

**NOTA VAN INSPRAAK BEHORENDE BIJ  
BESTEMMINGSPLAN 'GELDERMALSEN, WOONGEBIED 2011'**

## INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
Hoofdstuk 2	Tervisielegging ex artikel 1.3.1 Bro	3
Hoofdstuk 3	Ontvankelijkheid inspraakreacties	4
Hoofdstuk 4	Behandeling inspraakreacties	5
Hoofdstuk 5	Behandeling inspraakreacties instanties	37
Hoofdstuk 6	Ambtshalve aanpassingen toelichting	44
Hoofdstuk 7	Ambtshalve aanpassingen plankaart en regels	45

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

In het kader van het Planologisch Inhaal Programma II is als eerste gestart met het opstellen van het Handboek Bestemmingsplannen. Dit handboek vormt in principe het uitgangspunt voor het opstellen van de bestemmingsplannen Deil, Beesd, Enspijk, Gellicum, Acquoy en Geldermalsen (gedeeltelijk). In het handboek zijn bestemmingsplanvoorschriften opgenomen.

Nadat het Handboek bestemmingsplannen is opgesteld, is gestart met het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Deil 2006'. Vervolgens is de bestemmingsplanprocedure opgestart voor de kern Beesd. Nu beide kernen over een actueel bestemmingsplan beschikken, wordt een aanvang gemaakt met het voeren van een bestemmingsplanprocedure voor de kernen Acquoy, Enspijk en Gellicum.

Nu is een aanvang gemaakt met het bestemmingsplan voor de kern Geldermalsen. Niet de gehele kern is in dit bestemmingsplan opgenomen, maar uitsluitend de woongebieden. De gebieden binnen de kern Geldermalsen, waar ontwikkelingen zijn gepland, zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan. Dit zijn het centrumgebied en de stationsomgeving. Voor deze gebieden wordt een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd. De bedrijventerreinen worden in een apart bestemmingsplan opgenomen.

## **HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 1.3.1 BRO**

Vanaf 10 juni 2011 tot en met 21 juli 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Op 16 juni 2011 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in het gemeentekantoor te Geldermalsen. Tijdens deze avond is het plan toegelicht en zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om hun vragen / opmerkingen kenbaar te maken.

Een samenvatting van deze reacties en de gemeentelijke reactie hierop treft u aan in de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende reacties is het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd.

Tegelijkertijd is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar een aantal instanties, met de vraag om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Hun reacties zijn ook opgenomen in dit document.

### **HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID INSPRAAKREACTIES**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 juni 2011 tot en met 21 juli 2011 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een inspraakreactie tijdig ingediend deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Binnen de termijn zijn 29 inspraakreacties ontvangen. Twee brieven zijn buiten de gestelde termijn ontvangen en dus niet-ontvankelijk.

In deze nota zijn ook de inspraakreacties opgenomen, die tijdens de inspraakavond zijn ingediend.

## HOOFDSTUK 4 BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

In het hierna volgende worden de ingediende inspraakreacties behandeld. Wij hebben uitsluitend schriftelijk ingediende inspraakreacties ontvangen. Vooropgesteld zij dat wij de inspraakreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij onze afweging hebben betrokken.

Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld:

Een samenvatting van de betreffende inspraakreactie, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Op plankaart 3 is in de driehoek Laageinde – Tuindorp, naast het opjaagstation van de waterleidingmaatschappij, al definitief gereserveerd voor woningbouw. Er resteert slechts een klein stukje groen. Appellant vraag zich af of dit definitief is. Hij is het hier niet mee eens.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Ten behoeve van het oprichten van woningen op de hoek Laageinde – Tuindorp is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO gevoerd. Tijdens deze procedure was appellant in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het voornemen om op vermeld perceel woningen op te richten. In het kader van de vrijstellingsprocedure zijn de ontvangen zienswijzen inmiddels beantwoord. De vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO is verleend. Tegen het vrijstellingsbesluit staat beroep open. Appellant is derhalve in de gelegenheid om te ageren tegen het oprichten van de woningen op het betreffende perceel. Het bestemmingsplan ‘Geldermalsen, woongebied 2011’ volgt de gevoerde vrijstellingsprocedure. De ruimtelijke afweging heeft in het kader van deze procedure plaatsgevonden.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Op de plankaarten, in de tekst en in de bedrijvenlijst is het begin van de Julianaweg aangeduid als Willem de Zwijgerweg. Dit is onjuist. Het plan bevat diverse taal- en spelfouten en vooral weglatingen van woorden.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
De opmerking van appellant over de Prinses Julianaweg is correct. Dit zal worden gewijzigd.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Op de plankaart (verbeelding 2) en in de bedrijvenlijst wordt de naam van de straat gewijzigd in Prinses Julianaweg.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Op het perceel van appelland zijn meer bijgebouwen aanwezig dan op de plankaart staan aangegeven. De noordelijke bebouwingsgrens loopt dwars door het perceel. Appellant doet een voorstel om de bebouwingsgrens in noordelijke richting te verplaatsen. Hij wil in ieder geval de bebouwingsgrens plaatsen op de noordelijke perceelsgrens.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Het klopt inderdaad dat niet alle bijgebouwen op de plankaart zijn ingetekend. De plankaart wordt opgesteld op basis van de GBKN-ondergrond. Op deze ondergrond zijn niet alle bijgebouwen aangeduid. De belangen van appelland worden hierdoor echter niet geschaad. Het bouwvlak op het perceel van appelland is beperkt aan de noordzijde, zodat de hoek Kruiwiel – Laageinde gevrijwaard blijft van bebouwing. Ook op andere percelen in de directe omgeving is het bouwvlak beperkt tot een gedeelte van het perceel.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Als autobedrijf is appelland al sinds 20 jaar gevestigd aan de Willem de Zwijgerweg 74. Zonder overleg wordt door de gemeente het bestemmingsplan gewijzigd. Naar de mening van appelland is dit niet mogelijk aangezien het bedrijf nog operationeel is. Appellant wil graag een afspraak.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Appellant heeft sinds enkele jaren een autobedrijf aan de Rijnstraat in Geldermalsen. Op dit perceel aan de Rijnstraat is het autobedrijf volledig operationeel. De achterblijvende locatie aan de Willem de Zwijgerweg 74 is nog gedeeltelijk in gebruik voor het autobedrijf en wordt verhuurd als APK-keuringstation. Vanwege de ligging in een woonomgeving, de directe nabijheid van woningen, en de nieuwe locatie van het garagebedrijf aan de Rijnstraat hebben wij besloten om het perceel aan de Willem de Zwijgerweg 72 een woonbestemming toe te kennen met als nadere aanduiding 'APK-keuringstation'. Wij willen met deze bestemming voorkomen dat ter plekke weer een compleet autobedrijf wordt geëxploiteerd, aangezien het bedrijf inmiddels is verplaatst naar de Rijnstraat. Het uitoefenen van een garagebedrijf in een woonomgeving vinden wij niet passend, want dit kan leiden tot overlast voor de omwonenden in de vorm van geluid, stank, parkeeroverlast etc.. Het verzoek van appelland wordt derhalve niet gehonoreerd.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
In 2010 heeft appelland een principeverzoek ingediend voor het oprichten van een vrijstaande woning aan de Burg. Von Geusauweg. Het schetsplan is inmiddels goedgekeurd door welstand en door Pouderoyen Compagnons. In het verleden is toegezegd dat de woning in het bestemmingsplan voor Geldermalsen zou worden meegenomen. Op de plankaart staat echter geen hoofdgebouw aangegeven. Appellant verzoekt om het

opnemen van de woning in het bestemmingsplan.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
In het voorontwerpbestemmingsplan is de woning van appellant niet opgenomen op de plankaart, vanwege de onduidelijkheid die aanwezig is ten aanzien van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Inmiddels heeft de gemeenteraad uitgesproken dat één enkele woning ten behoeve van een particulier, waar reeds toestemming voor is verleend, wel doorgang kan vinden. De woning van appellant wordt derhalve op de plankaart vermeld.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Op de plankaart (verbeelding 1) wordt op het perceel aan de Burgemeester von Geusauweg 27 een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het oprichten van een woning.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Een deel van de bestaande woning is niet op de plankaart aangegeven. Appellant verzoekt om dit aan te passen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Aan het verzoek van appellant wordt gevolg geven.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Het bouwvlak voor de woning aan de Lingedijk 67 wordt verruimd, op basis van de bestaande situatie.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Sinds de saneringsactiviteiten in de strook tussen de Linge en de Rijnstraat zoekt Rijnvallei naar een nieuwe locatie voor haar Welkoopwinkel aan de Rijnstraat; Sinds de raad in 2006 de visie Schakelzone heeft vastgesteld, heeft Rijnvallei deze visie ook in haar overwegingen meegenomen en is Rijnvallei er in geslaagd een passend perceel langs de Rijksstraatweg in eigendom te verkrijgen; Sinds 2008 overlegt Rijnvallei met de gemeente en anderen over verplaatsing van de Welkoopwinkel naar genoemd perceel aan de Rijksstraatweg.  Appellant kan niet instemmen met het conserverende karakter dat op dit perceel zou rusten, omdat Rijnvallei en de gemeenschap van Geldermalsen er belang bij heeft dat de Welkoopwinkel verhuist van de Rijnstraat naar de Rijksstraatweg.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Het bestemmingsplan voor de woongebieden van Geldermalsen is een conserverend bestemmingsplan, waarin nieuwe ontwikkelingen slechts sporadisch worden meegenomen. Omdat het perceel van appellant aan de Rijksstraatweg een onderdeel vormt van een grootschalige ontwikkeling, wordt voor deze gehele ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld. Het college is op de hoogte van de stand van zaken met betrekking tot de mogelijke verplaatsing van de Welkoopwinkel naar het betreffende perceel langs de Rijksstraatweg. Op dit moment zijn gesprekken gaande over deze verplaatsing. Er is nog geen overeenstemming bereikt over de



mogelijke invulling van het betreffende perceel.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>Appellant dient een inspraakreactie in, namens een Maatschap, gevestigd aan de Tielerweg 25 te Geldermalsen. In de maatschap zijn vier personen werkzaam, waarvan drie wonen aan de Tielerweg 25 en één persoon aan de Tielerweg 23.</p> <p>De inspraakreactie bestaat uit drie onderdelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de opdrachtgever is een fruitteler die een groot aantal jaren zijn bedrijf uitoefent vanaf de Tielerweg 23 en 25. Het bedrijf beschikt over twee agrarische bouwpercelen waarbinnen een bedrijfswoning en een fruitloods zijn gelegen. De percelen liggen in het bestemmingsplan Hogeweide 1978. Appellant is van mening dat het bedrijf en haar activiteiten het best gepositioneerd kunnen worden in het buitengebied. De betreffende percelen zouden moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.</li> <li>2. In het bestemmingsplan Hogeweide 1978 staan twee bouwpercelen aangegeven, één bouwperceel op kadastraal perceel 819 en één bouwperceel op 1597 / 1598. Op de inventarisatiekaart staat een aaneengesloten bouwperceel aangegeven. Hierdoor wordt maatschap Van Driel de mogelijkheid tot een bedrijfssplitsing, zonder dat hiervoor een wijziging c.q. aanvulling op het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, ontnomen. Dit is ongewenst. Appellant verzoekt dan ook om het aantal bouwpercelen op te hogen;</li> <li>3. De lengte van ieder agrarisch bouwperceel in het bestemmingsplan Hoge Weide 1978 is aanzienlijk groter als de lengte van het paarse bouwvlak op de inventarisatiekaart (blad 6) d.d. 19-5-2011. De maatschap heeft in de huidige situatie de mogelijkheid om maximaal te bouwen binnen het bouwperceel. In de nieuwe situatie bestaat geen mogelijkheid meer om voor een uitbreiding een vergunning te verkrijgen. Dit is ongewenst. Appellant verzoekt om de afmeting van het bouwperceel in overeenstemming te brengen met de afmeting van het bouwperceel wat staat aangegeven in het bestemmingsplan Hogeweide 1978.</li> </ol>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>De reactie luidt als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de woongebieden van Geldermalsen zijn de rode contouren alsmede de plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied' leidend bij het vaststellen van het plangebied. Op basis van provinciaal beleid is binnen deze contouren wonen en werken toegestaan. De percelen van de familie Van Driel vallen binnen de rode contouren. Wij zien niet in waarom in dit specifieke geval van ons ruimtelijk beleid moet worden afgeweken, ook in andere kernen vallen namelijk agrarische bedrijven binnen de rode contouren;</li> <li>2. De constatering van appellant is juist. In het bestemmingsplan 'Hogeweide 1978' zijn twee agrarische bouwpercelen opgenomen. In het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' is één bouwperceel opgenomen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan vormt de bestaande situatie het uitgangspunt. Bij deze inventarisatie is geconstateerd dat op het adres Tielerweg 25 één agrarisch</li> </ol>

<p>bedrijf is gevestigd. Aangezien het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt, hebben wij besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek van appellant;</p> <p>3. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Hogeweide 1978' staat vermeld dat de agrarische bestemmingen in dit bestemmingsplan zijn opgenomen overeenkomstig de aanduiding in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1975'. Kortom de nu geldende bestemming voor de betreffende percelen geldt reeds sinds 36 jaar. In deze periode zijn beide bouwpercelen slechts gedeeltelijk bebouwd, uitsluitend met bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de percelen. Gezien de huidige bedrijfsontwikkelingen ligt het niet in de rede dat binnen een periode van tien jaar tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel wordt overgegaan. Om uitbreiding van het fruitteeltbedrijf van appellant niet te belemmeren, wordt het bouwvlak richting het zuiden verruimd tot de bestemmingsplangrens. Zo behoudt appellant mogelijkheden tot uitbreiding van zijn bedrijf.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De inspraakreactie wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Het bouwvlak aan de Tielerweg 23 en 25 wordt in zuidelijke richting verruimd. Het bebouwingspercentage wijzigt.</p>

<p><b>Samenvatting inspraakreactie</b></p>
<p>Appellant dient een zienswijze in namens bewoner, Laageinde 60 te Geldermalsen., kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 824. Het betreft hier een voormalig fruitbedrijf met schuren en een bedrijfswoning, welke in het huidige bestemmingsplan ook zo is opgenomen. Met de bewoner van Laageinde 60 is overleg geweest over zijn toekomstplannen voor de bestaande fruitschuren in verband met de inventarisatie van de bestaande toestand. In het overleg is aangegeven dat de huidige bestemming (i.c. agrarisch) op deze locatie niet gehandhaafd kan blijven en er werd geadviseerd een verzoek bij de gemeente in te dienen voor een wijziging van de bestemming t.b.v. het bouwen van enkele woningen. Op 22 december 2010 is hiervoor een verzoek ingediend, dit is bijgevoegd.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming wel gewijzigd van agrarisch naar wonen, maar de bestaande schuren zijn als bijgebouwen opgenomen.</p> <p>Gelet op het ingetekende bouwvlak heeft appellant het plan voor een verkaveling aangepast tot twee woningen, gesitueerd binnen het aangegeven bouwvlak. Appellant verzoekt overeenkomstig de bijgevoegde situatietekening het voorstel voor inbreiding positief te beoordelen en op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>Wij hebben kennis genomen van uw verzoek. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het slopen van de schuren op het betreffende perceel een gewenste ontwikkeling.</p> <p>Op regionaal en gemeentelijk niveau blijkt de woningbehoefte lager te zijn dan nu in de plannen is opgenomen. De provincie Gelderland heeft gemeenten in de regio Rivierenland opdracht gegeven om gezamenlijke afspraken te maken over hoe het woningbouwprogramma kan worden aangepast. Eind dit jaar moeten deze afspraken helder zijn. Op dit moment beraden wij ons hoe hiermee om te gaan en zijn wij in overleg met andere gemeenten in de regio. Dat betekent dat wij terughoudend omgaan met verzoeken die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Bij het inwilligen van het verzoek van appellant worden twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit gaat ten koste van woningen die nu een onderdeel vormen van onze woningvoorraad.</p>

