

Inspraakdocument  
Voorontwerp bestemmingsplan  
Geldermalsen Centrum 2012  
Inspraaktermijn 14-4 t/m 24-5-2012

**Inspraakdocument**  
**Vooroverleg en Inspraak**

**voorontwerp bestemmingsplan**  
**Geldermalsen Centrum 2012**



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	5
2.	Vooroverleg .....	7
3.	Inspraak.....	9
4.	Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg .....	19
5.	Overzicht van Ambtshalve wijzigingen .....	21



## 1. Inleiding

Voor u ligt het inspraakdocument met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Geldermalsen centrum 2012". Dit document is opgesteld naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan voor het centrale deel van de kern Geldermalsen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Linge. De andere plangrenzen sluiten aan op die van het bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebieden" dat is opgesteld voor de woonwijken van de kern Geldermalsen. Het bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie te voorzien van een actuele, voornamelijk conserverende bestemming. Alleen voor het deelplan "Zeshoek" uit het Masterplan Centrum zijn directe ontwikkelmogelijkheden opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (provincie en waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het document heeft ter inzage gelegen van 14 april 2012 tot en met 24 mei 2012. Binnen deze periode (op 7 mei 2012) is tevens een informatieavond georganiseerd.

De terinzagelegging en informatieavond hebben geleid tot 15 inspraakreacties. Hierbij zijn de reacties uit het vooroverleg en de reacties die buiten de termijn zijn ingekomen, maar wel konden worden behandeld meegeteld.

### Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties die in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 BRO zijn ontvangen van de verplichte (overheids) instanties. In de linker kolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechter kolom bevat de gemeentelijke reactie.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de reacties die naar aanleiding van de inspraakmogelijkheid zijn ontvangen. In de eerste paragraaf is een beknopt verslag van de informatieavond weergegeven. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de schriftelijk ontvangen reacties. In de linker kolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechter kolom bevat de gemeentelijke reactie.
- In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen van wijzigingen welke naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de ambtshalve wijzigingen die worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

### Vervolg

Naar aanleiding van de ontvangen reacties wordt een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan Geldermalsen Centrum. Na het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders zal de formele bestemmingplanprocedure worden gestart. Onderdeel hiervan is een nieuwe ter inzage legging waarin een ieder zijn / haar (positieve of negatieve) zienswijze kenbaar kan maken. Vooralsnog wordt verwacht dat het ontwerp bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2013 ter inzage zal worden gelegd.

Na deze zienswijzentermijn zal een Nota van Beantwoording, vergelijkbaar met dit inspraakdocument, worden opgesteld. Die Nota van Beantwoording en het, eventueel aangepaste, definitieve bestemmingsplan 'Geldermalsen Centrum' zal vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Vooralsnog wordt verwacht dat het bestemmingsplan in de raadsvergadering van september 2013 kan worden behandeld.



## 2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 13 april 2012 aan de onderstaande instanties een digitaal exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan 'Geldermalsen centrum 2012' toegestuurd met het verzoek voor 24 mei 2012 te reageren:

- Provincie Gelderland, team Ruimtelijke Ordening Advisering
- Waterschap Rivierenland

Van alle beide instanties is een reactie ontvangen. Hieronder wordt ingegaan op deze reacties.

	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
<b>A</b>	<b>Provincie Gelderland</b>	
A1	Opgemerkt wordt dat de Ecologische Hoofdstructuur langs de Linge een provinciaal belang is dat op een goede wijze in het bestemmingsplan is beschermd.	Wij nemen kennis van deze constatering.
A2	Opgemerkt wordt dat het molenbiotop met betrekking tot bouwwerken voldoende is verankerd in het bestemmingsplan. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde (bomen, masten e.d.) is de provincie van mening dat dit nog niet voldoende is gedaan. Geadviseerd wordt om voor deze werken regels voor een omgevingsvergunning op te nemen. Een voorbeeldregeling (zie bijlage 1) is meegezonden.	Wij nemen de voorgestelde regeling over in het ontwerp bestemmingsplan.
A3	Een heldere analyse van cultuurhistorische waarden in het gebied wordt door de provincie gemist, met name voor de historische geografie en de niet beschermde stedenbouw. Geadviseerd wordt een analyse op te nemen en hieraan conclusies te verbinden waarbij wordt aangegeven op welke wijze cultuurhistorische waarden in het plangebied worden geborgd.	In hoofdstuk 3 en 4 wordt naar onze mening uitgebreid aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Bovendien is in hoofdstuk 11 het juridisch plan toegelicht, waar wordt aangegeven dat gebieden met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een meer beschermende regeling in het plan hebben dan de gebieden zonder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wij zullen ons beraden op de wijze waarop wij hiermee omgaan in de centrumbestemmingen en de genoemde hoofdstukken trachten te verduidelijken.
A4	In artikel 26.2, eerst zin, wordt Wro-zone wijzigingsgebied 1 in plaats van 2 genoemd.	Deze foutieve verwijzing zal worden hersteld.
<b>B</b>	<b>Waterschap Rivierenland</b>	
B1	Over de verbeelding merkt het Waterschap op dat de strook met de bestemming 'Water' achter de Koppelsedijk 1-7 en Kerkstraat 2-14 niet als water in de legger is opgenomen. Naar mening van het Waterschap zou dit de bestemming 'Bos' moeten krijgen.	Gebleken is dat de eerder aanwezige sloot sinds de vaststelling van het vorige bestemmingsplan is gedempt. Nu deze sloot ook niet in de legger is opgenomen, zal deze als 'Bos' worden bestemd.

