

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPAN
'GELDERMALSEN CENTRUM 2013'**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 24 september 2013
Coursaregistratie: 13.015709

-geanonimiseerd-

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1 INLEIDING	5
2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	5
3 ZIENSWIJZENBEHANDELING	6
4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	12

1 INLEIDING

In verband met de wettelijke plicht tot actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen heeft de gemeente Geldermalsen in de afgelopen periode de bestemmingsplanprocedure voor diverse dorpskernen doorlopen. Het centrum van Geldermalsen is een van de laatste bebouwde gebieden waarvoor nog verouderde bestemmingsplannen gelden. Met de vaststelling van het bestemmingsplan “Geldermalsen Centrum 2013” wordt beoogd een actuele, voornamelijk conserverende bestemming toe te kennen aan het plangebied.

De plangrens van het bestemmingsplan “Geldermalsen Centrum 2013” sluit aan bij de plangrenzen van bestemmingsplannen Geldermalsen Woongebieden 2011, De Lingewaarden (2013) en de Beheersverordening Bedrijventerreinen 2013. Het plangebied komt hiermee ongeveer overeen met het gebied waarvoor in 2009 het Masterplan Centrum is vastgesteld.

2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf 31 mei tot en met 15 juli 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Geldermalsen Centrum 2013” ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen (30 mei 2013) en de Staatscourant (3 juni 2013). Omdat de publicaties door een technisch probleem niet gelijktijdig hebben plaatsgevonden, is voor de periode voor het indienen van zienswijzen een termijn van 6 weken gehanteerd, gerekend vanaf 4 juni 2013. Hiermee is zeker gesteld dat een ieder –ongeacht welke publicatie men heeft geraadpleegd- de wettelijke termijn van 6 weken tot zijn beschikking had.

Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan op afspraak analoog ter inzage bij het klantencontactcentrum in het gemeentehuis te Geldermalsen.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Naar aanleiding van het ontwerp van het bestemmingsplan “Geldermalsen Centrum 2013” is één mondelinge zienswijze ingekomen. Daarnaast zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. In de tabel hieronder is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen, in de versie welke op internet wordt gepubliceerd zijn namen van particulieren verwijderd vanwege wetgeving inzake privacy.

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.	Adromi BV	Reeweg 146	3343 AP HENDRIK IDO AMBACHT	24 juni 2013
2.	Wsv Achter 't Veer	Postbus 56	4190 CB GELDERMALSEN	9 juli 2013
3.	St. Openbare Bibliotheek Rivierenland	Kloosterstraat 3	4001 NC TIEL	9 juli 2013
4.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN TIEL	10 juli 2013
5.	Zadelhoff Vastgoed Tricht BV	Nieuwsteeg 56	4196 AM TRICHT	11 juli 2013

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 4 juni 2013 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendingstheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Alle zienswijzen zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 15 juli 2013. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

3 ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.

Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij onze afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

- Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd),
- een samenvatting van de betreffende zienswijze,
- een standpuntbepaling door de gemeenteraad,
- een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en
- voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1. Adromi BV, t.a.v. J. Wildschut, Reeweg 146, 3343 AP HENDRIK IDO AMBACHT <i>namens ...</i>
Samenvatting zienswijze
<p><u>Ten eerste</u> constateert reclamant dat op zijn perceel de aanduiding 'gestapeld' van toepassing is, terwijl de woning een ongestapelde aaneengebouwde woning betreft.</p> <p><u>Ten tweede</u> constateert reclamant dat de begrenzing van de aanduiding 'hoofdgebouw' en het 'bouwvlak' niet overeenkomst met de feitelijke situatie, waardoor een deel van de bestaande woning buiten deze aanduidingen komt te liggen. Op grond hiervan maakt reclamant zich tevens zorgen dat de bestaande goot- en nokhoogte niet juist worden bestemd.</p> <p><u>Ten derde</u> wordt opgemerkt dat het bebouwingspercentage van 50% voor aaneengebouwde woningen ertoe leidt dat het bestaande hoofdgebouw op grond van deze regel onder het overgangsrecht wordt geplaatst, terwijl tevens wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'hoofdgebouw' hoofdgebouwen zijn toegestaan. De tegenstrijdigheid die voortvloeit uit deze twee regels leidt tot onduidelijkheid.</p> <p><u>Ten vierde</u> wordt opgemerkt dat aan de Lingeweg 16 erfafscheidingen met een hoogte van meer dan 1 meter aanwezig zijn buiten het bouwvlak. Deze zijn noodzakelijk voor bescherming tegen inbraak en dergelijke en kunnen in verband met de instandhouding van de parkeerplaats op eigen terrein niet worden verplaatst zodat zij binnen het bouwvlak vallen. Verzocht wordt de bestaande erfafscheidingen positief te bestemmen.</p> <p><u>Ten vijfde</u> wordt verzocht om op grond van het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de vrijstellingsprocedure voor de oprichting van de woning van reclamant en de woningen in de directe omgeving de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te laten vervallen.</p> <p><u>Ten zesde</u> merkt reclamant op dat door de regels (in het bijzonder het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid) welke behoren bij de dubbelbestemming 'Waterstaat – beschermingszone' sprake is van een oneigenlijke doublure in wet- en regelgeving. Hetgeen in de Waterwet (en dus de Keur) kan worden geregeld mag niet separaat in bestemmingsplannen worden geregeld. Bovendien stelt reclamant dat de regels van het ontwerp bestemmingsplan in een aantal gevallen strenger zijn dan de beleidsregels in de Keur zelf. Verzocht wordt de aanduidingen van de beschermingszone en de waterkering uitsluitend als aanduidingen in het plan te handhaven.</p>
Standpunt gemeenteraad
<p><u>Ten eerste</u> volgen wij de stelling van reclamant dat de aanduiding 'gestapeld' van toepassing is op zijn woning niet. In het ontwerp bestemmingsplan is deze aanduiding terecht niet opgenomen op de plankaart voor de betreffende woning welke inderdaad een ongestapelde aaneengebouwde woning betreft.</p> <p><u>Ten tweede</u> is na een extra controle gebleken dat de aanduidingen 'hoofdgebouw' en 'bouwvlak' niet exact overeenkomen met de daadwerkelijk aanwezige bebouwing. Het bouwvlak en de aanduiding 'hoofdgebouw' zijn aan de noordwestelijke punt echter ruimer dan de aanwezige bebouwing. De terugliggende hoek in de bebouwing wordt niet gevolgd door de aanduidingen. Aanpassing van de aanduidingen aan de daadwerkelijk aanwezige bebouwing zou juist nadelig werken voor reclamant. Aangezien de bebouwing wel binnen de aanduidingen 'hoofdgebouw' en 'bouwvlak' valt, wordt de bestaande hoogte positief bestemd middels artikel 14.2.3 lid c van het (ontwerp) bestemmingsplan.</p>

Ten derde merken wij op dat de tegenstrijdigheid tussen het bebouwingspercentage en de aanduiding hoofdgebouw zich uitsluitend voordoet in gevallen waar relatief grote hoofdgebouwen op relatief kleine bouwvlakken zijn geprojecteerd. Deze situatie doet zich onder andere voor bij reclamant. Omdat een maximaal bebouwingspercentage van 50% in het algemeen als ruimtelijk aanvaardbaar kan worden aangemerkt, zullen wij de onduidelijkheid oplossen door aan artikel 14.2.3 een lid of zinsnede toe te voegen waarmee wordt geregeld dat ook bij overschrijding van het bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 14.2.3 lid e de gronden met de aanduiding 'hoofdgebouw' voor 100% bebouwd mogen worden.

Ten vierde merken wij op dat de aanwezige erfafscheiding van reclamant zonder vergunningen en in strijd met zowel het destijds vigerende bestemmingsplan Geldermalsen Oost 1995 als de verleende vrijstelling voor de oprichting van de woningen zijn opgericht. Indien na vaststelling van het bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, kan eventueel gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 14.3.4 van het (ontwerp) bestemmingsplan. Bij de beoordeling of de bevoegdheid zal worden gebruikt zal worden getoetst aan de kaders in de 'beleidsnotitie erfafscheidingen' welke in 2010 is vastgesteld. Omdat voor elke hoeksituatie een afzonderlijke afweging gemaakt moet worden, rekening houdend met de specifieke omstandigheden, achten wij het niet gewenst om hiervoor een regel en/of aanduiding in het bestemmingsplan te introduceren.

Ten vijfde merken wij op dat reclamant feitelijk geen hinder zal ondervinden van de archeologische dubbelbestemming, dit aangezien het perceel van reclamant kleiner is dan de minimale verstoringsoppervlakte op grond waarvan archeologisch onderzoek nodig is. Ook zal bij de vergunningverlening kunnen worden teruggegrepen op het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de vrijstellingsprocedure. Desondanks zullen wij om de schijn van onnodige regelgeving te voorkomen de aanduiding van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter plaatse van het uitgevoerde onderzoek verwijderen.

