landschappelijke waarde. De Lingezone - rood bestaat uit het gebied tussen de rivier de Linge en de Kostverlorenkade, ten oosten van de Lingebrug.

Op dit moment is het gebied in gericht als grootschalige parkeervoorziening voor het centrum van Geldermalsen. Verder bevindt zich hier een openbare kade langs het water, alsmede enkele aanlegplaatsen voor passanten en de aanlegplaats voor de rondvaarboot.

In het op te stellen bestemmingsplan zullen in ieder geval bovenstaande bestaande functies mogelijk worden gemaakt. Echter is in paragraaf 2.5.3 "Masterplan centrum Geldermalsen" de beoogde ontwikkeling voor dit deel van het plangebied te lezen. Het Masterplan zet namelijk in op een bebouwde/ rode invulling van het gebied, omkaderd met water. Vandaar dat het gebied ook aangegeven is als niet-beeld ondersteunend element, als duidelijk signaal dat te zijner tijd een aanpassing volgt van de nu gehanteerde bestemming ter realisering van de visie in het masterplan.

5.3. Gemengd dorpsgebied

Binnen de zone gemengd dorpsgebied is het beleid primair gericht op het functioneren van het centrum als voorzieningengebied. Daarnaast is behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde mede basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het betreffende gebied bestaat uit (gedeelten van) de Kerkstraat, de Geldersestraat, de Herman Kuijkstraat, de Rijksstraatweg en een gedeelte van de Kostverlorenkade. Het is een gebied waarin een grote verscheidenheid aan functies samengaat, met een daarvoor typerend en karakteristiek bebouwingsbeeld.

Het ruimtelijk beleid voor de bebouwing in dit dorpsgedeelte gaat uit van de ontwikkelingsmogelijkheden zoals deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Geldermalsen-Kom 1977.

Aangesloten wordt bij bestaande cultuurhistorische waarden, die zich vooral uit in het historische stratenpatroon en het subtiel verspringende rooilijnenverloop. Kenmerkend zijn voorts:

- Nagenoeg aaneengesloten gevelwanden met een gevarieerde gootlijn;
- Het karakter van individuele panden;
- De bebouwing is overwegend 2 bouwlagen met kap. Afwijkend zijn de panden met een platte afdekking, waaronder het Hooghuis aan de Kerkstraat in 4 bouwlagen;
- De schaal en architectuur van de afzonderlijke panden is bepalend voor de mate waarin de andere functies (bijvoorbeeld winkels op de begane grond) het beeld bepalen. In het geval deze functies zich uitstrekken over meer dan één (voormalige) woning dient het gevelbeeld op de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen afgestemd te blijven.

Binnen deze zone is een menging van centrumfuncties mogelijk, waaronder detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies. Deze bevinden zich op de begane grond. Op de verdiepingen wordt gewoond. Voor zover dit afwijkt van de huidige praktijk, wordt deze afwijking passend geacht binnen het gemengde dorpsgebied. De centrumfuncties dienen te passen binnen de schaal van het bebouwingsbeeld. Daarnaast dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn.

Met name rond de Markt is de vestiging van horecabedrijven een gewenste ontwikkeling.

5.4. Beeldbepalend dorpsgebied

Binnen de zone beeldbepalend dorpsgebied is het beleid primair gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden. Beheer en herstel van het bestaande bebouwingsbeeld is de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden.

Het betreffende gebied bestaat uit de Zaaivaardweg, het westelijk deel van de Kerkstraat en (gedeelten van) de Herman Kuijkstraat en Rijksstraatweg. Het is een gebied met een typerend en karakteristiek dorps bebouwingsbeeld. De hiermee samenhangende cultuurhistorische waarden zijn ook in dit gebied niet altijd duidelijk zichtbaar, waardoor het des te meer van belang is deze te beschermen en waar mogelijk te herstellen.

Het ruimtelijk beleid voor de bebouwing in dit dorpsgedeelte gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwing, zowel hoofd- als bijgebouwen. Uitbreiding van de bebouwing in dit dorpsgedeelte is niet zonder meer mogelijk en wordt uitsluitend toegestaan indien de nieuwe bebouwing bijdraagt aan de ruimtelijke karakteristiek in die zin dat sprake moet zijn van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie.

In dit dorpsgedeelte dient de bestemmingsregeling in de eerste plaats de bescherming van het bestaande waardevolle ruimtelijke beeld mogelijk te maken door middel van bepalingen die sterk gericht zijn op behoud van het kleinschalige karakter en de vrij hoge dichtheid van de bebouwde gedeelten en op de inrichting van de onbebouwde ruimten die past in de dorpse sfeer.

Het hierdoor te beschermen algemeen belang behoeft geenszins in strijd te komen met het privé-belang van de bewoners van de oude dorpskern, mits de bouwwijze en de erfinrichting niet essentieel veranderen ten opzichte van hetgeen algemeen gebruikelijk was en wat we nu dan ook nog steeds aantreffen.

Badweg Zaaivaardweg

Voor de Zaaivaardweg en het gedeelte van de Badweg dat is gelegen binnen het beeldbepalend dorpsgezicht, geldt dat wordt aangesloten bij het kleinschalige dorpse karakter van deze straten met overwegend individuele panden. Dit geldt zowel voor de hoofdgebouwen als voor de bijgebouwen. Dit laatste omdat met name de zuidzijde van de Zaaivaardweg grotendeels wordt gekenmerkt door de achterpercelen van de Geldersestraat, waar bijgebouwen zijn gesitueerd.

Geldersestraat

De Geldersestraat wordt gekenmerkt door dorpse kleinschaligheid. Het betreft een van de belangrijke winkelstraten van Geldermalsen. De karakteristiek van het kleinschalige beeld en het individuele karakter van

de panden dient onder andere bij samenvoeging van functies op de begane grond over meerdere panden, behouden te blijven. De subtiele variatie in de rooilijn en daklijn, mede kenmerkend voor de dorpse sfeer van deze straat, dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.

Herman Kuijksstraat oost

Het oostelijk deel van de Herman Kuijksstraat heeft een gevarieerd bebouwingsbeeld met aan de noordzijde deels de achterzijde van de centrumbebouwing aan de Geldersestraat (Hema, die overigens van hieruit ook toegankelijk is), een bankgebouw en woonbebouwing met een verscheidenheid in uitstraling.

Aan de zuidzijde is het beeld wat consistent met karakteristieke bebouwing in een gevarieerde rooilijn en bouwvolumes met verscheidenheid in dakvorm en goothoogten. Gestreefd wordt naar een afstemming met de karakteristieke bebouwing. Een goed voorbeeld hiervoor zijn de vernieuwde panden aan de rechterzijde van de Hema.

Herman Kuijksstraat west

De noordzijde van het westelijk deel van deze straat kent een overwegend stenig karakter, veroorzaakt door het (nagenoeg) ontbreken van voortuinen en door de aaneengesloten bebouwing. Hier zijn inmiddels wat appartementengebouwen gebouwd. De zuidzijde is van oorsprong veel opener en groener als gevolg van de minder aaneengesloten bebouwing, die op een grotere afstand van de straat is gesitueerd, waardoor meer groen in voortuinen en langs de weg aanwezig is

De karakteristieke verschillen in open en gesloten bebouwingsbeeld dienen gehandhaafd te worden; met name de zuidzijde van de Herman Kuijksstraat dient zijn nog deels open karakter te behouden. Dit in aansluiting op het beeld van de vrijstaande villabebouwing meer in westelijke richting. Meer in de richting van de Rijksstraatweg verdicht de structuur, maar blijft het onderscheid met de noordzijde aanwezig.

De beeldkwaliteit van de noordelijke straatwand dient meer aan te sluiten bij de traditionele vormgeving van oud Geldermalsen. Concreet betekent dit het toepassen van de hier voorkomende kapvormen en dakdoorbrekingen. Langs de zuidzijde kan meer vrije, op zich zelf staande, architectuur worden toegepast.

Westelijk deel Kerkstraat

De Kerkstraat is één van oude dorpslinten, hetgeen nog tot uiting komt in de karakteristieke bebouwing die hier overheerst. Overigens zijn hier bouwkenmerken terug te vinden uit recenter perioden, maar toch niet jonger dan uit de eerste helft van de vorige eeuw. Het betreft voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Het rijtje woningen

aan de Koppelsdijk is onderdeel van deze zone. Mogelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het kleinschalige en open karakter van deze straat.

5.5. Dorpsbebouwing

Deze, meest naoorlogse woonbuurten zijn opgezet naar de huisvestings- en vormgevingseisen van hun tijd. Daardoor harmoniëren ze vaak minder met het karakter van het oude dorp en evenmin met dat van het buitengebied. De gebieden zijn hierdoor minder bepalend voor het karakter en de identiteit van het dorp. Het beleid is gericht op het consolideren van de woonfunctie.

Het betreft het gebied aan de Van Borsselelaan, de Prins Bernhardlaan, de Dominee R. Lomanlaan, de Oranje Nassaustraat, de Roode Kruisstraat en de Emmalaan.

Het bestemmingsplan zal hier op perceelsniveau voor de particulier vrijheid kunnen bieden voor bouwkundige verandering van de woningen. Het toelaten van niet-woonfuncties is hier minder gewenst, vanwege de aanslag die deze functies doen qua verkeer en parkeren op de daar in de regel niet op afgestemde maat van de openbare ruimten. Voor de groenstrook gelegen tussen de Dominee R. Lomanlaan en de Rijksstraatweg wordt op termijn voorzien in extra parkeervoorziening voor het centrumgebied. De overige openbare ruimten in deze nieuwbouwuurten zouden meer benut moeten worden voor een versterking van de recreatieve groenstructuur.

5.6. Behouden groenstructuur

De bestaande groengebieden in Geldermalsen dienen behouden te blijven. Specifiek gaat het om het hertenkamp / dierenweide tussen de Rijksstraatweg en de Molenweg.

5.7. Maatschappelijke voorzieningen

Binnen dit gebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen gelegen. Het beleid van de gemeente is erop gericht deze voorzieningen te behouden en op te nemen in het bestemmingsplan. Als de bibliotheek wordt verplaatst zal de nadere invulling ervan plaatsvinden op basis van een aparte planprocedure.

5.8. Inpassing niet beeld-ondersteunende elementen

In het hoofdstuk 4 bleek uit de waardering van het centrum van Geldermalsen dat er sprake is van een aantal niet karakteristieke gebieden en elementen, de zo genoemde dissonanten. Het beleid voor deze dorpsgedeelten zou gericht moeten zijn op het bieden van ruime mogelijkheden voor een ruimtelijke en functionele wijziging van de bestaande situatie of een herinrichting, zodanig dat er sprake kan zijn van een betere inpassing in de geldende dorpsstructuur. Dit betekent dus

met nadruk niet het “wegbestemmen” van de bestaande functies en bebouwing, maar het via een ruimere bestemming of wijzigingsbevoegdheid voor de betrokken eigenaren mogelijk maken van een soms geheel andere invulling van hun eigendommen. In het ene geval gaat het uitsluitend om het herstellen van de historische situatie. In het andere geval betekent het de mogelijkheid voor een volledig ander bebouwingsbeeld. In alle gevallen geldt dat bij herstructurering aansluiting gezocht moet worden bij kwaliteiten en waarden van het deelgebied.

Op de Ruimtelijke uitgangspunten en zonering kaart zijn de niet-beeldondersteunende elementen opgenomen, zoals die in het vorige hoofdstuk worden beschreven. Voor een aantal elementen geldt dat er reeds planvorming plaats vindt. Voor de overige elementen geldt dat de tijd moet uitwijzen hoe hier mee om wordt gegaan. Voor de meeste elementen geldt dat bestaande situatie en functie zal worden overgenomen in het bestemmingsplan.