Aangezien bovendien het standpunt van de gemeenteraad omtrent het woningbouwprogramma op dit moment niet bekend is, wordt aan het principeverzoek van appellant geen medewerking verleend.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
De ingediende aanvraag d.d. 29 juni 2009 met het verzoek tot opname als bouwlocatie van het beschreven grond aan de Lingedijk 76 te Geldermalsen, is niet meegenomen bij de totstandkoming van de herziening van het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011'. Dit is in tegenspraak met de brief van 22 juli 2009, waarin door het college wordt aangegeven dat het besluit omtrent de aanvraag zal worden genomen bij de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011'. Appellant verzoekt daarom aan het college om het verzoek tot opname als bouwlocatie van het beschreven perceel grond in behandeling te nemen, hieromtrent een besluit te nemen en dit besluit te verwerken in het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011'.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Het Rot is een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Geldermalsen en het buitengebied. Dit overgangsgebied kenmerkt zich door de groene ruimten die binnen Het Rot aanwezig zijn. Niet elke groene ruimte mag zomaar worden bebouwd. Per perceel wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. Het perceel waar appellant een woning wil oprichten, ligt aan de noordzijde van de Lingedijk en biedt uitzicht op het buitengebied. Door het oprichten van een woning op deze locatie zou de geleidelijke overgang naar het buitengebied verhard en zou het gebied aan de dijk langzaam dichtslippen met woningen. Aan het verzoek van appellant kan derhalve geen medewerking worden verleend. Verder ligt de beoogde locatie voor de woning binnen een spuitzone, behorend bij een boomgaard. Binnen deze spuitzone is het niet toegestaan woningen op te richten, vanwege de gezondheidsrisico's. Op regionaal en gemeentelijk niveau blijkt de woningbehoefte lager te zijn dan nu in de plannen is opgenomen. De provincie Gelderland heeft gemeenten in de regio Rivierenland opdracht gegeven om gezamenlijke afspraken te maken over hoe het woningbouwprogramma kan worden aangepast. Eind dit jaar moeten deze afspraken helder zijn. Op dit moment beraden wij ons hoe hiermee om te gaan en zijn wij in overleg met andere gemeenten in de regio. Vanwege deze onduidelijkheid wordt terughoudend omgegaan met nieuwe verzoeken voor het oprichten van woningen.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
In hoofdstuk 2 worden de beleidskaders besproken van het bestemmingsplan. Bij het gemeentelijke beleid staan veel positieve zaken over de openbare ruimte, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>- inbreidingsmogelijkheden &gt; lang niet iedere open plek moet zomaar ingevuld worden met bebouwing (paragraaf 2.4.4);</li> <li>- In paragraaf 2.4.7 staat vermeld wat het doel is van het Mobiliteitsplan;</li> </ul>

- Onder 2.4.11 'Speelplaatsen' staat dat de gemeente als norm hanteert dat 10% van de wijk 'openbaar groen' is en netto 3% van de ruimte beschikbaar is voor het buiten spelen, bewegen en sporten. Appellant verzoekt om deze uitgangspunten onverkort en integraal op Tuindorp van toepassing te verklaren;
- Bij paragraaf 4.1.2 wordt gesproken over waardevolle open dorpsgebieden, waarbij ook Tuindorp wordt vermeld. Hierover wordt aangegeven dat dit een beeldbepalend ensemble is;
- In paragraaf 4.2.2 wordt de dorpsuitbreiding behandeld. Hierbij is aangegeven dat Geldermalsen-West een specifieke vermelding waard is vanwege het fraaie en afwisselende bebouwingsbeeld. In het bijzonder geldt dit voor de villabouw langs de Stationsweg en een nog gaaf voorbeeld van Tuindorpbouw;
- In paragraaf 4.2.4 wordt gesproken over dissonanten. Als dissonanten zijn aangemerkt: het hotel aan de Genteldijk, de Tunnelkerk en twee locaties aan het Laageinde. Met de bezwaarschriften van omwonenden gericht tegen de afwijkende architectuur van de nutsvoorziening is geen rekening gehouden. Wat betreft het open veld is de buurt van mening dat deze van grote waarde is voor het open en groene historische karakter van Tuindorp. Dit blijkt uit de ingediende zienswijze, het burgerinitiatief en de actie 'Tuindorp moet groen blijven'. De plannen voor bebouwing van het open veld staan hier haaks op. Er verandert met deze plannen niets aan de onderbreking van de lintbebouwing. Bovendien wordt door het bouwplan het zicht ontnomen aan Tuindorp als beeldbepalend ensemble.
- In paragraaf 5.6 wordt gepleit voor het behouden van de groenstructuur. De bestaande groengebieden in de woongebieden van Geldermalsen dienen behouden te blijven. De groengebieden hebben een structurerende werking in de kern, hebben een functie als uitloopgebied en voorzien in speelgelegenheid voor de jeugd. Dit is precies in de lijn met hetgeen steeds vanuit de buurt naar voren is gebracht. Juist omdat de bewoners hier veel waarde aan hechten, is het van groot belang voor de leefbaarheid;
- In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de planopzet en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn een aantal planontwikkelingen meegenomen: de ontwikkeling van de Tunnelkerk en de starterwoningen aan het Laageinde en de Leliestraat;
- In beide gevallen staat dat er een vrijstellingsprocedure wordt gevolgd die in dit bestemmingsplan nader wordt geregeld. Om die reden vraagt appellant de in 2010 vanuit de buurt door 133 bewoners ingediende zienswijzen als herhaald en ingelast te beschouwen;
- Het gaat om het behoud en realisatie van de benodigde speel- en groenvoorziening in de woonwijk en een oplossing van de parkeerproblematiek in de wijk en rond de Rehobothschool;
- Volgens een normale parkeerbalans is sprake van een fors tekort van tientallen parkeerplaatsen in de buurt. Appellant vraagt hier in het bestemmingsplan rekening mee te houden.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Van de door appellant vermelde positieve opmerkingen over de openbare ruimte wordt kennis genomen. Ten aanzien van de norm voor openbaar groen en buiten spelen, bewegen en sporten wordt opgemerkt dat deze normen voor alle woongebieden van de gemeente Geldermalsen gelden. De normen gelden dus ook voor Tuindorp. In de 3<sup>e</sup> alinea van paragraaf 2.4.11 staat vermeld dat 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. Het beschikbare budget van de gemeente speelt hierbij een bepalende rol. De nutsvoorziening in Tuindorp is al gerealiseerd. Hoe bij de vergunningverlening van dit gebouw is

<p>omgegaan met de bezwaarschriften van omwonenden, is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebieden 2011' niet relevant.</p> <p>Ten aanzien van de opmerkingen van appellant over de planontwikkelingen bij de Tunnelkerk, aan het Laageinde en de Leliestraat wordt opgemerkt dat de ingediende zienswijzen gericht tegen deze vrijstellingsprocedures inhoudelijk zijn behandeld bij het verlenen van de betreffende vrijstellingen. Tegen deze verleende vrijstellingen is bovendien bezwaar of beroep aangetekend. In het kader van deze procedures worden de door appellant vermelde argumenten inhoudelijk behandeld.</p> <p>Appellant gaat over tot het herhalen en inlasten van de ingediende zienswijzen namens 133 bewoners. Onduidelijk is of de bewoners hebben ingestemd met het herhalen en inlasten van deze zienswijze.</p> <p>De parkeerproblematiek bij de Rehobothschool wordt opgelost door het aanleggen van parkeerstroken, gelegen buiten Tuindorp.</p>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De getoonde kaarten werden gepresenteerd als de bestaande situatie. Dit is zeker niet overal het geval. Er zijn nu zaken ingetekend die niet zo zijn;</li> <li>2. Door intekening van bestaande situaties lijkt het dat illegale bebouwing wordt gelegaliseerd. Dat kan toch niet de bedoeling zijn, zeker als er gehandhaafd wordt en er bezwaarschriften liggen;</li> <li>3. De genoemde beperkte bedrijvigheid in 't Rot sluit niet aan met de werkelijkheid. Door niet goed te duiden / categoriseren worden wellicht uitgangspunten genomen c.q. ontwikkelingen gestimuleerd die niet aansluiten bij de visie op ontwikkeling.</li> </ol>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De plankaarten worden getekend op basis van de GBKN-ondergrond. Deze ondergrond wordt geleverd aan de gemeente. Als appellant van mening is dat de ondergrond niet klopt, horen wij graag waar zaken zijn ingetekend die niet kloppen;</li> <li>2. Op de ondergrond wordt in principe alle bestaande bebouwing vermeld. De regels van het bestemmingsplan bepalen echter of illegale bebouwing wordt gelegaliseerd. Dat is zeker niet in alle gevallen zo. Als appellant in een specifiek geval wil weten hoe met de bestaande bebouwing wordt omgegaan, kan hij hierover informatie inwinnen bij het Klantencontactcentrum of het bestemmingsplan digitaal raadplegen;</li> <li>3. Onduidelijk is op welke bedrijvigheid appellant doelt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de bestaande bedrijvigheid geïnventariseerd. In principe is de bestaande bedrijvigheid uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan. In uitzonderingsgevallen wordt bestaande bedrijvigheid niet positief bestemd. Appellant kan, zoals hierboven staat vermeld, zelf raadplegen hoe in een specifiek geval met de bestaande bedrijvigheid is omgegaan.</li> </ol>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Appellant wil een opmerking plaatsen over artikel 15 Verkeer – verblijfsgebied, met de bijbehorende plankaart voor het stationsgebied. Op deze kaart zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorziening aangegeven. De groenstroken in ondermeer de Vuurdoornstraat, Duindoornstraat en meerdere straten vallen hier niet onder. Dit betekent dat groenstroken heel makkelijk opgeruimd kunnen worden en vervangen kunnen worden door parkeergelegenheid of andere verkeersdoeleinden. Appellant vindt dat een zorgelijke ontwikkeling. Hij wil dan ook dat de groenstroken in het bestemmingsplan de aanduiding groen krijgen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Op plankaart 3 zijn de door appellant vermelde straten aangeduid. Op de plankaart is te zien dat de bestaande groenstroken langs de Burg.F.W. Venedelaan de aanduiding (g) hebben. Deze aanduiding staat voor 'groen'. Artikel 15.1.2 vermeldt dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' de gronden uitsluitend zijn bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen, water, paden en in- en uitritten, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Doordat de gronden specifiek zijn aangeduid met 'groen', kunnen ze niet zomaar worden vervangen door parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan bevat een mogelijkheid om af te wijken van deze aanduiding. Dan moet wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan, deze staan vermeld in artikel 15.4.1.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Op het perceel Koppelsedijk 12 is op de kaart bij het bestemmingsplan de begrenzing van het huis en bijgebouwen onjuist weergegeven. Bovendien komt aan de zuidoostzijde van het perceel de begrenzing van de bestemming niet overeen met de eigendomsgrens. Appellant is van mening dat voor een viertal percelen aan de Koppelsedijk / Stationsweg de bestemming 'W-D2' meer passend is dan de in het bestemmingsplan toegekende bestemming. De dubbelbestemming 'waterstaat – waterstaatkundige functie' geldt voor een breedte van het midden van de dijk van 25 meter. Langs de Genteldijk is deze dubbelbestemming 18 meter. Appellant verzoekt om het terugdringen van de dubbelbestemming op zijn perceel tot 18 meter vanaf het midden van de dijk.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Het bouwvlak ten behoeve van de woning van appellant zal worden bepaald op basis van de huidige situering van de woning. Dat betekent dat het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt vergroot. Ook wordt de begrenzing van het perceel aan de zuidoostzijde gewijzigd, aangezien dit perceel bij appellant in eigendom is. De bestemming in het bestemmingsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie, zoals die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De bestemming 'wonen dorpsbebouwing beeldbepalend' geldt niet uitsluitend voor 't Rot, maar ook voor andere gebieden waar beeldbepalende bebouwing aanwezig is. De dubbelbestemming is gebaseerd op de Keur van het waterschap. Wij kunnen aan het verzoek van appellant derhalve geen gevolg geven.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Het bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw aan de Koppelsedijk 12 wordt vergroot op basis van de

bestaande situatie. De begrenzing van de bestemming wordt aan de zuidoostzijde van het perceel Koppelsedijk 12 gewijzigd van 'maatschappelijk 2' in 'wonen dorpsbebouwing beeldbepalend 1'.

#### **Samenvatting inspraakreactie**

Appellant maakt voor al haar werkzaamheden mede gebruik van het terrein aan de Willem de Zwijgerweg 74 te Geldermalsen.

Appellant kan zich niet vinden in de bestemming 'wonen', want hij heeft ter plekke een bedrijf.

Onduidelijk is wat moet worden verstaan onder een 'autokeuringsstation'. Dit is strijdig met het rechtsbeginsel van rechtszekerheid. De uitleg van deze activiteit naar hetgeen in het maatschappelijk verkeer gebruikelijk is, komt niet overeen met de werkelijke situatie. Appellant voert ter plaatse een regulier garagebedrijf uit in de ruimste zin van het woord, dus inclusief detailhandel. De huidige aanwezige gebouwen worden gebruikt voor autoreparatiewerkzaamheden. Daarnaast heeft appellant een wegsleepbedrijf voor de ANWB. Bij handhaving van de bestemming vallen de activiteiten van appellant dus onder het overgangsrecht.

De functie is slechts toegestaan in de bestaande omvang. Deze regel is strijdig met de rechtszekerheid van appellant. Onduidelijk is wat met omvang wordt bedoeld. Appellant wordt in zijn bebouwings- en gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Appellant verzoekt om het perceel te bestemmen als 'bedrijf'.

Appellant kan zich verder niet vinden in de bestemming van het perceel aan de Willem de Zwijgerweg 72.

Appellant acht dit gelegenheidsplanologie. De wijziging van bedrijfsbestemming naar maatschappelijk bestemming wordt niet onderbouwd. De huidige eigenaar heeft het perceel gekocht met een bedrijfsbestemming en was hiervan op de hoogte. Een gebruik als wonen heeft een negatief effect op de bedrijfsvoering van het bedrijf van appellant aangezien dit 24 uur per dag in bedrijf is.

Zelfs met de positionering van het bouwblok is geen rekening gehouden met de bestaande rechten van appellant. Ook in de financiële paragraaf is geen aandacht besteed aan de bestemmingsplanwijziging van Willem de Zwijgerweg 72. In het kader van de rechtsgelijkheid is het voor appellant onbegrijpelijk dat de bestemmingsplanwijziging in het plangebied is opgenomen. Bovendien wordt het aantal wooneenheden vergroot. Appellant is van mening dat zijn bedrijfsvoering ernstig wordt belemmerd door het voorgaande.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Appellant is enkele jaren geleden een garagebedrijf gestart aan de Rijnstraat. Op deze locatie wordt een volledig garagebedrijf geëxploiteerd. Aan de Willem de Zwijgerweg 74 vinden enkel werkzaamheden plaats waarvoor aan de Rijnstraat geen ruimte is. Aan de Willem de Zwijgerweg 74 worden auto's gerepareerd en gestald. Van de uitoefening van een volledig garagebedrijf is derhalve geen sprake. Bij het inventariseren van het plangebied hebben wij dat ook geconstateerd. Tevens hebben wij geconstateerd dat op het perceel Willem de Zwijgerweg 74 een woning wordt bewoond en dat op het perceel een APK-keuringsstation wordt uitgeoefend. Op basis van bestemmingsplan 't Rot 1991 mag ter plekke een garage worden uitgeoefend. Het uitoefenen van een garage is slechts toegestaan in het achterliggende gebouw. Van een omvangrijk terrein is derhalve geen sprake. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' is een APK-keuringsstation toegestaan.

Vanwege de ligging van het betreffende perceel in een overwegende woonomgeving is ervoor gekozen om het perceel een woonbestemming toe te kennen. De ligging van een garagebedrijf in een woonomgeving kan leiden tot overlast in de vorm van geluid, stank, parkeeroverlast etc..