B2	Ter plaatse van de H. Kuijkstraat 37-47 wijkt de dubbelbestemming "Waterstaat-waterstaatkundige functie" af van de legger; verzocht wordt hier het hele profiel van de kern- en beschermingszone van de Lingedijk te voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – waterstaatkundige functie".	Deze locatie is laat in de voorbereiding alsnog betrokken bij het plangebied. Per abuis is de dubbelbestemming "Waterstaat – waterstaatkundige functie" niet meer toegevoegd. Deze omissie zal worden hersteld.
B3	Opgemerkt wordt dat niet al het aanwezige water is voorzien van de bestemming 'Water'. Verzocht wordt alle bestaande wateren te voorzien van deze bestemming.	Het betreft hier ten eerste een 'lob' nabij de Kostverlorenkade welke als 'Water' zal worden bestemd. De tweede locatie betreft de jachthaven, waar uiteraard water aanwezig is. Gelet op het gebruik en de functie hiervan, zijn wij van mening dat de bestemming "Recreatie" met specifieke aanduiding "jachthaven" hier meer aansluit op de vigerende bestemming én de feitelijke situatie.
B4	In de toelichting wordt vanuit de Centrumvisie verwezen naar een ondergrondse parkeerkelder welke deels in de beschermingszone van de Lingedijk ligt. Het Waterschap wijst erop dat dergelijke bouwwerken in principe niet zijn toegestaan omdat de waterkerende functie van de dijk niet mag worden aangetast. Er dient in ieder geval een watervergunning aangevraagd te worden.	Middels het toekennen van de bestemming Waterstaat – Waterkering als gemeld onder B2, wordt het belang van de dijk beschermd. De beschreven ontwikkeling is gewenst, maar wordt (nog) niet mogelijk gemaakt middels het voorliggende bestemmingsplan. Een separaat bestemmingsplan zal te zijner tijd in procedure worden gebracht. De particuliere initiatiefnemer is reeds verwezen naar het Waterschap om de (on)mogelijkheden met betrekking tot het bouwen in de beschermde zone te bespreken.
B5	Het Waterschap merkt op dat op de verbeelding weliswaar een correcte dubbelbestemming is opgenomen, maar verzoekt in de toelichting de aanwezigheid en het belang van de waterbergende functie van de Linge op te nemen.	Mede gelet op de inspraakreactie onder D, heeft nader overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Op basis hiervan zal een passende beschrijving in hoofdstuk 7 van de toelichting worden opgenomen.
B6	Het waterschap verzoekt in de toelichting het volgende op te nemen over waterkwaliteit in de Tielerwaard: <i>De waterkwaliteit in de Tielerwaard en Culemborgerwaard 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.</i>	De toelichting zal conform verzoek worden gewijzigd, met uitzondering van 'en Culemborgerwaard'. Het plangebied ligt immers uitsluitend in de Tielerwaard.



### 3. Inspraak

#### 3.1 Informatieavond

Op 7 mei 2012 is een inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan georganiseerd in het gemeentehuis te Geldermalsen. Naast de gebruikelijke analoge kaarten, werd de mogelijkheid geboden het plan digitaal in te zien door middel van twee laptops. Aanwezige ambtenaren hebben technische vragen beantwoord en met de aanwezige wethouder en raadsleden kon van gedachten worden gewisseld.

Tussen 19.30 en 21.00 uur zijn circa 30 geïnteresseerden binnen geweest. Uiteindelijk zijn vier inspraakformulieren in de daarvoor bestemde bus achter gelaten. Deze reactie wordt samen met de schriftelijk ontvangen reacties behandeld in de volgende paragraaf. Gedurende de inloopavond is voornamelijk kennis genomen van hetgeen dat werd gepresenteerd. De interesse van de meeste bezoekers ging hierbij uit naar de specifieke bestemming van hun eigen woning en de directe omgeving.

#### 3.2 Inspraakreacties

Reeds voorafgaand aan de inzage termijn is een inspraakreactie ingekomen. In overleg met de indiener van de reactie wordt deze behandeld in dit inspraakdocument. Gedurende de inspraaktijd zijn tien reacties ingekomen; vier van deze reacties betreffen reactieformulieren die zijn achtergelaten op de informatieavond. Na afloop van de inzage termijn zijn nog twee reacties ontvangen op 14 en 15 juni 2012 welke uit coulance zijn meegenomen in dit inspraakdocument.