6. MILIEUASPECTEN

6.1. Milieuzonering

De in het plan toegelaten bedrijven zijn overwegend niet milieubelastend en kunnen aanwezig zijn in een overwegende woonomgeving. Dit wordt vastgelegd door een specifieke aanduiding, respectievelijk door een koppeling aan de opgenomen bedrijvenlijst.

In het plangebied komen enkele bedrijven voor die naar hun aard behoren tot een bedrijfscategorie die niet past in een woonomgeving.

De bedrijven binnen het plangebied zijn via de milieuvergunning gekoppeld aan ruimtelijke en technische afscherming en zijn derhalve milieuhygiënisch acceptabel. De projectie van nieuwe woningen te dicht bij deze bedrijven dient te worden afgewogen met de milieuhygiënische aspecten.

Alle bedrijven die verspreid voorkomen in het plangebied worden positief bestemd. Bestaande bedrijven mogen te allen tijde worden gehandhaafd. De verspreid voorkomende bedrijvigheid wordt of geregeld in een bedrijvenbestemming of als niet-woonfunctie binnen de woonbestemmingen. Via een omgevingsvergunning is het mogelijk om bedrijven om te zetten naar een vergelijkbare vorm van bedrijvigheid.

6.2. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid gaat in op de mogelijkheid waarbij de kans van verhoogd risico bestaat buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico betreft een individueel risico en het groepsrisico een cumulatief risico voor een grotere groep personen. Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk aanwezige) groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico, dat wordt bepaald door het aantal personen binnen het invloedsgebied rondom een risicovolle inrichting of transportas, wordt gezien als indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.

Voor de gehele gemeente Geldermalsen is een Externe veiligheidsvisie² opgesteld met als doel een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met de toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden

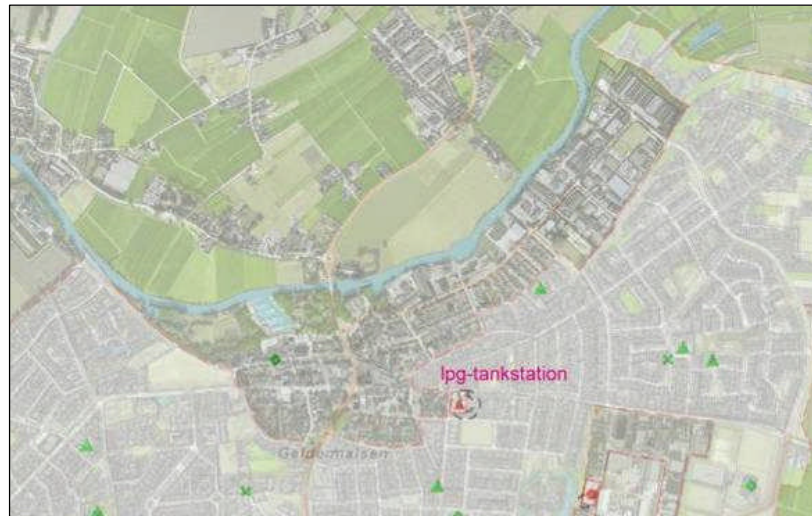
² Externe veiligheidsvisie gemeente Geldermalsen, Regio Rivierenland, (nr. 9S3338.01, d.d. 7 maart 2007)

omgegaan. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie waarbij:

- de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht;
- een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor de externe veiligheid;
- door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's;
- gecommuniceerd wordt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragslijn in geval van een calamiteit.

6.2.1. Relevante inrichtingen

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven.



Binnen het plangebied bevinden zich geen relevante inrichtingen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Buiten het plangebied is aan de D.J. van Wijkstraat 9 een LPG-inrichting gesitueerd, die mogelijk van invloed kan zijn op het plangebied. Uitgaande van een ondergrondse tank met een in de milieuvergunning gelimiteerde doorvoer van maximaal 300 m³ per jaar, geldt voor het betreffende station een plaatsgebonden risico van 25 m vanuit het vulpunt. Voor de ondergrondse tank en het afleverpunt geldt respectievelijk een afstand van 25 m en 15 m. Aan alle afstanden wordt voldaan. Er is geen sprake van een overschrijding van de 10⁻⁶ (plaatsgebonden) risicocontour.

Bij de laatste aanpassing van de milieuvergunning in 2009 is er een groepsrisicoberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die relevant zijn in het kader van de externe veiligheid.

Aangezien de bestemmingen van de gronden in het plangebied, voor zover gelegen binnen het invloedsgebied van het hierboven genoemde LPG tankstation, functioneel en inhoudelijk niet wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is een PR-toets overeenkomstig het gestelde in het Bevi niet nodig. Een toets met betrekking tot het groepsrisico is wel verplicht als er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan (artikel 13 Bevi/ artikel 1 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)). Dit is echter hier niet het geval.

6.2.2. Transport en gevaarlijke stoffen

In het kader van het transport gevaarlijke stoffen en externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt bepaald door de 10^{-6} contour. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen snelwegen, spoorlijnen en grote rivieren gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen een indicatie is voor opname in de risicokaart. De op grote afstand van het plangebied gelegen snelweg A15, de Betuwespoorlijn en de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Utrecht, zijn met betrekking tot zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico niet van invloed op het plangebied.

In de kern van Geldermalsen is echter wel sprake van beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over de Randweg, de Rijksstraatweg en de Kostverlorenkade. In dit verband is met name de toekomstige invulling van de Zeshoek van belang, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Overigens is het plangebied overwegend consoliderend bestemd.

Binnen de gemeente Geldermalsen is geen routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld, als gevolg waarvan incidenten met gevaarlijke stoffen niet volledig uitgesloten zullen worden. De intensiteit van vervoer van gevaarlijke stoffen wordt op grond van ervaringen elders echter zo laag ingeschat dat er geen wijziging in het groepsrisico kan worden berekend. Indien binnen het plangebied reconstructies worden uitgevoerd aan wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, kan bij de uitwerking hiervan worden bezien of het mogelijk is met beperkte ingrepen in de hoogteligging, de verspreiding van brandende vloeistoffen in geval van een calamiteit te controleren (platbrandaandachtsgebieden).

Het plangebied is niet gelegen binnen het beïnvloedsgebied van bronnen als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen, waarmee bij

het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden, in die zin dat nader onderzoek noodzakelijk is.

6.3. Wegverkeerslawaai

Het hele dorp Geldermalsen binnen de plangrenzen zal, behoudens de Rijnstraat, Kostverlorenkade en de Rijksstraatweg, worden aangewezen als een 30 km/uur-gebied. Bij eventuele woningbouw of verplaatsing en/of uitbreidingen van woningen buiten zones van wegen (artikel 74 lid 1, Wet geluidhinder), is conform de Wet geluidhinder binnen het 30 km/uur gebied een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Echter voor een goede ruimtelijke ordening kan dit wel wenselijk worden geacht.

Wet geluidhinder

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Belangrijkste wijziging daarin is de decentralisatie van de procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden. Deze is overgeheveld van provincie naar gemeenten. Daarnaast zijn ook de nodige taakstellingen opgenomen ten aanzien van de (sanering) van de bestaande situaties op het gebied van weg- en railverkeerslawaai.

Nieuwe situatie

Er is sprake van een nieuwe situatie bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin een nieuwe weg of geluidsgevoelige bestemming (bijvoorbeeld een nieuwe woning) kan worden gerealiseerd. Geluidsonderzoek moet aantonen of er door de realisering van de nieuwe weg of de bouw van de nieuwe woningen, geen onaanvaardbare geluidshinder optreedt.

Rotonde Rijksstraatweg/Kostverlorenkade

Als gevolg van de aanleg van de rotonde Rijksstraatweg/Kostverlorenkade, wijzigt de afstand tussen de rijbaan en de aanwezige woningen in de directe omgeving. Als gevolg hiervan mag de geluidbelasting op de gevels op grond van de Wet geluidhinder niet toenemen met meer dan 2 dB(A), hetgeen wordt aangeduid als een 'reconstructie' in de zin van de Wet geluidhinder. Uit het akoestische rapport wegverkeerslawaai kruising Rijksstraatweg/Kostverlorenkade, Geldermalsen van Regio Rivierenland d.d. 20 december 2012, kenmerk 12.2078.1201/RO1, blijkt dat de toename van de geluidbelasting op de gevels binnen de wettelijke normen blijft en dat er geen sprake is van een reconstructie. Dit betekent dat er in verband met de aanleg van de rotonde, geen aanvullende maatregelen in het kader van de Wet geluidhinder nodig zijn.

6.4. Railverkeerslawaai

Conform de zonekaart hebben nagenoeg alle spoorlijnen in Nederland een zone. Ten westen van het plangebied loopt de spoorlijn Amsterdam – Utrecht – 's-Hertogenbosch – Maastricht (trajectnummer 683). De zone

bedraagt 700 m gerekend vanaf de buitenkant van het spoor. Deze zone kent geen overlap met het plangebied.

6.5. Bodem

In 2008 een historisch bodemonderzoek gedaan voor het centrumgebied (Historisch bodemonderzoek Centrumplan Geldermalsen, project: 08.10558, d.d. 31 oktober 2008). Hierbij zijn de dossiers van 44 potentieel verontreinigde locaties onderzocht. Uit dat onderzoek zijn 27 locaties naar voren gekomen die inderdaad potentieel verontreinigd zijn met zware metalen en/of minerale olie. Naar aanleiding hiervan is er een grondwatermeetnet (Grondwatermeetnet centrum Geldermalsen, project: 09.11039, d.d. 13 mei 2009) opgezet waarbij bij die (gecombineerde) locaties 19 peilbuizen zijn geplaatst en bemonsterd ter monitoring van een mogelijk aanwezige verontreiniging. De aangetroffen verontreinigingen bleken dermate laag, dat aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk bleek.

6.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan maximaal 35 woningen en een supermarkt kunnen worden gerealiseerd, eventueel in combinatie met een horeca-vestiging en/of een kleinschalig kantoorpand, (waarvoor een oud schoolgebouw en circa 12 woningen worden gesaneerd) op de locatie Zeshoek. Dit aantal draagt niet in 'betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien de geringe bouw mogelijkheden in het plangebied wordt (ook in de toekomst) geen 'in betekende mate' bijdrage aan de luchtverontreiniging verwacht. Aanpassing van het kruispunt Rijksstraatweg-Herman Kuijkstraat en een verbeterde doorstroming van de Rijksstraatweg ter hoogte van het centrum zijn opgenomen in het NSL.

6.7. Leidingen

Bij leidingen die bescherming behoeven kan worden gedacht aan ondergrondse buisleidingen in de vorm van onder andere hogedruk aardgastransportleidingen, watertransportleidingen, brandstoftransportleidingen, alsmede aan bovengrondse hoogspanningsleidingen. Binnen bevinden zich geen leidingen die planologisch beschermd moeten worden.

7. WATERHUISHOUDING

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit Besluit staat in artikel 3.1.1 dat gemeenten verplicht zijn overleg te voeren met de waterbeheerder. In de toelichting op bestemmingsplannen of in de ruimtelijke onderbouwing van projectbesluiten worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen.

7.1. Watersysteem

Grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in de Tielervaard. Dit gebied behoort tot het rivierenlandschap met de kenmerkende afwisseling tussen oeverwallen en kommen. Het gebied is gelegen op een jonge stroomrug van de Linge.

Oppervlaktewatersysteem

Tielervaard

De afwatering van de Tielervaard verloopt voornamelijk oost-westwaarts. De rivier de Linge vormt de belangrijkste watergang in de Tielervaard. Aan deze rivier is vrijwel het gehele oppervlaktewatersysteem in het binnendijkse gebied gekoppeld.

