



## Raadsvoorstel

Vergadering	: 25 september 2012
Voorstelnummer	: 09.10
Registratienummer	: 12.014003
Portefeuillehouder	: N.Wiendels
Afdeling	: RO en Milieu
Bijlage(n)	: 2
B&W-datum/nummer	: 14 augustus 2012, nummer 1
Commissie/datum	: Grondgebied, 4 september 2012
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'

---

### Onderwerp

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'

### Beslispunten

- 1) gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' met inbegrip van de Nota van Zienswijzen;
- 2) instemmen met het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan, zes weken na de gewijzigde vaststelling;
- 3) Niet vaststellen van een exploitatieplan.

### Inleiding

In het kader van het Planologisch Inhaal Programma is als laatste kern Geldermalsen aan de beurt. Omdat één bestemmingsplan voor de gehele kern Geldermalsen te omvangrijk is, worden voor de kern drie bestemmingsplannen opgesteld, namelijk voor het centrum van Geldermalsen, de woongebieden en voor de bedrijventerreinen. Als eerste is het bestemmingsplan voor de woongebieden aan de beurt. Hierna wordt een bestemmingsplanprocedure gevoerd voor de bedrijventerreinen van de kern Geldermalsen.

### Beoogd effect

Het tot stand brengen van een actueel en eenduidig planologisch regime voor alle woongebieden van de kern Geldermalsen

### Argumenten

*1.1 Het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' vervangt een groot aantal verouderde bestemmingsplannen;*

In het verleden is per woonwijk een bestemmingsplan vastgesteld. Dit heeft er bij de kern Geldermalsen toe geleid dat een lappendeken aan bestemmingsplannen is ontstaan. Het merendeel van deze bestemmingsplannen stamt uit de jaren '70 en '80. (b.v. bestemmingsplan 'De Gentel 1976' en bestemmingsplan



'Achterweg 1988'). De meest recente bestemmingsplannen komen uit de jaren '90. (b.v. bestemmingsplan 'Middengebied 1991'). Door het opstellen van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' worden al deze bestemmingsplannen vervangen door één bestemmingsplan. Zo ontstaat duidelijkheid voor de burger, omdat elke burger binnen de kern Geldermalsen nu te maken heeft met dezelfde regels. In het verleden zijn bij elk bestemmingsplan nieuwe regels bedacht, zodat nu verschillende bestemmingsplansystematieken per woonwijk gelden.

*1.2 Het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' is een overwegend conserverend bestemmingsplan;*

Het bestemmingsplan legt in principe de bestaande situatie vast. Het plangebied omhelst het woongebied van de kern Geldermalsen, met uitzondering van de stationsomgeving, het centrumgebied, Lingewaarden en de bedrijventerreinen. Voor deze gebieden wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan loopt van west naar oost, vanaf de Genteldijk naar de Lingedijk in 't Rot. Ook de schakelzone valt binnen dit bestemmingsplan. Het centrum is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, zoals reeds eerder vermeld wordt hiervoor een aparte procedure gevoerd.

*1.3 In het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingen opgenomen;*

Hoewel het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is, zijn er toch enkele ontwikkelingen in opgenomen. Het gaat hierbij om principeverzoeken voor het oprichten van woning(en), waaraan het college reeds medewerking heeft verleend en die ook zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020, zoals dat door u in november 2011 is vastgesteld. Uiteraard wordt voldaan aan de door het college gestelde voorwaarden, zodat de uitvoerbaarheid van de principeverzoeken is gegarandeerd.

Het betreft twee woningen aan de Burg. Von Geusauweg en een aantal zorgwoningen aan de Willem de Zwijgerweg 72. De ruimtelijke onderbouwing, waarin de uitvoerbaarheid van dit principeverzoek wordt aangetoond, maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Ook het bouwplan aan de Tunnelweg en twee woningbouwprojecten in Tuindorp zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De schakelzone vormt ook een onderdeel van het bestemmingsplan. De bestaande functies in de schakelzone (Lingeborgh, Tunnelkerk, basisschool, Rabobank aan de westzijde, brandweerkazerne, woonwagencentrum aan de oostzijde) zijn voorzien van een positieve bestemming. Ook het zorginitiatief van Syndion is opgenomen in het bestemmingsplan, het college heeft ingestemd met dit initiatief.

Verder is in de schakelzone een directe bouwtitel opgenomen ten behoeve van het Multifunctioneel Centrum, voor zover het geen geluidsgevoelige functies betreft. Omdat wij de regierol willen behouden met betrekking tot het ruimtelijke aspect en het financiële aspect, zijn andere ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat hiervoor een aparte planologische procedure moet worden gevoerd. Bij het opnemen van nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan moet ook de uitvoerbaarheid worden aangetoond. Bij grootschalige ontwikkelingen is dit, vanwege de invloed op de verkeersstructuur, op dit moment onmogelijk, omdat nog geen inzicht bestaat in de kosten verbonden aan het aanpassen van de Rijksstraatweg.

*1.4 Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 39 zienswijzen ontvangen;*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 16 december 2011 tot en met 26 januari 2012. Tijdens deze periode zijn 36 zienswijzen ontvangen van burgers en 4 zienswijzen van instanties.



De grote gemene deler bij de door burgers ingediende zienswijzen is dat deze nagenoeg allemaal betrekking hebben op de persoonlijke situatie. Per zienswijze is bekeken of aan de wens van appellant tegemoet kan worden gekomen. Een aantal zienswijzen heeft betrekking op het oprichten van een woning. Gezien het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020 en het ontbreken van criteria voor particuliere woningbouw zijn deze verzoeken op dit moment afgewezen. Overigens is hierbij ook een ruimtelijke afweging gemaakt; niet op alle open plekken zijn woningen ruimtelijk aanvaardbaar.

*2.1 Op basis van artikel 3.8 lid 4 WRO moet na de vaststelling een periode van zes weken in acht worden genomen;*  
Aan u wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.8 lid 4 WRO een periode van zes weken in acht worden genomen na de vaststelling. Tijdens deze periode zijn de provincie en het rijk in de gelegenheid om in te grijpen in het door ons vastgestelde bestemmingsplan, als de rijks- of provinciale belangen in het geding zijn. Na deze periode van zes weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en zijn belanghebbenden in de gelegenheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

*3.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk, omdat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is.*

Op basis van de Wro dient u echter wel expliciet te besluiten dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

#### **Financiën**

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond, omdat de bouwmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen zijn geïnventariseerd en onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'. Het risico op planschade is hiermee verzekerd.

#### **Uitvoering**

Publicatie vindt plaats in de (digitale) Staatscourant, het Nieuwsblad Geldermalsen en op de gemeentelijke website.

#### **Evaluatie**

N.v.t.

#### **Advisering raadscommissie(s)**

Voor de advisering van de commissie Grondgebied wordt verwezen naar het ter inzage liggende advies.

#### **Tabel risicoparagraaf**

N.v.t.



**Vergadering Gemeenteraad**

Datum 25 Sept '12 Nr. best. 10

Raadsstuk nr. eg. 10 Afd. RO & Milieu

Beslissing:

- Voorstel Presidium aangenomen
- Voorstel B en W aangenomen
- Initiatiefvoorstel aangenomen
- Aangenomen voor kennisgeving
- Aangehouden
- Af te handelen volgens procesgang
- \_\_\_\_\_

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,  
de secretaris, de burgemeester,  
J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries





De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2012 nummer 1,

besluit:

- 1) gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' met inbegrip van de Nota van Zienswijzen;
- 2) instemmen met het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan, zes weken na de gewijzigde vaststelling.;
- 3) niet vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 25 september 2012, nummer 10,

de griffier,

de voorzitter,

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN 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	Overzicht ingediende zienswijzen	5
Hoofdstuk 5	Overzicht ingediende zienswijzen instanties	7
Hoofdstuk 6	Behandeling zienswijzen	8
Hoofdstuk 7	Behandeling zienswijzen instanties	49
Hoofdstuk 8	Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan	53

## **HOOFDSTUK 1 INLEIDING**

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.

Beide bestemmingsplannen vormen de afronding van het Planologisch Inhaal Programma, waarmee in 2000 is gestart door middel van de vaststelling van de bestemmingsplannen voor de kernen Rumpt, Buurmalsen, Rhenoy, Tricht en Meteren. Overigens is van laatstgenoemde plannen de houdbaarheidsdatum alweer gestreken. Ook voor deze plannen lopen momenteel weer nieuwe procedures.



## **HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO**

Vanaf 16 december 2011 tot en met 26 januari 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Een samenvatting van deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop treft u aan in de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen te wijzigen.

Verder zijn ook de ambtshalve wijzigingen in dit document opgenomen.

### **HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 december 2011 tot en met 26 januari 2012 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze 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 39 zienswijzen ontvangen. Deze zijn allen binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze van Kleurrijk Wonen is, hoewel buiten de termijn ingediend, ook opgenomen in de Nota van Zienswijzen.

#### HOOFDSTUK 4 OVERZICHT INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Nr	Indiener van een zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst zienswijze
1.				19 januari 2012
2.				29 december 2011
3.				12 januari 2012
4.				17 januari 2012
5.				18 januari 2012
6.				19 januari 2012
7.				19 januari 2012
8.				19 januari 2012
9.				24 januari 2012
10.				19 januari 2012
11.				23 januari 2012
12.				23 januari 2012
13.				23 januari 2012
14.				23 januari 2012
15.				23 januari 2012
16.				23 januari 2012
17.				23 januari 2012
18.				19 januari 2012
19.				23 januari 2012
20.				24 januari 2012
21.				25 januari 2012
22.				25 januari 2012
23.				25 januari 2012
24.				25 januari 2012
25.				26 januari 2012
26.				26 januari 2012
27.				26 januari 2012
28.				26 januari 2012
29.				26 januari 2012
30.				27 januari 2012
31.				26 januari 2012
32.				26 januari 2012
33.				26 januari 2012
34.				26 januari 2012
35.				26 januari 2012

36.				31 januari 2012
-----	--	--	--	-----------------

## HOOFDSTUK 5 OVERZICHT INGEDIENDE ZIENSWIJZEN INSTANTIES

Nr	Indiener van een zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst zienswijze
1	ProRail	Postbus 624	5600 AP Eindhoven	13 januari 2012
2	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN TIEL	18 januari 2012
3.	Gasunie	Postbus 19	9700 MA Groningen	26 januari 2012
4.	Kleurrijk Wonen	Postbus 4	4190 CA GELDERMALSEN	14 oktober 2011

## HOOFDSTUK 6 BEHANDELING ZIENSWIJZEN

In het hierna volgende worden de ingediende zienswijzen behandeld. Wij hebben uitsluitend schriftelijk ingediend zienswijzen ontvangen. Vooropgesteld zij dat wij de zienswijzen 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 zienswijze, een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