Niet alle begrippen, zoals vermeld in het voorontwerpbestemmingsplan, moeten voorkomen in de begrippenlijst van het bestemmingsplan. Slechts begrippen, waarvan op voorhand onduidelijk is wat hieronder

<p>wordt verstaan, moeten worden opgenomen in de begrippenlijst.</p> <p>Voor het naastgelegen perceel is een verzoek ingediend voor het realiseren van zorgappartementen. Aangezien hiervoor reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is opgestart, wordt dit verzoek opgenomen in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'. Appellant heeft tijdens de terinzagelegging van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO een zienswijze ingediend. Hij is dus op de hoogte van het verzoek voor de Willem de Zwijgerweg 72. Uit de ruimtelijke onderbouwing die gedurende de terinzagelegging in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO ter inzage is gelegd, blijkt de uitvoerbaarheid van het verzoek om aan de Willem de Zwijgerweg 72 appartementen op te richten. Voordat deze vrijstellingsprocedure werd opgestart, is een ruimtelijke afweging gemaakt waarbij is beoordeeld dat de aan het verzoek tot het realiseren van zorgappartementen ter plekke medewerking kon worden verleend. De nabijheid van het garagebedrijf van appellant vormde hierbij geen beperkende factor. Het bebouwd oppervlak blijft nagenoeg gelijk. De bestaande bebouwing wordt omgezet in appartementen.</p>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>Appellant wil een opmerking plaatsen over artikel 15 Verkeer – verblijfsgebied, met de bijbehorende plankaart voor het stationsgebied. Op deze kaart zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorziening aangegeven. De groenstroken in ondermeer de Vuurdoornstraat, Duindoornstraat en meerdere straten vallen hier niet onder. Dit betekent dat groenstroken heel makkelijk opgeruimd kunnen worden en vervangen kunnen worden door parkeergelegenheid of andere verkeersdoeleinden. Appellant vindt dat een zorgelijke ontwikkeling. Hij wil dan ook dat de groenstroken in het bestemmingsplan de aanduiding groen krijgen.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Zie de beantwoording van inspraakreactie nummer 7.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>Appellant heeft in het verleden verzocht om medewerking voor het bouwen van drie woningen op de percelen hoek Willem de Zwijgerweg – Frederik Hendrikstraat te Geldermalsen, waarbij het gaat om de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, het vervangen van één woning en het oprichten van twee extra woningen. Appellant verwijst hierbij naar zijn brieven van 21 januari 2005 en 23 september 2005. Appellant heeft per brief d.d. 31 maart 2006 vernomen dat het college van mening is dat het slopen van de bestaande bebouwing en vervolgens het oprichten van nieuwe bebouwing een ruimtelijk kwalitatieve verbetering betekent voor het perceel, alsmede voor de omgeving.</p> <p>In de brief van 15 november 2006 is vervolgens aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling mee zou worden genomen in de eerstvolgende planherziening.</p> <p>Appellant verzoekt het college dan ook om de voorgenomen ontwikkeling op te nemen in de huidige</p>



bestemmingsplanherziening.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Appellant verwijst naar brieven d.d. 21 januari 2005, 23 september 2005 en brieven van de gemeente d.d. 31 maart 2006 en 15 november 2006. Uit deze documenten blijkt het volgende:</p> <p>Op 25 januari 2005 hebben wij het principeverzoek van appellant ontvangen met betrekking tot vervangende nieuwbouw van één woning en het oprichten van twee nieuwe woningen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummers 3630 en 3631, plaatselijk bekend Willem de Zwijgerweg 75 – Frederik Hendrikstraat 1 te Geldermalsen. Op 27 september 2005 hebben wij een aangepaste verkavelingschets ontvangen. Het voornemen heeft betrekking op de sloop van de bestaande opstallen aan de Willem de Zwijgerweg 75 te Geldermalsen en nadien het oprichten van drie nieuwe vrijstaande woningen (vervangen van 1 woning en het oprichten van twee extra woningen). In onze brief van 4 april 2006 hebben wij besloten dat wij ter realisatie van de plannen van appellant bereid zijn principemedewerking te verlenen door middel van het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO. Aan het concrete bouwplan werden vervolgens stedenbouwkundige uitgangspunten gesteld. Indien overeenstemming is bereikt over het bouwplan, moet vervolgens inzicht worden gegeven in de mogelijke financiële gevolgen door middel van het opstellen van een risicoanalyse planschade. Vervolgens moet het plan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Per brief d.d. 2 oktober 2006 heeft appellant gereageerd op onze brief. In deze brief heeft appellant verzocht om de gewenste ontwikkeling mee te nemen bij de herziening van het bestemmingsplan in het kader van het Planologisch Inhaal Programma.</p> <p>In onze brief van 16 november 2006 hebben wij gereageerd op het verzoek van appellant. Wij hebben meegedeeld dat wij onder strikte voorwaarden bereid zijn te overwegen de ontwikkelingen mee te nemen bij de eerstvolgende planherziening. In de brief wordt vervolgens vermeld dat appellant hiervoor diverse specialistische onderzoeken dient aan te leveren, waaronder archeologie, flora- en fauna, geluidsbelasting en een risicoanalyse planschade. Vervolgens hebben wij meegedeeld dat appellant schriftelijk aan ons kenbaar moest maken welke procedure appellant wenste te doorlopen.</p> <p>Tot op heden hebben wij geen schriftelijke mededeling van appellant mogen ontvangen. Ook hebben wij geen bouwplan ontvangen en ook geen onderzoeken voor de betreffende percelen.</p> <p>Aangezien appellant niet heeft voldaan aan de in 2005 en 2006 gestelde voorwaarden, nemen wij de door appellant gewenste ontwikkelingen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummers 3630 en 3631, plaatselijk bekend Willem de Zwijgerweg 75 – Frederik Hendrikstraat 1 te Geldermalsen, niet mee in het bestemmingsplan voor de woongebieden van Geldermalsen. De uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling is niet aangetoond. Onze principemedewerking, zoals vermeld in de brief d.d. 4 april 2006, wordt hierbij ingetrokken.</p>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>Appellant woont sinds 1975 aan de Lingedijk 64 te Geldermalsen en wil hier graag langere tijd blijven wonen. Door hartproblemen wordt het steeds moeilijker om het perceel met een oppervlakte van 4500 m2 te onderhouden. Appellant wil dan ook graag een verzoek indienen om op een gedeelte van het perceel, gelegen</p>

tussen Lingedijk 64 en Lingedijk 66, een nieuwe woning te bouwen. Aan beide zijden van de te bouwen woning blijft een doorkijk over.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Het Rot is een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Geldermalsen en het buitengebied. Dit overgangsgebied kenmerkt zich door de groene ruimten die binnen Het Rot aanwezig zijn. Niet elke groene ruimte mag zomaar worden bebouwd. Per perceel wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. Het perceel waar appellant een woning wil oprichten, ligt aan de noordzijde van de Lingedijk en biedt uitzicht op het buitengebied. Door het oprichten van een woning op deze locatie zou de geleidelijke overgang naar het buitengebied verhard en zou het gebied aan de dijk langzaam dichtslibben met woningen. Aan het verzoek van appellant kan derhalve geen medewerking worden verleend. Op regionaal en gemeentelijk niveau blijkt de woningbehoefte lager te zijn dan nu in de plannen is opgenomen. De provincie Gelderland heeft gemeenten in de regio Rivierenland opdracht gegeven om gezamenlijke afspraken te maken over hoe het woningbouwprogramma kan worden aangepast. Eind dit jaar moeten deze afspraken helder zijn. Op dit moment beraden wij ons hoe hiermee om te gaan en zijn wij in overleg met andere gemeenten in de regio. Vanwege deze onduidelijkheid wordt terughoudend omgegaan met nieuwe verzoeken voor het oprichten van woningen.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Appellant maakt als mede-eigenaar van het perceel, kadastraal bekend Geldermalsen, sectie A, nummers 3793 en 3792, bezwaar tegen het aanmerken als agrarisch dorpsgebied, cultuurhistorisch en de toegepaste / gemerkte zichtlijnen. Appellant is gemachtigd door de mede-eigenaren.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
In de toelichting van het bestemmingsplan is de ruimtelijke structuur en waardering vermeld van het plangebied. De percelen, waar appellant mede-eigenaar van is, liggen in 't Rot. Paragraaf 4.1.1 vermeldt de ruimtelijke structuur en waardering van 't Rot. In deze paragraaf staat onder meer het volgende: 'De bebouwingslinten in het Rot hebben een variabele rooilijn en een nagenoeg gelijke kaveldiepte, met hier en daar als uitzondering een wat dieper gebruik perceel. Kenmerkend zijn de groene binnengebieden met een agrarische uitstraling. Het karakter van het gebied manifesteert zich met name op die plaatsen waar doorzichten naar het binnengebied zijn. Deze doorzichten dienen dan ook vrij te blijven van bebouwing. Het gebied fungeert als bufferzone tussen de dichtbebouwde kom van Geldermalsen en het open agrarische buitengebied. De percelen van appellant hebben de aanduiding 'waardevolle open ruimten' gekregen op basis van de ruimtelijke structuur en waardering. Op basis van de ruimtelijke structuur en waardering zijn de ruimtelijke uitgangspunten en zonerings bepaald. Op de kaart 'ruimtelijke uitgangspunten en zonerings' hebben de percelen van appellant de aanduiding 'open dorpsgebieden'. Kortom op basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid hebben de betreffende percelen de bestemming 'agrarisch dorpsgebied' gekregen, zodat de openheid van het gebied gewaarborgd blijft. Bovendien betreft het een conserverend plan, waarin nieuwe ontwikkelingen sporadisch mogelijk worden gemaakt.

<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Appellant maakt als mede-eigenaar van het perceel, Poppelenburgerstraat 4B, bezwaar tegen het aanmerken als agrarisch dorpsgebied, cultuurhistorisch en de toegepaste / gemerkte zichtlijnen. Appellant is gemachtigd door de mede-eigenaren. Appellant verzoekt tevens de bestemming van Poppelenburgerstraat 4B uit te breiden met bestemming 'kamerverhuur' alsmede de hooiberg aan te wijzen als vakantiehuis.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Op basis van de beschikbare informatie is op het adres Poppelenburgerstraat 46 nu een peuterspeelzaal gevestigd, in de achterzijde van de boerderij. Aangezien de woonfunctie overheersend is, heeft het perceel de bestemming 'wonen dorpsbebouwing beeldbepalend 1' gekregen in het voorontwerpbestemmingsplan. In de regels behorende bij de bestemming staat vermeld dat middels een wijzigingsbevoegdheid kamerverhuur kan worden toegestaan. Om hierover een besluit te kunnen nemen, moet duidelijk zijn waar de kamerverhuur plaatsvindt, om hoeveel kamers het gaat en of parkeren op eigen erf plaats kan vinden. Een verzoek moet voldoen aan de voorwaarden, zoals gesteld in artikel 20.6.2. Binnen de bestemming 'wonen dorpsbebouwing beeldbepalend 1' is een vakantiewoning niet toegestaan. Aan het verzoek van appellant wordt dan ook geen medewerking verleend. Binnen de bestemming 'wonen dorpsbebouwing beeldbepalend 1' zijn wel mogelijkheden voor bijvoorbeeld het vestigen van een bedrijf aan huis. De voorwaarden hiervoor staan vermeld in de regels, behorende bij deze bestemming.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Appellant vindt het onjuist om bestaande wat grotere bedrijven, die niet op daarvoor aangewezen industrieterreinen gevestigd zijn, apart te benoemen en uit de gebieden te lichten met eigen regels. De bestemmingsregels voor bedrijven staan haaks op de bestemmingsregels voor bijvoorbeeld dijkbebouwing. Op plankaart 2 zijn vijf bedrijven aangeduid., drie hiervan zijn agrarisch. Deze bedrijven zijn gelegen tussen woningen die vallen onder de regels van dijkbebouwing 1 en dorpsbebouwing. Voor de woonbestemmingen is het beleid primair gericht op behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde. De laatste alinea op pagina 44 beschouwt appellant als een desillusie. In deze alinea wordt de aanwezigheid van bedrijven gerechtvaardigd en verdedigd omdat het historisch en geografisch zo gegroeid is. Appellant is van mening dat de niet-agrarische bedrijven zijn ontstaan door een beleid te voeren dat niet conform het bestemmingsplan was. Appellant is van mening dat ook het beleid voor bedrijven gericht zou moeten zijn op cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Appellant wil graag een beleid dat ervoor zorgt dat leeggevallen schuren en loodsen een agrarische of kleinschalige functie blijven / weer gaan vervullen die beter past in het gebied. En dat de bedrijfsgebouwen niet vele malen groter zijn dan de omliggende woonhuizen. Appellant is ook van mening dat huisgebonden bedrijven die uit hun jasje zijn gegroeid, gestimuleerd of desnoods gedwongen dienen te worden om zich te verplaatsen naar een industrieterrein. De bestaande bedrijvigheid is onvoldoende in beeld

gebracht, zoals blijkt uit de onvolledige bedrijvenlijst en de onvolledige plankaarten. Appellant heeft een herziene lijst van bedrijvigheid bijgevoegd, voor de bedrijven aan de Julianaweg, Willem de Zwijgerweg, Poppelenburgerstraat, Klepel en Lingedijk. Steeds meer niet-agrarische bedrijven vestigen zich in het gebied. Voor het bedrijf aan de Julianaweg 2 geldt dat de grootte van het bedrijf zich mag wijzigen. De goot- en dakhoogte van hoofd- en bijgebouwen worden vergroot. Bijgebouwen mogen worden opgericht tot twee bouwlagen met hierin ramen. Appellant heeft hierdoor geen privacy meer.

Volgens plankaart 2 mogen twee bedrijven zich vestigen aan de Julianaweg 2. Volgens het geldende bestemmingsplan mag op het perceel slechts één bedrijf gevestigd zijn. Op basis van de uitspraken van de rechter verzoekt appellant om de bedrijven van de plankaart en de bedrijvenlijst te verwijderen. Appellant is van mening dat het uitoefenen van een timmerbedrijf niet past binnen een woonomgeving.

Ook is appellant van mening dat de gemeente de aanwezige bebouwing conform de uitspraken van de rechter dient te laten aanpassen. Dat het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het vestigen van meerdere bedrijven op de betreffende locatie, vindt appellant een gemiste kans. Er wordt geen rekening gehouden met de cumulatie van bedrijvigheid in de omgeving. De huidige milieuwetgeving voorziet niet in meerdere bedrijven op één locatie.

Appellant verwijst verder naar een advies van Pouderoyen Compagnons, waaruit zou blijken dat meerdere bedrijven op het perceel niet wenselijk is. Appellant verwijst verder nog naar een uitspraak van de rechter van 20 oktober 2009. De conclusie van de rechtbank is dat uitsluitend het gebouw dat thans wordt gebruikt door Floor Installatietechniek als hoofdgebouw heeft te gelden. De loodsen kunnen niet als bijgebouwen in de zin van de bestemmingsplanvoorschriften worden gezien en zijn om die reden niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Appellant verzoekt om de gegevens van locatie Julianaweg 2 in overeenstemming te brengen met de uitspraak van de rechter. Dat het college heeft besloten niet handhavend op te treden, wil niet zeggen dat geen sprake meer is van strijdigheid met het bestemmingsplan. Legalisatie is niet zonder meer aan de orde.

Het handhaven van de loodsen en de bestemming kan rekenen op bezwaren van appellant en een eis tot schadevergoeding.

#### **Standpunt gemeenteraad**

De constatering van appellant dat de regels voor bedrijven en woonbestemmingen van elkaar verschillen, is correct. Wij zijn op de hoogte van de ligging van de bedrijven en weten dus ook dat verschillende bedrijven liggen in Het Rot. Kenmerkend voor Het Rot is de menging van wonen en bedrijvigheid. Het Rot fungeert al tientallen jaren als bufferzone tussen de dichtbebouwde kom van Geldermalsen en het open agrarische buitengebied dat ten noorden van de Lingedijk begint. In 1991 werd al geconstateerd dat het oorspronkelijke agrarische karakter van Het Rot is teruggedrongen tot in het buitengebied. De oorzaken hiervan zijn de woningbouw- en industrie-uitbreidingen. De agrarische functie werd verdreven door de woonfunctie. Het gebruik van de gronden is vrijwel identiek gebleven, namelijk agrarisch of semi-agrarisch. Dit betreft de gronden die in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebieden 2011' de bestemming 'agrarisch dorpsgebied' hebben gekregen. Tevens werd geconstateerd dat de verandering binnen het gebied niet als storend of karakterveranderend wordt ervaren. Verder wordt in de visie uit 1991 aangegeven dat bedrijvigheid een plaats in het gebied kan hebben. Ook in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat dit vermeld. Appellant merkt op dat op plankaart 2 vijf bedrijven zijn aangeduid. Drie van deze bedrijven zijn fruittelers, die al van oudsher hier gevestigd zijn. De bestemming van deze bedrijven staat dus ook niet ter discussie. Een woonbestemming wordt uitsluitend toegekend aan percelen die als hoofdfunctie 'wonen' hebben. Het mag duidelijk zijn dat de op plankaart 2 aangeduide bedrijven niet als hoofdfunctie wonen

hebben. De bestemming 'bedrijven' ligt dan ook voor de hand, aangezien het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt. Op plankaart 2 zijn derhalve twee niet-agrarische bedrijven aangeduid, voor de percelen Prinses Julianaweg 2 en Prinses Julianaweg 1A. Het betreft hier bestaande bedrijven die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid. Aangezien wij een mengeling tussen wonen en bedrijvigheid binnen Het Rot ruimtelijk aanvaardbaar achten, voeren wij geen beleid dat erop gericht is bedrijvigheid te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Wel hebben wij een zodanige bestemmingsplanregeling opgenomen dat bedrijven slechts beperkt mogen uitbreiden. Ook zijn bedrijven uiteraard beperkt door de milieueisen. Op de plankaart, behorende bij bestemmingsplan 't Rot 1991 zijn beide niet-agrarische bedrijven (dus aannemersbedrijf Wellner en aannemersbedrijf Van Breda) op plankaart 2 ook in dit bestemmingsplan als bedrijf aangeduid. De gemeente voert hierin dus een consistent beleid. De ruimtelijke visie is dus ten opzichte van 1991 niet gewijzigd.