Vanuit de Linge vindt zowel aan- als afvoer van water plaats. Overtollig water wordt waar mogelijk onder vrij verval en anders met behulp van gemalen geloosd op de Linge. Met behulp van inlaatgemalen wordt via de Linge ook water het plangebied ingelaten. Wateraanvoer is noodzakelijk voor het op peil houden van diverse watergangen, het beregenen van gewassen en het aanvullen van (grond)water ten behoeve van het winnen van drinkwater.

Plangebied

De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door het waterschap op een aantal vaste punten gemeten. De waterkwaliteit in de Tielervaard voldoet veelal aan de normen. Waar de kwaliteit niet aan de norm voldoet, is vooral het fosfaatgehalte te hoog en het zuurstofgehalte te laag. De overschrijdingen zijn onder meer te wijten aan de belasting vanuit diffuse bronnen.

Regen- en afvalwatersysteem

Voor de waterafvoer uit bestaand stedelijk gebied naar het landelijk gebied geldt een afvoernorm van maximaal 3 l/s/ha. Voor nieuwe situaties geldt dat bij uitbreiding van de verharding de afvoer moet worden beperkt tot maximaal 1,5 l/s/ha.

Omschrijving rioleringsgebied

In de kern Geldermalsen is grotendeels sprake van een gemengd stelsel. Vuil water en hemelwater lozen dan beide op het rioolstelsel. In het rioleringsplan is opgenomen dat een deel van het plangebied wordt afgekoppeld, een deel van het riool verzaamd wordt en er komen extra bergingsmogelijkheden. Waar werkzaamheden aan de riolering plaatsvinden, worden kansen om een gescheiden rioolstelsel aan te brengen zoveel als mogelijk benut.

7.2. Waterrelevant beleid & waterhuishoudkundige functies

Europees beleid

Europese kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water beoogt – uitgaande van een stroomgebiedsbenadering – het instrumentarium te bieden om oppervlakte- en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook het bevorderen van een duurzaam watergebruik, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen, en de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte vormen belangrijke doelstellingen. Om deze ambitieuze doelen te realiseren, reikt de richtlijn diverse instrumenten aan zoals maatregelenprogramma's, stroomgebiedbeheersplannen, monitoringsverplichtingen en economische analyses van het watergebruik inclusief de kostenterugwinning van waterdiensten. De richtlijn stelt waterbeheer vanuit (internationale) stroomgebieden centraal. Nederland is hierbij onderverdeeld in vier internationale stroomgebieden (Rijn, Maas, Schelde en Eems). De Kaderrichtlijn vraagt om het opstellen van beheersplannen per stroomgebied of deelstroomgebied, met waterkwaliteitsdoelstellingen en doelstellingen betreffende de ecologische kwaliteit. Deze plannen zijn in 2009 vastgesteld en worden uiterlijk in 2012 operationeel. De uitvoering van de richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders (voor Geldermalsen het Waterschap Rivierenland).

7.2.1. Nationaal beleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB 21)

Naar aanleiding van de wateroverlast in het afgelopen decennium heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw een advies geschreven over de toekomstige inrichting van het watersysteem in Nederland, inclusief de relatie met de ruimtelijke inrichting. Op basis van de principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik' heeft de commissie een aantal aanbevelingen gedaan. De belangrijkste zijn:

- de drietrapsstrategie: Overtollig water dient primair te worden opgevangen in het watersysteem waar de wateroverlast optreedt, vervolgens moet voldoende berging worden gezocht en ten slotte kan water worden afgevoerd.
- Watertoets: bij besluitvorming over grootschalige of ingrijpende locatiekeuzen wordt de watertoets verplicht (uitgangspunt vormt het afzien van besluiten, die leiden tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in de vorm van vermindering van de bescherming tegen overstromingen, toename van de wateroverlast, toename van de bodemdaling, afname van de waterkwaliteit, aantasting van de drinkwatervoorziening en toename van de verdroging van natuurgebieden).
- Stroomgebiedsbenadering: het waterbeleid wordt conform de Europese Kaderrichtlijn per stroomgebied aangestuurd. De 4 nationale stroomgebieden zijn opgedeeld in 17 regionale deelstroomgebieden. Voor elk stroomgebied moet worden vastgesteld aan welke eisen het watersysteem op de lange termijn moet voldoen, middels een stroomgebiedsbeheerplan.

Het plangebied valt binnen het stroomgebied van de Rijn en het deelstroomgebied Rivierengebied.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en is een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Stedelijk gebied wordt leefbaarder. Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt er naar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad.

Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010 – 2015

Het Waterplan Gelderland is evenals het Nationaal Waterplan op 22 december 2009 in werking getreden.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd.

De functie 'stedelijk gebied' geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van bovenstaande uitgangspunten.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Ook dit plan is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige

maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van bovenstaande beleidskaders.

Watervergunning

De watervergunning integreert alle vergunningstelsels van de verschillende waterwetten. Daarmee gaan zes vergunningen uit de eerdere waterbeheerwetten gaan op in één watervergunning. Het gaat hierbij om een scala van handelingen in watersystemen die voorheen door de afzonderlijke wetten werd gereguleerd, zoals het lozen van verontreinigende stoffen op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het dempen van een sloot.

Veel activiteiten vallen onder algemene regels, waarvoor geen watervergunning nodig is, veelal kan dan met een melding worden volstaan. Een bevoegd gezag kan Rijkswaterstaat, het waterschap of de provincie zijn.

Voor werkzaamheden in de beschermingszone en/of keurzone van A-watergang is toestemming nodig van het waterschap. Voor activiteiten (bouwen, aanplanten, bestraten, enzovoorts) vlakbij dijken en sloten heeft Waterschap Rivierenland regels. Deze regels zijn gebaseerd op de Waterwet en op aanvullende regelgeving van Waterschap Rivierenland (Keur, algemene regels en beleidsregels).

Voor werkzaamheden bij dijken en sloten is een watervergunning van het waterschap nodig. Voor sommige veel voorkomende werkzaamheden is een schriftelijke melding voldoende.

De dijk langs de Linge betreft een regionale waterkering. In het kader van planvorming zijn hierbij te onderscheiden de kernzone (het dijklichaam) en de beschermingszone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van gebruik en bouwen. De A-watergangen in het plangebied kennen eveneens een beschermingszone, waarbinnen beperkingen gelden.

Lingebeleid

De Linge is erg belangrijk voor de waterberging in het rivierengebied. Als er gebouwd wordt in het Lingebed, gaat er ruimte voor waterberging verloren. De marges waarbinnen gecompenseerd moet worden, zijn met de inwerkingtreding van het waterschapsbeleid in 2009 versoepeld: Voor elke m³ vrije ruimte voor water die verloren gaat tussen 1m+NAP en 3m+NAP dient binnen het plangebied compensatie te worden gerealiseerd. Indien compensatie binnen het plangebied niet mogelijk is, moet de compensatie elders binnen hetzelfde peilgebied van de Linge worden gerealiseerd.

Binnen het Lingebed geldt voor compensatie voor de toename van verhard oppervlak bovendien een strengere norm: als vuistregel geldt dat per hectare extra verhard oppervlak 476m³ waterbergingscompensatie moet worden gerealiseerd. Ter vergelijking: buiten het Lingebed kan de vuistregel van 436m³ compenserende waterberging per hectare extra verharding worden gehanteerd. Zowel binnen als buiten het Lingebed geldt een vrijstelling van de compensatieplicht voor kleine ingrepen waarbij het verharde oppervlak niet meer dan 500m² toeneemt.

Voor de buitendijkse gebieden is in de planregeling een dubbelbestemming opgenomen, die attendeert op de keur van het Waterschap die de waterbergende capaciteit van de Linge moet waarborgen.

Rotonde Rijksstraatweg/Kostverlorenkade

De nieuw aan te leggen rotonde Rijksstraatweg/Kostverlorenkade wordt gerealiseerd in het winterbed van de Linge. Hier geldt, geldt een compensatieplicht indien het waterbergingsvolume tussen 1 en 3m +NAP met meer dan 100 m³ wordt verminderd. Voor de aanleg van de rotonde, zal het bestaande grondlichaam naar de Lingebrug worden vergroot. In totaal wordt 350 m³ extra grond aangebracht in het gebied en de hoogte waarvoor de compensatieplicht geldt. Er is dus compensatie voor verlies van bergingsruimte voor minimaal 250 m³ water nodig. Omdat het ongewenst is binnen het plangebied voor de rotonde te ontgronden ten behoeve van het bergingsvolume, zal compensatie van het bergingsvolume plaatsvinden. Dit zal in overleg nader worden uitgewerkt, waarbij vooralsnog voldoende ruimte beschikbaar is gevonden bij de spoorbrug over de Linge.

Gemeentelijke beleid

Stedelijk Waterplan

Het gemeentelijke waterplan is opgesteld met Waterschap Rivierenland en de gemeenten Neerijnen en Lingewaal, met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen. Het is een "parapluplan" waaronder de diverse aan water gerelateerde (beheer)plannen vallen. Het waterplan valt uiteen in 2 delen: 'Visie en oplossingsrichtingen' en het 'Uitvoeringsprogramma'.

In deel 1 (de visie) worden de huidige situatie en het beleid en een gezamenlijke visie op de lange termijn beschreven. Voorts worden mogelijke oplossingsrichtingen per invalshoek benoemd, deze zijn gebaseerd op de analyse van het beleid en systeem. In het waterplan is geen specifiek beleid opgenomen voor het Lingebed (buitendijkse gronden).

Kernwoorden van het huidige waterbeleid voor de kern van Geldermalsen en van toepassing op planvorming zijn onder andere:

- Voorkomen wateroverlastsituaties;
- Vasthouden – bergen – afvoeren;
- Schoon houden – scheiden – zuiveren;
- Duurzaam omgaan met hemelwater (waaronder afkoppelen);
- Ruimte voor water;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Toepassen van duurzame (= niet uitloogbare) materialen en duurzaam terreinbeheer.

Toekomstige ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van wateroverlast.

Bij nieuwe plannen en initiatieven is water een medeordenend principe en dient er rekening te worden gehouden met water als onderdeel van het planproces. Per plan wordt de toegenomen afvoer van water zoveel mogelijk binnen het plangebied gecompenseerd. Waterneutraal bouwen is bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen het uitgangspunt.

Om de doelen uit deel 1 (de visie) te verwezenlijken worden in het Stedelijk Waterplan deel 2 (het uitvoeringsprogramma) concrete maatregelen beschreven welke zijn onder te verdelen in twee hoofdcategorieën:

- Maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit (bijvoorbeeld rioleringswerkzaamheden en aanleg van natuurvriendelijke oevers)
- Maatregelen betreffende de waterkwantiteit (aanleg van nieuwe of vergroten van bestaande wateroppervlakken en het verruimen van duikers).

Deze concrete maatregelen worden vervolgens via de beheerplannen naar vermogen gefaseerd gerealiseerd. Voor zover noodzakelijk en mogelijk zal hiervoor binnen de bestemmingsplannen de planologische ruimte worden geboden.

7.3. Toetsing en afstemming

Algemeen

Gezien het conserverende karakter van het op te stellen bestemmingsplan vinden er op korte termijn geen veranderingen plaats in het plangebied die leiden tot fysieke maatregelen in het watersysteem. Het huidige grondgebruik leidt niet tot knelpunten wat betreft de waterhuishoudkundige functies van het gebied.

Voor zover in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden aan ruimtelijke ontwikkelingen door middel van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, is de invloed op het watersysteem als gevolg hiervan op dit moment niet duidelijk. Bij de daadwerkelijke realisering van

ontwikkelingen dienen de gevolgen voor het lokale watersysteem met het waterschap te worden overlegd. Uitgangspunt is dat het hiervoor beschreven beleid zo veel als mogelijk wordt gerespecteerd.