<b>Indiener zienswijze</b>
1.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant verzoekt (conform de brief van 28 november 2011) de mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen voor het bouwen van 3 appartementen aan de Meidoornweg 9 Geldermalsen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>In de brief van 28 november 2011 geeft appellant aan dat tijdens gesprekken met de portefeuillehouder gesproken is over het oprichten van appartementen aan Meidoornweg 9 te Geldermalsen. Op 21 augustus 2007 heeft appellant een principeverzoek ingediend voor het realiseren van appartementen op het betreffende perceel. In onze vergadering van 11 december 2007 hebben wij besloten dat wij medewerking verlenen aan het oprichten van zes appartementen op het perceel. Van deze zes appartementen moeten er drie worden opgericht in de betaalbare prijsklasse en drie in de dure prijsklasse. Appellant kon niet instemmen met de door het college vastgestelde randvoorwaarden.</p> <p>Appellant heeft hierover dus verschillende brieven geschreven en gesprekken gevoerd.</p> <p>Vanwege de krimp op de woningbouwmarkt heeft de gemeenteraad op 22 november 2011 het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020 vastgesteld. De mogelijk te realiseren appartementen aan de Meidoornweg 9 zijn niet in het woningbouwprogramma opgenomen. Dat betekent dat beoordeeld moet worden of in dit specifieke geval wel woningen mogen worden toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. Voor deze afweging zijn nog geen criteria opgesteld, dat betekent dat per geval een afweging wordt gemaakt. Op het perceel Meidoornweg 9 is een woning aanwezig, die in relatie tot de woningen in de directe omgeving een kleinere omvang heeft. De bestaande functie op het perceel past binnen de omgeving. Herontwikkeling van het perceel wordt daarom niet ingegeven door een aanwezige inbreuk op de leefomgeving.</p> <p>Vanuit ruimtelijk oogpunt is herontwikkeling ook niet noodzakelijk, omdat de bestaande woning geen dissonant vormt in de omgeving, zoals blijkt uit de kaart 'ruimtelijke structuur en waardering', die een onderdeel vormt van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'. Daarom wordt uitsluitend medewerking verleend aan het oprichten van één vrijstaande woning, in plaats van de bestaande woning op het perceel. Zo wordt geen woning toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma en verbetert wel de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan het college door middel van het verlenen van ontheffingen medewerking verlenen aan het oprichten van een woning met een ruimere oppervlakte en een grotere goot- en nokhoogte. Appellant dient hiertoe een schetsplan te overleggen op basis waarvan het college de</p>

ruimtelijke afweging kan maken.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Op het perceel Meidoornweg 9 wordt een bouwvlak ten behoeve van het oprichten van één vrijstaande woning opgenomen.

<b>Indiener zienswijze</b>
2.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant verzoekt om op het perceel Lingedijk 115 in het bijgebouw een "Bed and breakfast" te vestigen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Zoals is aangegeven in de Nota van Inspraak, is het uitvoeren van een bed and breakfast ter plekke toegestaan. Aan het verzoek van appellant was dus al gevolg gegeven.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
3.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>1. Appellant verzoekt het gehele perceel Meersteeg 3a de bestemming "Wonen-Landelijk" te geven (i.p.v. gedeeltelijk "Wonen-Landelijk" en gedeeltelijk "Agrarisch-Dorpsgebied").</p> <p>Appellant is het niet eens met de nieuwe bestemming "Maatschappelijk-2 voor het aangrenzende perceel. Hij is van mening dat de bestemmingsomschrijvingen niet samen gaan met de visie van de gemeente, want :</p> <p>2. In art. 12.1.1. lid b staat beschreven "een welzijnsinstelling in de vorm van zorgwoningen". De visie van de gemeente geeft aan dat wonen in dit gebied niet mogelijk is. Een eerder door appellant ingediende aanvraag voor een woning is destijds afgewezen. De afstand tot het spoor Geldermalsen-Tiel gaf o.a. aan dat het bouwen van een woning hier niet mogelijk was.</p> <p>3. In art. 12.1.2 lid b staat beschreven dat de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Hierbij heeft appellant dezelfde bezwaren als bij punt 1.</p> <p>4. In art. 12.1.2 lid d worden alleen groenvoorzieningen aangegeven betreffende de noord en zuidelijke bestemmingsgrens. Over de oostelijke en westelijke grens wordt niet gesproken. Juist in de visie de door de gemeente is geschreven, zou dit deel van de schakelzone "landschapskamers" als uitgangspunt moeten hebben.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Ten aanzien van de door appellant aangegeven punt kan het volgende worden vermeld:
<p>1. Aan het verzoek van appellant om het gehele perceel te bestemmen als "Wonen – Landelijk" kan tegemoet worden gekomen. Aangezien deze gronden bij appellant in eigendom zijn en er ook</p>



<p>ruimtelijk geen bezwaar bestaat tegen het mogelijk oprichten van bouwwerken op dit perceel, kan hieraan medewerking worden verleend.</p> <p>2. Bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de uitwerking van de locatie Syndion, op het door appelland aangehaalde aangrenzende perceel. Onderdeel van deze onderbouwing vormt de toetsing aan de stedenbouwkundige visie schakelzone oost. Als mogelijke functies voor het oostelijk gedeelte van de schakelzone vermeldt de visie onder andere een maatschappelijke voorziening. Op het betreffende perceel wordt een maatschappelijke voorziening gevestigd, namelijk gehandicaptenzorg, in de vorm van een workhome. Het gaat hier dus niet om de functie wonen.</p> <p>3. In artikel 12.1.2 lid b is aangegeven dat een bedrijfswoning is toegestaan ter plekke van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. Op het door appelland aangeduide perceel is deze aanduiding niet vermeld, hetgeen betekent dat ter plekke geen bedrijfswoning is toegestaan;</p> <p>4. De stelling van appelland over de groenvoorzieningen is onjuist. Het betreffende perceel heeft de vorm van een driehoek. Aan de gehele westzijde van deze driehoek is een groenstrook op de plankkaart vermeld met een minimale breedte van 8 meter. Deze groenstrook is geregeld in artikel 12.1.2 sub d. Aan de noordzijde van het perceel is al een groenstrook aanwezig. Aan de oostzijde is geen perceelsgrens, omdat het perceel hier uitloopt in een punt.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Het gehele perceel Meersteeg 3A krijgt de bestemming 'Wonen – landelijk'.

<b>Indiener zienswijze</b>
4.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Appelland heeft diverse verzoeken gedaan om het plaatsen van een vierde woonwagenuit op het woonwagenerf Notarisappel mogelijk te maken. Een eerdere bouwaanvraag hiertoe is ingetrokken in overleg met de gemeente met de toezegging dat het verzoek opnieuw zou worden bezien bij de herziening van het bestemmingsplan. Het verzoek is echter niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Appelland verzoekt het bestemmingsvlak op het woonwagenerf Notarisappel zo aan te passen dat de plaatsing van een vierde woonwagenuit mogelijk wordt gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan zijn vijf woonwagenuits toegestaan, in het nieuwe plan vier. Echter hierbij is het bestemmingsvlak zo nauw dat het plaatsen van een vierde unit niet mogelijk is. Door de gemeente is aangegeven dat met het plaatsen van een vierde unit niet meer kan worden voldaan aan de parkeernorm en aan de brandveiligheidsnorm van 5 m. tussen de units. Appelland heeft een bouwplan ingediend waarbij voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd konden worden. Door extra brandwerende en brandvertragende voorzieningen kan het bouwplan voldoen aan de brandveiligheidsnormen.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
De stelling van appelland dat ook door middel van het aanbrengen van extra brandwerende en brandvertragende voorzieningen kan worden voldaan aan de brandveiligheidsnorm is correct. Appelland merkt verder op dat ook in de nieuwe situatie kan worden voldaan aan de parkeernorm. In de bestaande situatie zijn drie woonwagens op het perceel aanwezig met een totaal bebouwd oppervlak van 421 m2. Op

basis van het geldende bestemmingsplan is een bebouwingsoppervlakte van 350 m<sup>2</sup> toegestaan. In de bestaande situatie wordt deze oppervlakte dus al overschreden. Overigens zijn de bijgebouwen hierbij niet meegerekend, anders zou het bebouwde oppervlak nog hoger uitvallen. In de bestaande situatie zijn zes parkeerplaatsen op het terrein aanwezig. Indien toestemming wordt gegeven voor het oprichten van een vierde woonwagen, vervallen drie parkeerplaatsen. Tevens wordt de bebouwingsoppervlakte bij het inwilligen van het verzoek vergroot naar 477 m<sup>2</sup>.

In het ontwerpbestemmingsplan is dus vanwege de bestaande bebouwingsoppervlakte en de omvangrijke oppervlakte van de reeds aanwezige woonwagens besloten om uitsluitend de bestaande woonwagens op het perceel op te nemen in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het woonwagencentrum de bestemming 'wonen – dorpsbebouwing 1'. De regels behorende bij deze bestemming geven aan dat voor woonwagens / woonwagenwoningen een maximaal bebouwingspercentage geldt van 50% van het bouwperceel. Door middel van artikel 18.3.2 kan van deze bepaling worden afgeweken en kan een maximaal bebouwingspercentage van 60% voor woonwagens / woonwagenwoningen worden toegestaan.

Als het bouwperceel zodanig wordt vormgegeven dat de beoogde locatie van de woonwagen van appellant binnen het bouwperceel komt te vallen, ontstaat een bouwperceel met een oppervlakte van ongeveer 900 m<sup>2</sup>. Op basis van de bestemmingsplanregels, zoals opgenomen in artikel 18 van het ontwerpbestemmingsplan, mag hiervan 450 m<sup>2</sup> worden bebouwd. Door het inwilligen van het verzoek zou een bebouwd oppervlak van 477 m<sup>2</sup> ontstaan. Aangezien hiermee het bebouwingspercentage hoger wordt dan 50% van het bouwperceel, moet worden getoetst aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 18.3.2. Deze voorwaarden geven aan dat medewerking kan worden verleend als:

- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- voor zover het gebouw niet aan een ander gebouw is gebouwd, een afstand van tenminste 3 meter tot de grens van het bouwperceel in acht wordt genomen;
- het van toepassing zijnde bebouwingspercentage dat hieronder is aangegeven en dat afhankelijk is van de bouwwijze van het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel in acht wordt genomen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in artikel 18.1.