	Inhoud inspraak reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
<b>C</b>	<b>Detri B.V., Postbus 319, 4190 CH Geldermalsen</b>	
C1	Gewezen wordt op een ontwikkelstudie die bij de gemeente is ingediend voor de locatie Kostverlorenkade 2a. Gevraagd wordt op basis hiervan op deze locatie een kantoorbestemming en drie woonlagen ten behoeve van maximaal acht vrije sector huurappartementen toe te staan.	In verband met achterblijvende woningbehoeften opzichte van de voorraad aan woningbouwplannen heeft de gemeente Geldermalsen op aandringen van Provincie Gelderland met de gemeenten uit de Regio Rivierenland afspraken gemaakt over een woningbouwprogramma met lagere woningbouwaantallen. In dit kader is in de raadsvergadering van november 2011 een aangepast gemeentelijk woningbouwprogramma vastgesteld om de geplande woningbouw in lijn te brengen met de verwachte woningbehoefte. Nieuwe woningen die niet in dit programma zijn opgenomen kunnen niet worden bestemd in dit conserverende bestemmingsplan. Voor het genoemde plan geldt dat bovendien de maatschappelijke haalbaarheid onvoldoende is verzekerd vanwege de mogelijk conflicterende plannen op het naastgelegen perceel.

D	R.C.D. Duin & J.C. Vermeulen, Lingeweg 16, 4191 BN Geldermalsen	
D1	<p>Er wordt uitvoerig ingegaan op de dubbelbestemming Waterstaat-Waterberging welke over het buitendijkse deel van het plangebied is gelegen. Appellant is het niet eens met deze dubbelbestemming en stelt hieraan gerelateerd een aantal vragen:</p> <p>1. Gevraagd wordt waarom de gemeente instemt met het aanwijzen van haar centrum als waterbergingsgebied en er wordt gesuggereerd de dubbelbestemming Waterstaat-waterbergingsgebied te verwijderen.</p> <p>2. Afgevraagd wordt hoe burgers worden beschermd indien het centrumgebied onder water wordt gezet.</p> <p>3. Afgevraagd wordt waarom de nieuwbouw aan de Rijnstraat is vergund, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan dit gebied ten behoeve van waterberging wordt bestemd.</p>	<p>De dubbelbestemming Waterstaat – waterberging is het resultaat van afspraken tussen Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten omtrent de wijze waarop de waterhuishouding op een duurzame wijze naar de toekomst onder controle kan worden gehouden. Binnen deze dubbelbestemming geldt –naast het bestemmingsplan- tevens de Keur van het Waterschap. Het is dus mogelijk dat voor ontwikkelingen in dit gebied ook een watervergunning bij het Waterschap moet worden aangevraagd. Dit geldt ook al zonder dat het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld. De dubbelbestemming heeft ook niet tot doel extra mogelijkheden te creëren voor waterberging, maar zorgt er wel voor dat bij de mogelijkheden die de enkelbestemming biedt de waterbelangen voldoende worden meegewogen en dat de Keur niet uit het oog wordt verloren. Gevolg van de dubbelbestemming is slechts dat (ook) in de bestemmingsplankaart <u>zichtbaar</u> wordt dat een groot deel van het centrum van Geldermalsen buitendijks is gelegen en dat hier tevens het beleid van het Waterschap van toepassing is. Omdat de benaming van de dubbelbestemming onnodige verwarring zaait, zullen wij deze in het ontwerp bestemmingsplan wijzigen in ‘Waterstaat – beschermingszone’. Deze term komt overeen met de terminologie in de Keur van het Waterschap.</p> <p>1. Zoals hierboven reeds is aangeven is op grond van afspraken met andere overheden gekozen voor een dubbelbestemming. Deze wijst het centrum niet aan als waterbergingsgebied, maar wijst erop dat op grond van de Keur van het waterschap er wel een (theoretische) waterbergende functie op het gebied rust. Het is immers een feit dat het centrum van Geldermalsen grotendeels in de boezems van de Linge is gelegen.</p> <p>2. Hoewel het Waterschap de bevoegdheid heeft om keuzes te maken met betrekking tot het waterpeil van de Linge, wordt gelet op het beleid van het waterschap en de maaiveldhoogte die in het centrum vrijwel overal hoger is dan 3m+NAP in het kader van dit bestemmingsplan geen actie ondernomen.</p> <p>3. In het nieuwe bestemmingsplan is de bedoelde nieuwbouw bestemd als “Wonen – Dorpsbebouwing 2”. In de voor de nieuwbouw gevoerde vrijstellingsprocedure en bijbehorende ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ is rekening gehouden met het waterbergend vermogen door de aanleg van een wadi. Bovendien is het vloerpeil</p>