Nieuwe situatie oppervlaktewaterstelsel

Ten behoeve van de A-watgangen wordt binnen de grenzen van het bestemmingsplan een tweezijdige keurzone opgenomen van 4,0 m. Deze tweezijdige zone moet obstakelvrij worden gehouden. Dit geldt zowel voor bebouwing als voor opgaande beplanting. Binnen deze zone zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van waterstaatsdoeleinden toegestaan.

Nieuwe situatie regen- en afvalwaterstelsel

Bij uitbreiding van verhard oppervlak geldt dat de waterafvoer moet worden beperkt tot de maximale afvoernorm van 1,5 l/s/ha.

Waterbergende functie Linge

Van oudsher is een groot deel van het plangebied buitendijks gelegen én bebouwd. Het betreft zowel woonwijken als het belangrijkste winkelgebied van Geldermalsen. Alle buitendijkse gebieden hebben op grond van de Keur van het Waterschap een theoretische waterbergende functie. Gelet op de feitelijke hoogte van het maaiveld van de bebouwde gebieden (vrijwel overal hoger dan 3m +NAP) en het feit dat de beschermende functie beoogt de aanwezige ruimte tot 3m +NAP te behouden ten behoeve van hoog water, is het verantwoord bestaande bebouwing (en beperkte uitbreiding) positief te bestemmen. Voor een nadere verdieping van de waterbergende functie van de Linge wordt verwezen naar het inspraakdocument en zienswijzendocument. Het inspraakdocument en zienswijzendocument zijn als bijlagen bij dit plan gevoegd.

8. ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE

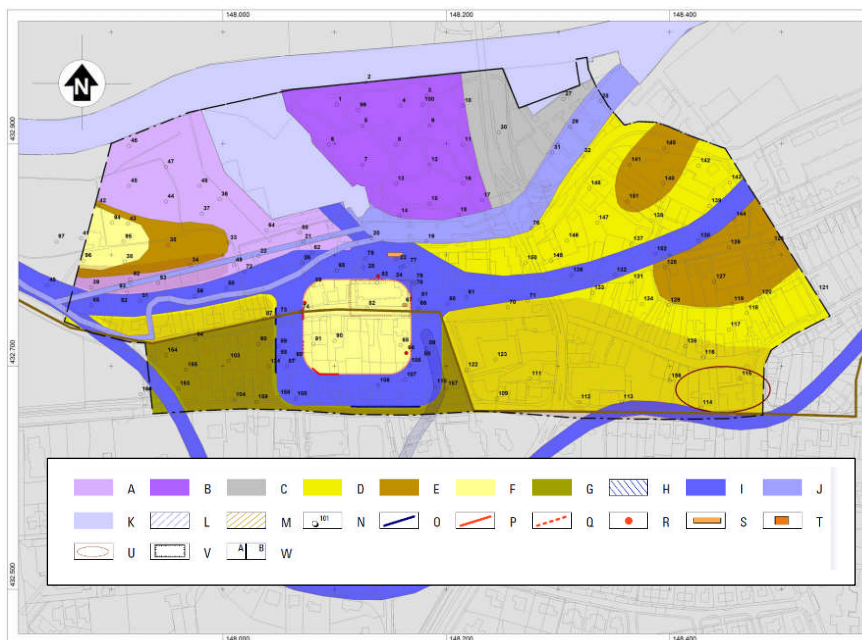
8.1. Archeologie

Archeologische beleidsnota

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.

Archeologisch onderzoek centrum 2009

In 2009 is er voor het centrumgebied een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek verricht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het plangebied worden onderverdeeld in 3 zones, waarin op verschillende wijze met de archeologie kan worden omgegaan (zie begrenzingen afbeelding). Het betreft hier echter schematische onderverdelingen van het landschap.

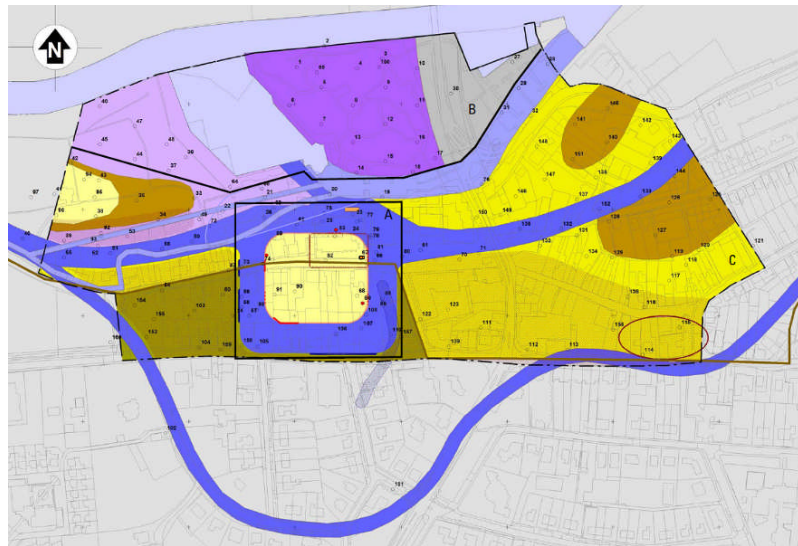


A dal van Linge, weinig tot geen indicatoren;
B dal van Linge, veel bouwpuin Nieuwe Tijd;
C dal van Linge, niet bemonsterd vanwege recente puinlagen;
D meandergordel Linge, enkele indicatoren;
E meandergordel Linge, zandopduiking met mogelijk rivierduin in ondergrond;
F (deels) verspoeld rivierduin;
G oever op meandergordel Linge, binnendijks, veel indicatoren;
H restgeul van stroomgordel Erichem;
I restgeulen Linge tot Late Middeleeuwen;
J restgeul Linge tot begin 20e eeuw;
K huidige Linge en open water;
L 20e eeuwse loshaven;
M globale begrenzing cultuurlagen tot waarschijnlijk Late Middeleeuwen;
N lokatie boring met volgnummer;
O begrenzing gracht o.b.v. stratigrafie;
P waarneming van tufstenen muurwerk of uitbraaksleuf;
Q begrenzing burchtterrein o.b.v. stratigrafie;
R waarneming van tufsteen in boring;
S archeologische structuur (kademuur);
T archeologische structuur (grafmonument);
U globale begrenzing concentratie fosfaat en versinterd materiaal;
V meest waarschijnlijke begrenzing kerkhof;
W schematische begrenzing van de zones A, B en C

Voor de betreffende gebieden worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- streven naar behoud van het burchtterrein met omringende gracht, de aansluitende centrale tak van de Linge (zeker over de lengte van

- Achter 't Veer en de oevers erlangs) en het kerkhof (zie gebied A op onderstaande afbeelding);
- het dal van de Linge behoeft geen nader archeologisch onderzoek. De kans op het aantreffen van vindplaatsen is laag (zie gebied B op onderstaande afbeelding);
 - voor het overige deel van het plangebied zal bij alle grondverstorende activiteiten, dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld, in eerste instantie archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk zijn. Als uit het bureauonderzoek blijkt dat de geplande ingrepen niet dieper zullen reiken dan bekende verstoringen zal verder geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk zijn (zie gebied C op onderstaande afbeelding).



Voor de deelgebieden van zone C binnen van het plangebied, waar zich momenteel nog geen bebouwing of infrastructuur bevindt kunnen aanvullende boringen helpen de mate van verstoring in te schatten. Als blijkt dat dergelijke nog onontwikkelde terreinen onverstoord zijn, zal voor de kartering en waardering ervan het graven van proefsleuven de aangewezen methode zijn. Binnen deelgebieden van het plangebied, zone C, waar zich momenteel nog wel bebouwing of infrastructuur bevindt wordt geadviseerd de sloop van de huidige bebouwing of infrastructuur archeologisch te laten begeleiden. Als hierbij archeologisch relevante en (deels) ongestoorde lagen aan het licht komen, wordt geadviseerd (direct) over te gaan tot een archeologische opgraving.

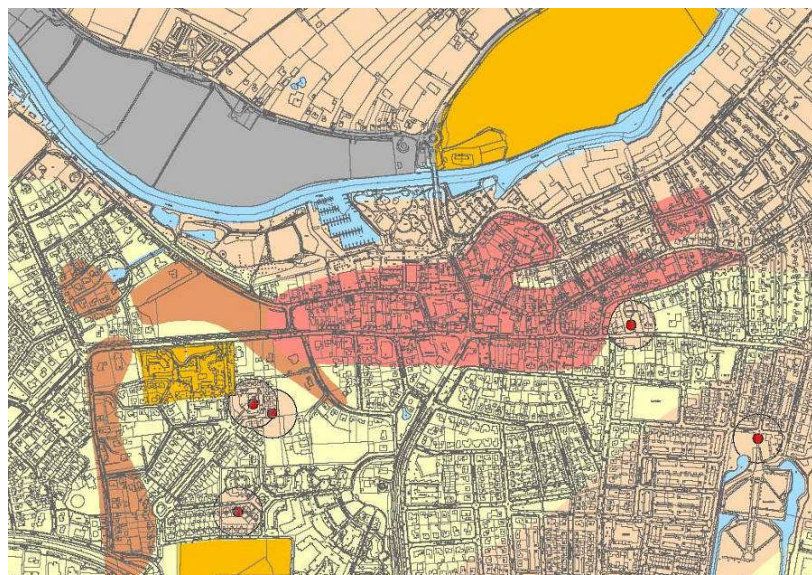
Geadviseerd wordt om op basis van de gegevens uit het bureauonderzoek een Programma van Eisen (PvE) te laten opstellen voor het begeleiden van de sloop en de eventueel daaruit voort komende archeologische opgraving.

Toe te passen beleid

Het archeologisch beleid krijgt zijn vertaling in de bestemmingsplanregeling door middel van archeologische dubbelbestemmingen. Standaard is hiervoor een viertal dubbelbestemmingen toepasbaar, afhankelijk van de in de beleidskaart aangegeven verwachtingswaarde. In de dubbelbestemmingen zijn oppervlakten aangegeven waarbinnen nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, oplopend van 100 m² tot 2.500 m².

Voor de gebieden uit het Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek voor het centrum uit 2009, zal er voor de omgeving van de burcht worden gestreefd naar behoud van het burchtterrein met de omringende gracht. Wanneer dit niet mogelijk blijkt wordt gravend onderzoek voorgesteld (maatwerk). Aan het bestemmingsplan wordt hiervoor een dubbelbestemming toegevoegd, waarin wordt vastgelegd dat voorafgaand bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 10 m², er een gravend archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

Voor de zone C geldt het regime zoals in dit is vastgelegd ten aanzien van het archeologisch beleid op grond van de beleidskaart uit 2006 (bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 100 m² archeologisch vervolgonderzoek).



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart

Voor de gronden, die niet zijn gelegen binnen het onderzoeksgebied uit het archeologisch onderzoek voor het centrum uit 2009, is de archeologische beleidskaart van toepassing. Voor deze gronden zijn de volgende beleidsgebieden van toepassing:

- gebieden met een hoge archeologische verwachting: algemeen;

- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting;
- de historische dorpskern;
- oude woongrond.

Wanneer in het kader van het bestemmingplan bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, als gevolg van bouwen of andere activiteiten, dient de Archeologische beleidskaart als toetsingskader voor de beoordeling van de archeologische waarden op de betreffende locatie. In de bestemmingsplanregels worden aan de op de Archeologische beleidskaart aangegeven gebieden voorwaarden gekoppeld. De regels regelen afhankelijk van de toegekende waarde voor welke oppervlakten zonder nader onderzoek activiteiten kunnen plaatsvinden.

8.2. Cultuurhistorie

De kaarten 'Cultuurhistorie' en 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland zijn voor wat het plangebied betreft geraadpleegd.

Het plangebied is geomorfologisch gelegen in het rivierlandschap. Hier is sprake van oeverafzettingen van (fossiele) holocene meandergordel en oeverafzettingen boven (diepgelegen) stroomgordels.