Artikel 18.1 bevat een omschrijving van het karakteristieke straatbeeld. Het straatbeeld wordt bepaald door de bouwwijze die overwegend aanwezig is. Als voorwaarde wordt onder andere vermeld dat geen aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden. Hierbij moet worden beoordeeld of parkeren op eigen terrein kan worden opgelost. Op het woonwagencentrum zijn na plaatsing van de woonwagen door appellant vier woonwagens aanwezig. Op het woonwagencentrum moet derhalve plaats zijn voor zeven parkeerplaatsen. Op basis van de bestaande indeling van het woonwagencentrum is ruimte aanwezig voor zeven auto's. Bovendien hebben de overige bewoners van het woonwagencentrum aangegeven dat zij kunnen instemmen met de plaatsing van de woonwagen van appellant op het bestaande parkeerterrein van het woonwagencentrum. De door appellant gewenste woonwagen is namelijk gesitueerd op het parkeerterrein van het woonwagencentrum. Als voorwaarde staat verder vermeld dat een afstand van 3 meter tot de grens van het bouwperceel in acht moet worden genomen. De afstand van ten minste 3 meter tot aan de grens van het bouwperceel kan in acht worden genomen; het bouwperceel zal worden gewijzigd. Aan het bebouwingspercentage van 60%, zoals vermeld in artikel 18.3.2 sub c, wordt voldaan. Op basis van de toetsing aan de bestemmingsplanregels van het ontwerpbestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het verzoek van appellant past binnen de regels

van het bestemmingsplan. Daarom wordt aan zijn verzoek gevolg gegeven.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Het bouwperceel voor het perceel Notarisappel 73 – 79 wordt vergroot. De maatvoering ‘maximum aantal bouwwerken’ wordt op het betreffende perceel verhoogd naar vijf. Woonwagens / woonwagenwoningen zijn toegestaan tot een goothoogte van maximaal 3,5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m; dit wordt zo opgenomen in artikel 18.2.3.

<b>Indiener zienswijze</b>
5.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Appellant dient een zienswijze in namens</p> <p>Appellant verzoekt in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen een woning te bouwen op de locatie Lingedijk 76, Geldermalsen. Appellant merkt het volgende op over de in de Nota van Inspraak opgenomen gemeentelijke reactie :</p> <p>Spuitzone</p> <p>In de inspraaknota wordt opgemerkt dat op de beoogde locatie geen bouwlocatie mag worden opgenomen omdat de op te richten woning dan in een spuitzone komt te liggen.</p> <p>In jurisprudentie van de Afd. bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient te plaats te vinden waarbij de aan te houden afstand tussen een agrarisch bedrijf en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd en dat de bedrijfsvoering van de betrokken agrariër niet wordt belemmerd. Appellant is van mening dat in de Nota van Inspraak op geen enkele wijze een gemotiveerde belangenafweging hiervan is gemaakt.</p> <p>Voorts overweegt de Afdeling in jurisprudentie dat de aanwezigheid van andere woningen binnen de spuitzone aanleiding is af te wijken van een zone van 50 m. omdat voor de andere woningen al een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd en de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd. In de feitelijke situatie blijkt dat er al woningen zijn die dicht bij de spuitzone c.q. in de spuitzone staan. B.v. Lingedijk nrs 76, 76a, 78/Pr. Julianaweg 7a en 7b. Appellant acht het onredelijk dat de verzochte bouwlocatie nu geweigerd wordt door te wijzen op de aanwezigheid van een spuitzone.</p> <p>Verder blijkt uit de feitelijke situatie dat om de boomgaard een haag is aangebracht, voornamelijk bestaande uit zwarte elzen. Deze haag heeft een gemiddelde hoogte van 3,5 m. en dikte van 1 m. Deze haag brengt met zich mee dat de drift van bestrijdingsmiddelen wordt belemmerd zich te verplaatsen naar gevoelige objecten zoals de op te richten woning. Appellant is van mening dat dit feit ten onrechte niet is meegenomen in de overweging in de Inspraaknota, zeker omdat uit jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat het aanbrengen van een fysieke scheiding zoals een haag een reden is af te wijken van de standaard afstand van 50 m. van een boomgaard.</p>

Verder is appelland van mening dat in de Nota van Inspraak gemotiveerd had moeten worden waarom werd vastgehouden aan het uitgangspunt dat de feitelijke omstandigheden (zoals de aanwezigheid van de haag en de andere woningen) met zich meebrengen dat het oprichten van de woning niet is toegestaan in de spuitzone. Volgens jurisprudentie van de Afdeling is dit verplicht.

#### Wonen aan de Lingedijk

In de Nota van Inspraak wordt overwogen dat het oprichten van de woning voor belanghebbende met zich mee brengt dat het gebied aan de dijk dichtslibt met woningen. Appelland is van mening dat als er sprake zou zijn van dichtslibben, dit al het geval was bij de oprichting van de nrs 78, 80, 82 en 84. Voorts is appelland van mening dat het niet relevant is dat de woningen met de nrs 78, 80, 82 en 84 reeds zijn opgericht toen het gebied nog buitengebied was omdat de gemeente die woningen dan reeds in oudere bestemmingsplannen had moeten onttrekken aan de woonbestemming om een uitsterfbeleid te creëren. Door nu te overwegen dat de oprichting van een woning de Lingedijk doet dichtslibben terwijl de gemeente de oprichting dan wel het behoud van de woningen nrs 78, 80, 82 en 84 heeft toegestaan vindt appelland onredelijk en onbegrijpelijk. Voorts vindt appelland dat de op te richten woning geen invloed heeft op zichtlijnen vanaf de Lingedijk omdat aan de achterzijde een boomgaard is gelegen met een haag die 3,5 m. hoog is. Deze haag belemmert nu de zichtlijnen vanaf de Lingedijk al.

Verder merkt appelland op dat de op te richten woning niet bedoeld is voor de verkoop, belanghebbende wenst er zelf te gaan wonen. Appelland acht het daarom niet relevant dat de woningmarkt in een slechte situatie verkeert.

#### Regionale afstemming woningbouw

Appelland is van mening dat het bouwplan van belanghebbende past binnen de kaders “Kwalitatieve regionale afstemming woningbouw”. Er is geen provinciale dan wel regionale belemmering voor de realisatie nu het woningbouwprogramma een gemeentelijke verantwoordelijkheid is. Appelland vindt dat de realisatie van de woning bovendien geen noemenswaardige invloed op het toegestane aantal woningen heeft.

#### Wijzigingsbevoegdheid

Appelland verzoekt, indien de genoemde gronden niet als bouwlocatie kunnen worden bestemd, de betreffende gronden in het bestemmingsplan op te nemen met een wijzigingsbevoegdheid ingevolge art. 3.6 lid 1 onder a Wro.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Inzake de door appelland ingediende zienswijze wordt als volgt gereageerd:

#### Spuitzone

In de Nota van Inspraak wordt het verzoek van appelland inzake het oprichten van een woning aan de Lingedijk 76 niet uitsluitend afgewezen op basis van de afstand van de mogelijk op te richten woning tot de boomgaard, maar ook op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijk motieven. Er is dus sprake van een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen. Aan de Lingedijk 76 is de bestemming ‘bedrijf’, met de aanduiding ‘fruitteelt’ opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In deze Nota wordt voorgesteld deze bestemming te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen – Landelijk’. Ofschoon ter plekke dus geen fruitteeltbedrijf meer wordt uitgeoefend, kan de boomgaard nog wel hobbymatig

worden gebruikt en kan het spuiten van de boomgaard ook niet worden uitgesloten. Daarom geldt nog steeds de spuitzone. Op 22 juni 2010 heeft het college beleid vastgesteld met betrekking tot spuitzones. Dit beleid is gebaseerd op rapporten, opgesteld door de Universiteit van Wageningen. In dit beleid is opgenomen dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt uitgegaan van de verplichting om uit een oogpunt van bescherming van de volksgezondheid een afstand van tenminste 50 meter aan te houden van percelen waarop in verband met fruitteelt gespoten wordt of kan worden tot gevoelige objecten, zijnde objecten waarin geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven en een afstand van 10 meter van percelen waarop in verband met boomteelt gespoten wordt of kan worden gespoten.

Bij de bepaling van de afstand wordt in de praktijk uitgegaan van een afstand van 65 meter van de perceelsgrens van het agrarische perceel waarop bestrijdingsmiddelen worden gebruikt tot de gevel van een hoofdgebouw van een gevoelig object. Ook tuinen behorende bij woningen zijn op deze wijze gevrijwaard van de drift van de bestrijdingsmiddelen. Binnen de afstand van 65 meter vanaf de boomgaard op het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummer 4214, kan derhalve geen woning worden opgericht vanwege de mogelijke blootstelling aan drift. De aanwezigheid van een haag doet hieraan niet af, deze kan ten slotte worden gerooid. De door appellant aangehaalde jurisprudentie van de Raad van State is gezien de data van de uitspraken gedateerd en doet dus niet meer ter zake. Uit de uitspraak van de Raad van State met nummer 201001276/1/R2 volgt dat een afstand van 50 meter door de Raad van State wordt geaccepteerd als een afstand die zorgdraagt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelig object. Door appellant wordt niet nader onderbouwd waarom de haag zou zorgdragen voor vermindering van de drift en dat deze haag in stand zou blijven. De stelling van appellant omtrent de spuitzone is derhalve ongegrond.

Dat in de bestaande situatie reeds woningen zijn gesitueerd binnen de spuitzone vanaf de boomgaard, wil niet zeggen dat hierdoor een nieuwe woning binnen de spuitzone kan worden opgericht. De bestaande woningen staan hier al tientallen jaren, bij het realiseren van deze woningen was nog geen sprake van een spuitzone.

#### Woning aan de Lingedijk

Het is algemeen bekend dat aan de oostelijke zijde van de Lingedijk al woningen staan. Dat betekent echter niet dat de ruimte tussen de bestaande woningen in volledig kan worden ingevuld met woningbouw. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Geldermalsen is erop gericht deze tussenliggende ruimtes open te houden. Daarom zijn ook soortgelijke verzoeken voor het realiseren van woningbouw aan de oostelijke zijde van de Lingedijk afgewezen. Het ruimtelijk beleid is er echter niet op gericht geen enkele woning aan de oostelijke zijde van de Lingedijk toe te staan. Het voeren van een zogenaamd uitsterfbeleid is dan ook niet aan de orde.

Inderdaad biedt de zichtlijn uitzicht op een haag. Deze haag vormt, samen met de achterliggende boomgaard, een onderdeel van het buitengebied. Bij realisatie van een woning verdwijnt het zicht op dit gedeelte van het buitengebied. De stelling van appellant dat een woning geen enkele invloed heeft op de zichtlijnen naar het buitengebied, is derhalve onjuist. Dat de woning niet is bestemd voor de verkoop, is voor de ruimtelijke afweging niet relevant.