Ten zesde hebben wij geconstateerd dat er in het afgelopen jaar meer aandacht is ontstaan voor de discussie over de wijze waarop waterstaatsbelangen veiliggesteld moeten worden. Het Waterschap Rivierenland werkt met modelregels welke in afgezwakte vorm zijn opgenomen in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Geldermalsen. Wij onderkennen de spanning tussen het verlichten van de regeldruk en het veilig stellen van de waterstaatsbelangen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Geldermalsen Centrum 2013' is sprake van een uitzonderlijke hoeveelheid legaal aanwezige bebouwing in het winterbed van de Linge. De regels welke zijn gekoppeld aan de dubbelbestemming (welke normaal gesproken geldt voor minder intensief bebouwd gebied) zorgen hierdoor voor een onevenredige toename van de regeldruk, temeer daar de Keur onverkort zal blijven gelden. Hierbij nemen wij tevens in aanmerking dat een groot deel van de beschermingszone feitelijk slechts in zeer uitzonderlijke noodsituaties gebruikt zou kunnen worden ten behoeve van de berging en afvoer van water. Na overleg met het Waterschap Rivierenland hebben wij besloten dubbelbestemming op de plankaart laten staan en de naam hiervan te wijzigen in 'Waterstaat – Waterberging'. In de bijbehorende regels blijft slechts de bestemmingsomschrijving bestaan, en worden de bouw- en gebruiksregels verwijderd.

Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' welke van toepassing is op het dijklichaam zijn wij van mening dat hier weliswaar ook sprake is van een zekere doublure van wet- en regelgeving. Bescherming van het dijklichaam (waardoor bovendien minder bestaande bebouwing wordt geraakt) middels het bestemmingsplan vinden wij echter meer te rechtvaardigen dan bescherming van de beschermingszone zoals deze in het plangebied aanwezig is. Naast het waterstaatsbelang geldt hier bovendien ook een cultuurhistorisch belang dat in het ontwerp bestemmingsplan nog niet in de regels van deze dubbelbestemming was opgenomen. Wij zullen aan de doeleindenomschrijving van de regels 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' toevoegen: 'behoud, beheer en herstel van cultuurhistorische waarden'.

Besluit

De zienswijze wordt gegrond verklaard voor zover het betreft:

- het bebouwingspercentage binnen de aanduiding hoofdgebouw is ten alle tijden 100%
- de niet noodzakelijke dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter plaatse van de nieuwbouwwoningen en appartementen aan de Rijnstraat / Lingeweg
- de onnodige doublure van regelgeving middels de dubbelbestemming en bijbehorende regels 'Waterstaat – Beschermingszone' zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
<p>Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan artikel 14.2.3 wordt een lid of zinsnede toegevoegd waarmee wordt geregeld dat ook bij overschrijding van het bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 14.2.3 lid e de gronden met de aanduiding 'hoofdgebouw' voor 100% bebouwd mogen worden. - De aanduiding van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zal ter plaatse van de door KleurrijkWonen gerealiseerde nieuwbouw aan de Rijnstraat / Lingeweg van de verbeelding worden verwijderd. - De regels in artikel 19 (Waterstaat – Beschermingszone) zullen met uitzondering van de bestemmingsomschrijving worden verwijderd; aan de bestemmingsomschrijving wordt nog toegevoegd: 'met inachtneming van de Keur van het Waterschap'. - De naam van de bestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' wordt gewijzigd in 'Waterstaat – Waterberg'. - Aan de doeleindenomschrijving van artikel 20 (Waterstaat – Waterstaatkundige functie) zal 'behoud beheer en herstel van cultuurhistorische waarden' worden toegevoegd. - De toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstukken 7 en 11 aangepast op de hierboven genoemde wijzigingen.
Indiener zienswijze
2. Wsv Achter 't Veer, ..., Postbus 56, 4190 CB GELDERMALSEN
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p><u>Ten eerste</u> merkt reclamant op dat twee vergunde en bestaande gebouwen (een botenloods en gebouwtje voor een dieselpomp) niet binnen een bouwvlak vallen. Verzocht wordt beide gebouwen alsnog van een aanduiding 'bouwvlak' te voorzien.</p> <p><u>Ten tweede</u> stelt reclamant dat de bestemmingsgrens voor water niet overeenkomt met de aanwezige grens van het water waardoor een deel van de kade, een deel van het jachthaventerrein en een deel van het park bestemd worden als water. Verzocht wordt aan alle gronden van de jachthaven, niet zijnde water, de bestemming Recreatie toe te kennen.</p> <p><u>Ten derde</u> dringt reclamant aan op een goede toekomstvaste totaaloplossing voor de directe omgeving van de jachthaven, waarover diverse gesprekken hebben plaatsgevonden. In dit kader wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid welke deels over de gronden van de jachthaven is gelegd te verwijderen, danwel in de voorwaarden op te nemen dat de belangen van de jachthaven niet onevenredig worden geschaad bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.</p>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p><u>Ten eerste</u> is geconstateerd dat de bestaande gebouwen ten onrechte niet op de verbeelding zijn voorzien van een aanduiding 'bouwvlak'; de bestaande bouwwerken zullen alsnog worden voorzien van deze aanduiding.</p> <p><u>Ten tweede</u> is geconstateerd dat de begrenzing van de bestemming 'Water' in geringe mate afwijkt van de daadwerkelijke grens van bestaand water én de aanduiding hiervan op de legger van het Waterschap. De bestemmingsgrens zal hierop worden gecorrigeerd.</p> <p><u>Ten derde</u> merken wij op dat gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid op grond van de Wet ruimtelijke ordening reeds is gebonden aan een afweging van belangen en functies betreffende de omgeving van het plangebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Bovendien is wettelijk vastgelegd dat een ontwerp van het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage zal worden gelegd en is het mogelijk om beroep aan te tekenen tegen de vaststelling van een wijzigingsplan. Belangen van de jachthaven zullen dus automatisch meegewogen worden in de afwegingen omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Omdat parkeergelegenheden en bijbehorende voorzieningen per definitie ook onderwerp zullen zijn van nadere uitwerking van de plannen voor en nabij de jachthaven, zijn wij van mening dat de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen gehandhaafd kan blijven.</p>

<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard voor zover het betreft: <ul style="list-style-type: none"> - de ontbrekende aanduiding bouwvlak op bestaande gebouwen - de onjuiste bestemmingsgrens van de bestemming 'Water' Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> - Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bouwvlak' toegevoegd ter plaatse van de twee bestaande gebouwen in het westelijke deel van de jachthaven. - Op de verbeelding wordt de bestemmingsgrens van de bestemming 'Water' aangepast aan de bestaande en op de legger van het Waterschap vastgelegde locatie van de A-watergang.
Indiener zienswijze
3. Stichting Openbare Bibliotheek Rivierenland, t.a.v. ..., Kloosterstraat 3, 4001 NC TIEL
<i>Samenvatting zienswijze</i>
In verband met de verplaatsing van de bibliotheek naar het MFC en de hieraan gekoppelde noodzaak tot verkoop van het bestaande pand aan de Herman Kuijkstraat 19 wordt verzocht een zo ruim mogelijke bestemming en bouwregels (hoogte 10 meter en bouwvlak over volledig eigendom) toe te kennen waardoor verkoop van het pand ten behoeve van wonen en werken (ook) mogelijk wordt. Een vergelijking wordt gemaakt met het naastgelegen pand met op de begane grond een apotheek met daarboven appartementen.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Gelet op het maatschappelijk belang dat gemoeid is met de verplaatsing van de bibliotheek wordt begrip uitgesproken voor de wens om meer bouw- en gebruiksmogelijkheden toe te staan op het perceel waar nu de bibliotheek is gevestigd. In bestemmingsplannen dient echter een keuze te worden gemaakt voor één bestemming met bijbehorende regels waarvoor beargumenteerd kan worden dat hiermee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de bestaande gebouwde omgeving waarin het pand zich bevindt, kan geen carte blanche worden gegeven. Vooralnog zien wij daarom alleen mogelijkheden om middels een binnenplanse afwijking in de regels van de bestemming maatschappelijk via een eenvoudige procedure ook gebruik ten behoeve van kantoor, dienstverlening of (kleinschalige) detailhandel toe te staan. De ruimtelijke impact van een dergelijke functie op haar omgeving kan gelijk worden gesteld aan de impact van het gebruik dat op grond van de bestemming 'Maatschappelijk - 2' is toegestaan. Gelet op de bebouwing in de omgeving van het pand, achten wij het bovendien verantwoord om de toegestane goot- en nokhoogte te verruimen naar respectievelijk zeven en twaalf meter, gelijk aan het naastgelegen kantoorpand. Gelet op de omvang en het toegestane bebouwingspercentage van het bouwvlak zoals dat is geprojecteerd in het ontwerp bestemmingsplan, achten wij een verdere vergroting van het bouwvlak (in relatie tot de mogelijkheid om een parkeerplaats te realiseren en in relatie tot de afstand van bebouwing tot de perceelsgrenzen) niet verantwoord.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan: <ul style="list-style-type: none"> - Aan de regels van 'Maatschappelijk - 2' wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kantoor, dienstverlening of (kleinschalige) detailhandel kan worden toegestaan. Aan het gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid zullen passende voorwaarden worden gekoppeld. - Op de verbeelding zal de aanduiding goot- en nokhoogte worden aangepast zodat respectievelijk 7 en 12 meter worden toegestaan.