Op het perceel Julianaweg 2 zijn drie bedrijven gevestigd. Twee bedrijven zijn op de plankaart vermeld, namelijk het installatiebedrijf en het timmerbedrijf. Hiermee is gehandeld in lijn met de uitspraak van de Rechtbank.

Binnen het bouwvlak, behorende bij de bestemming 'bedrijven', mogen gebouwen ten behoeve van de bedrijvigheid worden opgericht. Ten opzichte van het bestemmingsplan 't Rot 1991 zijn de bouw mogelijkheden op het perceel Julianaweg 2 derhalve beperkt tot het bouwvlak. Op het perceel Julianaweg 2 is geen buitenopslag toegestaan. In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert, wijzigt de planologische situatie ten gunste van appellant. De door appellant vermelde goot- en dakhoogte is uitsluitend binnen het bouwvlak mogelijk. Bovendien zijn een goot- en dakhoogte van 4 en 7 meter heel gebruikelijk, bij de bestemming 'wonen – dorpsbebouwing beeldbepalend 2' wordt voor bijgebouwen zelfs een goot- en bouwhoogte van 4,35 en 7,5 meter gehanteerd.

Uit de uitspraak van de Rechtbank d.d. 20 oktober 2009 blijkt dat de gemeente toendertijd nog geen standpunt had ingenomen over de opgerichte loodsen. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt duidelijk ons standpunt. Wij zijn op de hoogte van het advies van Pouderoyen Compagnons; dit heeft mede geleid tot de bestemmingsplanregeling van het perceel aan de Julianaweg 2 in het voorontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van de door appellant aangeleverde lijst van bedrijvigheid in de straten Julianaweg, Willem de Zwijgerweg, Poppelenburgerstraat, Klepel en Lingedijk kan het volgende worden vermeld;

- het administratiekantoor op Klepel 5 heeft een aanduiding op de plankaart (verbeelding 2) en wordt toegevoegd aan de bedrijvenlijst;
- aan de Klepel 15 is geen fruitbedrijf gevestigd, dit is een woning;
- de vestiging van de praktijk aan de Lingedijk 56 is bekend. Deze is geschaard onder een aan huis gebonden beroep en wordt niet op de plankaart aangeduid en niet vermeld in de bedrijvenlijst;
- Ook voor Lingedijk 94 geldt dat deze praktijk wordt geschaard onder een aan huis gebonden beroep en niet op de plankaart wordt aangeduid en niet vermeld in de bedrijvenlijst;
- Vanwege de kleinschaligheid van de onderneming aan de Lingedijk 99 is deze niet aangeduid op de plankaart en niet vermeld in de bedrijvenlijst;
- Vanwege de kleinschaligheid van de onderneming aan de Lingedijk 145 is deze niet aangeduid op de plankaart en niet vermeld in de bedrijvenlijst;
- De vestiging van de praktijk aan de Lingedijk 153 valt onder de noemer aan huis gebonden beroep en wordt niet op de plankaart aangeduid en niet vermeld in de bedrijvenlijst;
- De vestiging van een pedicure aan de Poppelenburgerstraat 14 valt onder de noemer aan huis gebonden beroep en wordt niet op de plankaart aangeduid en niet vermeld in de bedrijvenlijst;

- Vanwege de kleinschaligheid van het schildersbedrijf aan de Poppelenburgerstraat 34 is deze niet aangeduid op de plankaart en niet vermeld in de bedrijvenlijst;
- De peuterspeelzaal aan de Poppelenburgerstraat 46 wordt alsnog op de plankaart aangeduid en opgenomen in de bedrijvenlijst;
- Het kantoor aan de Poppelenburgerstraat 52 is op de plankaart aangeduid en wordt opgenomen in de bedrijvenlijst;
- De dierenkliniek aan de Poppelenburgerstraat 52 zal alsnog op de plankaart worden aangeduid en in de bedrijvenlijst worden opgenomen;
- Beide bedrijven aan de Uiterdijk 4 zijn op de plankaart aangeduid en worden in de bedrijvenlijst opgenomen;
- De Willem de Zwijgerweg zal, voor zover van toepassing, worden gewijzigd in Prinses Julianaweg;
- Het perceel aan de Willem de Zwijgerweg 10 heeft de aanduiding 'detailhandel' en staat vermeld in de bedrijvenlijst;
- De bakkerij aan de Willem de Zwijgerweg 22 is op de plankaart aangeduid en wordt ook vermeld in de bedrijvenlijst;
- Het agrarisch bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 28 is bij ons niet bekend;
- Vanwege de kleinschaligheid is de handelonderneming aan de Willem de Zwijgerweg 32 door ons niet opgenomen op de plankaart en in de bedrijvenlijst;
- Vanwege de kleinschaligheid van het bedrijf is het bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 39 door ons niet vermeld op de plankaart en in de bedrijvenlijst;
- Vanwege de kleinschaligheid van het bedrijf is het bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 55 door ons niet vermeld op de plankaart en in de bedrijvenlijst;
- De vestiging van de praktijk aan de Willem de Zwijgerweg 59 valt onder de noemer aan huis gebonden beroep en wordt niet op de plankaart aangeduid en ook niet in de bedrijvenlijst;
- Vanwege de kleinschaligheid van het bedrijf is het bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 76 door ons niet vermeld op de plankaart en in de bedrijvenlijst;
- de vestiging van de praktijk aan de Willem de Zwijgerweg 91 is bekend. Deze is geschaard onder een aan huis gebonden beroep en wordt niet op de plankaart aangeduid en niet in de bedrijvenlijst;
- Willem de Zwijgerweg 92 is niet vermeld in de bedrijvenlijst, omdat dit bedrijf een woonbestemming heeft gekregen;
- de vestiging van de praktijk aan de Willem de Zwijgerweg 93A is bekend. Deze is geschaard onder een aan huis gebonden beroep en wordt niet op de plankaart aangeduid en niet vermeld in de bedrijvenlijst;
- Het agrarisch bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 103 is bij ons niet bekend;
- Vanwege de kleinschaligheid van het bedrijf is het bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 104 door ons niet vermeld op de plankaart en in de bedrijvenlijst;
- Het kantoor aan de Willem de Zwijgerweg 113 wordt alsnog toegevoegd aan de bedrijvenlijst;
- Het bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 125 wordt alsnog toegevoegd aan de bedrijvenlijst;
- Het bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 141 wordt verwijderd uit de bedrijvenlijst.

#### **Besluit**

De inspraakreactie wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

#### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

De bedrijvenlijst, zoals vermeld in paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan, en de plankaarten worden als volgt

gewijzigd:

- het administratiekantoor op Klepel 5 wordt toegevoegd aan de bedrijvenlijst;
- De peuterspeelzaal aan de Poppelenburgerstraat 46 wordt alsnog op de plankaart aangeduid en opgenomen in de bedrijvenlijst;
- Het kantoor aan de Poppelenburgerstraat 52 wordt opgenomen in de bedrijvenlijst;
- De dierenkliniek aan de Poppelenburgerstraat 52 zal alsnog op de plankaart worden aangeduid en in de bedrijvenlijst worden opgenomen;
- Het kantoor aan de Willem de Zwijgerweg 113 wordt alsnog toegevoegd aan de bedrijvenlijst;
- Het bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 125 wordt alsnog toegevoegd aan de bedrijvenlijst;
- Het bedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 141 wordt verwijderd uit de bedrijvenlijst..

#### **Samenvatting inspraakreactie**

Appellant woont aan de Lingedijk 115 in Geldermalsen. Op plankaart 2 staat de situatie op zijn perceel onjuist aangegeven:

- het bijgebouw ontbreekt op de kaart
- het bijgebouw heeft de bestemming bed & breakfast waarvoor appellant toestemming heeft gekregen.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Het betreffende bijgebouw, waarvoor wij in 2007 vrijstelling hebben verleend van het geldende bestemmingsplan, zal op de plankaart worden opgenomen.

Een bed & breakfast valt onder de noemer 'aan huis gebonden bedrijf', daarom wordt dit niet vermeld op de plankaart. Aan het verzoek van appellant wordt medewerking verleend, omdat dit voldoet aan de voorwaarden die zijn verbonden aan het uitoefenen van een bed & breakfast. De betreffend voorwaarden zijn vermeld in artikel 22 'wonen – landelijk'. Dit artikel bevat een ontheffingsmogelijkheid voor het uitoefenen van een bed & breakfast. De oppervlakte van de bed & breakfast moet beperkt blijven tot 45 m2 en parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.

#### **Besluit**

De inspraakreactie wordt gegrond verklaard.

#### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

Het bijgebouw wordt op de verbeelding blad 2 aangeduid.

#### **Samenvatting inspraakreactie**

Namens en in opdracht van 25 personendient appellant een inspraakreactie in. Op 15 april 2010 is een zienswijze ingediend tegen het voornemen om met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO juncto artikelen 110a, lid 1 en 110c Wet geluidhinder vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan voor de bouw van 40 appartementen op het perceel Tunnelweg 11 te Geldermalsen. Tegen het vrijstellingsbesluit is bezwaar en beroep aangetekend.

De inhoud hiervan wordt als herhaald en ingelast verklaard.

De voorgestane bouw van de appartementen is als toekomstig ruimtelijk beleid meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebieden 2011'.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt het bouwplan beschreven en wordt geen ruimtelijke afweging gemaakt. Bij appellant ontbreekt draagvlak voor het uitvoeren van het bouwplan resp. het realiseren van de in het plan opgenomen bestemming.

<p>Het bouwplan voor appartementen tast de structurele opbouw van het gebied zowel verticaal als horizontaal op onaanvaardbare wijze aan. De invulling van het gebied beantwoordt niet aan en is flagrant in strijd met de gebiedscriteria van hoofdstuk 3.5 Geldermalsen – West van het welstandsbeleid. De schaal van het bouwplan en de bouwmassa komt in het gebied van Geldermalsen West niet voor.</p> <p>Appellant betwist de noodzaak en de concrete behoefte aan de opgenomen woonfunctie. Nu al is er veel aanbod van bestaande appartementen en de leegstand van appartementen wordt bevorderd door grootschalige woning- en appartementenbouw op de locatie van Lingewaarden.</p> <p>Volgens Companen zit de woningmarkt op slot en het aanbod overstijgt de vraag. Appellant staat kritisch tegenover het voorliggende bestemmingsplan, aangezien de behoefte aan appartementenbouw en de woonfunctie ter plaatse nog steeds niet cijfermatig is aangetoond.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>Van de ingediende zienswijze en het ingediende bezwaarschrift gericht tegen het besluit tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van het oprichten van appartementen op het perceel Tunnelweg 11 te Geldermalsen wordt kennis genomen. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is dit niet relevant.</p> <p>Bij het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO wordt een ruimtelijke afweging gemaakt ten aanzien van het oprichten van de 40 appartementen aan de Tunnelweg 11 te Geldermalsen. In het voorontwerpbestemmingsplan behoeft deze ruimtelijke afweging derhalve niet nogmaals gemaakt te worden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt volstaan met een omschrijving van het bouwplan. Ten aanzien van de overige opmerkingen van appellant wordt derhalve verwezen naar de rechtsgang inzake de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO, waarbij de argumenten van appellant door de rechter zullen worden getoetst.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Geen.</p>

<p><b>Samenvatting inspraakreactie</b></p>
<p>Namens de erven het perceel, Utenhoveweg 60 te Geldermalsen dient appellant een inspraakreactie in. Ter plaatse van de percelen Lingedijk 58 en 60 is niet duidelijk aangegeven voor welk gebied de aanduiding W-DB1 van toepassing is en voor welk de aanduiding W-DK1. Het is daardoor niet duidelijk waar de regels voor de betreffende bestemmingen van toepassing zijn.</p> <p>Voor de strook tussen Lingedijk 56 en 58 waarvan de erven eigenaar is, zou appellant graag de aanduiding A-DG willen veranderen in W-DK1 met de bouwmogelijkheid voor twee woningen, zodat hiermee de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>De motivatie voor deze aanpassing is het volgende:</p> <p>De bescherming die het gebied heeft als open gebied is volgens appellant niet meer relevant. De toelichting op het bestemmingsplan beschrijft kleinschalig agrarisch gebruik, maar op dit perceel is dat al vele jaren niet meer van toepassing. Door de ontwikkelingen van de afgelopen 10 tot 15 jaar is meer sprake van een industriële omgeving.</p> <p>Het realiseren van inbreidingsplannen past in algemene beleidsdoelen, namelijk om die plaatsen binnen de bebouwde kom van een dorp die voor woningbouw geschikt zijn daarvoor ook te bestemmen. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding.</p>



Het betreffende perceel heeft samen met het perceel met huisnummer 58 een oppervlakte van 3700 m<sup>2</sup>. Hier passen een groter aantal woningen dan het huidige aantal. Dit komt de kwaliteit van het gebied ten goede. De voorgestelde locatie is een ideale locatie omdat hiermee een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door het vormen van een goede afscheiding tussen aangrenzende gebieden rondom het plangebied. In tijd van stagnerende economische bedrijvigheid is het goed om positief te staan tegenover burgerinitiatieven die ervoor zorgen dat investeringen worden gedaan.

Dit kleinschalige woningbouwplan geeft een natuurlijke afscheiding tussen de dijkwoningen en de grotere open ruimten aan de zuidzijde van de Lingedijk en de bedrijfsbebouwing van industrieterrein 'Rijnstraat'. Op het noordoostelijk deel van het perceel is een woning met een aantal verouderde bijgebouwen aanwezig. Het zuidwestelijk deel van het perceel is in gebruik als grasland en kleinschalige hobbymatige boomgaard. Door het verder dichtslibben van het open gebied aan de noordzijde van de Lingedijk, Uiterdijk, Rijnstraat en Randweg is het gebied verrommeld. De meest recent gerealiseerde bouwplannen hebben het open karakter van dit gebied aangetast en het uitzicht naar dit gebied vanaf de Lingedijk een rommelige aanblik gegeven. De agrarische bestemming is een bestemming voor agrarische productie en mag geen verkapte vorm zijn om een gebied open te houden onder alle voorwaarden als het agrarische gebruik van een gebied al lang niet meer aan de orde is.

Door realisatie van het plan wordt dit gebied een kwaliteitsimpuls gegeven waarmee de omgeving duidelijk aan waarde toeneemt door het opruimen van verouderde bebouwing, het bouwen van twee woningen en het realiseren van een groenstrook.

Het kleine hoekje open gebied voegt niet zoveel toe aan het open karakter van met name de bestemming 'agrarisch dorpsgebied' in het bestemmingsplan 't Rot 1991. Het voorgestelde plan vormt een fraaie overgang van het geïndustrialiseerde gebied tegen de Rijnstraat en het open gebied ten oosten van de Lingedijk. Eerdere verzoeken stuiten op bezwaren. In 2009 is een aanvraag ingediend. Na overleg met wethouder Van Doorn is de conclusie getrokken dat het doorzetten van dit verzoek kansloos zou zijn vanwege de heldere afspraken die extra bouwmogelijkheden blokkeren voor de huidige bestemmingsplanperiode. Maar tevens is aangegeven dat deze locatie bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan zeker kansen verdient.