#### Regionale afstemming woningbouw

De afspraken over de woningbouwprogrammering zijn vastgelegd door de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011 in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020. In dit

<p>programma is per kern aangegeven op welke locatie woningen kunnen worden gerealiseerd, zodat wordt voldaan aan de doelstelling van de provincie. Er zijn dus een substantieel aantal woningen geschrapt uit het woningbouwprogramma. De beoogde woning van appelland is niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Dat betekent dat aan het verzoek geen gevolg kan worden gegeven. De stelling van appelland dat het bouwplan van appelland past binnen de gestelde kaders is evident onjuist. Bij het toestaan van extra woningen ontstaat een precedentwerking en worden meer woningen gerealiseerd dan de aanwezige woningbehoefte. Dit is een ongewenste ontwikkeling en dit schaadt uiteindelijk de gemeentelijke belangen en de belangen van de woningmarkt.</p> <p>Wijzigingsbevoegdheid</p> <p>Ook bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid van het betreffende perceel naar woningbouw moet aantoonbaar de woningbehoefte aanwezig zijn. Het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma 2010 – 2020 is gebaseerd op de woningbehoefte. Hierin is geen ruimte voor het oprichten van een extra woning aan de Lingedijk. Nu de woningbehoefte niet aantoonbaar is, is de wijzigingsbevoegdheid niet uitvoerbaar en kan deze dus niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Geen.</p>

<p><b>Indiener zienswijze</b></p>
<p>6.</p>
<p><b>Samenvatting zienswijze</b></p>
<p>Appelland is van mening dat de bestemming “Agrarisch dorpsgebied” van de locatie aan de Pr. Julianaweg (zie geel gemarkeerde gebied op kaartje bij zienswijze) niet juist is en verzoekt deze bestemming te wijzigen. Appelland heeft in 2011 een principeverzoek ingediend om op de locatie te bouwen. Dit verzoek is in november 2011 afgewezen onder verwijzing naar de bestemming van de locatie in zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast werd gewezen op het behoud, beheer en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden met als grootste doel het behoud van openheid in het betreffende gebied.</p> <p>Appelland is het hier niet mee eens gezien de hoeveelheid nieuwbouw en verbouwprojecten in het gebied de afgelopen jaren. Verder vindt appelland dat er ter plekke al geen sprake meer is van openheid. Aan beide zijden van de Pr. Julianaweg wordt het zicht op het landschap ontnomen door bebouwing.</p> <p>Appelland is van mening dat de bouw van een woonhuis wel mogelijk moet zijn zonder dat dit veel impact heeft op het karakter van de straat. Aanvullend meldt appelland dat het provinciaal beleid is “inbreiding gaat voor uitbreiding”. Appelland is van mening dat zijn verzoek aansluit bij dit beleid.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>De nieuwbouw en verbouwprojecten waar appelland op doelt, zijn opgericht in de afgelopen twintig jaar. De nieuwbouw opgericht aan de Prinses Julianaweg 19, 25, 26, 27 en 28 ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2006’. Op basis van dit bestemmingsplan of het eerdere bestemmingsplan ‘Buitengebied 1984’ zijn de gebouwen opgericht. In het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan voordat medewerking kan worden verleend aan het uitbreiden van</p>

bedrijfsbebouwing. Deze ruimtelijke beoordeling kent zijn eigen beoordelingscriteria en is niet te vergelijken met het principeverzoek tot het oprichten van een woning binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' van appellant.

Bovendien zijn al deze bedrijven al sinds lange tijd gevestigd aan de Prinses Julianaweg en ook voorzien van een bouwvlak in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Aan de Prinses Julianaweg 19, 25 en 27 zijn bovendien agrarische bouwpercelen opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Ook in de latere herzieningen van dit bestemmingsplan blijft de agrarische bestemming van deze percelen gehandhaafd.

Op Prinses Julianaweg 13 zijn uitsluitend bijgebouwen opgericht met een geringe ruimtelijke impact. Aan Prinses Julianaweg 2 en 2A is op basis van bestemmingsplan 't Rot 1995 een bedrijfswoning opgericht. Deze woning is dus al vijftien jaar aanwezig. Ook voor de tegenoverliggende woning aan de Prinses Julianaweg 1A geldt dat de bouwvergunning hiervoor voor 1995 is verleend. Ook deze woning is dus reeds lange tijd aanwezig.

De reeds opgerichte gebouwen in de afgelopen twintig jaar vormen geen reden om alsnog medewerking te verlenen aan het verzoek van appellant. Het behoud van de openheid van het gebied weegt zwaarder dan de wens van appellant om ter plekke een woning op te richten. Aan de Prinses Julianaweg 1A en 2A zijn bedrijven gevestigd. Deze zijn ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan 't Rot 1991.

De planologische situatie van het perceel van appellant is dus niet vergelijkbaar met de percelen waar appellant op wijst in zijn zienswijze. De door hem ingediende zienswijze vormt dan ook geen reden om onze reactie hierop te herzien.

Met betrekking tot de stelling dat inbreiding gaat voor uitbreiding wordt aangegeven dat deze stelling in principe klopt. Echter dat wil niet zeggen dat elk onbebouwd perceel binnen de kern mag worden bebouwd. Per perceel wordt een ruimtelijke afweging gemaakt of bebouwing op het perceel gewenst is. In dit geval is uit de ruimtelijke afweging naar voren gekomen dat bebouwing op het perceel ruimtelijk niet passend is.

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

<b>Indiener zienswijze</b>
7.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant stemt in met de in het ontwerpplan neergelegde bestemming "wonen-dorpsbebouwing beeldbepalend-1" voor de woningen aan de oostzijde van het Laageinde (tussen de Van Dam van Isseltweg en de Oudenhof)
Appellant heeft zorgen over de aanwezigheid c.q. de verdere ontwikkeling van het aannemersbedrijf P. van Doesburg Bouw op het perceel Laageinde 32. Er wordt bedrijfsmaterieel gestald (busjes en materialen) en er vinden in de werkplaats bedrijfsactiviteiten plaats. Tevens wordt er hinder ondervonden te weten :
- verkeeroverlast : bouwmaterialen worden soms tijdelijk na het lossen op straat gezet. Dit neemt parkeerplaatsen in beslag en de verkeersafwikkeling wordt gehinderd.
- geluidsoverlast : door gebruik van machines in de werkplaats en het gebruik van een vorkheftruck op



<p>het terrein. Verder is er geluidsoverlast bij het laden en lossen van bouwmaterialen. Er zou een bouwplan zijn ingediend voor een grotere schuur op het perceel Laageinde 32.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>Ook op het perceel Laageinde 32 ligt de bestemming “wonen – dorpsbebouwing beeldbepalend – 1”. Het aannemersbedrijf heeft geen aanduiding op de plankaart. Ter plekke is uitsluitend wonen toegestaan. De door appellant ervaren verkeers- en geluidsoverlast kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet worden opgelost. Appellant heeft hiervoor inmiddels een verzoek tot handhaving ingediend; hiervoor zal een apart traject worden gevolgd.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Geen.</p>

<p><b>Indiener zienswijze</b></p>
<p>8.</p>
<p><b>Samenvatting zienswijze</b></p>
<p>Appellant stemt in met de in het ontwerpplan neergelegde bestemming “wonen-dorpsbebouwing beeldbepalend-1” voor de woningen aan de oostzijde van het Laageinde (tussen de Van Dam van Isseltweg en de Oudenhof)</p> <p>Appellant heeft zorgen over de aanwezigheid c.q. de verdere ontwikkeling van het aannemersbedrijf P. van Doesburg Bouw op het perceel Laageinde 32. Er wordt bedrijfsmaterieel gestald (busjes en materialen) en er vinden in de werkplaats bedrijfsactiviteiten plaats. Tevens wordt er hinder ondervonden te weten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verkeeroverlast : bouwmaterialen worden soms tijdelijk na het lossen op straat gezet. Dit neemt parkeerplaatsen in beslag en de verkeersafwikkeling wordt gehinderd.</li> <li>- geluidsoverlast : door gebruik van machines in de werkplaats en het gebruik van een vorkheftruck op het terrein. Verder is er geluidsoverlast bij het laden en lossen van bouwmaterialen.</li> </ul> <p>Er zou een bouwplan zijn ingediend voor een grotere schuur op het perceel Laageinde 32.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>Zie beantwoording zienswijze nummer 7</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Geen.</p>

<p><b>Indiener zienswijze</b></p>
<p>9.</p>
<p><b>Samenvatting zienswijze</b></p>
<p>Appellant verzoekt om in het bestemmingsplan de bestemming voor de locatie Meersteeg uit te breiden ivm toekomstige ontwikkelingen. De bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is Maatschappelijk-2. Appellant verzoekt dit uit te breiden met “kantoor” Deze locatie wordt gerealiseerd t.b.v. zorginstelling Syndion die voor een periode van 10 jaar van appellant gaat huren. Appellant verzoekt om de bestemmingsuitbreiding om na deze periode een functioneel gebruik van de locatie open te houden.</p>

<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft een bestemmingsplan een looptijd van tien jaar, zoals is opgenomen in artikel 3.1 lid 2 Wro. Na deze periode wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Aangezien het verzoek van appelland betrekking heeft op de periode ná tien jaar wordt aan het verzoek van appelland geen gevolg gegeven.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
10.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Appelland betreurt het dat het agrarische bouwblok van zijn bedrijf in dit bestemmingsplan is gesitueerd en niet in het bestemmingsplan "Buitengebied". Appelland is van mening dat het daar beter in past. Verder vindt appelland dat het volgen van de Randweg als plangrens logischer is. Appelland volgt de redenering van de gemeente dat er wel meer agrarische bedrijven binnen het bestemmingsplan liggen maar dat zijn volgens appelland wel bedrijven die omsloten zijn in dit plan of waar het agrarische gebruik is gestopt. Dit laatste geldt niet voor het bedrijf van appelland, het bedrijf is volop in ontwikkeling.</p> <p>Verder verzoekt appelland om de grootte van de bouwkvael weer terug te brengen naar de omvang zoals in het bestemmingsplan "Hogeweide 1978" het geval was. Dit in verband met de te verwachten/gewenste toekomstige uitbreiding.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Zoals is aangegeven in de Nota van Inspraak is de plangrens van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' bepaald door de stedelijke contouren. De percelen van appelland gelegen aan de Tielweg 23 en 25 vallen binnen de stedelijke contouren. Deze percelen zijn ook niet opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied ('Buitengebied 2006' en de verdere herzieningen van dit plan). Aan het verzoek van appelland kan dan ook geen gevolg worden gegeven.</p> <p>Binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' liggen ook actieve fruitbedrijven. Dit doet verder niets af aan de bestemming van de percelen van appelland.</p> <p>Om tegemoet te komen aan de wens van appelland tot uitbreiding van zijn bedrijf, wordt in de bestemming 'bedrijf' met de nadere aanduiding 'fruitteelt' een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd. Door middel van deze afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om het bebouwingspercentage te verhogen en zodoende de door appelland gewenste bedrijfsbebouwing op te richten. Uiteraard moet hierbij ook worden getoetst aan de milieukundige eisen, zoals onder andere externe veiligheid en bodem.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Aan artikel 4 wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor het verhogen van het bebouwingspercentage naar 100%, voorzien van een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat

de afstand tussen de bedrijfsgebouwen minimaal 15 meter bedraagt en rekening moet worden gehouden met de milieucontour.