	<p>4. Gevraagd wordt naar de frequentie dat het centrumgebied volgens het Waterschap onder water komt te staan.</p> <p>5. Gevraagd wordt of het Waterschap een plan heeft voor het gebruik van de waterbergingsfunctie en de gevolgen hiervan.</p> <p>6. Gevraagd wordt naar de procedure en de hoogte van het water indien het centrumgebied onder water wordt gezet.</p> <p>7. Indien water niet tot boven de vloerpeilen zou moeten komen en achteraf blijkt dat dit wel gebeurt, garandeert de gemeente dan dat zij voorzieningen treft waardoor dit niet meer zal gebeuren?</p>	<p>van de woningen gesitueerd boven 4m +NAP. Tot slot heeft meegespeeld dat het hier vervangende nieuwbouw betreft. Uiteraard is de noodzakelijke watervergunning door KleurrijkWonen gevraagd en door het Waterschap verleend.</p> <p>4. Het Waterschap heeft aangegeven dat de dijken van de grote rivieren (Lek en Waal) zijn berekend op een veiligheidsniveau van 1 dijkdoorbraak per 1.250 jaar. Afhankelijk van de locatie van de dijkdoorbraak, kan dan het binnendijkse deel óf het buitendijkse deel van het bestemmingsplan-gebied onder water komen te staan. Voor de Linge (regionale rivier) gelden de volgende hoogwaterfrequenties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,20m + NAP: 1x / 10 jaar</li> <li>• 2,80m + NAP: 1x / 100 jaar</li> <li>• 3,30m + NAP: 1x / 1000 jaar</li> </ul> <p>In verband met de reconstructie van de Rijnstraat heeft een hoogtemeting plaatsgevonden waaruit blijkt dat de Rijnstraat is gelegen op circa 3,45m + NAP; aangezien het vloerpeil van de woningen in het buitendijkse gebied hoger is gelegen, kan worden geconcludeerd dat slechts in zeer uitzonderlijke situaties overlast voor woningen als gevolg van hoog water in de Linge kan worden verwacht.</p> <p>5. In geval van een te grote druk (hoog water) op de Merwede, kan het Waterschap ervoor kiezen de afvoer vanuit de Linge op deze rivier te blokkeren. Als gevolg hiervan stijgt het peil in de Linge gecontroleerd. Worden de peilhoogten zorgwekkend, dan worden ook de poldergemalen die lozen op de Linge uit gezet zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de boezemfunctie van de uiterwaarden van de Linge.</p> <p>6. Zie de antwoorden op vragen 4 en 5. Hierbij merkt het Waterschap op dat het 'onder water zetten van het centrumgebied' niet snel zal gebeuren. In crisissituaties is het echter niet uit te dat keuzes gemaakt moeten worden tussen verschillende bewoonde gebieden, waarmee door het onder water zetten van een kleiner of dunbevolkter gebied een groter of dichtbevolkter gebied bespaard kan blijven.</p> <p>7. De gemeente heeft op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn. Gelet op de functie van de dubbelbestemming zal in verband met dit bestemmingsplan een dergelijke toezegging ook niet worden gedaan.</p>
--	--	---

<p>8. Is er een nadeelcompensatieverordening opgesteld door het waterschap waarin financiële consequenties van waterberging geregeld zijn?</p> <p>9. Appellant meent planschade te ondervinden als gevolg van de dubbelbestemming in het bestemmingsplan en vraagt of er een compensatieregeling voor planschade is en of procedurekosten worden vergoed.</p> <p>10. Afgevraagd wordt wie verantwoordelijk is voor schade indien het centrumgebied bewust als waterbergingsgebied wordt gebruikt.</p> <p>11. Afgevraagd wordt welke bestemming primair is en welke bestemming secundair is.</p> <p>12. Hoe is het geregeld met de schade die ontstaat door de inrichting?</p> <p>13. Afgevraagd wordt welke beschermende inrichtingsmaatregelen worden getroffen om onevenredige wateroverlast te voorkomen.</p>	<p>8. Het Waterschap heeft een eigen nadeelcompensatieregeling: Verordening schadevergoeding Waterschap Rivierenland. Deze is te downloaden via de website van het waterschap.</p> <p>9. Vooralsnog zijn van mening dat de dubbelbestemming geen nadeliger werking met zich meebrengt, omdat uitsluitend wordt gesignaleerd dat de Keur van toepassing is. Deze verwijst weer naar de legger welke in 2005 voor het laatst de gronden onder de dubbelbestemming 'waterstaat-waterberging' als beschermingsgebied heeft aangewezen. Via de nadeelcompensatieregeling van het Waterschap had destijds een claim ingediend kunnen worden. Wij zullen de jurisprudentie hierover echter blijven volgen. Voor het indienen van planschadeverzoeken (hetgeen naar onze mening in dit geval niet aan de orde is) zijn de Wet ruimtelijke ordening en de Procedureverordening Planschade 2008 van toepassing (raadpleegbaar via de gemeentelijke website). Hierin is ook geregeld welk deel van de procedurekosten worden vergoed.</p> <p>10. Indien het Waterschap genoodzaakt wordt het centrum van Geldermalsen onder water te zetten, kan hiervoor een claim bij het Waterschap worden ingediend. Een andere mogelijkheid is een beroep doen op de Wet tegemoetkoming schade bij rampen. Het honoreren van een claim is afhankelijk van de omstandigheden waardoor schade is ontstaan.</p> <p>11. De enkelbestemming (Wonen – Dorpsbebouwing 2) is de bestemming welke aangeeft voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden en welke bebouwing is toegestaan. De dubbelbestemming kan echter een beperkende werking hebben op de enkelbestemming. In juridische bewoordingen vindt de primaire toets dus plaats aan de dubbelbestemming.</p> <p>12. Momenteel zijn er geen concrete inrichtingsplannen in verband met waterberging. Schade als gevolg van eventuele realisatiewerkzaamheden zal voor rekening van de initiatiefnemer moeten komen.</p> <p>13. Er worden geen beschermende inrichtingsmaatregelen getroffen in verband met dit conserverende bestemmingsplan. Voor de uitwerking van deelplan Zeshoek zal tevens een Watervergunning vereist zijn, waardoor waterbelangen voldoende zijn geborgd.</p>
--	---