Indiener zienswijze
4. Waterschap Rivierenland, t.a.v. ..., Postbus 599, 4000 AN TIEL
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p><u>Ten eerste</u> wordt opgemerkt dat in de bij de bestemmingen behorende regels niet altijd is opgenomen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Verzocht wordt deze functie binnen alle bestemmingen in de regels op te nemen.</p> <p><u>Ten tweede</u> wordt over de toelichting van het bestemmingsplan opgemerkt dat hierin vermoedelijk ten onrechte wordt vermeld dat alle bebouwing in het hoger ligt dan 3m +NAP en dat ook voor onbebouwd gebied de compensatieplicht voor waterberging geldt. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.</p>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p><u>Ten eerste</u> zal 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' worden toegevoegd aan de doeleindenomschrijving in de regels van de bestemmingen waarin deze functies nog niet waren opgenomen.</p> <p><u>Ten tweede</u> is met de bewuste passage bedoeld te beargumenteren dat de waterbergende functie van het winterbed van de Linge over het algemeen in voldoende mate kan worden gecombineerd met de van oudsher aanwezige (legale) bebouwing. Ofwel: het wordt niet noodzakelijk geacht deze bebouwing weg te bestemmen of zelfs over te gaan tot sloop van bestaande legaal aanwezige bebouwing. Met name nabij Achter 't Veer is niet uit te sluiten dat enkele gebouwen onder 3m +NAP liggen, vandaar dat de tekst in de toelichting iets genuanceerd zal worden.</p>
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
<p>Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de doeleindenomschrijving van navolgende regels wordt 'water en waterhuishoudkundige functies' toegevoegd: 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Centrum – 1', 'Centrum – 2', 'Kantoor', 'Maatschappelijk – 2', 'Recreatie', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen – Dorpsbebouwing 1', 'Wonen – Dorpsbebouwing 2', en 'Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1'. - De passage over de hoogte van bestaande bouwwerken in de toelichting (p. 67 van het ontwerp plan) zal worden genuanceerd: 'bestaande bouwwerken in het plangebied liggen vrijwel overal hoger dan 3m +NAP'.
Indiener zienswijze
5. Zadelhoff Vastgoed Tricht BV / 't Veerhoff BV, T.a.v. ..., Nieuwsteeg 56 AM TRICHT
<i>Samenvatting zienswijze</i>
<p><u>Ten eerste</u> wordt verzocht de plankaart van het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verleende omgevingsvergunning(en) voor de gefaseerde upgrade en uitbreiding van het pand aan Achter 't Veer 10 t/m 16. Dit houdt in: detailhandel toestaan ter plaatse van de (geprojecteerde) nieuwe bebouwing, het volledige gebouw aanduiden als hoofdgebouwen het opnemen van de bouwhoogte conform de vergunning.</p> <p><u>Ten tweede</u> merkt reclamant op dat de situering van Wro-wijzigingsgebied 1 leidt tot een te korte afstand van de uitbreiding van de kerk tot het bestaande pand aan Achter 't Veer 10 t/m16. Bovendien is reclamant van mening dat de regels betreffend deze wijzigingszone onvoldoende waarborgen bieden voor het bereiken van de esthetische kwaliteit zoals beschreven in de Centrumvisie.</p> <p><u>Ten derde</u> verzoekt reclamant de kwalificatie 'dissonant' op de bijlage 'Ruimtelijke Structuur en Waardering' te heroverwegen voor het pand Achter 't Veer 10 t/m 16, aangezien momenteel een facelift wordt uitgevoerd conform de strenge eisen van de Welstandscommissie.</p>