#### **Indiener zienswijze**

11.

#### **Samenvatting zienswijze**

Appellant spreekt zijn zorg uit over de terreinen aan de Pr. Julianaweg 2, 2a en 6 die naar zijn mening dreigen te veranderen c.q. deels zijn veranderd in bedrijfsterreinen, in tegenstelling tot de uitgangspunten in de huidige bestemmingsplannen. Appellant merkt op dat het nieuwe bestemmingsplan uitgaat van dezelfde uitgangspunten als het vigerende plan waardoor de activiteiten op de terreinen aan de Pr. Julianaweg opnieuw strijdig zijn met het bestemmingsplan. Het lijkt echter dat de bestaande situatie wordt geaccepteerd.

Appellant is van mening dat de bestemmingsregels zoals omschreven in hoofdstuk 2, art. 4 "bedrijf" strijdig zijn met de uitgangspunten van de ruimtelijke structuur. Alle bedrijven uit het gehele bestemmingsplan worden gelijkwaardig bestemd of ze nu in cultuurhistorische gebieden liggen of niet. De bestemming "wonen" in cultuurhistorische gebieden wordt wel getoetst aan de regels van cultuurhistorische waarden. Deze toetsing mist appellant bij de regels van art. 4.3.1 en 4.3.2 : de toetsing van de overschrijding bouwvlak en maatvoering en het aantal van de bedrijven. Appellant is van mening dat hierdoor de waarden van de bestemming aangetast worden en niet zijn gewaarborgd.

In de ruimtelijke uitgangspunten en zonering (hst 5) wordt het gebied "Het Rot" beschreven als "karakteristieke dijk- en lintbebouwing welke zorgt voor de samenhang met de waardevolle gebieden" en wordt het gebied "een beschermingswaardig dorpsgebied" genoemd. De meeste bedrijven in "Het Rot" zijn gelegen in de zone dijkbebouwing en lintbebouwing waar volgens de planopzet 10.1 de nadruk ligt op "behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden". Als uitzondering hierop wordt een aantal functies genoemd welke ondergebracht zijn in hiervoor geëigende bestemmingen. Appellant vindt dat ook al worden deze functies ondergebracht in hiervoor geëigende bestemmingen, deze wel kunnen worden gehouden aan cultuurhistorische waarden.

Appellant merkt op dat de Pr. Julianaweg nergens in het bestemmingsplan wordt genoemd en dat de naam "Willem de Zwijgerweg" op verschillende plekken dient te worden aangevuld met "een deel van de Pr. Julianaweg".

Appellant vindt dat de bedrijven aan de Pr. Julianaweg 2 en 2a niet voldoen aan de waarden zoals genoemd in art. 5.2 "Lintbebouwing".

Appellant is het niet eens met de formulering van milieuzonering in punt 6.1 dat de in het plan toegelaten bedrijven overwegend niet milieubelastend zijn. Appellant vindt dat hierbij voorbij wordt gegaan aan cumulatie van de bedrijven zoals op perceel Pr. Julianaweg 2, 2a en 6. Hier zou een gezamenlijke toetsing correct zijn. Appellant is van mening dat Pr. Julianaweg 6 dient te worden aangemerkt als bedrijf omdat volgens appellant de 40% t.b.v. bedrijfsactiviteiten door het "koeriersbedrijf" reeds in gebruik is.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Ten aanzien van de algemene opmerkingen van appellant wordt opgemerkt dat reeds sinds 2004 bekend is dat de gemeente Geldermalsen voornemens is de bestaande bebouwing op het perceel te legaliseren. Op 28 september 2004 hebben wij namelijk vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het oprichten van een opslagloods op het perceel Prinses Julianaweg 2. Bij besluit van 23 juni 2005 hebben wij bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen van deze loods. Bij besluit van 5 juni 2008 hebben wij lichte bouwvergunning verleend voor het geheel vernieuwen van de golfplaten zijgevels van een romneyloods op hetzelfde perceel. Uit de uitspraak van de rechtbank op 20 oktober 2009 blijkt dat wij voornemens zijn de bebouwing te legaliseren. De wijze waarop is op dat moment echter nog niet duidelijk. De gemeente heeft derhalve sinds 2004 een consistent standpunt uitgedragen omtrent de op het perceel aanwezige bebouwing.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de ruimtelijke visie op het plangebied opgenomen. Deze ruimtelijke visie brengt de ruimtelijke, functionele, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het dorp in beeld. De Prinses Julianaweg 2 en 2A zijn in deze visie bestempeld tot structuurondersteunend gebied. Als ruimtelijk uitgangspunt heeft het betreffende perceel de aanduiding lintbebouwing. In de toelichting behorende bij deze aanduiding staat vermeld dat behalve het historisch gegroeide ruimtelijk beeld de ligging van de gebieden aan de randen van de kern ook deels de aanwezigheid van bedrijven rechtvaardigt. Het opnemen van een bedrijfsbestemming aan de Prinses Julianaweg 2 past derhalve binnen de ruimtelijke visie op het plangebied.

In hoofdstuk 6 zijn de in het plan toegelaten bedrijven opgesomd. Ook de bedrijven die zijn gevestigd aan de Prinses Julianaweg 2 en 2A staan hierin vermeld.

De vergelijking van appellant tussen de bestemming 'bedrijf' en een woonbestemming gaat niet op. Een woonbestemming wordt op een andere wijze geredigeerd als een bedrijfsbestemming. Gezien de aanwezigheid van bedrijvigheid is op een perceel met de bestemming 'bedrijf' namelijk geen sprake meer van cultuurhistorische waarden. Daarom is een toetsing aan deze cultuurhistorische waarden binnen de bestemming 'bedrijf' ook niet mogelijk.

In het bestemmingsplan zijn twee bedrijven aangeduid op het perceel aan de Prinses Julianaweg 2 en 2A, namelijk een timmerbedrijf en een installatiebedrijf. Gezien de omvang van beide bedrijven en de ligging van beide bedrijven vinden wij een aanduiding op de plankaart van deze bedrijven aanvaardbaar. Zeker ook omdat in het geldende bestemmingsplan het timmerbedrijf ook voorkomt op de bedrijvenlijst. Het installatiebedrijf kan op basis van het bestemmingsplan 't Rot 1991 en 't Rot 1995 door middel van een binnenplanse vrijstelling mogelijk worden gemaakt. De aard en invloed op het woongebied komen overeen en gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing op het terrein. Daarom is ook dit bedrijf vermeld op de plankaart.

Het koeriersbedrijf wordt niet vermeld op de plankaart, omdat de woonfunctie overheerst ten opzichte van de bedrijfsfunctie.

<b>Besluit</b>
----------------

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
--

<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
---

Geen.
-------

<b>Indiener zienswijze</b>
----------------------------

12.
-----

<b>Samenvatting zienswijze</b>
--------------------------------

<p>Appellant is het oneens met de verdeling van de kavel Molenweg 1b in het bestemmingsplan. In het vigerende plan is de volledige kavel aangeduid als Woongebied III, in het nieuwe plan is de verdeling gemaakt in de bestemming 'Wonen Dorpsgebied 1' en "Agrarisch dorpsgebied". Volgens appellant is het gedeelte dat als "Agrarisch dorpsgebied" is bestemd, tijdelijk in gebruik als teeltgrond voor kerstbomen. Het gedeelte hoort echter bij de woning en bedoeld als tuin.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>Omdat appellant door het toekennen van de bestemming 'agrarisch dorpsgebied' wordt beperkt in zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden, wordt de bestemming 'Wonen Dorpsgebied 1' toegekend op het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 3146. Zo heeft appellant de mogelijkheid om dit perceel bij zijn tuin te betrekken, mocht de teelt in kerstbomen worden beëindigd. Overigens blijft het bouwvlak ongewijzigd om zodoende de openheid van het gebied te waarborgen.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Aan het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 3146, wordt de bestemming 'Wonen, dorpsgebied 1' toegekend.</p>

<p><b>Indiener zienswijze</b></p>
<p>13.</p>
<p><b>Samenvatting zienswijze</b></p>
<p>Appellant stelt dat in het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming drie woningen zijn toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn slechts twee woningen voorzien van de specifieke bouwaanduiding "hoofdgebouw". Appellant verzoekt de 3<sup>e</sup> woning ook de aanduiding "hoofdgebouw" te geven.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>In het geldende bestemmingsplan 'Middengebied 1991' is opgenomen dat ter plekke drie woningen zijn toegestaan. In het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' wordt de bestaande situatie vastgelegd. Aan Molenweg 3 wordt een bedrijf uitgeoefend en worden kamers verhuurd. Aan Molenweg 1A en 1B zijn woningen aanwezig.</p> <p>Door appellant is desgewenst meegedeeld dat ten tijde van het bestemmingsplan 'Middengebied 1991' ook een woning aanwezig was in het bedrijfsgebouw tussen de werkplaats van het bedrijf en de serre, die nu in gebruik is als showroom, in. Op dit moment vindt op de bovenverdieping kamerverhuur plaats, op de begane grond van deze woning is het kantoor gevestigd. Omdat de bestaande rechten van appellant worden gerespecteerd en omdat ook in de huidige situatie bewoning plaatsvindt, wordt de woning gelegen tussen de werkplaats en de serre, aangeduid als bedrijfswoning.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Het toekennen van de aanduiding 'sba – hg' op de bestaande woning gelegen tussen de serre en de werkplaats in op plankaart 4.</p>

<p><b>Indiener zienswijze</b></p>
<p>14.</p>

<b>Samenvatting zienswijze</b>
Namens
Appellant meldt dat op de plankaart alleen de woning staat aangegeven terwijl de mogelijkheid van het bouwen van een tweede woning niet is opgenomen. Deze mogelijkheid heeft in het verleden altijd wel bestaan. Appellant verzoekt de oude mogelijkheid tot de bouw van een tweede woning op te nemen in het bestemmingsplan.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
In het geldende bestemmingsplan 'Gentel 1976' heeft het betreffende perceel de bestemming 'woongebied'. De regels behorende bij deze bestemming maken het mogelijk een woning op te richten op het perceel van appellant. Omdat het hier een geldend recht betreft en om appellant geen planologische schade te laten ondervinden, wordt de betreffende woning alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Op het perceel Genteldijk 40 wordt een woning mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'wonen – dijkbebouwing'. Een kaartje waarop deze bouwmogelijkheid is aangeduid, is toegevoegd aan de Nota van Zienswijzen.