De Lingedijk-Herman Kuijkstraat-Kerkstraat vormt de ringdijk en is historisch van belang in de strijd en het leven met water.

De molen de Bouwing aan de Rijksstraatweg is een belangrijk nog aanwezig historisch element. Voorts bevindt zich in de kern van Geldermalsen een aantal gebouwde monumenten. De archeologische verwachtingswaarde varieert van middelhoog tot hoog met uitschieters in het centrum waar restanten van een burcht zijn gevonden. Voorgaande paragraaf 8.1, gaat gedetailleerder in op de archeologische waarden in het gebied.

De provincie Gelderland heeft de gebieden die archeologisch van belang zijn nader gewaardeerd op basis van een aantal criteria (o.a. gaafheid, zichtbaarheid, verwachtingswaarde etc.). Gebieden die hoog scoren zijn aangemerkt als parels en de gebieden die bovengemiddeld scoren als ruwe diamant.

Het plangebied is onderdeel van een uitgestrekt gebied met het kenmerk 'archeologische parel'.

Het verloop van de ringdijk, is als historisch element recent op de markt weer zichtbaar gemaakt.

Cultuurhistorische gebiedsinventarisatie

De gemeente Geldermalsen bezit onmiskenbare cultuurhistorische rijkdommen. Vooral de rivier de Linge met de daaraan gelegen dorpen, landbouwkundige en waterstaatkundige elementen vormen de basis van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten.



Zicht op de kerk over het open terrein aan de Koppelsedijk

De tegenwoordige staat van de dorpen en het buitengebied geeft een fraai beeld van specifiek Betuwse eigenschappen van het rivierengebied. Dit zijn zonder twijfel dingen om trots op te zijn. De gemeente bezit archeologische en historisch–geografische kwaliteiten die bescherming verdienen. Het is aanbevelenswaardig dergelijke elementen in het bestemmingsplan op te nemen. De bouwkundige kwaliteiten van de gemeente zijn divers en ruim voorradig. Zij dienen gewaarborgd te worden middels een degelijk en integraal monumentenbeleid. De waardevolle en gave context van de monumenten dient zorgvuldig beheerd te worden. Hier ligt een uitdagende opgave voor de ruimtelijke ordening van de gemeente Geldermalsen.

Waardering

Geldermalsen is verreweg het grootste dorp van de gemeente. De nederzetting heeft een groeispurt ingezet sinds de jaren veertig van de 20^e eeuw. De groei ontstond voor een belangrijk deel door industrialisatie van bedrijfsprocessen rond Geldermalsen. Voordien was het dorp nog duidelijk te herkennen als gestrekt oeverwalddorp.

Door de enorme groei in de 20^e eeuw is er weinig meer te herkennen van de originele gestrekte structuur van het dorp Geldermalsen. Zeker wanneer de herkenbaarheid van de structuur vergeleken wordt met overige dorpen uit de gemeente. De oude kern van het dorp heeft een duidelijke centrumfunctie gekregen voor een vrij groot verzorgingsgebied. De markt is erg versteend en een hoop restanten uit het verleden zijn de afgelopen decennia verdwenen. De groei van het dorp is gerealiseerd door uit- en inbreiding. Dit laatste heeft er toe geleid dat het oorspronkelijke stratenpatroon slechts moeizaam te herkennen is.

Het oorspronkelijke tracé van de dijk loopt door in de kern van Geldermalsen, maar dergelijke relictten zijn minder duidelijk aanwezig dan in de kleinere dorpen. De belevingswaarde van de historische kern van Geldermalsen is niet bijzonder hoog.

Voor de verdere ontwikkeling van het dorp moet getracht worden de restanten van de cultuurhistorie, die nog aanwezig zijn, te behouden. Voorbeelden daarvan zijn de open ruimte nabij de Koppelsedijk, de locatie van het voormalige Huis Ravenstein, en de waardevolle archeologische vondsten en terreinen ten zuiden van het dorp. Bovendien zal de kwaliteit van het tuindorp, nabij het station, gewaarborgd moeten worden. Geldermalsen bezit als gestrekt oeverwalddorp aan de Linge een cultuurhistorische waarde van gemiddeld niveau.

Het is van groot belang dat het waardevolle contrast tussen de nederzettingen en het buitengebied behouden blijft. Zoals dat bijvoorbeeld te vinden is tussen Geldermalsen en Buurmalsen.

Conclusie

Op de historische ontwikkeling van Geldermalsen en de cultuurhistorische waardering is in hoofdstuk 3 uitgebreid ingegaan.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan 'Ruimtelijke structuur en waardering' is de bestaande ruimtelijke structuur beschreven, wordt een waardering voor de verschillende dorpsgebieden uitgesproken en zijn de monumenten benoemd (zie hoofdstuk 4).

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Centrum Geldermalsen is handhaving en versterking van het oorspronkelijke nederzettingpatroon van de kern. De karakteristieke parallelle structuur aan de Linge met de haakse doorsnijding van de Rijkstraatweg zijn daarbij dragend. In de bijlage 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering' zijn de voor de kern Geldermalsen verschillende dorpsdelen onderscheiden met de daarbij behorende primaire beleidsintenties (zie hoofdstuk 5). Deze zijn doorvertaald in het bestemmingplan. Het bestemmingsplan is consoliderend van opzet met een actualiseringslag, waarbij de bestaande structuren worden gehandhaafd.

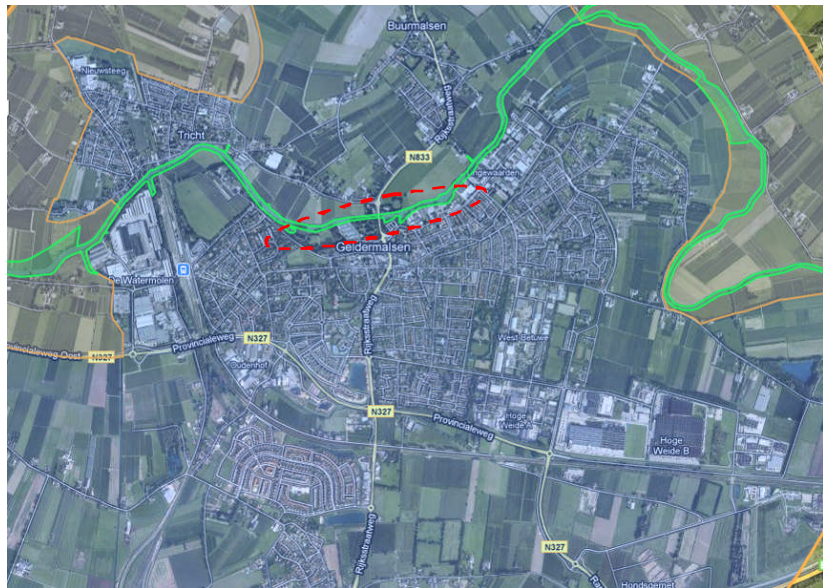
9. NATUUR & LANDSCHAP

9.1. Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan hebben daarom geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan hoeft niet getoetst te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet.



Plangebied ligt ter hoogte van de Linge (voor een klein deel) in de EHS

9.2. Ecologische Hoofdstructuur

Een klein deel van het plangebied, ter hoogte van de Linge, bevindt zich in de EHS (verbindingszone).

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 ha aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

9.3. Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Het betreffende plan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Bij toekomstige nieuwe planontwikkelingen dient te worden nagegaan in hoeverre bedreigde dier- en plantsoorten in het geding zijn.

10. PLANOPZET

10.1. Het bestaande plangebied

Het bestemmingsplan betreft grotendeels de juridische vertaling van de in hoofdstuk 5 beschreven ruimtelijke uitgangspunten en zonering. De ruimtelijke uitgangspunten en zonering zijn gebaseerd op de voorgaande hoofdstukken in deze toelichting waarin de beleidskaders (hoofdstuk 2), de historische ontwikkeling van Geldermalsen (hoofdstuk 3) en de ruimtelijke structuur en waardering (hoofdstuk 4) worden beschreven. Daarnaast is de functie-inventarisatie van het plangebied en de nadere beoordeling hiervan (zie hoofdstuk 1, 'Retrospectieve toets') mede bepalend geweest voor de bestemmingstoedeling.

Een en ander betekent onder meer dat de zonering is vertaald naar bestemmingen, waarbinnen de beschreven uitgangspunten en de te beschermen waarden worden gewaarborgd en rekening is gehouden met de uitkomsten uit de inventarisatie. In een aantal gevallen betekent dit dat zones aangegeven op de verbeelding 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering' (hoofdstuk 5) soms in het bestemmingsplan zijn samengevoegd en soms zijn gesplitst in meer bestemmingen.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de begrenzing van reeds bestaande plannen (buitengebied) of in voorbereiding zijnde plannen (woongebied Geldermalsen).

Hieronder wordt kort ingegaan op zoneringen van de verbeelding 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering' (hoofdstuk 5) en de doorvertaling naar de belangrijkste bestemmingen in het juridisch plan. Voor de meeste zones geldt dat hierbinnen ook de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' van toepassing is en in sommige gevallen de bestemming 'Water', alsmede een aantal dubbelbestemmingen ('Waterstaat - Waterstaatkundige functie', 'Waarde – Archeologie' en 'Leidingen'). Deze bestemmingen worden niet nader genoemd.

10.1.1. Lingezone - rood

De zone 'Lingezone - rood' heeft betrekking op het gebied tussen de rivier de Linge en de Kostverlorenkade, ten oosten van de Lingebrug. De gronden worden bestemd conform het huidig gebruik als parkeer- en verkeersvoorzieningen, water met aanlegplaatsen voor dagrecreatie, en groenstructuren voor 'Verkeer – Verblijfsgebied', waarbij onderdelen zijn aangeduid voor 'groen'.

Een eventueel 'rode invulling' van het gebied is in de bestemmingstoedeling nog niet meegenomen.

10.1.2. Lingezone - groen

De zone 'Lingezone - groen' heeft betrekking op het groene gebied tussen de Linge en de bebouwing van het dorpscentrum, ten westen van de Lingebrug. De gronden worden bestemd conform de huidige functies voor 'Water', 'Bos – Park' en 'Recreatie' (de jachthaven). De bestemming 'Bos – Park' is gericht op het handhaven van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. Voor dit deelgebied zullen de plannen naar verwachting niet binnen de planperiode van 10 jaar worden gerealiseerd en zijn daarom niet meegenomen

10.1.3. Gemengd dorpsgebied

De zone 'gemengd dorpsgebied' betreft het centrumgebied van Geldermalsen, waar een menging van centrumfuncties voorkomt. De gronden worden bestemd voor 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2'. De bestemming 'Centrum – 1' betreft de meest centraal gelegen gronden. De bestemming 'Centrum – 2' betreft de 'uitlopers'. Binnen beide bestemmingen wordt een mix aan centrumfuncties toegestaan. Binnen de bestemming 'Centrum – 2' wordt de mogelijkheid tot het vestigen van detailhandel meer beperkt.

10.1.4. Beeldbepalend dorpsgebied

De zone betreft een gebied met een typerend en karakteristiek dorps bebouwingsbeeld. De gronden zijn grotendeels bestemd voor 'Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1'.

De nadruk ligt hier op het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het primaat binnen deze bestemming is de woonfunctie. Specifieke functies zijn aanvullend via een subbestemming geregeld.

Een uitzondering hierop vormt een aantal functies die zijn ondergebracht binnen andere, hiervoor geëigende specifieke bestemmingen. Het betreft de bestemmingen 'Kantoor', 'Dienstverlening' en 'Bedrijf'.

10.1.5. Dorpsbebouwing

De zone 'dorpsbebouwing' heeft betrekking op de, meest na-oorlogse en verder van het centrumgebied gelegen, woonbuurten. Hier is minder sprake van beeldbepalende en cultuurhistorische waarden.