	<p>14. Afgevraagd wordt welke inrichtingsmaatregelen zijn getroffen bij het nieuwbouwproject aan de Rijnstraat om onevenredige wateroverlast te voorkomen.</p>	<p>14. Er is rekening gehouden met het vloerpeil van de woningen en er is een wadi aangelegd om de noodzakelijke ruimte voor waterberging te creëren.</p>
D2	<p>Gevraagd wordt openbare nutsvoorzieningen uit de doeleindenomschrijving van artikel 15.1.1 te verwijderen of de openbare nutsvoorzieningen op de plankaart op te nemen.</p>	<p>Openbare nutsvoorzieningen kunnen bestaan uit bestaande openbare nutsgebouwen; bestaande en nieuwe bouwwerken (kastjes) ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of bestaande en nieuwe werken (kabels en leidingen). Wij beogen met de genoemde regels de laatste twee categorieën toe te staan. Of deze voorzieningen daadwerkelijk gerealiseerd worden, is afhankelijk van activiteiten van nutsbedrijven. Indien hierbij particuliere grond is gemeoid, zal hierover tevens overeenstemming moeten worden bereikt met de eigenaren op grond van het privaatrecht. Wij zien dan ook geen reden het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.</p>
D3	<p>Gewezen wordt op de benoeming van de Wet geluidhinder van 16 februari 1979 in de regels (artikel 1.58) en de benoeming van de gewijzigde Wet geluidhinder van 1 januari 2007 op pagina 61 van de toelichting. Appellant veronderstelt dat de meest actuele wet- en regelgeving van toepassing zijn op het bestemmingsplan.</p>	<p>De officiële benaming van de bedoelde wet is de "Wet geluidhinder van 16 februari 1979" zoals benoemd in de regels van het bestemmingsplan. De toevoeging "zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van dit plan" in de regels zorgt ervoor dat voor afwegingen in het kader van het bestemmingsplan zal worden teruggegrepen op de laatst bekende wetgeving ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan. Dit is immers het moment waarop het plan een juridische status krijgt. De laatste belangrijke wijziging heeft in 2007 plaatsgevonden, waardoor deze expliciet is genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
D4	<p>Gevraagd wordt of het mogelijk is om zonder omgevingsvergunning –net als bij het geldende bestemmingsplan- een tuinhuisje of carport te plaatsen, of dat de mogelijkheden worden beperkt.</p>	<p>Afhankelijk van de omvang en situering van genoemde bouwwerken moet op grond van artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden getoetst aan het bestemmingsplan. Deze wettelijke regeling geldt zowel voor het vigerende als het voorliggende nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>Indien de gewenste bouwactiviteit past binnen de voorwaarden van artikel 2 van bijlage II van het Bor niet hoeft te worden getoetst aan het bestemmingsplan, worden de mogelijkheden per definitie niet beperkt.</p> <p>Indien de gewenste bouwactiviteit past in artikel 3 van bijlage II van het Bor, moet wel worden getoetst aan het bestemmingsplan. Voor zowel het vigerende plan (Geldermalsen Oost 1995) als het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan geldt voor bijgebouwen een bebouwingspercentage van 50%. In het voorliggende voorontwerp plan is een beperkend bouwvlak op de plankaart toegevoegd. Gelet op de plaatselijke situatie aan openbare wegen en het feit dat een gedeelte van het perceel</p>