<b>Indiener zienswijze</b>
15.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant meldt dat de bouwvlakken voor een vrijstaande woning in de achtertuinen van Willem de Zwijgerweg 18 en 20 zijn komen te vervallen. Appellant verzoekt deze in het bestemmingsplan op te nemen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
De constatering is correct. Omdat appellant sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Geldermalsen Oost 1995' beschikte over een bouwmogelijkheid, is deze behouden.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Op het perceel Willem de Zwijgerweg 18 wordt aan de Lingedijk een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het realiseren van een woning. Een kaartje waarop deze bouwmogelijkheid is weergegeven, is onderdeel van deze Nota van Zienswijzen.

<b>Indiener zienswijze</b>
16.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant meldt dat de bouwvlakken voor een vrijstaande woning in de achtertuinen van Willem de Zwijgerweg 18 en 20 zijn komen te vervallen. Appellant verzoekt deze in het bestemmingsplan op te nemen.

nemen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
De constatering is correct. Omdat appellant sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Geldermalsen Oost 1995' beschikte over een bouwmogelijkheid, is deze behouden.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Op het perceel Willem de Zwijgerweg 20 wordt aan de Lingedijk een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het realiseren van een woning. Een kaartje waarop deze bouwmogelijkheid is weergegeven, is onderdeel van deze Nota van Zienswijzen.

<b>Indiener zienswijze</b>
17.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant verzoekt de bestemming voor de reeds verleende bouwvergunning aan de Windvaan 9, Geldermalsen op te nemen in het bestemmingsplan.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Aangezien de bouwvergunning inmiddels is verleend, zal deze worden opgenomen in het bestemmingsplan. De bouwvergunning vormt dus het uitgangspunt voor het toekennen van het bouwvlak.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Aan de Windvaan 9 wordt een bouwvlak ten behoeve van de op te richten woning opgenomen.

<b>Indiener zienswijze</b>
18.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant is het niet eens met de vrijstelling van het bestemmingsplan en vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluidshinder voor het pand gelegen aan de Willem de Zwijgerweg 72, Geldermalsen om de volgende redenen :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- door hogere bebouwing wordt het uitzicht verminderd;</li> <li>- door hogere bebouwing verminderde privacy;</li> <li>- door hogere bebouwing minder zon in de tuin;</li> <li>- door nieuwe woonbestemming waardevermindering van ons eigen huis;</li> <li>- onduidelijkheid wie er in de zes individuele appartementen komen wonen;</li> <li>- meer parkeeroverlast door bezoekers en personeel;</li> <li>- meer geluidsoverlast door het aantal bewoners dat er komt te wonen;</li> <li>- overlast van ophalen en wegbrengen van bewoners van/naar werk;</li> <li>- verkeersdrukte neemt toe;</li> <li>- door meer verkeersdruk wordt het kruispunt Willem de Zwijgerweg/Randweg nog gevaarlijker;</li> <li>- asbest op het dak;</li> <li>- art. 19a lid 4 Wet op de Ruimtelijke Ordening en art. 110c Wet geluidhinder een hogere grenswaarde</li> </ul>



- voor geluidhinder naar 58 db dus meer geluidsoverlast;
- art. 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bestaat niet meer.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Met ingang van vrijdag 26 maart 2010 heeft het conceptbesluit over vrijstelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van de hogere grenswaarde voor geluidshinder gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft appellant een zienswijze ingediend. Deze zienswijze komt overeen met de voorliggende zienswijze. De vrijstellingsprocedure is niet afgerond, maar het bouwplan is nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'.

De bestaande woning blijft qua afmeting gelijk, wel wordt intern het een en ander verbouwd. De veranderingen vinden met name plaats aan het bestaande aangebouwde bedrijfsgebouw. Dit wordt rigoureus verbouwd, om de nieuwe functies te kunnen herbergen.

Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een goot- en nokhoogte van 4,04 m en 6,39 m. De nieuwe woningen krijgen een goot- en nokhoogte van 5,3 m en 7 m. Er is derhalve sprake van een geringe verhoging van de goot- en nok (respectievelijk 1,26 meter en 0,61 meter). Tevens is de voetprint ten opzichte van de bestaande loods iets verruimd. De woning van appellant is gelegen op een afstand van circa 3,5 meter van de erfgrans. Het nieuw te realiseren gedeelte op de Willem de Zwijgerweg ligt ten hoogte van de woning van appellant op een afstand van circa 10 meter van de erfgrans. De totale afstand bedraagt ruim 13 meter. Gezien de ligging van de bebouwing ten opzichte van de zonzijde (zuid / west) en de geringe verhoging ten opzichte van de bestaande toestand, kan gesteld worden dat de nieuwe bebouwing geen onevenredige schaduwwerking met zich meebrengt.

Qua indeling van de woonvoorziening is zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van aangrenzende gronden. Tevens krijgen de tuintjes behorend bij de woningen op de begane grond een groene erfafscheiding. Aan de zijde van de woning van appellant zal het zicht vanuit de eerste verdieping zo veel mogelijk worden ontnomen door een in te planten haag met leilindes.

Indien appellant van mening is, kan hij hiertoe op grond van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Een aanvraag om planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Op het perceel rust de bestemming "Maatschappelijk 2". Deze bestemming voorziet primair in de zorgfunctie. Dat niet duidelijk is wie op een bepaald perceel komt te wonen is niet relevant. Het bestemmingsplan maakt hierin geen onderscheid. Tevens achten wij het ook niet ruimtelijk relevant. Duidelijk is dat het hier gaat om een vorm van gezinsvervangend en begeleid wonen voor gehandicapten.

Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein. Er is rekening gehouden met een parkeermogelijkheid voor het personeel en eventueel bezoek. Op basis van de richtlijnen uit 2008 van het CROW zijn hiervoor minimaal 0,3 parkeerplaats per bewoner voor bezoek gereserveerd (22 x 0,3 pp) en nog eens 0,5 parkeerplaats per medewerker. Uitgaande van een drietal medewerkers resulteert dit in de realisatie van 8 parkeerplaatsen.

Het is, gezien de aard van de woningen, onwaarschijnlijk dat bewoners auto zullen rijden. Op dit moment hebben de bewoners die van de woningen gebruik zullen maken geen auto. Het plan veroorzaakt dan ook geen extra parkeerdruk in het openbaar gebied.

De gevraagde functie brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Er zijn verschillende diensten die op de dag met hun auto aankomen. Dat zal gemiddeld gaan om 3 auto's. Bij vergaderingen op de locatie zouden dit er meer kunnen zijn. Daarnaast komen er regiotaxi's om de bewoners op te halen en ze naar het werk of de vrijetijdsbesteding te brengen.

Er wordt dus geen overmatige verkeersdrukte veroorzaakt, maar de vervoersbewegingen zijn inherent aan het aantal bewoners. Wij zijn van mening dat de toename verwaarloosbaar is.

Indien er op het te saneren gedeelte van de bestaande bebouwing asbest aanwezig is, zal dit conform de wettelijke regelingen moeten worden afgevoerd. Een en ander zal als zondanig worden vastgelegd in de benodigde sloopvergunning.

Artikel 19 lid 2 WRO is niet meer van toepassing, omdat het bouwplan nu is opgenomen in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'.

#### **Besluit**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

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

Geen.

#### **Indiener zienswijze**

19.

#### **Samenvatting zienswijze**

Appellant heeft in het verleden medewerking gevraagd voor de sloop van sterk verouderde voormalige bedrijfsbebouwing en schuren, vervangende nieuwbouw van één woning en het bouwen van twee nieuwe woningen op de percelen hoek Willem de Zwijgerweg 75/Frederik Hendrikstraat 1, Geldermalsen. Per brief van 31 maart 2006 heeft het college een positieve houding uitgesproken tegenover de plannen en per brief van 15 november 2006 heeft het college aangegeven de voorgenomen ontwikkeling mee te willen nemen in de eerstvolgende planherziening. De ontwikkeling was niet opgenomen in het ontwerpplan. Appellant heeft een inspraakreactie ingediend, deze reactie is ongegrond verklaard in de Nota van Inspraak.

Appellant is het niet eens met het gestelde in de Nota van Inspraak dat onduidelijk was welke ruimtelijke procedure appellant voor bouwplan wenste te doorlopen. Appellant zegt dat hij zowel mondeling (bij wethouder Van Doorn) als schriftelijk (brieven 25-01-2005 en 2-10-2006) heeft verzocht het bouwplan mee te nemen in de eerstvolgende planherziening.

Daarnaast is in de Nota van Inspraak gesteld dat de benodigde onderzoeken voor opname in het plan (archeologie, flora en fauna, geluidsbelasting en risicoanalyse planschade) ontbreken. Appellant is bereid deze onderzoeken uit te voeren zodra hij de bouwplannen wil gaan uitvoeren. Overigens is appellant van mening dat geluidsonderzoek niet nodig is omdat het hier een 30 km/u gebied betreft.

Appellant vindt het onbegrijpelijk en onacceptabel dat in de Nota van Inspraak is opgenomen dat de principemedewerking wordt ingetrokken. Appellant is van mening dat de ruimtelijke situatie niet is gewijzigd en dat de bouwplannen nog steeds tot een ruimtelijke verbetering van het perceel c.q. de omgeving zal leiden, ongeacht de te volgen procedure of uit te voeren onderzoeken.

Appellant merkt op dat het plan goed past binnen de diverse provinciale en gemeentelijke plannen waarin

inbreiding en herstructurering prioriteit hebben boven uitbreiding. Verder wijst appellant er op dat in het verleden in vergelijkbare gevallen (Burg. Von Geusauweg 27/Geldersestraat 89, Geldermalsen) ook principetoestemming was verleend waarna de bouwplannen niet in het voorontwerpbestemmingsplan waren opgenomen. Naar aanleiding van inspraakreacties zijn deze bouwmogelijkheden toen alsnog in het ontwerpplan opgenomen. Appellant is van mening dat in het kader van het gelijkheidsbeginsel dit ook hier het geval zou moeten zijn.