De zone 'dorpsbebouwing' is gedeeltelijk ondergebracht binnen de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing 1'. Dit betreft de woonpercelen/gebieden die zich kenmerken door een lage goot. De bebouwing is dorps van karakter en komt zowel voor in een vrijstaande/halfvrijstaande setting als in de vorm van gesloten bebouwing.

De zone 'dorpsbebouwing' is gedeeltelijk ondergebracht binnen de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing 2'. Dit betreft de woonpercelen/gebieden die zich kenmerken door een hoge goot. Deze

bebouwing komt zowel voor in een vrijstaande/halfvrijstaande setting als in de vorm van gesloten bebouwing. Binnen de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing 2' zijn ook de gestapelde woningen (appartementen) geregeld.

Een bestaand bedrijfsgebouw is specifiek voor 'Bedrijf' bestemd. Hier is overigens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen - Dorpsbebouwing 1', 'Wonen - Dorpsbebouwing 2', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Water'.

10.1.6. Behouden groenstructuur

De zone 'behouden groenstructuur' heeft betrekking op een te behouden groengebied binnen de dorpskern, het hertenkamp / dierenweide. De gronden worden bestemd voor recreatie met als nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dierenweide'.

10.1.7. Maatschappelijke voorzieningen

De zone 'maatschappelijke voorzieningen' heeft betrekking op de verspreid door het plangebied gelegen kerken en de bibliotheek. De gronden zijn overeenkomstig het huidige gebruik bestemd binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 2' voor religieuze, educatieve, sportieve, sociale dan wel culturele doeleinden, gezondheidszorg, alsmede voor openbaar bestuur en openbare dienstverlening. Ook een buurthuis, aanvankelijk opgenomen binnen de zone 'beeldbepalend dorpsgebied', is bestemd voor 'Maatschappelijk – 2'. Ter plaatse van de bibliotheek wordt overigens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen - Dorpsbebouwing 1', 'Wonen - Dorpsbebouwing 2', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Water'.

10.1.8. Inpassing niet-beeldondersteunende elementen.

Een aantal gebieden, die zijn aangemerkt als niet beeldondersteunende elementen, vallen binnen toekomstige transformatiegebieden uit het Masterplan voor het centrum, waardoor ze zich zullen voegen naar de gewenste beeldkwaliteit. De concrete stand van zaken ten aanzien van deze projecten is beschreven in hoofdstuk 2 (onder 2.5.3. Masterplan). Alleen voor de Zeshoek is een indirecte ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen binnen de kaders van dit bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid).

Voor de overige, als niet beeldondersteunende aangemerkte elementen, die geen onderdeel zijn van de transformatiegebieden uit het Masterplan, zijn geen specifieke ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan opgenomen. De aanduiding dient slechts als aandachtspunt in het geval een herontwikkeling aan de orde is.

10.2. Ontwikkelingsmogelijkheden

Het Masterplan voor het centrum beschrijft de belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheden voor het centrum (zie paragraaf 2.5.3). De projecten uit het Masterplan worden planologisch mogelijk gemaakt als deze meer geconcretiseerd en uitgewerkt zijn. Hiervoor worden aparte ruimtelijke procedures gevolgd en zijn derhalve geen onderdeel van dit, voornamelijk conserverende bestemmingsplan. Een uitzondering hierop vormt de Zeshoek, waarvoor op grond van dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (supermarkt, woningen, parkeervoorzieningen, maatschappelijke functies en eventueel horeca en/of kantoor).

Daarnaast wordt in het plan –middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid- de aanleg van de rotonde Rijksstraatweg/Kostverlorenkade mogelijk gemaakt.

De verdere ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied zijn, voor wat betreft het centrum (bestemmingen Centrum 1 en 2), afgestemd op de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft betrekking op zowel de ruimtelijke als de functionele mogelijkheden. Hier en daar zijn wat verfijningen aangebracht en/of zaken samengevoegd, waardoor de uitwisselingmogelijkheid van functies is vergroot. Voor de woongebieden binnen het plan is de regeling analoog aan die voor de omliggende woongebieden.

Voor de bouw van een ontmoetingsruimte aan de achterzijde van de N-H kerk is in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij het bouwplan dient de monumentale status van het kerkgebouw meegewogen te worden in de afwegingen omtrent de vormgeving.



De vervangende woningbouw aan de Rijnstraat (zie hierboven) is inmiddels gerealiseerd.

Voor de Zeshoek, kunnen op grond van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, de vestiging van een supermarkt met eventueel dagwinkels, alsmede circa 35 (gestapelde) woningen mogelijk worden gemaakt.

Tevens kunnen hier maatschappelijke functies worden toegestaan en maximaal één horecafunctie en/of een beperkte kantoorfunctie. Dit laatste om de mogelijke vestiging van een restaurant of een (lokaal gebonden) bedrijf met behoefte aan kantoorruimte niet uit te sluiten. Voorts zijn groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en verkeersvoorzieningen in het gebied toegestaan.

Verkeersvoorzieningen voor onder andere de ontsluiting van de noodzakelijke, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en een mogelijke verbinding vanaf de Zaiwaardweg naar de Kostverlorenkade. Daarnaast kunnen binnen de het gebied paden en verblijfsgebieden worden aangelegd.

11. JURIDISCH PLAN

11.1. Inleiding

11.1.1. Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart). De verbeelding is opgedeeld in 2 analoge kaartbladen. Eén kaartblad bestaat enkel uit de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 1”, “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3”. Het andere kaartblad bevat de overige bestemmingen en aanduidingen. Voor een apart kaartblad voor de dubbelbestemmingen met archeologische waarden is gekozen om de analoge verbeelding³ zo leesbaar mogelijk te houden. Bij de regels is de “Staat van Bedrijfsactiviteiten” als bijlage gevoegd. In de regels wordt verwezen naar deze bijlage zodat deze deel uitmaakt van het juridisch bindend gedeelte van het plan.

Deze paragraaf dient als een “leeswijzer” van de regels en de (onlosmakelijk daarmee verbonden) verbeelding.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen binnen het plangebied. Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning in eerste instantie niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan. In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een “conserverend karakter”, hetgeen inhoudt dat in hoofdlijnen de bestaande ruimtelijke situatie in het plan is neergelegd. In het plan is echter de nodige flexibiliteit ingebouwd, teneinde toekomstige kleine ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn (binnenplanse) bevoegdheden opgenomen voor “het bevoegd gezag” (doorgaans burgemeester en wethouders) om af te wijken van de regels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Ook zijn aan het college van burgemeester en wethouders “wijzigingsbevoegdheden” toegekend.

³ De toevoeging analoog wordt gebruikt om onderscheid te kunnen maken met de verbeelding zoals die via de computer te raadplegen is.

Burgemeester en wethouders mogen echter uitsluitend van die bevoegdheden gebruik maken, indien voldaan wordt aan de hiertoe in het plan opgenomen voorwaarden.

In een enkel geval is het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Een dergelijk vergunningstelsel is er altijd op gericht specifieke waarden van bepaalde gronden te beschermen.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige waarden.

11.1.2. Digitaal plan

Het bestemmingsplan voldoet aan de door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening voorgeschreven standaarden, waaronder de standaard InformatieModel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO 2008) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Het plan is daarmee digitaal uitwisselbaar.

Met de plansystematiek en de tekenwijze is zoveel mogelijk aangesloten bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Geldermalsen, waarbij aangesloten werd bij het 'Handboek (Digitale) bestemmingsplannen Gelderland' van maart 2005.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen / dubbelbestemmingen). Dubbelbestemmingen kunnen meer dan een bestemming overlappen en hebben een aanduiding op de verbeelding, bijv. Waarde – Archeologie 1; de dubbelbestemmingen vormen de primaire toets;
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.)⁴ hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

⁴ De ondergrond betreft een momentopname en heeft geen enkele juridisch bindende werking.

11.1.3. Bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

11.1.4. Toetsingskader

Door het feit dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het fenomeen beschrijving in hoofdlijnen niet kent, is, ten opzichte van de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente, een andere systematiek gekozen om de eventuele landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen een bestemming, te beschermen. Deze systematiek komt erop neer dat de waarden zijn genoemd in de bestemmingsomschrijving en nader zijn uitgeschreven in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving. In de afwijkings- en wijzigingsbepalingen wordt vervolgens verwezen naar deze waarden zodat de omgevingsvergunning voor afwijken van de regels en/of de wijziging niet verleend kan worden indien de omgevingsvergunning en/of de wijziging tot gevolg heeft dat er een aantasting van de waarden plaatsvindt die zwaarder moet wegen dan het belang van verlening van de omgevingsvergunning en/of wijziging.

Een belangrijk aspect binnen het boven omschreven toetsingskader vormt de afweging met de cultuurhistorische waarden binnen de bestemmingen "Centrum – 1", "Centrum – 2", "Maatschappelijk - 2", "Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1". Gestreefd wordt naar "behoud, beheer en herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden". Dit betekent dat bestaande cultuurhistorische waarden worden behouden; waar deze niet aanwezig zijn is de doelstelling dat herstel hiervan wordt nagestreefd.

In het toetsingskader wordt daarnaast gesteld dat uitbreiding van de bebouwing dient bij te dragen aan de ruimtelijke karakteristiek, in die zin dat sprake moet zijn van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie.

De toelichting bevat een beschrijving van de karakteristiek en de cultuurhistorische waarde van het plangebied. De aanwezigheid van een aantal elementen die karakteristiek zijn in het kader van de cultuurhistorische beoordeling zijn bepalend geweest voor het toekennen van de betreffende bestemmingen.

Binnen de bestemming "Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1" is de uitbreiding van of met gebouwen in de meeste gevallen deels direct toegestaan en deels via omgevingsvergunning voor afwijken van de bouwregels.

Binnen een gebied met een cultuurhistorisch belang, dient in de afweging ten aanzien van bouwplannen kritisch te worden gekeken naar de effecten op het cultuurhistorische aspect als gevolg van dat bouwplan. Met betrekking tot het aspect 'cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie' hoeft bij de beoordeling van bouwplannen waarvoor de betreffende toets van belang is er niet persé sprake te zijn van historiserend bouwen.

Ook bouwplannen met een niet specifiek cultuurhistorisch karakter kunnen mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming. Wel dient in dit geval een afstemming plaats te vinden met de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Een meer eigentijdse uit- of aanbouw, die zich uitstekend voegt in het karakter van de omgeving, kan bijdragen aan een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie.

Juist op plekken waar de bebouwing niet bijdraagt aan de ruimtelijke karakteristiek die de cultuurhistorische waarden in het gebied ondersteunt, wordt het herstel van cultuurhistorische waarden nagestreefd en dient sprake te zijn van een verbetering.

Voor zover de toets in verband met de cultuurhistorische afweging leidt tot discussie, kan de besluitvorming nader worden ondersteund met het oordeel van een externe deskundige.

11.2. Inleidende regels

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze "begripsbepalingen" hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd. Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de "wijze van meten", zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP 2008 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

11.3. Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen. Het plan kent naast de (enkel)bestemmingen ook dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming samenvalt met een andere bestemming, de (enkel)bestemming. Het resultaat is dat op één stuk grond twee of meer van elkaar onafhankelijke bestemmingen voorkomen, waarbij sprake is van een rangorde tussen die bestemmingen. In principe wordt altijd eerst getoetst aan de dubbelbestemming. Een voorbeeld van een dubbelbestemming is de bestemming 'Waarde – Archeologie 1', die van een hogere orde zal zijn dan de enkelbestemmingen waarmee deze samenvalt. De dubbelbestemming neemt vaak de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de enkelbestemming terug en staat

activiteiten alleen toe indien het belang van de dubbelbestemming dit toelaat.