		van appellant in Geldermalsen Oost 1995 nog bestemd is ten behoeve van groenvoorzieningen (zonder bouw mogelijkheden), is hier per saldo niet of nauwelijks sprake van beperkingen van bouw mogelijkheden. De toegestane goot- en nokhoogte nemen in het voorliggende plan toe met respectievelijk 0,5 en 1 meter.
D5	Naar aanleiding van de verbeelding wordt gevraagd of de begrenzing van de waterbergingsgebieden buiten de percelen ligt.	De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterberging' komt overeen met de legger van het waterschap en omvat alle buitendijkse gebieden van de Linge voor zover deze in het plan gebied liggen. Met kadastrale perceelsgrenzen is geen rekening gehouden.
<b>E</b>	<b>H.J. van der Horst &amp; R. van Mourik, H. Kuijkstraat 28 en 30, 4191 AK Geldermalsen</b>	
E1	Aan de Herman Kuijkstraat 28 en 30 zijn een makelaarskantoor en accountantskantoor gevestigd. Zeker het makelaarskantoor past niet binnen de voorgestelde bestemming 'kantoor zonder baliefunctie'. Verzocht wordt de bestemming te verruimen van uitsluitend kantoor naar 'Kantoor en Dienstverlening'.	Voor de genoemde locatie is een vrijstellingsprocedure gevoerd welke moet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op de definities in het bestemmingsplan is het noodzakelijk een andere, beter passende bestemming of aanduiding toe te kennen, of de definities van de toegekende bestemming aan te scherpen. Dit wordt meegenomen bij het ontwerp bestemmingsplan.
<b>F</b>	<b>W. van Dijk, Koppelsedijk 5, 4191 LC Geldermalsen</b>	
F1	De sloot achter de woningen aan de Koppelsedijk 1 t/m 7 en de Kerkstraat is in de jaren tachtig gedempt; verzocht wordt de bestemming 'water' hier te wijzigen.	De gedempte sloot achter Kerkstraat 2-14 en Koppelsedijk 1-7 zal worden bestemd als 'Bos'.
<b>G</b>	<b>C. Fokkinga, Koningspil 1, 4191 TA Geldermalsen</b>	
G1	Opgemerkt wordt dat bij de gereformeerde kerk aan de Ds. R. Lomanlaan 5-7 twee woningen aanwezig zijn. Verzocht wordt deze twee woningen positief te bestemmen.	Geconstateerd is dat hier inderdaad twee woningen aanwezig zijn die op grond van het vigerende plan positief zijn bestemd. In het ontwerp bestemmingsplan zullen deze woningen wederom positief worden bestemd.
<b>H</b>	<b>J. Kooijman, Koningsweg 75, 4191 HB Geldermalsen</b>	
H1	Worden er binnen nu en vijf jaar in de omgeving van het centrum seniorenwoningen gebouwd?	Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Uitsluitend in het deelplan 'Zeshoek' zijn ontwikkel mogelijkheden opgenomen. Op dit moment kan echter nog geen zekerheid worden gegeven over de doelgroep waarvoor gebouwd zal worden. Bouwen voor senioren is in ieder geval een aandachtspunt bij de verdere uitwerking.

<b>I</b>	<b>T. van Mook, Pr. Bernhardlaan 8, 4191 AN Geldermalsen</b>	
I1	Verzocht wordt een kantoorbestemming toe te kennen aan het adres Pr. Bernhardlaan 8 ten behoeve van het daar aanwezige administratiekantoor.	Uit de inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan is gebleken dat het administratiekantoor een omvang heeft van 30 m2 en 30% van het totale vloeroppervlak van de woning beslaat. Een kantoor in deze omvang past binnen de toegekende bestemming (beroepen aan huis zijn toegestaan tot 40% van het vloeroppervlak van de woning en maximaal 45 m2. Een aanduiding 'kantoor' zou de uitbreidingsmogelijkheden van het kantoor in dit geval juist beperken. Een bestemming 'kantoor' achten wij gelet op de vigerende bestemming en de overwegende woonfunctie niet passend. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.
<b>J.</b>	<b>M. van Os, Kostverlorenkade 4, 4191 CH Geldermalsen</b>	
J1	Verzocht wordt aan de percelen kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummers 1783 en 2395 meerdere woningen of wooneenheden toe te staan.	In verband met achterblijvende woningbehoefte ten opzichte van de voorraad aan woningbouwplannen heeft de gemeente Geldermalsen op aandringen van Provincie Gelderland met de gemeenten uit de Regio Rivierenland afspraken gemaakt over een woningbouwprogramma met lagere woningbouwaantallen. In dit kader is in de raadsvergadering van november 2011 een aangepast gemeentelijk woningbouwprogramma vastgesteld om de geplande woningbouw in lijn te brengen met de verwachte woningbehoefte. Nieuwe woningen die niet in dit programma zijn opgenomen kunnen niet worden bestemd in dit conserverende bestemmingsplan. Voor het genoemde plan geldt dat bovendien de maatschappelijke haalbaarheid onvoldoende is verzekerd vanwege de mogelijk conflicterende plannen op het naastgelegen perceel.
<b>K.</b>	<b>L. Goutsmits-Gerssen, Kerkstraat 1, 4191 AA Geldermalsen</b>	
K1	Gevraagd wordt de eerder toegezegde principemedewerking aan een bijgebouw te effectueren in het vast te stellen bestemmingsplan.	Onder voorwaarde dat initiatiefnemer tijdig voldaan heeft aan de verplichtingen welke gekoppeld zijn aan de principemedewerking, zal het bijgebouw worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