#### **Standpunt gemeenteraad**

1. De plankaart is opgesteld op basis van de SVBP. (= Standaard Vergelijkbaarheid Bestemmings Plannen) Dit een landelijke standaard die door elke gemeente moet worden toegepast. Aan het verzoek van appelland kan derhalve niet worden voldaan. Als de plankaart wordt geraadpleegd middels [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), kan op perceelsniveau worden gezocht en blijkt duidelijk tot hoever de bestemming reikt;
2. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat de stedenbouwkundige visie op het plangebied. De ruimtelijke structuur en waardering beschrijft de bestaande ruimtelijke structuur en spreekt een waardering uit voor de verschillende dorpsgebieden. Op de bijbehorende kaart heeft het perceel aan de Lingedijk 58 de aanduiding 'waardevolle open ruimten'. Hierover wordt vermeld dat in 't Rot de lintbebouwing wordt afgewisseld met open gebieden met een (semi)agrarisch gebruik. Juist deze ruimten zijn in samenhang met de bebouwingsstructuur kenmerkend voor het karakter van 't Rot. Uitgangspunt van het bestemmingsplan voor de woongebieden is handhaving en versterking van het oorspronkelijke nederzettingpatroon van de kern. Op basis van de ruimtelijke structuur en waardering zijn de ruimtelijke uitgangspunten en zonering opgesteld. Hierbij staat vermeld dat de karakteristieke dijk- en lintbebouwing daarbij dragend zijn en met name in 't Rot zorgen voor de samenhang met de waardevolle open gebieden. Tevens wordt aangegeven dat het gebied Het Rot om nadere aandacht

vraagt. In het kader van dit bestemmingsplan wordt dit gebied als een beschermenswaardig dorpsgebied gezien. Het perceel aan de Lingedijk 58 heeft op de kaart 'ruimtelijke uitgangspunten en zonerings' de aanduiding 'open dorpsgebieden'. Deze van oudsher open dorpsgebieden vormen visueel en functioneel een eenheid met de historische dorpsstructuur en zijn om die reden karakteristiek voor het dorpsbeeld. Op basis van deze visie heeft het perceel de bestemming 'agrarisches dorpsgebied' gekregen. Direct rondom het perceel aan de Lingedijk 58 – 60 is al sinds jaren lichte bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een grondbedrijf en een automatiseringsbedrijf. Bij het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing voor deze bedrijvigheid is rekening gehouden met de omgeving door het stellen van ruimtelijke randvoorwaarden. Van een industriële uitstraling, zoals appellant beweert, is derhalve geen sprake. Uit de inventarisatie van het gebied is gebleken dat het perceel, gelegen tussen Lingedijk 58 en 60, in gebruik is als grasland en een hobbymatige boomgaard heeft. Op basis hiervan is de bestemming 'agrarisches dorpsgebied' toegekend. De bestaande situatie vormt dus de basis voor de bestemming in het bestemmingsplan;

3. Inbreiding gaat inderdaad, op basis van provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, voor uitbreiding. Dat betekent echter niet dat elke open plek zomaar mag worden volgebouwd. Per perceel wordt een afweging gemaakt of inbreiding op deze locatie als passend is te beschouwen. Op regionaal en gemeentelijk niveau blijkt de woningbehoefte lager te zijn dan nu in de plannings is opgenomen. De provincie Gelderland heeft gemeenten in de regio Rivierenland opdracht gegeven om gezamenlijke afspraken te maken over hoe het woningbouwprogramma kan worden aangepast. Eind dit jaar moeten deze afspraken helder zijn. Op dit moment beraden wij ons hoe hiermee om te gaan en zijn wij in overleg met andere gemeenten in de regio. Tot die tijd geven we geen prioriteit aan woningbouwplannen, die niet binnen het bestemmingsplan passen;
4. Inderdaad passen op een perceel met een oppervlakte van 3700 m<sup>2</sup> meerdere woningen. Dit is echter geen reden om inbreiding toe te staan. Dan zou het namelijk op elk perceel met deze oppervlakte mogelijk zijn om woningen te realiseren. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar;
5. Wij zijn van mening dat de omringende bebouwing past binnen de omgeving en dat een kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk is. In Het Rot komt namelijk van oudsher een menging voor van woningbouw en kleine bedrijvigheid;
6. De stagnerende economie vormt geen reden om alsnog medewerking te verlenen aan het verzoek. De ruimtelijke argumenten vormen hierbij de bepalende factor;
7. Omtrent de door appellant genoemde kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar nummer 5;
8. De door appellant vermelde ontwikkelingen hebben plaats gevonden op percelen gelegen in de directe nabijheid van de Lingedijk 58 en 60. Vanaf het perceel, in eigendom bij de erven van Van Mourik, zijn twee naastgelegen bedrijven zichtbaar. Het grondbedrijf en het automatiseringsbedrijf aan de Uiterdijk 4 zijn onlangs voorzien van twee nieuwe bedrijfsgebouwen, waarbij rekening is gehouden met de karakteristiek van de omgeving. De bebouwde oppervlakte op het perceel is hierbij niet vergroot. De constatering van appellant dat het open gebied dichtsluit, is derhalve onjuist. De bestemming 'agrarisches grondgebied' is niet gekoppeld aan agrarische productie, want deze bestemming is niet gekoppeld aan een agrarisch bedrijf. De bewering van appellant op dit punt is dus onjuist;
9. Door het realiseren van woningen op het betreffende perceel zal inderdaad de economische waarde van het perceel toenemen. Wij zijn van mening dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied hiermee niet verbetert;
10. Wij handhaven ons standpunt dat het oprichten van woningen op dit perceel niet leidt tot een

<p>kwaliteitsverbetering van het betreffende gebied. Juist de open gebieden zijn kenmerkend voor Het Rot en dienen daarom gehandhaafd te blijven;</p> <p>11. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Uit deze stedenbouwkundige visie blijkt dat bebouwing op het perceel Lingedijk 58 -60 ruimtelijk niet aanvaardbaar is.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Geen.</p>

<p><b>Samenvatting inspraakreactie</b></p>
<p>Appellant dient een inspraakreactie in namens de eigenaren van het perceel aan de Lingedijk 29, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 2013. Appellanten hebbe op 18 juli 2008 een principeverzoek ingediend met de vraag of het college bereid is medewerking te verlenen aan alternatieve bebouwing van het perceel Lingedijk 29 te Geldermalsen.</p> <p>Op 12 oktober 2009 hebben appellanten een brief ontvangen van de gemeente waarin de gemeente aangeeft om vooruitlopend op de geplande herziening van het bestemmingsplan niet op het principeverzoek in te gaan. In de directe omgeving zijn andere bouwplannen wel behandeld en zijn ook bouwwerkzaamheden uitgevoerd. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen invulling gegeven aan het voornemen om het verzoek te betrekken bij het voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p>In de brief van 12 oktober 2009 wordt verder gesteld dat het verzoek niet voldoende concreet is. Appellanten stellen zich juist flexibel op en wachten de visie van de stedenbouwkundige af.</p> <p>Appellant heeft een schets bijgevoegd en verzoekt om het bestemmingsplan te wijzigen conform de bijgevoegde schets. Het betreft een eenvoudige aanpassing die het mogelijk maakt om in plaats van de aanwezige schuur / loods twee vrijstaande woningen op te richten. De bebouwing richt zich op de Johan van Oldenbarneveltstraat.</p> <p>Aan de zuidwestelijke rand van het perceel is een gedeelte toegevoegd aan de bestemming 'W – DK1', omdat dit deel uitmaakt van het perceel Lingedijk 29.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>Het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' is een conserverend plan, waarin nieuwe ontwikkelingen slechts sporadisch worden meegenomen. In de brief d.d. 12 oktober 2009 is aangegeven dat bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' het verzoek van appellanten zal worden betrokken. Dat betekent dat op dat moment een besluit wordt genomen over het al dan niet medewerking verlenen aan het verzoek. Wij hebben een inventarisatie uitgevoerd naar het plangebied en op basis hiervan hebben wij besloten geen medewerking te verlenen aan uw verzoek. Wij zijn van mening dat de ruimtelijke situatie door het oprichten van de extra woningen niet verbetert. Er is ter plekke geen sprake van een ruimtelijk onaanvaardbare situatie.</p> <p>Op regionaal en gemeentelijk niveau blijkt de woningbehoefte lager te zijn dan nu in de plannings is opgenomen. De provincie Gelderland heeft gemeenten in de regio Rivierenland opdracht gegeven om gezamenlijke afspraken te maken over hoe het woningbouwprogramma kan worden aangepast. Eind dit jaar moeten deze afspraken helder zijn. Op dit moment beraden wij ons hoe hiermee om te gaan en zijn wij in overleg met andere gemeenten in de regio.</p> <p>Vanwege deze onduidelijkheid wordt terughoudend omgegaan met nieuwe verzoeken voor het oprichten van</p>

woningen. Het bestemmingsvlak voor het perceel Lingedijk 29 wordt gewijzigd op basis van het kadastraal perceel, gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 2013.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Het bouwvlak voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 2013, wordt gewijzigd op basis van de afmetingen van het perceel.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>Het Pro-Rail technische onderhoud van 9 juli voor nieuwe wissels heeft geen vermindering van de geluidsoverlast gebracht. En nu wordt nog gereden met een aangepaste zomerregeling.</p> <p>Algemeen is het treinverkeer gedurende het laatste jaar sterk toegenomen, mede door de Betuwelijn. In de woonomgeving van appellant komt de maximale wettelijke geluidsnorm van 60 DB in beeld. Dit is mede afhankelijk van de geldende windrichting. Het is de hoogste tijd voor het treffen van effectieve geluidswerende maatregelen die de Stationswijk van de overlast ontlasten., minimaal het plaatsen van een geluidswal te beginnen bij het Laageinde en voort te zetten in noordelijke richting. Appellant vindt het verwonderlijk dat voor de Betuweroute geluidsschermen worden geplaatst in het landelijk gebied en dat in een woonomgeving geen geluidswerende maatregelen worden genomen.</p> <p>Onduidelijk was de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied West', onduidelijk is waar het genoemde geluidsscherm moet komen.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>De spoorlijn maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'. Ook het mogelijk oprichten van een geluidsscherm nabij de spoorlijn om het geluidsniveau voor de Stationswijk te verminderen, is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Appellant dient tijdens de bestemmingsplanprocedures voor de ontwikkeling van de stationsomgeving aan de west- en de oostzijde te reageren. In het kader hiervan kan worden bekeken of mogelijk aanvullende maatregelen ten aanzien van het geluid van de spoorlijn noodzakelijk zijn. Overigens is ProRail hierbij de uitvoerende instantie.</p>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
Appellant wil graag worden opgenomen in de WRO-zone wijzigingsgebied 2.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Op basis van de visie die is opgesteld voor de schakelzone, het gebied gelegen tussen de Provinciale Weg N327 en de spoorlijn, worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het voorontwerpbestemmingsplan is geregeld dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt door middel van de wijzigingsbevoegdheid. De bestemming van de betreffende percelen kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Recreatie' en/of 'Sport'. In deze visie wordt gesteld dat de bestaande woningen in de schakelzone worden gehandhaafd. Daarom is op het perceel van appellant geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wij hebben aan alle bestaande woningen vallend binnen het gebied omgrensd door de Rijksweg,</p>

Provinciale Weg en de spoorlijn Tiel – Geldermalsen, de bestemming ‘wonen – landelijk’ toegekend. Het perceel van appellant wordt op dezelfde manier behandeld als de andere woonpercelen aan de Meersteeg.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen ‘halfgesloten bebouwing klasse A’, ‘Achtererf met beperkte bebouwing’ en ‘Voorerf met beperkte bebouwing’. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming ‘Voorerf met beperkte bebouwing’ vervangen door de bestemming ‘Wonen – Dorpsbebouwing 1’ zonder aanduiding. Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’.</p> <p>De in het geldende bestemmingsplan aanwezige bouwmogelijkheden komen te vervallen. In plaats hiervan is in artikel 18.3.1 de mogelijkheid opgenomen dat onder voorwaarden kan worden gebouwd buiten het bouwvlak. De bouwmogelijkheden van het perceel van appellant worden in het nieuwe bestemmingsplan beperkt ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, wat een negatief effect zal hebben op de waarde van het perceel.</p> <p>Appellant wil graag dat de geldende bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Inderdaad is het op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk om een gebouw op te richten voor de voorgevel van de woning van appellant. Bij het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen is gekozen voor een bestemmingsplansystematiek, die in elk bestemmingsplan wordt gebruikt. Als eerste is hiermee gestart bij de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld in 2000. Bij het bestemmingsplan ‘Deil 2006’ is deze bestemmingsplansystematiek voorgezet. Op die manier heeft elke burger binnen de gemeente Geldermalsen te maken met dezelfde regels en ontstaat dus duidelijkheid over de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>Omdat wij niet willen afwijken van deze systematiek, kan aan het verzoek van appellant geen gevolg worden gegeven.</p>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>In de toelichting wordt een zinsnede gewijd aan Dorpsbebouwing (paragraaf 5.4). Het valt op dat de maximale hoogte van de bebouwing geen rol speelt in de aansluiting bij de kenmerken van de bebouwing uit deze periode. Als de hoogte niet wordt gelimiteerd tot maximaal twee verdiepingen met een kap, dan wordt het mogelijk om zonder bestemmingsplanwijziging hoogbouw tussen laagbouw op te trekken. Dit is volgens appellant een ongewenste situatie die bovendien tot verlelijking van het dorp kan leiden.</p> <p>Onder paragraaf 4.2.4 staan de dissonanten binnen het plangebied vermeld, waaronder de Tunnelkerk. Om aansluiting te vinden bij de omgeving mag hier dus niet een flat van vier verdiepingen met een bouwvolume van 3x het volume van de huidige Tunnelkerk gebouwd worden. In dit geval wordt een nog grotere dissonant</p>

gecreëerd. Gezien de omgeving dienen hier slechts gebouwen van hooguit twee verdiepingen en een kap te worden gerealiseerd. Verder is de geplande bebouwing geen nutsvoorziening, zoals staat aangeduid op de zoneringskaart, en mag ook om die reden niet worden gerealiseerd op dit punt. De zoneringskaart is verder niet in overeenstemming met plankaart nummer 3, waarop dit gebied is aangemerkt als dorpsbebouwing. In Tuindorp staat een nutsvoorziening. Volgens appellant was hier een speeltuin gevestigd, voordat de nutsvoorziening er kwam. Om hier harmonie met de bestaande omgeving te bereiken, zou dit gebied dus teruggegeven moeten worden aan spelende kinderen.

Ook hier is de kaart weer misleidend, daar de zonering een nutsvoorziening aangeeft, maar in werkelijkheid woningen gepland zijn.

Appellant wijst op de eisen aan bouwwerken op het Laageinde, zoals verwoord in paragraaf 5.4 van de toelichting. Deze kunnen op geen enkele manier waargemaakt worden met het budget voor starterswoningen. De omwonenden hebben al jaren aangegeven dat hun belang hier het behoud van de open ruimte is, terwijl het bouwplan hier haaks op staat. Verder is in Tuindorp op de zoneringskaart geen enkel behoud van groenstructuur aanwezig.

Verder is de volgende opmerking opgenomen: 'Bovendien zouden deze ruimten meer benut moeten worden voor een versterking van de recreatieve groenstructuur'.

Er is dus helemaal geen argument meer over om groen op te offeren aan starterswoningen.

Het gebied ten noorden van de Van Dam van Isseltweg wordt aangemerkt als open dorpsgebied. Het betreft hier een gebied dat bepalend is voor het dorpsgezicht. Echter onder paragraaf 5.5 worden de gebieden zo beschreven dat ze nog steeds volledig volgebouwd kunnen worden met woningen. Dit gebied moet worden omgezet naar waardevolle groenelementen.

Waarom worden de onbebouwde groene gebieden niet eenduidig beschermd?

Appellant mist in het hele plan een visie over hoogbouw. De zin 'passend bij de aard en schaal van het dorp' sluit hoogbouw namelijk niet uit. Het zou daarom wenselijk zijn om zones waarin de gemeente in de toekomst hoogbouw denkt te gaan realiseren apart te gaan zonereren.

#### **Standpunt gemeenteraad**

De stelling van appellant dat op elke willekeurige plek hoogbouw kan worden gerealiseerd, is onjuist. In de bestemmingsplanregels is de maximale hoogte van hoofdgebouwen aangegeven. Het oprichten van hoogbouw is dus op basis van de bestemmingsplanregels niet toegestaan.

Ten aanzien van de opmerkingen van appellant inzake de Tunnelkerk wordt opgemerkt dat in de toelichting van het bestemmingsplan de stedenbouwkundige visie op het plangebied is opgenomen. Deze stedenbouwkundige visie is gebaseerd op de bestaande situatie. Het bestaande gebouw is dus gekenmerkt als een dissonant. In het kader van de gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO voor het oprichten van appartementen aan de Tunnelweg zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en is een ruimtelijke afweging gemaakt. Tijdens het voeren van deze procedure heeft appellant de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid heeft hij ook gebruik gemaakt.

Het college heeft de ingediende zienswijzen inmiddels voorzien van een reactie en de vrijstelling verleend. De ingediende zienswijzen vormden geen reden om de vrijstelling niet te verlenen.

Dit standpunt wordt hier herhaald. De verleende vrijstelling wordt gerespecteerd en in het bestemmingsplan opgenomen.