Voor de locatie van het voormalige schoolgebouw, thans "Lingehuis" aan de Pr. Beatrixweg is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde woningbouw mogelijk te maken. Naar de mening van appelland komt de beschrijving van deze locatie in het bestemmingsplan (aangewezen als "dissonant") sterk overeen met de beschrijving van de naastgelegen bouwlocatie van appelland. In de eerdergenoemde brief van 31 maart 2006 omschreef het college de locatie "De reeds aanwezige bebouwing op de percelen is sterk verouderd. Bovendien is de bebouwing in het verleden bedrijfsmatig gebruikt en hebben de schuren een (bedrijfs)matige uitstraling. Wij zijn van mening dat het slopen van de bestaande bebouwing en nadien oprichten van nieuwe bebouwing een ruimtelijk kwalitatieve verbetering betekent voor het perceel, alsmede voor de omgeving. Appellant verzoekt om ook voor de locatie Willem de Zwijgerweg 75/Fred. Hendrikstraat 1 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan conform de eerder toegezegde bouwmogelijkheden.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Appellant refereert aan brieven d.d. 25-1-2005 en 2-10-2006, waaruit zou blijken dat appelland de voorkeur geeft aan het opnemen van zijn verzoek in een algehele herziening van het bestemmingsplan. Appellant miskent hiermee dat wij per brief d.d. 16 november 2006 aan appelland hebben meegedeeld dat wij de voorkeur geven aan het voeren van een vrijstellingsprocedure conform het collegebesluit van 28 maart 2006. De brief luidt verder als volgt:

'Gezien de mogelijkheid die de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt om eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer af te wentelen, zijn wij onder strikte voorwaarden bereid te overwegen de ontwikkeling van onderhavige locatie mee te nemen bij de eerstvolgende planherziening. Om voldoende te kunnen bepalen of de goede ruimtelijke onderbouwing hierdoor niet wordt aangetast, dient u diverse specialistische onderzoeken aan te leveren, welke ook noodzakelijk zijn bij het voeren van een vrijstellingsprocedure. [...]

Indien u voornemens bent geen vrijstellingsprocedure te doorlopen, maar te wachten op een algehele herziening van het bestemmingsplan, dient u dit schriftelijk aan ons kenbaar te maken. Wij zullen vervolgens met u een privaatrechtelijke overeenkomst met u sluiten waarin de rechten en plichten van beide partijen zullen worden vastgelegd.'

Uit deze brief blijkt duidelijk dat wij van appelland een schriftelijke reactie dienden te ontvangen. Deze schriftelijke reactie hebben wij niet ontvangen gedurende de afgelopen 5 jaar. Ook zijn geen specialistische onderzoeken aangeleverd en hebben wij geen overeenkomst met appelland kunnen afsluiten. Appellant heeft kortom verzuimd om te reageren op onze brief d.d. 14 november 2006. Wij zijn van mening dat het uitblijven van een reactie gedurende een periode van vijf jaar het intrekken van een principemedewerking rechtvaardigt.

De stelling van appelland dat de ruimtelijke situatie ter plekke niet is gewijzigd, is correct. Wij zijn echter van mening dat de ruimtelijke situatie ter plekke geen reden vormt om het verzoek van appelland alsnog mee te nemen in het bestemmingsplan, nu niet is voldaan aan de in 2006 gestelde voorwaarden.

<p>De mening van appellant dat het oprichten van twee extra woningen op de betreffende percelen past binnen het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, wordt door ons niet gedeeld. Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020 vastgesteld. Vanwege de krimp op de woningmarkt is in dit woningbouwprogramma het aantal woningen in dit woningbouwprogramma gesteld op 1690 woningen in deze periode. In dit woningbouwprogramma is per kern aangegeven op welke locatie deze woningen mogen worden gerealiseerd. De percelen van appellant zijn niet opgenomen in deze woningbouwprogrammering en passen dus niet binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid.</p> <p>Appellant refereert verder aan de bouwplannen voor de Burgemeester von Geusauweg 27 en de Geldersestraat 89. Bij deze bouwplannen is een ander traject gevolgd; er is voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en bovendien zijn beide bouwplannen opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020.</p> <p>In de ruimtelijke visie zoals die is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld welke percelen als dissonant zijn aan te merken. De percelen in eigendom bij appellant zijn hierin niet aangemerkt als dissonant. De bestaande bebouwing op de percelen in eigendom bij appellant zijn inderdaad verouderd en hebben een bedrijfsmatige uitstraling. Daarom is in 2006 ook besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Deze principemedewerking is inmiddels echter ingetrokken. Ook het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is niet aan de orde, omdat de noodzaak hiertoe ontbreekt. De percelen in eigendom bij appellant zijn namelijk niet aangemerkt als dissonant. Bovendien is niet elke dissonant in het bestemmingsplan opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
20.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Namens</p> <p>Appellant is het niet eens met de gemeentelijke reactie in de Nota van Inspraak om geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek uit 2008 inzake de bebouwingmogelijkheden van perceel Lingedijk 29, Geldermalsen. Appellant stelt dat de behandeling van het verzoek door de gemeente destijds expliciet is uitgesteld met de reden dat dit meer opportuun zou zijn wanneer het nieuwe bestemmingsplan zou worden gemaakt. In het voorontwerp was echter het verzoek niet opgenomen. Appellant is het niet eens met het gemeentelijke standpunt dat de door appellant gewenste wijziging de ruimtelijke situatie niet verbetert mede omdat er ter plaatse geen sprake is van een ruimtelijk onaanvaardbare situatie.</p> <p>De eigenaar van het perceel wordt nu gestraft omdat deze ervoor heeft gezorgd dat ter plekke een ruimtelijk aanvaardbare situatie is ontstaan. Het vervangen van de oude schuur is volgens appellant een mooie aanleiding om een betere overgang te maken tussen de verschillende soorten bebouwing ter plaatse. Nieuwbouw kan een impuls geven aan de woonomgeving. Het vervangen van de oude schuur zorgt er bovendien voor dat dit voormalige bedrijfsgebouw in de toekomst niet gebruikt kan gaan worden voor andere bedrijfsmatige activiteiten.</p>

<p>In de Nota van Inspraak heeft de gemeente aangegeven dat op regionaal en gemeentelijk niveau de woningbehoefte lager zal zijn dan in de plannings. Appellant vraagt zich af hoe de bouw van twee woningen het regionale woningbouwprogramma zal verstoren.</p> <p>Appellant is van mening dat de redenen die de gemeente aanvoert om het principeverzoek niet in het bestemmingsplan op te nemen niet relevant zijn en verzoekt de gemeente alsnog het principeverzoek m.b.t. het perceel Lingedijk 29 in het bestemmingsplan op te nemen.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>Het verzoek van appellant is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. De behandeling van het verzoek heeft echter niet geleid tot een toewijzing van zijn verzoek. De ruimtelijke afweging is gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Dit is conform de eerder gedane mededelingen richting appellant. Door de gemeente is niet aangegeven hoe met het verzoek van appellant zou worden omgegaan.</p> <p>Uit de ruimtelijke analyse van de situatie ter plekke blijkt dat geen sprake is van een ruimtelijke onaanvaardbare situatie. Wij zien geen reden om ons standpunt zoals verwoord in de Nota van Inspraak te herzien. Het vervangen van de oude schuur door een nieuw bijgebouw behoort tot de mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Verbetering van de ruimtelijke situatie ter plekke is mogelijk zonder dat een woning wordt toegevoegd. De aanwezigheid van een bijgebouw met een ruime oppervlakte (de bestaande schuur heeft een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>) en de angst dat hierin bedrijfsmatige activiteiten gaan plaatsvinden, rechtvaardigt ook niet de bouw van een extra woning. De ruimtelijke afweging is hierin bepalend. Wij zijn kortom van mening dat verbetering van de situatie ter plekke ook goed mogelijk is zonder het toevoegen van een extra woning en op basis van de regels behorend bij het ontwerpbestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'.</p> <p>In haar vergadering van 22 november 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma is per kern aangegeven waar in de komende periode woningen mogen worden opgericht. Hiermee is het aantal op te richten woningen binnen de gemeente Geldermalsen gereduceerd naar 1690 woningen. De door appellant gewenste woning op het perceel Lingedijk 29 is niet opgenomen in dit woningbouwprogramma. Dat betekent dat het verlenen van medewerking aan het verzoek van appellant niet mogelijk is. Het realiseren van een extra woning ten behoeve van appellant gaat ten koste van de woningen in het woningbouwprogramma.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Geen.</p>

<p><b>Indiener zienswijze</b></p>
<p>21.</p>
<p><b>Samenvatting zienswijze</b></p>
<p>Appellant spreekt zijn zorg uit over de terreinen aan de Pr. Julianaweg 2, 2a en 6 die naar zijn mening dreigen te veranderen c.q. deels zijn veranderd in bedrijfsterreinen, in tegenstelling tot de uitgangspunten in de huidige bestemmingsplannen. Appellant merkt op dat het nieuwe bestemmingsplan uitgaat van dezelfde uitgangspunten als het vigerende plan waardoor de activiteiten op de terreinen aan de Pr.</p>

Julianaweg opnieuw strijdig zijn met het bestemmingsplan. Het lijkt echter dat de bestaande situatie wordt geaccepteerd.

Appellant is van mening dat de bestemmingsregels zoals omschreven in hfs 2, art. 4 “bedrijf” strijdig zijn met de uitgangspunten van de ruimtelijke structuur. Alle bedrijven uit het gehele bestemmingsplan worden gelijkwaardig bestemd of ze nu in cultuurhistorische gebieden liggen of niet. De bestemming “wonen” in cultuurhistorische gebieden wordt wel getoetst aan de regels van cultuurhistorische waarden. Deze toetsing mist appellant bij de regels van art. 4.3.1 en 4.3.2 : de toetsing van de overschrijding bouwvlak en maatvoering en het aantal van de bedrijven. Appellant is van mening dat hierdoor de waarden van de bestemming aangetast worden en niet zijn gewaarborgd.

In de ruimtelijke uitgangspunten en zonering (hst 5) wordt het gebied “Het Rot” beschreven als “karakteristieke dijk- en lintbebouwing welke zorgt voor de samenhang met de waardevolle gebieden” en wordt het gebied “een beschermingswaardig dorpsgebied” genoemd. De meeste bedrijven in “Het Rot” zijn gelegen in de zone dijkbebouwing en lintbebouwing waar volgens de planopzet 10.1 de nadruk ligt op “behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden”. Als uitzondering hierop wordt een aantal functies genoemd welke ondergebracht zijn in hiervoor geëigende bestemmingen. Appellant vindt dat ook al worden deze functies ondergebracht in hiervoor geëigende bestemmingen, deze wel kunnen worden gehouden aan cultuurhistorische waarden.