<b>L.</b>	<b>Fam. Kirpestein, Kostverlorenkade 12, 4191 CH Geldermalsen</b>	
L1	Gewezen wordt op de afwijkende aanduidingen op de plankaart voor de bestemming 'Gemengd': op de tekening wordt GD gehanteerd, terwijl in de legenda G wordt gehanteerd.	Deze onvolkomenheid zal in het ontwerp bestemmingsplan worden hersteld.
L2	Appellant heeft bezwaar tegen de ruimere mogelijkheden die de gemengde bestemming direct grenzend aan de eigen woning biedt ten opzichte van het in 2009 vastgestelde Masterplan Centrum en vreest overlast van winkels, parkeren en een hogere bebouwingshoogte. Voorgesteld wordt het deel dat ten behoeve van woningen is ingetekend in het Masterplan de bestemming Wonen-Dorpsbebouwing 1 te geven en het overige deel als gemengde bestemming te handhaven.	Momenteel worden de mogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling van het deelplan 'Zeshoek' uit het Masterplan Centrum nader onderzocht. Gelet op de huidige economische situatie wensen wij de mogelijkheden voor herontwikkeling, of zelfs behoud van de huidige situatie, nog niet te ver in te perken. Dit verklaart de ruime regeling in het voorontwerp bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan zullen wij wederom een afweging maken tussen de gewenste ontwikkelmogelijkheden en de noodzakelijk rechtsbescherming die van het bestemmingsplan uit moet gaan.
L3	Appellant heeft bezwaar tegen de bestemming 'Gemengd' voor zover deze toestaat dat de Zaaivaarddwarsweg wordt doorgetrokken naar de Rijnstraat in verband met de toenemende verkeersdruk aan de achterzijde van het eigen perceel.	Binnen de gemengde bestemming is het noodzakelijk om ook verkeersdoeleinden toe te staan. In het Masterplan Centrum is reeds een verbinding voor fietsers en voetgangers geprojecteerd; gelet op onze reactie op L2, zullen wij ook hierover een nieuwe afweging maken bij het ontwerp bestemmingsplan.
<b>M.</b>	<b>Diaconie vd Hervormde Gemeente Geldermalsen, Postbus 254, 4190 CG Geldermalsen</b>	
M1	Opgemerkt wordt dat momenteel nog geen bestemming is toegekend aan het pand 'Ons Huis' aan de Herman Kuijkstraat en dat de nu voorgestelde bestemming (Maatschappelijk 2 met toevoeging buurthuis met specifieke horeca – zaalaccommodatie) niet voldoende passend wordt ervaren. Verzocht wordt de bestemming "Zalencentrum met horeca" toe te kennen, aangezien een volledige drank- en horecavergunning aanwezig is en er sprake is van een zelfstandige exploitatie als zalencentrum.	De genoemde locatie ligt inderdaad in het gebied waarvoor nog niet eerder een bestemmingsplan is vastgesteld. Om deze reden is nu een bestemming passend bij het huidig gebruik toegekend: 'Maatschappelijk 2, met aanduiding specifieke vorm van horeca – zaalaccommodatie'. De door appellant genoemde toevoeging 'buurthuis' is niet als zodanig opgenomen. Commercieel gebruik als zalencentrum met horeca is en blijft derhalve toegestaan en wordt positief bestemd. Voor de benaming is echter aansluiting gezocht bij de standaarden voor digitale bestemmingsplannen.
<b>N.</b>	<b>Zondag Ontwikkeling B.V., Stationsstraat 23, 4001 CD Tiel</b>	
N1	Opgemerkt wordt dat de horecabestemming op het adres Geldersestraat 16 niet meer in het bestemmingsplan is opgenomen; verzocht wordt deze bestemming te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.	Naar aanleiding van de verleende bouwvergunning voor uitbreiding van de winkelruimte is de horecafunctie niet meer in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Op 5 juli 2012 is geconstateerd dat er nog geen gebruik gemaakt is van de verleende vergunning en het pand aan de Geldersestraat 16 nog feitelijk wordt gebruikt ten behoeve van horeca. Indien ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan nog geen uitvoering is gegeven aan de verleende vergunning zullen wij alsnog de horecabestemming opnemen en ons beraden om de



		verleende vergunning (waaraan immers binnen 26 weken na verlening uitvoering moet worden gegeven) intrekken.
<b>O.</b>	<b>Domicilie, Molenweg 1, 3862 CZ Nijkerk</b>	
O1	Namens de eigenaar van H. Kuijkstraat 70A wordt opgemerkt dat sinds enige tijd een plan in ontwikkeling is voor deze locatie voor winkelruimte in combinatie met appartementen. Hierover is reeds contact geweest met het ambtelijk apparaat van de gemeente. In het voorontwerp bestemmingsplan worden de ontwikkelmogelijkheden teruggebracht tot winkelruimte in combinatie met één woning. Verzocht wordt rekening te houden met circa 520 m2 winkelruimte, 10 appartementen van circa 50 m2, 10 parkeerplaatsen op eigen terrein en een totale hoogte van circa 11 meter.	<p>In verband met achterblijvende woningbehoefte ten opzichte van de voorraad aan woningbouwplannen heeft de gemeente Geldermalsen op aandringen van Provincie Gelderland met de gemeenten uit de Regio Rivierenland afspraken gemaakt over een woningbouwprogramma met lagere woningbouwaantallen. In dit kader is in de raadsvergadering van november 2011 een aangepast gemeentelijk woningbouwprogramma vastgesteld om de geplande woningbouw in lijn te brengen met de verwachte woningbehoefte. Nieuwe woningen die niet in dit programma zijn opgenomen kunnen niet worden bestemd in dit conserverende bestemmingsplan.</p> <p>Voor de locatie van appellant betekent dit dat de nog niet eerder benutte bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan zullen worden wegbestemd indien voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan niet alsnog gebruik wordt gemaakt van deze sinds 1977 aanwezige maar nog steeds ongebruikte bouwrechten.</p> <p>Zowel appellant als enkele potentiële kopers die bij de gemeente hebben geïnformeerd zijn telefonisch conform het bovenstaande geïnformeerd.</p>



#### 4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

De vooroverleg reacties en inspraak reacties hebben nieuwe inzichten geboden in het bestemmingsplan 'Stationsgebied West' en hebben daardoor geleid tot enkele wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Hieronder een grof overzicht van de wijzigingen welke naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak zullen worden aangebracht.