Dit geldt eveneens voor de verleende vrijstellingen voor de bouwplannen in Tuindorp. Ook hier geldt voor dat de ruimtelijke afweging al is gemaakt ten tijde van het verlenen van de vrijstelling. De aangehaalde zinsneden van appellant uit de toelichting van het bestemmingsplan hebben betrekking op uitbreiding van de bestaande

<p>bebouwing in Tuindorp en zijn niet van toepassing op de bouwplannen aan het Laageinde en de Leliestraat. De door appellant aangehaalde zinsnede over het versterken van de ruimten voor een versterking van de recreatieve groenstructuur heeft uitsluitend betrekking op openbare ruimtes.</p> <p>De uitgangspunten zoals verwoord in hoofdstuk 5 sluiten herontwikkeling van bepaalde percelen niet uit. De stelling van appellant dat een en ander met elkaar in strijd is, is dus onjuist.</p> <p>Het gebied ten noorden van de Van Dam Van Isseltweg is op de kaart 'ruimtelijke structuur en waardering' aangeduid als 'waardevolle open ruimte' met hierop een waardevolle zichtlijn. Op de kaart ruimtelijke uitgangspunten en zonerings is het gebied ten noorden van de Van Dam Van Isseltweg bestempeld als 'open dorpsgebied'. In paragraaf 5.5 wordt kort de visie op de stedelijke schakelzone vermeld. Deze alinea's zijn dus niet van toepassing op het gebied ten noorden van de Van Dam Van Isseltweg.</p> <p>Kortom: de stelling van appellant omtrent het ruimtelijk beleid voor het gebied ten noorden van de Van Dam Van Isseltweg wordt niet gedeeld. Het ruimtelijke beleid voor dit gebied is eenduidig en spreekt van het behoud van de openheid van het gebied. Ook in de bestemmingsplanregels wordt deze openheid gewaarborgd.</p> <p>Het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden slechts sporadisch mogelijk gemaakt. De bestemmingsplanregels zijn derhalve gericht op de bestaande bebouwing. Indien sprake is van een verzoek tot het realiseren van hoogbouw, zal hiervoor een separate procedure worden gevoerd. Dan zal dus ook een ruimtelijke afweging worden gemaakt omtrent de herontwikkeling van de betreffende percelen.</p>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'halfgesloten bebouwing klasse A', 'Achtererf met beperkte bebouwing' en 'Voorerf met beperkte bebouwing'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming 'Voorerf met beperkte bebouwing' vervangen door de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing 1' zonder aanduiding. Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.</p> <p>De in het geldende bestemmingsplan aanwezige bouwmogelijkheden komen te vervallen. In plaats hiervan is in artikel 18.3.1 de mogelijkheid opgenomen dat onder voorwaarden kan worden gebouwd buiten het bouwvlak. De bouwmogelijkheden van het perceel van appellant worden in het nieuwe bestemmingsplan beperkt ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, wat een negatief effect zal hebben op de waarde van het perceel.</p> <p>Appellant wil graag dat de geldende bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Inderdaad is het op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk om een gebouw op te richten voor de voorgevel van de woning van appellant. Bij het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen is gekozen voor een bestemmingsplansystematiek, die in elk bestemmingsplan wordt gebruikt. Als eerste is hiermee gestart bij de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld in 2000. Bij het bestemmingsplan 'Deil 2006' is deze bestemmingsplansystematiek voorgezet. Op die manier heeft elke burger binnen de gemeente Geldermalsen te</p>

<p>maken met dezelfde regels en ontstaat dus duidelijkheid over de regels van het bestemmingsplan. Omdat wij niet willen afwijken van deze systematiek, kan aan het verzoek van appellant geen gevolg worden gegeven.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Geen.</p>

<p><b>Samenvatting inspraakreactie</b></p>
<p>Onder 6 Milieuaspecten is in de tabel een onjuiste vermelding van het adres en de functie opgenomen. In plaats van Willem de Zwijgerweg 2 moet vermeld worden: Pr.Julianaweg 2.</p> <p>Op het adres Pr.Julianaweg 2 zijn nu een Installatietechniekbedrijf en het aannemersbedrijf van appellant gevestigd. Hiervoor is een milieuvergunning verleend. Verder is het achterterrein in gebruik bij aannemersbedrijf, gevestigd aan de Pr.Julianaweg 2A is een privé-woning en geen bedrijfswoning. Appellant verzoekt om dit te corrigeren.</p> <p>Op de plankaart moet het bedrijf van appellant worden aangemerkt als ‘aannemersbedrijf’ in plaats van ‘timmerbedrijf’. Het bouwvlak is ontoereikend en een gedeelte van het bedrijfsgebouw wordt ten onrechte wegbestemd. Dit geldt eveneens voor de opslagfunctie, die er al decennia lang is en waarvoor de locatie in 1986 is aangekocht. Het bedrijf kan niet functioneren zonder de aanwezigheid van buitenopslag.</p> <p>Bovendien is het merkwaardig dat uitsluitend op het perceel van appellant de opslagfunctie onmogelijk wordt gemaakt. Hierdoor wordt ten onrechte en op willekeurige wijze onderscheid gemaakt tussen strikt vergelijkbare bedrijven, terwijl daarmee geen enkel planologisch doel wordt gediend. Volgens de toelichting is uitgegaan van ‘positief bestemmen’. Hiervan is in casu geen sprake.</p> <p>Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt het perceel onevenredig geschaad door de beperking van het gebruik tot slechts twee bedrijfsfuncties, waarbij buitenopslag wordt uitgesloten. In de huidige situatie zijn er drie bedrijven, die gebruik maken van het betreffende perceel., terwijl nog meer bedrijven zich ter plaatse mogen en kunnen vestigen.</p> <p>Verder kan aan de functie ‘bedrijf’ specifiek ‘installatiebedrijf’ inhoudelijk niet worden ontleend om wat voor bedrijf het precies gaat. Ook de kantoorfunctie ontbreekt in de bestemming. Daarom wordt voorgesteld m deze functie te verruimen, teneinde daaromtrent in de toekomst geen geschil te krijgen. Het installatiebedrijf betreft immers ook een bedrijf, waarbij in de aanneming werkzaamheden worden verricht. Derhalve kan het gehele perceel worden bestemd voor aannemersbedrijf.</p> <p>Bovendien is van belang dat ingespeeld wordt op toekomstige ontwikkelingen, waarbij bedrijfswisseling moet kunnen plaatsvinden binnen de bedrijfslijst. De bedrijfsvoering ter plaatse wordt thans met het voorliggende bestemmingsplan te beperkend beschouwd en biedt geen of onvoldoende ruimte voor wijziging in het gebruik. Het betreft in casu een burgerwoning, die in privé is afgescheiden van het bedrijf. Appellant verzoekt om het aanpassen van de plankaart, zodat de koppeling met de bedrijfsfunctie als ‘bedrijfswoning’ en als hoofdgebouw wordt ontnomen. De hoofdgebouwen binnen de bedrijfsbestemming vormen de loods, die nu in gebruik is bij het aannemersbedrijf en het gebouw, dat in gebruik is bij het Installatietechniekbedrijf. Appellant wil graag deze inspraakreactie toelichten, om een gewijzigde visie op zijn percelen uit te leggen.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>1. In de tabel zal het juiste adres van het bedrijf van appellant worden vermeld. Welke bedrijven op het betreffende perceel gevestigd zijn, is bij ons bekend. Voor het Installatietechniekbedrijf en het Timmer- en</p>



onderhoudsbedrijf is een melding ingediend en verleend. Op basis van deze Melding en de huidige bedrijfsactiviteiten is de aanduiding 'timmerbedrijf' op de plankaart vermeld. Wij zien dan ook geen reden om deze aanduiding te wijzigen, aangezien deze ook geen beperking oplevert van de bedrijfsactiviteiten van appelland.

2. Zoals hierboven reeds staat vermeld, wordt appelland niet onevenredig geschaad in zijn belangen door het aanduiden van zijn bedrijf op de plankaart als 'timmerbedrijf'. Het bouwvlak is toegekend op basis van de bestaande bedrijfsbebouwing. Uitbreiding van de bebouwde oppervlakte op het perceel is in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten die voor 't Rot zijn opgesteld. Tevens draagt beperking van de bebouwde oppervlakte bij aan de inpassing van de bedrijvigheid op het perceel in de omgeving en draagt dit zorg voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van het geldende bestemmingsplan is opslag niet toegestaan. Dit ruimtelijk beleid wordt voortgezet in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Buitenopslag is niet passend binnen de omgeving en wordt om die reden op het betreffende perceel niet toegestaan. Binnen 't Rot wordt uitsluitend aan de Prinses Julianeweg 2 opslag in een dergelijke omvang uitgeoefend. Deze opslag vindt dus al tientallen jaren op illegale wijze plaats, reden waarom de opslag in dit bestemmingsplan nu onmogelijk wordt gemaakt. Binnen het plangebied is geen sprake van strikt vergelijkbare bedrijven, zeker niet omdat het hier een clustering van drie bedrijven betreft. Binnen het voorontwerpbestemmingsplan is deze situatie uniek en vraagt derhalve om een specifieke bestemming. Ook de reeds sinds lange tijd door omwonenden ervaren overlast van de bedrijven speelt hierbij een rol. Het bestemmingsplan gaat in principe uit van het positief bestemmen van de bedrijvigheid in het plangebied, tenzij deze als niet passend binnen de omgeving wordt beschouwd. Het ter plaatse gevestigde timmerbedrijf is in strijd met het geldende bestemmingsplan op het perceel gevestigd, want dit is hier sinds 2005 gevestigd. Dit geldt eveneens voor het ter plaatse gevestigde installatiebedrijf. Op basis van de vrijstellingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de ruimtelijke inpasbaarheid hebben wij besloten dat in het voorontwerpbestemmingsplan twee bedrijven zijn toegestaan, namelijk het timmerbedrijf en het installatiebedrijf. Deze bedrijven zijn op basis van het geldende bestemmingsplan hier dus illegaal gevestigd. De stelling van appelland dat zich ter plaatse nog meer bedrijven mogen en kunnen vestigen, is onjuist. Op plankaart 2 van het geldende bestemmingsplan is namelijk opgenomen dat ter plekke een aannemersbedrijf is toegestaan. Uit de aanduiding 'installatiebedrijf' blijkt duidelijk welk bedrijf het betreft, zeker nu het bedrijf hier ter plekke reeds is gevestigd. De kantoorfunctie is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en wordt derhalve niet als zodanig bestemd. Het installatiebedrijf blijft als zodanig op de plankaart aangeduid, omdat dit bedrijf ter plekke daadwerkelijk aanwezig is. Wij begrijpen dat appelland streeft naar een zo groot mogelijke flexibiliteit van zijn bestemming om zodoende snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Vanwege de ligging van het perceel in een overwegend woonomgeving en de kwetsbaarheid van 't Rot wordt aan dit verzoek geen gevolg gegeven. Overigens geldt dit beleid voor alle bedrijven binnen het plangebied. Wijziging van het gebruik is slechts door middel van een afwijkingsprocedure mogelijk zodat een afweging kan plaatsvinden over de vestiging van nieuwe bedrijvigheid door middel van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een toetsing aan de gestelde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zorgen voor een zorgvuldige inpassing van nieuwe bedrijvigheid in de woonomgeving en zorgen ervoor dat het specifieke karakter van 't Rot niet wordt aangetast.

In het bestemmingsplan 't Rot, herziening 1996 is de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning opgenomen. Hoewel buitendijkse nieuwbouw van woningen toendertijd niet in overeenstemming was met de planuitgangspunten, is voor deze locatie een uitzondering gemaakt. De

reden hiervan was dat het hier de bouw van een dienstwoning betrof, waarvan de bedrijfsmatige noodzaak is aangetoond. Als laatste punt staat vermeld dat door middel van de situering van de woning tegen het bedrijfspand wordt voorkomen dat hier in de toekomst een afsplitsing als burgerwoning plaatsvindt. Op dit moment wordt de woning bewoond door de eigenaar van het timmerbedrijf en is dus als bedrijfswoning in gebruik. Wij zien dan ook geen reden om medewerking te verlenen aan het verzoek, aangezien het bestemmingsplan het huidige gebruik vastlegt.

3. Appellant wil zijn inspraakreactie graag mondeling toelichten. Hiertoe ontvangt hij een uitnodiging.

#### **Besluit**

De inspraakreactie wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

#### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder hoofdstuk 6 de straatnaam gewijzigd in Prinses Julianaweg 2A. Ook op de verbeelding (blad 2) wordt de straatnaam gewijzigd in Prinses Julianaweg. De uitbreiding van de loods op het perceel wordt binnen het bouwvlak gesitueerd. Het bouwvlak op het perceel wordt dus gewijzigd.

#### **Samenvatting inspraakreactie**

Appellant is voor een belangrijk deel eigenaar van het gebied dat bekend staat als 'Leeuwenstein'. Hier was hun tuincentrum gevestigd, dat enige jaren terug vanwege onvoldoende perspectief is gestaakt. Met de gemeente en met de overige grondeigenaren is sinds enige tijd overleg gaande over herontwikkeling van dit gebied. Recent heeft het college aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan de herontwikkeling. Vermoedelijk volgen hierover nog meer gesprekken en hierna wordt een aparte planprocedure voor dit gebied gestart.

In onderdeel 16 van het plan is het gebied Leeuwenstein opgenomen. Het heeft hierin een conserverende bestemming. Waarom wordt Leeuwenstein conserverend bestemd terwijl er een herontwikkeling is voorzien die zal leiden tot een wijziging van de bestemming?

Juridisch lijkt er veel meer aanleiding te zijn om 'Leeuwenstein' binnen het bestemmingsplan een nader uit te werken bestemming te geven, rekening houdend met de herontwikkeling.

In dit plan lijken immers ook ontwikkelingen te zitten die van invloed kunnen zijn op de herontwikkeling van Leeuwenstein, zoals de te wijzigen aangrenzende infrastructuur van de Rijksstraatweg en de bouw van het MFC en dat op basis van de Visie Stedelijke Schakelzone Rijksstraatweg.

Waarom is de ontwikkeling van het MFC wel meegenomen en de herontwikkeling van het gebied Leeuwenstein niet?

De opheldering wordt ook verzocht met betrekking tot de verdeling van de exploitatiekosten. In dit plan is immers opgenomen dat alleen de plankosten als kosten verbonden aan dit plan worden gezien. Het is de vraag of dit juist is, zeker voor wat betreft de kosten verbonden aan het wijzigen van de infrastructuur in de nabijheid van het MFC en daarmee in de nabijheid van Leeuwenstein.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is mogelijk van invloed op het plan voor de herontwikkeling van Leeuwenstein, dat kan pleiten voor het nu al bestemmen van Leeuwenstein als een nader uit te werken bestemming. Ontwikkelingen worden door de provincie Gelderland blijkbaar alleen nog in bestaand bebouwd gebied toegestaan en daar hoort Leeuwenstein ook bij.

Met de aanstaande herontwikkeling is behoefte aan andere regels voor gebruik- en bebouwing, die zijn toegesneden op de aard / functies binnen de herontwikkeling. Ook dat pleit voor het opnemen van een 'nader uit te werken bestemming'. Ook het bestemmen met een wijzigingsbevoegdheid ligt voor de hand.