In hoofdstuk 2 is per bestemming – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen.

Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna). De werking van het toetsingkader is hiervoor reeds uiteengezet.

In de regels wordt op verschillende plaatsen verwezen naar de verbeelding. Zoals gezegd zijn hierop de bestemmingen vastgelegd. De (veelal bestaande) direct toegelaten bebouwing is, binnen bestemmingen met de cultuurhistorische belangen, eveneens op de verbeelding weergegeven. In de bebouwingsregels wordt dan ook veelal verwezen naar de verbeelding.

De verbeelding bevat tevens zogenaamde “aanduidingen”. In de regels wordt hiernaar verwezen en deze zijn in die zin dan ook juridisch relevant.

Binnen het plangebied wordt in de planregeling onderscheid gemaakt tussen de (stedenbouwkundig) beeldbepalende gebieden, waarbinnen cultuurhistorische belangen een belangrijke rol spelen en gebieden waar dit minder speelt. De bestemmingsregeling sluit hierop aan.

De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde opgenomen met direct aansluitend hieraan de dubbelbestemmingen. In het navolgende worden kort de voornaamste juridische elementen van de bestemmingen aangestipt.

11.3.1. Bedrijf

De bestemming “Bedrijf” heeft betrekking op enkele in het plangebied voorkomende bedrijven. In beginsel zijn uitsluitend de bedrijfsfuncties toegelaten, welke op de verbeelding zijn aangegeven (door middel van een aanduiding). Via een (binnenplanse) omgevingsvergunning kunnen onder voorwaarden eveneens andere bedrijven worden toegelaten. Bij de toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels middels omgevingsvergunning is de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (bedrijvenlijst) van belang. In deze lijst zijn bedrijven opgenomen die binnen de woonomgeving aanvaardbaar worden geacht. Naast de genoemde (binnenplanse) omgevingsvergunning kent de bestemming nog een aantal andere flexibiliteitsbepalingen, die voornamelijk betrekking hebben op bouwen. Wanneer het om buitendijkse situaties gaat, dient in het kader van een aantal

omgevingsvergunningen in bepaalde gevallen het waterschap te worden gehoord in verband met het waterbergend vermogen van de Linge. Per bedrijf is binnen de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw” één bedrijfswoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn de toegestane goot- en bouwhoogte vermeld, evenals het van toepassing zijnde bebouwingspercentage.

11.3.2. Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn de (bestaande) nutsvoorzieningen geregeld, voor zover ze niet zijn opgenomen in de overige bestemmingen. De kleinere nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen de diverse bestemmingen. De bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening betreft twee grotere nutsvoorzieningen.

11.3.3. Bos - Park

Het bospark in het Lingefront (groene zone tussen de Linge en de centrumbebouwing) is voor “Bos - Park” bestemd. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bestaande openbare nutsgebouwen en een klein gebouw voor activiteiten die passen binnen deze bestemming. Hierbij moet dan worden gedacht aan bijvoorbeeld een clubgebouwtje, zoals dit voorheen hier aanwezig was. De situering van deze gebouwde voorziening is niet vastgelegd, wel de omvang ervan.

11.3.4. Centrum - 1

De bestemming Centrum – 1 betreft de in het vorige bestemmingsplan opgenomen bestemmingen Centrumbebouwing klasse A en Centrumbebouwing klasse B. Het betreft het meest centraal gelegen centrumgebied, waarbinnen een menging van centrumfuncties is toegestaan. Een supermarkt is hier, in verband met de schaalgrootte, niet toegestaan.

Ook voor de functie horeca geldt een beperking. Voor horeca is in de begripsomschrijving van horecabedrijf in artikel 1 een categorie-indeling opgenomen. Het betreft de volgende categorieën:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
- categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;

- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

Horeca in categorie 1, die qua exploitatie aansluit bij winkelvevoorzieningen, is binnen de bestemming Centrum – 1 direct toegestaan. Horeca in categorie 2 en 3 is alleen toegestaan ter plaatse van een aanduiding op de verbeelding. Dit betreft de bestaande horecabedrijven, en de panden aan de noordzijde van het Marktplein, waar ingevolge het Masterplan voor het centrum horeca gestimuleerd dient te worden. Via afwijking middels een omgevingsvergunning kan eventueel ook op andere locaties horeca in categorie 2 en 3 worden toegestaan. Horeca in categorie 4 is niet toegestaan.

De functie wonen is tenslotte in beginsel uitsluitend mogelijk op de verdieping, de andere centrumfuncties op de begane grond. Afwijking hiervan is eventueel mogelijk via omgevingsvergunning. Hierbij moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Bestaande afwijkingen mogen worden gehandhaafd.

Wat betreft bebouwing zijn vlakken op de verbeelding aangegeven: gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, hoofdgebouwen van woningen binnen de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw”.

Maatvoeringseisen voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw” zijn aangegeven op de verbeelding. Maatvoeringseisen voor gebouwen in het overige deel van het bouwvlak zijn opgenomen in de regels.

De mogelijkheid tot het oprichten van dakterrassen is in de bestemmingen “Centrum – 1” en “Centrum – 2” in verband met de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en de mix aan voorkomende functies gekoppeld aan een afwijking middels omgevingsvergunning. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zal gekeken moeten worden naar het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, en de aanwezige waarden. Ook worden aan de situering en de bouwhoogte van hekwerken eisen gesteld.

11.3.5. Centrum – 2

De bestemming Centrum – 2 betreft de in het vorige bestemmingsplan opgenomen bestemming Centrumbebouwing klasse C. Het betreft de “uitlopers” van het centrumgebied, waarbinnen eveneens een menging van centrumfuncties is toegestaan.

Detailhandel is hier uitsluitend toegestaan ter plaatse van een aanduiding terzake op de verbeelding. Ook een supermarkt is vanwege de schaalgrootte alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding “supermarkt”. Verder zijn horecabedrijven in (horeca)categorie 2 en 3 uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “horeca”. Via een omgevingsvergunning kan hier eventueel van worden afgeweken.

Horeca in categorie 1 is overal toegestaan binnen de bestemming, horeca in categorie 4 is niet toegestaan.

De functie wonen is tenslotte in beginsel uitsluitend mogelijk op de verdieping, de andere centrumfuncties op de begane grond. Afwijking hiervan is eventueel mogelijk via omgevingsvergunning. Hierbij moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Bestaande afwijkingen mogen worden gehandhaafd.

Wat betreft bebouwing zijn vlakken op de verbeelding aangegeven: gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, hoofdgebouwen van woningen binnen de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw”.

Maatvoeringseisen voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw” zijn aangegeven op de verbeelding. Maatvoeringseisen voor gebouwen in het overige deel van het bouwvlak zijn opgenomen in de regels. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bouwwerken deel uitmakend van en/of behorend bij woningen, en bouwwerken deel uitmakend van en/of behorend bij andere centrumfuncties. De bebouwingsregeling voor bouwwerken ten behoeve van de andere centrumfuncties sluit aan bij de bebouwingsregeling voor gebouwen buiten de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw”, zoals die is opgenomen voor de bestemming “Centrum – 1”.

De mogelijkheid tot het oprichten van dakterrassen is in de bestemmingen “Centrum – 1” en “Centrum – 2” in verband met de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en de mix aan voorkomende functies gekoppeld aan een afwijking middels omgevingsvergunning. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zal gekeken moeten worden naar het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, en de aanwezige waarden. Ook worden aan de situering en de bouwhoogte van hekwerken eisen gesteld.

11.3.6. Kantoor

De binnen het plangebied voorkomende kantoren, voor zover gelegen buiten de centrumbestemmingen, zijn specifiek bestemd.

Per bedrijf is binnen de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw” één bedrijfswoning toegestaan.

Voor de situering van gebouwen is een bouwvlak opgenomen. Op de verbeelding zijn de toegestane goot- en bouwhoogte vermeld, evenals het van toepassing zijnde bebouwingspercentage. Specifieke functies zijn nader aangeduid.

11.3.7. Maatschappelijk - 2

De bestemming “Maatschappelijk - 2” heeft betrekking op semi-openbare dan wel openbare aanwezige functies binnen het plangebied (maatschappelijke doeleinden), voorzover gelegen buiten de centrumbestemmingen. De gronden zijn bestemd voor religieuze, educatieve, sportieve, sociale dan wel culturele doeleinden, gezondheidszorg, alsmede voor openbaar bestuur en openbare dienstverlening. Het betreft momenteel 3 kerken, een buurthuis en een bibliotheek. Een specifieke aanduiding “specifieke vorm van horeca – zaalaccommodatie” is opgenomen voor het buurthuis ten behoeve van het toestaan van zaalaccommodatie.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan waar dit aangeduid op de verbeelding.

Binnen deze bestemming is sprake van aanwezige cultuurhistorische waarden in verband met de aanwezigheid van een rijksmonument (NH kerk aan de Kerkstraat) en een gemeentelijk monument (kerk voor de Geref. Gem. in Ned. aan de Zaaivaardweg).

De bebouwingsregeling is in de vorm van de toegestane goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage in de verbeelding vermeld.

11.3.8. Recreatie

De bestemming recreatie betreft de jachthaven en de dierenweide. Er is slechts een beperkte mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen in de regels opgenomen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak.

11.3.9. Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” vallen de wegen, de openbare verblijfsruimten met het hierbij behorende groen en de overige verkeersdoeleinden waaronder de parkeervoorzieningen.

Tevens zijn de gronden bestemd voor groenvoorziening en beplanting, water, openbare nutsvoorzieningen en straatmeubilair, waaronder in ieder geval afvalcontainers.

Ook zijn in het algemeen terrassen toegestaan ten behoeve van horecavoorzieningen. Voor de situering van terrassen dient overigens tevens aan de APV te worden voldaan.

Op de verbeelding zijn enkele functies – door middel van een aanduiding – specifiek bestemd zoals groenvoorzieningen en garageboxen.

Via een omgevingsvergunning voor afwijken van de gebruiksregels is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding groenvoorzieningen de overige binnen de bestemming genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van een aantal voorwaarden.

11.3.10. Water

Binnen deze bestemming is bestaand te handhaven water binnen het plangebied vastgelegd: de Linge en water binnen het Linge-front.

11.3.11. Wonen - Dorpsbebouwing 1

De bestemming "Wonen - Dorpsbebouwing 1" heeft betrekking op het – niet cultuurhistorisch waardevolle – woongebied binnen het centrum van Geldermalsen.

Dorpsbebouwing 1 heeft betrekking op bebouwing in maximaal één bouwlaag met kap (gothoogte maximaal 4,5 m en bouwhoogte maximaal 8 m).

Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving wordt een aantal functies nader gespecificeerd, waaronder de nutsvoorzieningen en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Daarnaast is bepaald dat maximaal één woning per op de verbeelding aangegeven hoofdgebouw is toegestaan. Een aan huis gebonden bedrijf wordt uitgesloten, via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Via een wijzigingsplan kunnen kamerverhuurbedrijven en niet-woonfuncties (uitsluitend in combinatie met een bijbehorende woning) worden toegestaan. Verder zijn alleen de bestaande en op de verbeelding aangeduide niet-woonfuncties toegestaan, in maximaal de bestaande omvang, en in combinatie met de woonfunctie.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan overeenkomstig de bestaande bouwwijze.

Bebouwingsregeling

Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gesitueerd. De bestaande hoofdgebouwen, waarvoor een specifieke maatvoering geldt, zijn op de verbeelding aangeduid.

Uitbreiding ervan is mogelijk onder bepaalde voorwaarden, ofwel direct ofwel via een omgevingsvergunning. Voor bijgebouwen geldt een apart maatvoeringsregiem.

Afhankelijk van de omvang van het bouwperceel, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, kan de ruimte voor aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen worden bepaald. De maximale omvang ervan bedraagt 90 m². De maximale bovengrens aan bebouwing op een perceel wordt bepaald door het bebouwingspercentage.