##### Wijzigingen in de toelichting

In diverse hoofdstukken zal worden getracht de cultuurhistorische analyse en de daaruit voortvloeiende keuzes voor bestemmingen duidelijker weer te geven.
In hoofdstuk 7 van de toelichting zal uitgebreider worden ingegaan op de waterbergende functie van de Linge in relatie tot de feitelijk aanwezige buitendijkse bebouwing in het centrum van Geldermalsen.
In paragraaf 7.1 zal over de waterkwaliteit de volgende passage worden opgenomen: <i>De waterkwaliteit in de Tielerwaard 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.</i>

##### Wijzigingen in de regels

De benaming van artikel 20 zal worden gewijzigd in 'Waterstaat – beschermingszone'.
Artikel 24 wordt vervangen door het artikel dat als voorbeeld is bijgevoegd als bijlage 1.
In artikel 26.2 zal de juiste verwijzing naar Wro-zone wijzigingsgebied 2 worden opgenomen.

##### Wijzigingen in de verbeelding (plankaart)

De aanduiding 'GD' op de plankaart wordt veranderd naar 'G' zodat de bestemming 'gemengd' eenduidig wordt afgekort.
De gedempte sloot achter Kerkstraat 2-14 en Koppelsedijk 1-7 zal worden bestemd als 'Bos'.
Het water dat ten oosten van de Kostverlorenkade aan de rand van het plangebied ligt zal worden voorzien van de bestemming "Water".
Ter hoogte van de Herman Kuijkstraat 37 – 47 wordt het volledige dijkprofiel conform de legger van het Waterschap voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – waterkering".

##### Uit te werken wijzigingen

In overleg met het stedenbouwkundig bureau zullen wij bepalen op welke wijze uitvoering zal worden gegeven aan de onderstaande wijzigingen. Dit kan gebeuren door wijzigingen in de plankaart en/of de regels:

Aan de Herman Kuijkstraat 28-30 worden het makelaars- en accountantskantoor die met vrijstelling zijn gerealiseerd positief bestemd.
Afhankelijk van het feitelijk gebruik van de verleende bouwvergunning of de intrekking daarvan, wordt de bestemming van Geldersestraat 16 aangepast ten behoeve van horeca óf detailhandel op de verdieping.
De wijze waarop het Deelplan Zeshoek zal worden bestemd, wordt afgestemd met de meest recente stand van zaken ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.
De twee aanwezige woningen bij de kerk aan de Ds. Lomanlaan worden positief bestemd.



## 5. Overzicht van Ambtshalve wijzigingen

Naast diverse instanties, de belanghebbenden en geïnteresseerden hebben ook interne overwegingen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan tijdens de inspraaktermijn geleid tot een aantal aanpassingen die zullen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. De reactie van enkele raadsleden voorafgaand aan de inloopavond heeft mede als input voor deze ambtshalve wijzigingen gediend.

Hieronder een beknopt overzicht van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp:

### **Ambtshalve wijzigingen in de toelichting**

Waar mogelijk worden de gebruikte afbeeldingen vervangen door meer recente afbeeldingen.
--

### **Ambtshalve wijzigingen in de regels**

Aan de voorwaarden voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid voor Wro-zone 2 worden in de regels eisen gesteld ten aanzien van onderzoek naar Flora & Fauna.
--

Binnen woonbestemmingen wordt een lichtere procedure voor het wijzigen van een bestaande niet-woonfunctie naar een andere niet-woonfunctie van gelijke aard opgenomen, namelijk middels een afwijking bij de omgevingsvergunning. Nieuwe niet-woonfuncties worden niet meer toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid.
---

### **Ambtshalve wijzigingen aan de verbeelding**

Aanduiding 'Hoofdgebouw' op de locatie Kerkstraat 2-4 wordt op de juiste wijze op de verbeelding weergegeven.
---

Aangezien het ontwerp bestemmingsplan pas in het tweede kwartaal van 2013 ter inzage zal worden gelegd, is het mogelijk dat nieuwe informatie zal leiden tot extra aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van hetgeen in dit document is beschreven.



## Bijlage 1      Voorbeeldregeling molenbiotoop

### 29.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 29.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

#### 29.2.2 Bouwregels

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/75 + 2,16$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);

X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;

- c. bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

#### 29.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2.2, voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

#### 29.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

##### 1. Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 29.2.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 29.2.1 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 29.2.2 is toegestaan voor bouwwerken.

##### 2. Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 29.2.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een reeds verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

##### 3. Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 29.2.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Dit geldt voor de molen als werktuig door windbelemmering maar dit kan ook voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Door het stellen van voorwaarden kan hier niet of in onvoldoende mate aan tegemoet gekomen worden.

##### 4. Advies deskundige

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in 29.2.4.1 moet advies ingewonnen worden bij een onafhankelijke molendeskundige en de beheerder van de molen.