<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Het bestemmingsplan voor de woongebieden van Geldermalsen is een conserverend bestemmingsplan, waarin nieuwe ontwikkelingen slechts sporadisch worden meegenomen. Omdat het perceel van appellant aan de Rijksstraatweg een onderdeel vormt van een grootschalige ontwikkeling, wordt voor deze gehele ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld. Op dit moment zijn gesprekken gaande over deze grootschalige ontwikkeling. Er is nog geen overeenstemming bereikt over de mogelijke invulling van het betreffende perceel. Aangezien de haalbaarheid van de planvorming voor deze ontwikkeling niet is aangetoond, is het niet mogelijk om deze ontwikkeling op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>Aangezien dit een overwegend conserverend bestemmingsplan is, is het niet mogelijk om de exploitatiekosten in dit bestemmingsplan op te nemen. Zeker omdat de ontwikkeling van de percelen ten westen van de Rijksstraatweg op dit moment onbekend is.</p> <p>Wij zijn op de hoogte van de inhoud van de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland en zijn ons ervan bewust dat herontwikkeling van de Schakelzone past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.</p> <p>Wij zijn echter van mening dat nu de planvorming nog geen definitieve invulling heeft, het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid c.q. uitwerkingsverplichting niet mogelijk is. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, waarin nieuwe ontwikkelingen nauwelijks mogelijk worden gemaakt, is een verdeling van de exploitatiekosten niet aan de orde.</p>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>Appellant heeft geconstateerd dat het verzoek om het plaatsen van een vierde woonunit in het bestemmingsplan niet is gehonoreerd. Op verzoek van appellant zijn gesprekken gevoerd met de wethouders de heer Van Doorn en mevrouw Buurman. Beide bestuurders hebben aangegeven dat het verzoek met een positieve grondhouding zou worden beoordeeld in de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor wordt toch minimaal de verwachting gewekt dat een serieuze nieuwe afweging ten aanzien van het verzoek zou plaatsvinden.</p> <p>Ambtelijk is aangegeven dat het verruimen van het bebouwingsvlak om het plaatsen van de vierde woonwagen mogelijk te maken zou leiden tot een te hoge dichtheid op de locatie. Dit is echter een subjectieve beoordeling, die niet met feiten wordt onderbouwd.</p> <p>In eerdere correspondentie is aangegeven dat het verruimen van het bebouwingsvlak en het plaatsen van een vierde woonunit tot een lagere oppervlakte per woonunit zal leiden. Hierdoor ontstaat naar de mening van appellant geen situatie die als een te hoge dichtheid kan worden gezien of die in veel vergelijkbare situaties als normaal kan worden gezien.</p> <p>Het bevreedt appellant des te meer, omdat wel medewerking wordt verleend aan het oprichten van woningen in Lingewaarden in hoge dichtheden. Appellant vindt dat met twee maten wordt gemeten wanneer in de situatie van appellant op basis van een subjectieve beoordeling wordt gesproken, terwijl bij het woongebied Lingewaarden er objectief sprake is van zeer hoge dichtheden.</p> <p>De sociale situatie van de familie van appellant is reeds eerder uitgelegd. Appellant voorziet zelf in de behoefte aan huisvesting en doet geen beroep op het schrale aanbod van huurwoningen.</p>

<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Naar aanleiding van het verzoek van appellant is advies ingewonnen van de brandweer in verband met de brandveiligheid op het woonwagencentrum. In haar advies heeft de brandweer aangegeven dat de minimale afstand van de woonwagens minimaal 5 meter moet bedragen. Als wordt gekeken naar de huidige inrichting van het woonwagencentrum aan de Notarisappel, is het plaatsen van een extra woonunit op dit terrein vanwege deze afstand onmogelijk. Ook op het parkeerterreintje van het woonwagencentrum kan onvoldoende afstand tot de bestaande woonwagens gerealiseerd worden.</p> <p>De afstand van de extra woonunit tot de bestaande woonwagens is elke mogelijke plek op het woonwagencentrum minder dan 5 meter en derhalve voor de brandweer niet acceptabel.</p> <p>Dat betekent dat wij geen medewerking kunnen verlenen aan het verzoek van appellant voor het oprichten van een vierde woonunit op het perceel.</p> <p>Vanwege de eisen van de brandweer en de gevolgen die hieraan verbonden zijn bij de beoordeling van het verzoek, is de ruimtelijke beoordeling van het verzoek niet relevant.</p>
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>Appellant dient een inspraakreactie in namens zijn cliënt en mede-eigenaar van de percelen weiland, gelegen aan de Poppelenburgerstraat en De Klepel.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan wordt ervan uit gegaan dat deze gronden nu vallen onder de cultuurhistorische gronden, waarbij geen mogelijkheid wordt opgenomen voor enige bebouwing. Het deels bebouwen van deze locatie zal juist een krachtige aansluiting bewerkstellingen met de huidige bebouwde omgeving en thans in aanbouw zijnde woning achter deze gronden. Het is evident dat bij het toepassen van een mogelijkheid voor toekomstige bebouwing op deze percelen het dorpsgebied, landschappelijke waarden en openheid worden gewaarborgd door het toepassen van 'betuwse' architectuur.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Zie de beantwoording van de inspraakreactie met nummer 11.
<b>Besluit</b>
De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwkevel op perceel 3211 komen te vervallen. Appellant wil graag dat dit bouwvlak ook in het nieuwe plan wordt opgenomen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Als voorbereiding op het bestemmingsplan 't Rot 1991 is een stedenbouwkundige ruimtelijke visie opgesteld voor 't Rot. Bij het opstellen van deze visie is ook gekeken waar mogelijk nog woningbouw gerealiseerd kan worden binnen het plangebied. Ook het door appellant aangehaalde perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummer 3211, is aangewezen als mogelijke locatie voor het realiseren van één woning.

Op basis van deze stedenbouwkundige ruimtelijke visie is vervolgens in het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het realiseren van de betreffende woning. Omdat appellant gedurende een periode van 30 jaar geen gebruik heeft gemaakt van deze bouwmogelijkheid, wordt het bouwvlak niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dat betekent dat ten behoeve van het oprichten van de woning geen bouwvlak in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

**Besluit**

De inspraakreactie wordt ongegrond verklaard.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan**

Geen.

## HOOFDSTUK 5 BEHANDELING INSPRAAKREACTIES INSTANTIES

In het hierna volgende worden de ingediende inspraakreacties behandeld. Wij hebben uitsluitend schriftelijk ingediende inspraakreacties ontvangen. Vooropgesteld zij dat wij de inspraakreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij onze afweging hebben betrokken.

Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld:

Naam en adresgegevens van de indiener van een inspraakreactie, een samenvatting van de betreffende inspraakreactie, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

<b>Indiener inspraakreactie</b>
1. Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA UTRECHT
<b>Samenvatting inspraakreactie</b>
<p>Regels :</p> <p>Appellant is van mening dat het uitsluitend toestaan van één bedrijfsfunctie op een aantal locaties wellicht een negatief effect kan hebben op de waarde van deze objecten en de flexibiliteit van de daar gevestigde ondernemer. Voor een aantal objecten vindt appellant dat het wel wenselijk is vanuit ruimtelijk oogpunt. Maar het zo strak bestemmen laat weinig ruimte om van handelsactiviteit te veranderen in de toekomst dan via een binnenplanse omgevingsvergunning.</p> <p>Appellant verzoekt om bedrijven net als vrijstaande woningen de mogelijkheid te bieden om de hoofdgebouwen uit te breiden tot 115% van de bestaande oppervlakte of tot maximaal voor dat bouwvlak toegestane bebouwingspercentage.</p> <p>Appellant vindt het gemaakte onderscheid tussen “aan huis gebonden beroep” en “aan huis gebonden bedrijf” zeer vaag. Beiden kunnen volgens de begrippenlijst in een woning en daarbij horende bijgebouwen worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie. In veel gevallen is een beroep gelijk aan een bedrijf. Appellant verzoekt om deze bepalingen nog een goed te onderzoeken c.q. te wijzigen.</p> <p>Voorts vindt appellant de aanvullende bepalingen m.b.t. het maximale vloeroppervlak van de woning (40% of max. 45 m<sup>2</sup>) erg laag gekozen. Gangbaar is 50% en max. 50 m<sup>2</sup>. Appellant verzoekt dit aan te passen.</p> <p>Appellant heeft twijfels over de keuze om de onder paragraaf 20. 1.1.b. genoemde niet-woonfuncties wel te bestemmen als Wonen-Dorpsbebouwing beeldbepalend 1 met specifieke vermelding. Voor een aantal van deze bedrijven lijkt het logisch om deze ook met bestemming “bedrijf” in de plankaart op te nemen, eventueel met specifieke aanduiding.</p> <p>Plankaarten :</p> <p>Bij het bedrijf aan de Stationsweg (verbeelding 3) staat de aanduiding sb-lbt. Aangezien deze niet in de legenda van het renvooi voorkomt, neemt appellant aan dat hier sb-lb is bedoeld.</p> <p>Appellant merkt op dat in het renvooi de bestemming Detailhandel wordt afgekort met H i.p.v. DH. Op de plankaart staat het wel goed.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Het bestemmingsplan omvat alle woongebieden van de kern Geldermalsen. Vanwege de situering van de

<p>bedrijven in een woonomgeving is ervoor gekozen om de bestaande bedrijvigheid in het bestemmingsplan op te nemen. Als een ondernemer zijn bedrijfsactiviteiten wil wijzigen, dient hij hiertoe een verzoek in te dienen. Het college zal vervolgens een ruimtelijke afweging maken en beoordelen of de bedrijvigheid qua aard en schaal passend is in een woonomgeving. Om de omwonenden te beschermen tegen mogelijke overlast als gevolg van bedrijvigheid, wordt uitsluitend bestaande bedrijvigheid toegestaan.</p> <p>De bedrijven binnen het bestemmingsplan hebben overwegend de bestemming 'bedrijven'. Binnen deze bestemming hebben de bedrijven een bouwvlak gekregen met een bepaald bebouwingspercentage. Het artikel bevat bovendien ook ontheffingsmogelijkheden voor het oprichten van bebouwing, zodat de nodige flexibiliteit is ingebouwd.</p> <p>Het gemaakt onderscheid tussen een aan huis gebonden beroep en een aan huis gebonden bedrijf is gebruikelijk binnen de WRO-praktijk. In nagenoeg elk bestemmingsplan worden deze definities gehanteerd. Uit de definitie blijkt duidelijk wanneer sprake is van een beroep en wanneer sprake is van een aan huis gebonden bedrijf. De oppervlakte van 45 m2 is opgenomen in alle bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Geldermalsen. Deze maximale oppervlakte zorgt ervoor dat de inpassing van aan huis gebonden beroepen en bedrijven in een woonomgeving gewaarborgd blijft. Wij handhaven derhalve deze oppervlakte. Artikel 20.1.1 sub b geeft een opsomming van bedrijvigheid waarbij de woonfunctie op het perceel echter overheersend is. Om die reden hebben de betreffende percelen een woonbestemming gekregen. Dit heeft mede te maken met de kleinschaligheid van de bedrijven en de inpasbaarheid van deze bedrijven in de omgeving. De constatering van appelland omtrent de aanduiding sb-lbt is correct. Het renvooi zal hierop worden aangepast. De constatering van appelland omtrent de bestemming 'detailhandel' is correct. Het renvooi wordt gewijzigd.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De inspraakreactie wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Op het renvooi wordt in het vlak van de bestemming 'detailhandel' DH vermeld. Op het renvooi wordt de functieaanduiding 'laboratorium' opgenomen als 'sb-lbt'.</p>

<p><b>Indiener inspraakreactie</b></p>
<p>2. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN TIEL</p>
<p><b>Samenvatting inspraakreactie</b></p>
<p>Verbeelding :</p> <p>In het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding die niet in het plan is opgenomen. Appelland verzoekt deze in de verbeelding of de regels op te nemen.</p> <p>Appelland verzoekt om de gronden die in het winterbed van de Linge liggen conform de omschrijving "b" van de regel "Waterstaat-waterstaatkundige functie" te bestemmen met het doeleinde "winterbed Linge". In recent overleg tussen Waterschap en gemeente is afgesproken dat het streven is om buitendijkse gebieden in alle bestemmingsplannen op dezelfde manier te benoemen.</p> <p>Appelland verzoekt om het winterbed van de Linge en de waterkering met verschillende aanduidingen op de plankaart te geven. Het onderscheid tussen deze gebieden is nu niet zichtbaar.</p> <p>Regels :</p> <p>Verzocht wordt om de rioolwaterpersleiding in de regels op te nemen volgens de modelregels van het Waterschap.</p>

Appellant vraagt om de waterkering en het winterbed van de Linge met een verschillende aanduiding in de regels op te nemen.

Appellant verzoekt om alle gronden in de uiterwaard van de Linge als waterberging te bestemmen (en niet alleen de buitendijks gelegen gronden vallend onder "agrarisch dorpsgebied") omdat er ook andere functies buitendijks gelegen zijn waarop de functie waterberging van toepassing is.

Nu is niet bij alle bestemmingen de functie "water" en "waterhuishoudkundige voorzieningen" opgenomen. (bv Maatschappelijk en Recreatie) Appellant verzoekt dit binnen alle bestemmingen mogelijk te maken.

Toelichting :

In de waterparagraaf is onder het kopje "Keur" aangegeven dat een ontheffing aangevraagd moet worden voor werkzaamheden in of bij A-watgangen of een WVO-vergunning bij lozingen. Dit is niet juist. Op basis van de waterwet is er een watervergunning nodig en niet alleen bij werkzaamheden in of bij een A-watgang maar voor meer ingrepen. Appellant verzoekt de tekst van de waterparagraaf aan te passen.

De genoemde compensatieverplichting van 120% voor verhard oppervlak in het Lingebed is niet juist.

Vuistregel hierbij is 475 m<sup>3</sup> waterberging per hectare verharding.

Van het waterplan is alleen het eerste deel gezamenlijk opgesteld met de gemeenten Lingewaal en Neerijnen.

Appellant verzoekt de tekst van de waterparagraaf aan te passen.

Appellant verzoekt de passage over "geen aanvullend beleid voor het Lingebed" uit de waterparagraaf te verwijderen. De Linge valt buiten het bereik van het waterplan.

In de waterparagraaf staat dat er voor alle kernen binnen de gemeente sprake is van een waterbergingsopgave.

Er is echter voor slechts 8 kernen een waterbergingsopgave berekend. Appellant verzoekt de tekst aan te passen.

#### **Standpunt gemeenteraad**

De rioolwaterpersleiding wordt alsnog op de plankaart en in de planregels vermeld.

Om het winterbed planologisch te beschermen wordt de bestemming 'waterstaat – waterberging' opgenomen in de regels en de plankaart van het bestemmingsplan. Wel wordt hieraan toegevoegd dat overleg met het Waterschap uitsluitend noodzakelijk is bij werkzaamheden tot 3 m + NAP, omdat boven deze waterstand geen sprake meer is van een waterbergingsfunctie. Op de verbeeldingen 10 en 11 wordt het winterbed weergegeven. Niet binnen alle bestemmingen wordt water mogelijk gemaakt, omdat wij van mening zijn dat dit niet bij alle bestemmingen noodzakelijk is. Wel wordt 'water' toegevoegd bij de bestemmingen 'sport' en 'bos'. Aan de opmerkingen van appellant over de toelichting wordt gevolg gegeven.

#### **Besluit**

De inspraakreactie wordt gegrond verklaard.

#### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

Op de plankaart en in de regels wordt de dubbelbestemming 'leiding – riool' opgenomen.

De bestemming 'waterstaat – waterberging' wordt toegevoegd aan de regels en de plankaart. In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen 'sport' en 'bos' wordt 'water' toegevoegd.

In de toelichting worden enkele tekstuele wijzigingen aangebracht.

#### **Indiener inspraakreactie**

3. Vitens Gelderland, Postbus 1090, 8200 BB LELYSTAD

#### **Samenvatting inspraakreactie**

Ten aanzien van het plan heeft appellant geen opmerkingen.



<p>Appellant wijst erop dat zich binnen de plangrenzen drinkwaterleidingen van Vitens bevinden en verzoekt om stroken openbare grond waarin leidingen liggen c.q. nog dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren conform de geldende afspraken. Verder verzoekt appellant om kosten die voortvloeien uit het noodzakelijk verleggen of anderszins aanpassen van de hoofdleidingen aan Vitens Gelderland te vergoeden conform de drinkwaterleveringsovereenkomst.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>In het bestemmingsplan heeft het openbaar gebied de bestemming ‘verkeer – verblijfsgebied’ gekregen. Binnen deze bestemming is het aanleggen van leidingen mogelijk. Conform het gemeentelijke beleid worden drinkwaterleidingen in openbaar gebied gerealiseerd. Wij geven gevolg aan de drinkwaterleveringsovereenkomst.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De inspraakreactie wordt gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Geen.</p>

<p><b>Indiener inspraakreactie</b></p>
<p>4. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN</p>
<p><b>Samenvatting inspraakreactie</b></p>
<p>Verbeelding :</p> <p>Appellant verzoekt de breedte van de belemmeringstrook terug te brengen naar de van toepassing zijnde 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding (i.p.v. 5 meter zoals op de verbeelding).</p> <p>De belemmeringstrook ter hoogte van de drie afsluiterschema’s dient 4 meter te zijn i.v.m. veiligheid. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen.</p> <p>Appellant verzoekt om het gasontvangstation te bestemmen als “Bedrijf – Gasontvangstation” i.v.m. een eenduidige en uniforme wijze van bestemmen. Een tekstvoorstel is bij de zienswijze bijgevoegd.</p> <p>Er wordt verzocht om het bouwvlak te positioneren op het hekwerk i.v.m. toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Verder zijn er bij het GOS een aantal afblaasleidingen en leidingtoebehoren gelegen die niet op de verbeelding staan. Om deze leidingen te beschermen dient de dubbelbestemming “Leiding-Gas” te worden doorgetrokken. Appellant heeft een voorstel hiertoe bijgevoegd, optie 1 (voorkeur) of optie 2 (alternatief).</p> <p>Op de verbeelding zijn middels gele lijnen delen van een buitenbedrijf gestelde leiding weergegeven. Deze zijn slechts opgenomen als attentie voor de gemeente maar zijn planologisch niet relevant.</p> <p>Appellant merkt op dat op blad 7 van de verbeelding de aanduiding “bijgebouwen” samenvalt met de dubbelbestemming “Leiding-Gas”. I.v.m. de veiligheid verzoekt men de aanduiding “bijgebouwen” te verwijderen.</p> <p>Regels :</p> <p>Zoals op de verbeelding zichtbaar is weergegeven, is de dubbelbestemming “Leiding-Gas” gelegen binnen de hoofdbestemmingen “Wonen-Dorpsbebouwing-2”, “Wonen-Dorpsbebouwing beeldbepalend-1” en “Wonen-Landelijk”. De ligging van een leiding door percelen van woonbestemmingen is ongewenst. Appellant verzoekt om aan artikel 20.3 de veilige ligging van de gastransportleiding toe te voegen. Verder wordt verzocht om de veilige ligging van de leiding toe te voegen aan artikel 19 en artikel 22 zodat de belemmeringstrook obstakelvrij blijft.</p>

Appellant verzoekt om artikel 23.3 uit te breiden zodat de volgende werkzaamheden uitgevoerd binnen zone van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding niet zijn toegestaan behoudens schriftelijke vergunning :

- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;

Op basis van het BevB is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding inclusief belemmeringenstrook weergeeft. Appellant verzoekt het artikel "Leiding-Gas" zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het (gedeeltelijk) samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt. Een tekstvoorstel is bijgevoegd.