Voor de te onderscheiden bouwwijzen gelden eigen bebouwingspercentages. Het bebouwingspercentage wordt berekend over het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak.

Flexibiliteit

De in de bestemming opgenomen afwijkingsregels en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) bieden, met inachtneming van de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en

hetgeen in het toetsingskader is gesteld, eventueel meer uitbreidingsmogelijkheden. Flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast.

11.3.12. Wonen - Dorpsbebouwing 2

De bestemming “Wonen - Dorpsbebouwing 2” is bijna geheel gelijk aan de bestemming “Wonen - Dorpsbebouwing 1” met dien verstande dat binnen deze bestemming een grotere maatvoering voor de hoofdgebouwen van toepassing is.

11.3.13. Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1

De bestemming “Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1” heeft betrekking op bebouwde gronden, waarop zich cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bevindt. De gronden binnen deze bestemming hebben in de eerste plaats een woonfunctie.

Behalve voor woondoeleinden is gebruik van deze gronden voor zgn. “niet-woonfuncties” (zie artikel 1 van de regels) toegelaten, indien en voor zover deze functies op de verbeelding zijn aangegeven. Op de verbeelding staat alsdan de specifieke functie van het perceel aangegeven. Overigens is een afwijkingsregel opgenomen om eventueel bestaande niet-woonfuncties te wijzigen.

Tenslotte worden aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de bestemming beschermd.

Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving wordt een aantal functies nader gespecificeerd, waaronder de nutsvoorzieningen en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Daarnaast is bepaald dat maximaal één woning per op de verbeelding aangegeven hoofdgebouw is toegestaan. Een aan huis gebonden bedrijf wordt uitgesloten, via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Voor het toestaan van kamerverhuurbedrijven is een wijzigingsplan nodig.

Bebouwingsregeling

De bebouwingsregels dienen in samenhang met de verbeelding te worden gelezen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen in beginsel dienen te zijn gesitueerd.

Omdat de bestemming een conserverend karakter heeft wordt uitgegaan van de bestaande situatie die eveneens op de verbeelding is weergegeven. Voor hoofdgebouwen is de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw” opgenomen, voor bijgebouwen de aanduiding “bijgebouwen”.

De bebouwingsregeling laat beperkte uitbreiding van bestaande gebouwen direct toe, mits aan bepaalde, strak geformuleerde, stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt voldaan.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden specifieke regels.

Flexibiliteit

De in de bestemming opgenomen afwijkingsregels en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) bieden, met inachtneming van de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en

Nadere eisen

hetgeen in het toetsingskader is gesteld, eventueel meer uitbreidingsmogelijkheden.

Flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmeting en de kapvorm bij gebouwen, onder meer ten behoeve van de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld (cultuurhistorische waarden).

11.3.14. Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waterstaat – Waterberging en Waterstaat - Waterstaatkundige functie.

11.3.15. Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 3

De als “Waarde - Archeologie 1”, “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” op de verbeelding aangegeven gronden betreffen de gebieden die als gevolg van de toegekende archeologische waarden een planologische bescherming behoeven. De bestemming is gebaseerd op de beleidsnota archeologische monumentenzorg die onder andere is vergezeld van een archeologische beleidskaart.

Naast bouwen voor de archeologische bestemmingen mag er tevens worden gebouwd voor de andere voorkomende bestemming(en), in overeenstemming met die bestemming(en). Hierbij dient wel aan een aantal algemene voorwaarden te worden voldaan, alsmede aan voorwaarden direct gekoppeld aan de op de archeologische beleidskaart aangeduide onderscheiden gebieden.

Overigens zijn dezelfde voorwaarden gekoppeld aan de in de bestemming opgenomen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor zover niet wordt voldaan aan de hierboven genoemde specifieke voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend om toch te bouwen of voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval een aantal regels worden verbonden. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse

behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden en gaat gepaard met een aanpassing van de archeologische beleidskaart.

Het onderscheid tussen de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3 zit hem in het feit dat de oppervlakte waarvoor de onderzoeksplicht niet geldt, verschilt. Voor het "burchtgebied" geldt een nog kleinere oppervlakte waarvoor de onderzoeksplicht niet geldt (nl. 10 m²), dan voor de overige gebieden. Dit is geregeld door binnen de bestemming Waarde – Archeologie 1, waarvoor in het algemeen een vrijstelling van de onderzoeksplicht geldt tot 100 m², voor het gebied de aanduiding "archeologische waarden" op te nemen. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen.

11.3.16. Waterstaat – Waterberging

Met deze dubbelbestemming wordt de waterbergingscapaciteit van het winterbed van de Linge beschermd. De gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding en de waterberging en de hierbij behorende voorzieningen.

11.3.17. Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Binnen de waterstaatkundige doeleinden zijn gronden ter weerszijden van de waterlopen, alsmede de gronden die de dijkzone ter weerszijden van de rivierwaterkering vormen, primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, voor wateraanvoer, -afvoer en -berging, alsmede voor de bescherming, en het instandhouden en beheer en onderhoud van de waterkering, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie kent een omgevingsvergunningplicht ten aanzien van bouwen voor het oprichten van bouwwerken op basis van andere voor de gronden geldende bestemmingen. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang gehoord. Daarnaast is er een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden.

11.4. Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied.

De anti-dubbeltelbepaling is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels. Verder bevat hoofdstuk 3 specifieke gebruiksverboden en algemene afwijkingsregels.

11.4.1. Molenbiotoop

In de algemene aanduidingsregels is een vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen. De molenbiotoop moet bescherming bieden aan het functioneren van de molen als instrument en de landschappelijke belevingswaarde van de molen.

Volgens een bepaalde formule is te berekenen hoe de obstakelhoogte zich verhoudt tot de afstand van de molen. Anders gezegd, hoe hoog een bepaald obstakel mag zijn op een bepaalde afstand van een molen zonder teveel windbelemmering te veroorzaken.

De biotoopformule luidt als volgt:

$$\text{maximale bouwhoogte (Hx)} = \frac{X}{n} + (c \cdot z)$$

in welke formule voorstelt:

- X: de afstand in meters vanaf het bouwwerk (obstakel) tot de wieken van de molen;
- n = de ruwheidscoëfficiënt 140 voor open gebied 75 voor ruw gebied en 50 voor gesloten gebied;
- c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%);
- z = askophoogte in meters (de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen).
- Hx: de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen.

De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen;

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

n: de ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen: open, ruw en gesloten gebieden. Bij elke klasse hoort een waarde n, de ruwheidscoëfficiënt.

Bij een windreductiepercentage tot 95 zijn de waarden van de:

- 140 voor een open gebied;
- 75 voor een ruw gebied;
- 50 voor een gesloten gebied;

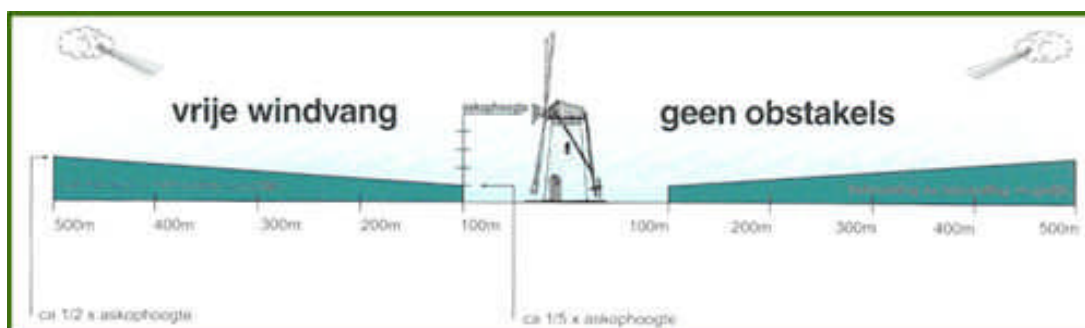
c: de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2; zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95%;

z: askophoogte (helft van lengte gevluht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling).

Voor de beltmolen De Bouwing geldt een ruwheidscoëfficiënt van 50. de vlucht van de molen is 23,80 m en de belthoogte bedraagt 3,60 m. De askophoogte bedraagt 15,50 m (helft van de vlucht + belthoogte) Binnen een afstand van 100 m uit de molen mogen obstakels niet hoger zijn dan de belthoogte (3,60 m).

Voor de volgende afstanden gelden de volgende hoogtematen:

Afstand in meters	Hoogte in meters
100	4,40
150	5,10
200	5,80
250	6,40
300	7,10
350	7,80
400	8,40



Wijzigingsbevoegdheden

Van belang te noemen zijn de algemene wijzigingsbevoegdheden die gelden voor de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 1”, “wro-zone – wijzigingsgebied 2” en “wro-zone – wijzigingsgebied 3”.

Eerstgenoemde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de mogelijk uitbreiding van de N-H kerk aan de Markt. Bij het bouwplan dient de monumentale status van het kerkgebouw meegewogen te worden in de afwegingen omtrent de vormgeving. De ‘Wro-zone wijzigingsgebied’ strekt zich deels uit over gronden gelegen binnen de huidige bestemming ‘Maatschappelijk – 2’ en gronden binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. De bestaande parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van het wijzigingsgebied.

Wijzigingsgebied 2 betreft de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming op de gronden van de jachthaven en het westelijk hiervan gelegen parkbos met heemtuin, ten behoeve van de mogelijke realisatie van parkeervoorzieningen en ontsluiting.

Wijzigingsbevoegdheid 3 heeft betrekking op het deelplan Zeshoek uit het in 2009 vastgestelde Masterplan Centrum. Op de betreffende percelen welke in eigendom zijn van de gemeente wordt via de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden voor het realiseren van maximaal 36 woningen, detailhandel in de vorm van een supermarkt, maatschappelijke voorzieningen en eventueel een restaurant en/of kleinschalige kantoorfunctie en de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorziening en eventueel water.

Aan de mogelijkheden tot wijziging zijn specifieke voorwaarden verbonden. De te volgen procedure bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is voorgeschreven in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

11.5. Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de gedeelten van het plangebied waar de bestaande situatie het uitgangspunt is, geldt dat (buiten de plankosten) er geen kosten aan de realisering van dit bestemmingsplan zijn verbonden. Met de kosten voor de verplichte tienjaarlijkse actualisatie van het bestemmingsplan is in de gemeentelijke begroting rekening gehouden. De economische uitvoerbaarheid voor dit onderdeel wordt geacht hiermee voldoende te zijn aangetoond.

Voor zover in het plan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is onder andere op basis van grondeigendommen en (mogelijkheden tot) afspraken met initiatiefnemers een afweging gemaakt voor de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan. Conclusie hieruit is dat een en ander zal plaatsvinden op basis van anterieure overeenkomsten.

13. INSPRAAK & OVERLEG

13.1. Inspraak en overleg

Vanaf 14 april 2012 tot en met 24 mei 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen centrum 2012' ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Op 7 mei 2012 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in het gemeentehuis van Geldermalsen.. Tijdens deze avond zijn door de aanwezige ambtenaren vragen beantwoord en kon met de aanwezige wethouder en raadsleden van gedachten worden gewisseld.

Gedurende de termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen is een aantal reacties ontvangen. Voorts zijn een paar reacties buiten deze termijn onderdeel van de inspraak gemaakt.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het plan voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

Van beide instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen.

De beantwoording op de inspraak en op de reacties uit het vooroverleg zijn opgenomen in het 'Inspraakdocument Vooroverleg en Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Geldermalsen Centrum 2012'.

Het inspraak document is als bijlage bij dit plan gevoegd.

13.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. De 5 ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in de "Nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij het bestemmingsplan 'Geldermalsen Centrum 2013", dat als bijlage bij dit plan is gevoegd.