<p><i>Standpunt gemeenteraad</i></p> <p><u>Ten eerste</u> wordt opgemerkt dat ten tijde van het opstellen van het (voor)ontwerp plan nog niet exact bekend was waarvoor vergunning verleend zou worden en of deze vergunning stand zou houden. De inmiddels verleende en in werking getreden vergunning zal worden verwerkt bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p><u>Ten tweede</u> zijn wij van mening dat –net als de uitbreiding van het pand van reclamant- de uitbreiding van het kerkgebouw als zelfstandig project doorgang moet kunnen vinden, ondanks dat de realisatie van het Masterplan Centrum (voorlopig) niet meer als integraal project wordt uitgevoerd. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt de nog te voeren planologische procedure verkort en wordt de uitwerking binnen de kaders zoals opgenomen in artikel 25.1 gemandateerd aan het college van burgemeester en wethouders. Zodra gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal de volledige ruimtelijke afweging in een ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen. Daarbij is het mogelijk dat niet de volledige bouwmassa die in de wijzigingsbevoegdheid wordt toegestaan daadwerkelijk zal worden gebruikt. Op dat moment is er ook meer zicht op de esthetische uitwerking van het plan. Omdat het bouwplan nog in ontwikkeling is, en er in het kader van de wijzigingsprocedure een separaat traject van zienswijzen en eventueel beroep geldt, achten wij het acceptabel om de wijzigingsbevoegdheid ongewijzigd in het bestemmingsplan te handhaven.</p> <p><u>Ten derde</u> merken wij op de kaart ‘ruimtelijke structuur en waardering’ een inventarisatie uit februari 2012 betreft. Op dat moment was de facelift van het pand van reclamant nog niet in uitvoering. Gelet op de inmiddels in gang gezette facelift, is de kwalificatie ‘dissonant’ niet meer van toepassing. Er zal geen nieuwe inventarisatie meer plaatsvinden, maar indien technisch mogelijk, wordt de aanduiding alsnog van de kaart verwijderd.</p>
<p><i>Besluit</i></p> <p>De zienswijze wordt gegrond verklaard voor zover het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De discrepantie tussen het ontwerp bestemmingsplan en de inmiddels verleende omgevingsvergunning. - De kwalificatie ‘dissonant’ op de locatie Achter ‘t Veer 10 t/m 16 op de kaart ‘Ruimtelijke structuur en waardering’. <p>Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.</p>
<p><i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i></p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanduidingen ‘bouwvlak’, ‘hoofdgebouw’ en ‘detailhandel’ worden conform de verleende vergunning opgenomen op de plankaart. - De specifieke aanduiding voor goot- en nokhoogte wordt verwijderd. - Indien technisch eenvoudig mogelijk wordt het kruis op de tekening ‘Ruimtelijke structuur en waardering’ ter plaatse van Achter ‘t Veer 10 t/m 16 verwijderd.

4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn enkele zaken naar voren gekomen die niet terugkomen in de ingediende zienswijzen. Wel is het gewenst om in het kader hiervan bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen. Deze wijzigingen zijn ambtshalve voorgesteld; hieronder worden deze wijzigingen beschreven.

Bestemming perceel naast bibliotheek

Het perceel kadastraal bekend Gemeente Geldermalsen, Sectie G, nummer 2330, gelegen tussen de bibliotheek en de apotheek is inmiddels geruime tijd in gebruik gegeven aan de bewoners die met hun achtertuinen aan dit perceel grenzen. Om deze reden is het gewenst om de feitelijke situatie ook als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen. Het bewuste perceel zal op de verbeelding dan ook worden voorzien van de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing 2' (zonder bouwvlak).

Rotonde Kostverlorenkade – Rijksstraatweg

In het ontwerp bestemmingsplan is ten behoeve van de geprojecteerde rotonde bij de Kostverlorenkade / Rijksstraatweg een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Inmiddels is voor dit spoedeisende project een separate projectprocedure in gang gezet. Naar verwachting zal deze procedure afgerond zijn voordat het bestemmingsplan in werking zal treden. Op de verbeelding zal de aanduiding 'groen' ter plaatse van de geprojecteerde rotonde in lijn met de genoemde projectprocedure worden verwijderd.