Toelichting :

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de milieuaspecten binnen het plangebied. In paragraaf 6.3 wordt zeer summier ingegaan op de in het plangebied gelegen gastransportleidingen. Aanvullend hierop heeft appellant een advies geformuleerd.

Plaatsgebonden risicocontour (PR) : Binnen het plangebied kennen de onderhavige leidingen geen PR overschrijding, de risicocontour ligt dus op 0 meter.

Groepsrisico : Appellant adviseert op basis van het BevB over de benodigde veiligheidsafstanden.

Gasontvangstation : Het station valt onder het regime van het Activiteitenbesluit-AMvB. De geldende veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf het hekwerk van de inrichting.

Appellant verzoekt rekening te houden met deze veiligheids- en geluidsafstanden bij het gasontvangstation.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Aan het verzoek van appellant om de breedte van de belemmeringenstrook te reduceren naar vier meter wordt tegemoet gekomen. Aan het verzoek van appellant om de drie afsluiterschema's binnen het plangebied als envelop weer te geven op de plankaart, met bijbehorende afstand, wordt tegemoet gekomen.

Vanwege de ligging van het gasontvangstation in een woonomgeving, nabij een gymzaal en een kantoor, hebben wij ervoor gekozen het huidige bebouwingsvlak te handhaven. Wel wordt de leiding inclusief de belemmeringenstrook conform optie 2 op de plankaart opgenomen. Aan het verzoek van appellant om het gasontvangstation specifiek te bestemmen, wordt vanwege de veiligheidsaspecten, gevolg gegeven.

Op plankaart 9 wordt de niet in werking zijnde gasleiding van de plankaart verwijderd. De op de plankaart aangeduide bijgebouwen zijn ook in werkelijkheid aanwezig. Er zijn dus reeds bijgebouwen gerealiseerd in de directe nabijheid van de gasleiding. Om dit in de toekomst te voorkomen, zal de aanduiding 'bijgebouw' op de percelen, gelegen aan de Koningsspil 50 en 't Laageinde 32, worden verwijderd.

Op het verzoek van appellant om de veilige ligging van de leiding toe te voegen aan de artikelen 19, 20 en 22, kan geen gevolg worden gegeven. Het stellen van nadere eisen aan bouwwerken is ingegeven door het ruimtelijke kader, de aanwezige waarden van de omgeving worden door het stellen van nadere eisen beschermd. Overige aspecten, zoals bijvoorbeeld archeologie en de nabijheid van de gastransportleiding, dienen door middel van het controleren van de plankaart en de bijbehorende regels, getoetst te worden.

Aan het verzoek van appellant om de maximale bouwhoogte te verhogen van 2 naar 3 meter wordt tegemoet gekomen. Op verzoek van appellant breiden wij artikel 23.2 uit met de door appellant vermelde

<p>werkzaamheden. Op basis van de regels van het bestemmingsplan heeft de dubbelbestemming al prioriteit boven de enkelbestemming. Het opnemen van een extra zinsnede hierover is dus niet noodzakelijk.</p> <p>In hoofdstuk 6 van de toelichting zal melding worden gemaakt van de plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico van de gastransportleiding. De opmerkingen van appelland over het gasontvangstation worden voor kennisgeving aangenomen. Aangezien dit een bestaande situatie betreft, kan met de veiligheidsafstanden en de geluidsafstanden geen rekening worden gehouden.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De inspraakreactie wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>De breedte van de belemmeringstrook wordt teruggebracht naar vier meter. De niet in werking zijnde gasleiding op plankaart 9 wordt verwijderd. De bestemming 'bedrijf - gasontvangstation' wordt toegevoegd. De aanduiding 'bijgebouw' op de percelen Koningspils 50 en Laageinde 32 wordt verwijderd. De belemmeringstrook wordt verbreed ter hoogte van de afsluiterschema's. Artikel 23 wordt gewijzigd. In de toelichting wordt de toetsing aan de plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico vermeld, op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).</p>

<p><b>Indiener inspraakreactie</b></p>
<p>5. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX ARNHEM</p>
<p><b>Samenvatting inspraakreactie</b></p>
<p>Appelland heeft geconstateerd dat in het voorontwerp de provinciale belangen woningbouw en cultuurhistorie een punt van aandacht zijn.</p> <p><u>Woningbouw</u></p> <p>In de toelichting wordt verwezen naar de Ruimtelijke Verordening. Hier ontbreekt echter de verwijzing naar artikel 3 Wonen, waarin is aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen moeten passen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma voor het rivierengebied.</p> <p>Als alle ontwikkelingslocaties binnen het plan gerealiseerd worden, is er sprake van een behoorlijk programma. Omdat het hier gaat om binnenstedelijke woningbouwlocaties, ziet ook de provincie deze graag gerealiseerd worden. Het totale woningbouwprogramma van de gemeente Geldermalsen is echter groter dan de werkelijk te verwachten behoefte, zodat dit betekent dat er in andere woningbouwplannen gesaneerd, gefaseerd en getemporeerd gaat worden. Appelland gaat ervan uit dat de gemeente hierover in overleg treedt met de regio c.q. afstemming zoekt met de regio en ervoor zorgdraagt aan te sluiten bij te maken afspraken.</p> <p><u>Cultuurhistorie</u></p> <p>Het is dringend gewenst om juist in het daarvoor bestemde hoofdstuk ('Hoofdstuk 8') de cultuurhistorische waarden waar rekening mee wordt gehouden nadrukkelijk en ook meer concreet te benoemen. Nu wordt hier verwezen naar de voorgaande hoofdstukken. Hierin kan deels worden voorzien door relevante onderdelen uit deze hoofdstukken over te nemen en/of geheel te verplaatsen naar paragraaf 8.2.</p> <p>De verwijzing naar de Cultuurhistorische Gebiedsbeschrijving van de gemeente Geldermalsen in paragraaf 3.5 is niet helder.</p> <p>Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Molenverordening. Het bestemmingsplan moet hieraan voldoen door in de planregels en op de plankaart de dubbelbestemming 'molenbiotop' op te nemen.</p>

Appellant heeft verder de volgende opmerkingen over de woonwijken:

- Tuindorp: de cultuurhistorische waarden moeten concreter worden geformuleerd;
- Wederopbouwperiode: onduidelijk is of er woongebieden uit deze periode zijn die vanuit cultuurhistorisch oogpunt bijzondere aandacht vragen.

Appellant adviseert om een lijst van karakteristieke / beeldbepalende bebouwing toe te voegen. (geen beschermde monumenten)

#### **Standpunt gemeenteraad**

De reactie van de gemeente luidt als volgt:

##### Woningbouw

De verwijzing naar artikel 3 'Wonen' wordt alsnog toegevoegd aan de toelichting. In de toelichting wordt eveneens verwezen naar de discussie omtrent het Kwalitatief Woonprogramma 2010. Als de gemeenteraad een definitief standpunt heeft ingenomen omtrent het woningbouwprogramma van de gemeente Geldermalsen, wordt dit verwerkt in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'.

##### Cultuurhistorie

Hoofdstuk 8 wordt aangepast conform de opmerkingen van appellant. De verwijzing naar de Cultuurhistorische Gebiedsbeschrijving wordt verhelderd. Molen De Bouwing wordt opgenomen in de regels en in de plankaart, zodat de molenbiotop is beschermd.

In de toelichting worden de cultuurhistorische waarden van Tuindorp concreter geformuleerd. In de regels van het bestemmingsplan is terug te vinden hoe met deze cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Over de woningen uit de Wederopbouwperiode wordt concreter aangegeven welke woongebieden uit deze periode extra aandacht vragen.

Een lijst van karakteristieke / beeldbepalende bebouwing is niet aanwezig, daarom kan deze niet worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

#### **Besluit**

De inspraakreactie wordt gegrond verklaard.

#### **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

In de toelichting wordt de verwijzing naar artikel 3 'Wonen' uit de provinciale verordening toegevoegd. Hoofdstuk 8 wordt uitgebreid met de cultuurhistorische waarden. In de regels en op de plankaart wordt de molenbiotop opgenomen. De cultuurhistorische waarden voor Tuindorp worden in paragraaf 5.4 concreter geformuleerd. Ook wordt in deze paragraaf vermeld welke woongebieden uit de wederopbouwperiode vanuit cultuurhistorisch oogpunt extra aandacht vragen.

## HOOFDSTUK 6 AMBTSHALVE AANPASSINGEN TOELICHTING

In de toelichting wordt aan paragraaf 2.4 gemeentelijk beleid een paragraaf bijgevoegd, zijnde paragraaf 2.4.5 met als titel: 'Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020'.

De tekst van deze paragraaf luidt als volgt:

In januari 2010 is door Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld. Voor de regio Rivierenland betekent dit dat er in de 2010-2019 9.800 woningen aan de voorraad toegevoegd mogen worden. De nadruk moet liggen op huurwoningen, betaalbare woningen en nultredenwoningen (woningen geschikt voor ouderen). Gemeenten hebben voor deze periode een woningbouwprogramma van bijna 20.000 woningen opgegeven. Dit overschrijdt ruim de behoefte van 9.800 woningen. Gemeenten in de regio Rivierenland hebben de opdracht gekregen om gezamenlijk tot een oplossing te komen om het woningbouwprogramma aan te passen aan de behoefte.

Met de input van onderzoeken is het college gekomen tot een aantal van 1690 woningen voor de periode 2010 tot 2020. Er wordt uitgegaan van een autonome behoefte van gemiddeld 80 woningen per jaar en een instroom van gemiddeld 50 huishoudens per jaar. Opgeteld zijn dit voor een periode van 10 jaar 1300 woningen. Met een reservecapaciteit van 30% om in te kunnen spelen op vertragingen of plannen die niet doorgaan, komt het totaal op 1690 woningen.

### Regionale afspraken

In de Programmaraad Aantrekkelijk van 21 april 2011 is overeenstemming bereikt over een regionale kwantitatieve verdeling van het aantal te programmeren woningen in de regio. Het totale programma bedraagt 13.888 woningen. Voor de gemeente Geldermalsen is de bijdrage hierin het genoemde aantal van 1690 woningen.

De kaart 'ruimtelijke structuur en waardering' vermeldt niet waar de eenduidige na-oorlogse uitbreiding gesitueerd is. Dit wordt gecorrigeerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Op pagina 50 wordt de Willem de Zwijgerweg vervangen door Prins Julianaweg, waar dit van toepassing is.

## HOOFDSTUK 7 AMBTSHALVE AANPASSINGEN PLANKAART EN REGELS

### Plankaart

Op verbeelding (blad 5) wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het realiseren van een twee-onder-een-kapper aan de Geldersestraat 89 en een bouwvlak ten behoeve van het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 682. Het betreffende perceel krijgt de bestemming 'wonen – dorpsbebouwing beeldbepalend 2'. De bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt. In het verleden is reeds toestemming verleend voor het oprichten van deze woningen, waarbij is aangegeven dat de bouwtitel in het bestemmingsplan voor de woongebieden van Geldermalsen zou worden geregeld.

Op het perceel, gelegen aan de Lingedijk 40, wordt een bouwvlak ten behoeve van het oprichten van een bijgebouw opgenomen met een maximale oppervlakte van 101 m<sup>2</sup>. De bestaande bijgebouwen op het perceel worden gesloopt. De ruimtelijke situatie ter plekke verbetert hierdoor.

Op het perceel, gelegen aan de Willem de Zwijgerweg 70, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 3326, wordt een bouwvlak ten behoeve van het oprichten van een woning en bijgebouw opgenomen. De bestaande woning en berging op het perceel worden gesloopt.

Bij de verbeeldingen blad 2 en blad 6 wordt aansluiting gezocht bij de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'.

Aan de Burgemeester von Geusauweg 27 wordt een bouwvlak ten behoeve van het oprichten van één vrijstaande woning opgenomen. In 2010 heeft het college hierover een besluit genomen.

Op 7 april 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning aan de Klepel 10, op basis van het geldende bestemmingsplan. Op het perceel aan de Klepel 10 wordt een bouwvlak ten behoeve van deze woning opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel aan de Willem de Zwijgerweg 35 / 35A en D.J. van Wijkstraat 9-15 wordt verwijderd, omdat de uitvoerbaarheid hiervan binnen de planperiode niet haalbaar wordt geacht.

Vanwege een grondtransactie wordt de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' gewijzigd in 'wonen – dorpsbebouwing beeldbepalend' voor gronden grenzend aan het perceel Rijksstraatweg 25.

Bij de aanduiding 'gestapeld' wordt bij de volgende percelen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen: Tunnelweg 11 (verbeelding blad 3), Prinsenhof 46 t/m 88 (verbeelding blad 4), Lange Akker 1 t/m 77 (verbeelding blad 5), Prinses Marijkeweg ong. (appartementengebouw)(verbeelding blad 5).

Voor de gestapelde woningen aan de Prinsenhof (verbeelding blad 4) worden hoogtematen opgenomen.

Voor het uitvaartcentrum aan de Groen van Prinstererstraat 1 wordt de specifieke aanduiding 'uitvaartcentrum' op de verbeelding blad 4 opgenomen.

### Regels

Algemeen: conform de SVBP2008 wordt de benaming 'twee-onder-een-kap' gewijzigd in 'twee-aaneen'.

Om een betere toetsing aan de bestemmingsplanregels te garanderen, worden de regels voor de bestemmingen 'bedrijf', 'detailhandel' en 'horeca' als volgt gewijzigd:

Aan artikel 4.3.1, 7.3.1 en 8.3.1 wordt een maximaal bebouwingspercentage toegevoegd van 25% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak.

Aan artikel 11.1.1 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' een uitvaartcentrum is toegestaan.

In artikel 12.2.3 wordt in de aanhef de maximale hoogte van 2 meter verwijderd.

In artikel 15.3.1 wordt sub d verwijderd.

Om een betere toetsing aan de bestemmingsplanregels te garanderen, worden de regels voor de bestemmingen 'wonen – dijkbebouwing 1' (artikel 17) en 'wonen – dorpsbebouwing beeldbepalend 1' (artikel 20) als volgt gewijzigd:

Aan artikel 17.4.1 en artikel 20.4.1 worden de volgende voorwaarden toegevoegd:

- het hoofdgebouw heeft een grotere inhoud dan 1000 m<sup>3</sup>;
- een extra woning heeft een grotere inhoud dan 300 m<sup>3</sup>;
- voor elke woning is maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, mits het aansluitend terrein met niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- het passend is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- het mag niet leiden tot onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

Aan artikel 17.4.2, 18.3.1, 19.3.1 en 20.4.2 wordt toegevoegd dat bouwwerken (uitbreiding bijgebouw / plaatsen van een nieuw bijgebouw) op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Hieraan wordt tevens toegevoegd dat voor zover het een uitbreiding van het hoofdgebouw betreft, hierbij tevens van het bepaalde in artikel 17.2.2 onder b respectievelijk artikel 20.2.2 onder b mag worden afgeweken. In artikel 17.2.2 onder b

Aan artikel 17.4.3 en artikel 20.4.3 wordt toegevoegd dat een grotere maximale bebouwde oppervlakte is toegestaan tot een maximaal bebouwingspercentage van 50% van het bouwvlak, voorzover gelegen binnen het bouwperceel.

Aan artikel 17.4.6 en artikel 20.4.6 wordt toegevoegd dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen door het oprichten van nieuwe vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 90 m<sup>2</sup> bedragen. Het maximale bebouwingspercentage door het oprichten van het bijgebouw wordt gesteld op 50%.

De verwijzing in artikel 20.1.2 sub a wordt gewijzigd in artikel 20.1.1 onder b.

Aan artikel 23 Leiding – gas en artikel 24 Leiding – riool wordt een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd om bouwwerken op te kunnen richten ten behoeve van andere bestemmingen.