Appellant merkt op dat de Pr. Julianaweg nergens in het bestemmingsplan wordt genoemd en dat de naam “Willem de Zwijgerweg” op verschillende plekken dient te worden aangevuld met “een deel van de Pr. Julianaweg”.

Appellant vindt dat de bedrijven aan de Pr. Julianaweg 2 en 2a niet voldoen aan de waarden zoals genoemd in art. 5.2 “Lintbebouwing”.

Appellant is het niet eens met de formulering van milieuzonering in punt 6.1 dat de in het plan toegelaten bedrijven overwegend niet milieubelastend zijn. Appellant vindt dat hierbij voorbij wordt gegaan aan cumulatie van de bedrijven zoals op perceel Pr. Julianaweg 2, 2a en 6. Hier zou een gezamenlijke toetsing correct zijn. Appellant is van mening dat Pr. Julianaweg 6 dient te worden aangemerkt als bedrijf omdat volgens appellant de 40% t.b.v. bedrijfsactiviteiten door het “koeriersbedrijf” reeds in gebruik is.

Appellant merkt op dat voor Pr. Julianaweg 2 en 2a een beroepsschrift bij de Arrondissementsrechtbank loopt. Dit beroepsschrift is 5 januari 2012 ingediend.

Appellant merkt op dat bebouwingsregels voor bebouwing buitendijks, anders dan dijkbebouwing, niet genoemd worden in het bestemmingsplan. Andere bestemmingen die buitendijks zijn gelegen zoals een stuk lintbebouwing (Pr. Julianaweg) hebben geen beperking ten aanzien van bebouwing buitendijks, zoals dijkbebouwing die buitendijkse bebouwing uitsluit. Appellant merkt op dat dit onjuist lijkt.

Appellant wijst voorts op het feit dat een aantal wijzigingen n.a.v. de inspraakreactie niet volledig of foutief zijn doorgevoerd. Vb Willem de Zwijgerweg 1a en 6 dienen Pr. Julianaweg 1a en 6 te zijn op de bedrijven functielijst van hoofdstuk 6.1.

**Standpunt gemeenteraad**

<p>De vergelijking van appellant tussen de bestemming 'bedrijf' en een woonbestemming gaat niet op. Een woonbestemming wordt op een andere wijze geredigeerd als een bedrijfsbestemming. Gezien de aanwezigheid van bedrijvigheid is op een perceel met de bestemming 'bedrijf' namelijk geen sprake meer van cultuurhistorische waarden. Daarom is een toetsing aan deze cultuurhistorische waarden binnen de bestemming 'bedrijf' ook niet mogelijk. Daarom worden alle bedrijven ook gelijkwaardig bestemd binnen de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming kent ook verschillende aanduiding, zodat elk bedrijf een op maat gesneden bestemming krijgt.</p> <p>Appellant citeert verder een gedeelte uit de toelichting, waarin de karakteristieken van de lintbebouwing worden omschreven. Paragraaf 5.2 vermeldt echter ook dat behalve het historisch gegroeide ruimtelijk beeld de ligging van de gebieden aan de randen van de kern ook deels de aanwezigheid van bedrijven rechtvaardigt. De situering van de bedrijven aan Prinses Julianaweg 2 en 2A past binnen deze omschrijving. Bovendien maakt bestemmingsplan 't Rot 1991 en 't Rot 1995 het uitoefenen van een bedrijf op het betreffende perceel ook mogelijk. Dat betekent dat al sinds 1991 bedrijvigheid plaatsvindt op het perceel Prinses Julianaweg 2.</p> <p>Gezien de aard van de bedrijvigheid is geen sprake van bedrijven die elkaar versterken. Het installatiebedrijf verricht geen werkzaamheden op het betreffende perceel, maar werkt uitsluitend elders op locatie. Op het perceel vindt dus voornamelijk opslag plaats van beide bedrijven. In het rapport van Pouderoyen Compagnons is gesteld dat twee bedrijven passend zijn op het perceel Julianaweg 2, namelijk het timmerbedrijf en het installatiebedrijf. Beide bedrijven zijn aangeduid op de plankaart.</p> <p>Het is bij ons bekend dat voor Julianaweg 2 en 2A een beroepschrift is ingediend bij de rechtbank. Het standpunt van appellant in deze is ons bekend. Dit vormt voor ons echter geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.</p> <p>Artikel 29 Waterstaat – waterbergingsgebied is toegevoegd aan het bestemmingsplan om zodoende de waterbergingsfunctie van het winterbed te waarborgen. Het waterschap heeft ingestemd met deze regeling. De stelling van appellant dat buitendijks bouwen ten koste zou gaan van de waterbergingsfunctie van het winterbed is dus onjuist.</p> <p>De vermelding in de bedrijvenlijst op pagina 50 van de toelichting zal worden gecorrigeerd.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>De tabel met hierin de opsomming van de bedrijfsfuncties wordt gewijzigd:          Willem de Zwijgerweg 1A wordt gewijzigd in Prinses Julianaweg 1A          Willem de Zwijgerweg 6 wordt gewijzigd in Prinses Julianaweg 6.</p>

<p><b>Indiener zienswijze</b></p>
<p>22.</p>
<p><b>Samenvatting zienswijze</b></p>
<p>Appellant vraagt een bestemmingsplanwijziging m.b.t. Kostverlorenkade 2a om de realisatie van een commerciële laag op de begane grond (kantoorbestemming) met daarop een kleinschalig woongebouw (drie lagen vrije sector huurappartementen) mogelijk te maken. Op basis van gesprekken met de gemeente is hiervoor inmiddels een ontwikkelstudie opgesteld.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>De zienswijze van appellant heeft betrekking op een perceel wat niet ligt binnen het plangebied van het</p>

bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'. Daarom wordt deze zienswijze ongegrond verklaard. De brief van appellant is wel intern doorgezonden naar degene die het bestemmingsplan voor het centrum in behandeling heeft.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
23.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Appellant geeft een weergave van de contacten die hebben plaatsgevonden tussen hem en de verschillende personen bij de gemeente over zijn verzoek.</p> <p>In zijn brief van 13 maart 2011 heeft appellant een verzoek ingediend om een nieuw bijgebouw op zijn perceel op te richten ter vervanging van de bestaande bijgebouwen. Appellant spreekt opnieuw de voorkeur uit voor het realiseren van een bijgebouw parallel aan de Rijnstraat. Redenen hiervoor zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het uitzicht vanaf het woonhuis is dan aangenamer. Het zicht op de vrachtwagens wordt dan ontnomen;</li> <li>- door het gebouw krijgt de tuin een meer privé-karakter;</li> <li>- door het oprichten van slechts één bijgebouw krijgt het perceel een meer open karakter;</li> <li>- alleen op deze locatie op het perceel kan een bijgebouw met dergelijke afmetingen worden opgericht;</li> <li>- voor zowel de stal- als de schuurfunctie wil appellant het gebouw laagdrempelig houden. Op deze locatie is geen sprake van niveauverschillen;</li> <li>- de stal- en schuurfunctie kan op deze locatie optimaal worden gebruikt;</li> <li>- de kernzone van de dijk wordt gemedan, dit is in overeenstemming met het beleid van het waterschap.</li> </ul> <p>Appellant verzoekt op basis van bovenvermelde argumenten de locatie van het bouwvlak en daarbij de locatie van het nieuw op te richten bijgebouw op het perceel Lingedijk 40 te herzien.</p> <p>Appellant verzoekt de oppervlakte van het nieuw te realiseren bijgebouw in overeenstemming te brengen met de eerdere correspondentie (brief gemeente 1 november 2011).</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Appellant heeft zijn standpunt over de situering van het bijgebouw al weergegeven voordat het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. De gemeente heeft een ruimtelijke afweging gemaakt omtrent de situering van het bijgebouw. Omdat de percelen van appellant zijn gelegen in de bestemming 'dijkbebouwing', moeten gebouwen worden gesitueerd aan de dijk. Dit is namelijk kenmerkend voor dijkbebouwing. Daarom is gekozen voor de situering van het bijgebouw aan de dijk. Tevens blijft bij deze situering een doorkijk vanaf de dijk naar het achtergelegen perceel behouden.</p> <p>De argumenten van appellant zijn genoegzaam bekend. Wij zijn van mening dat het zicht op de vrachtwagens ook op een andere wijze kan worden weggenomen. Bepanting in de vorm van een haag of een schutting volstaat ook.</p> <p>Het klopt inderdaad dat het nieuwe bouwvlak voor het bijgebouw is gelegen in geaccidenteerd terrein.</p>



<p>Ruimtelijke argumenten spelen hierbij een rol. Het is aan appellant om te bepalen hoe hij omgaat met hoogteverschillen op zijn perceel. Bovendien mogen ook vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht. Het bouwvlak voor het op te richten bijgebouw zal worden gewijzigd naar een oppervlakte van 67 m<sup>2</sup>. Het verzoek van appellant voor het oprichten van drie bijgebouwen op het perceel met een gezamenlijke oppervlakte van 94 m<sup>2</sup> is ruimtelijk beoordeeld. Situering van een bijgebouw op de perceelsgrens met de Rijnstraat is ruimtelijk niet gewenst, zoals hierboven reeds is vermeld. Het oprichten van een bijgebouw achter de bestaande woning is ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Daarom wordt het bouwvlak voor het oprichten van het nieuwe bijgebouw verkleind naar 67 m<sup>2</sup>, zijnde de totale oppervlakte van bijgebouwen verminderd met de oppervlakte van het bestaande bijgebouw achter de woning.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Het bouwvlak voor het bijgebouw aan de Lingedijk 40 wordt verkleind naar 67 m<sup>2</sup>. Het bestaande bijgebouw achter de woning wordt voorzien van een bouwvlak op de plankaart.</p>

<p><b>Indiener zienswijze</b></p>
<p>24.</p>
<p><b>Samenvatting zienswijze</b></p>
<p>Namens</p> <p>Op het perceel sectie A nummer 4132 is de privé-woning van appellant gesitueerd. Het perceel achter deze woning is door de huidige eigenaar te koop aangeboden aan appellant. Op dit perceel is een kantoorgebouw gevestigd, waarvan een gedeelte van het gebouw wordt verhuurd aan appellant ten behoeve van huisvesting van het kantoor van appellant. Het achterste deel van het gebouw wordt verhuurd aan een dierenarts en is in gebruik als dierenartspraktijk.</p> <p>Het gehele perceel was in het bestemmingsplan 'Het Rot 1982 nummer 1' met artikel 'Lintbebouwing', met aanduiding 'Werken'.</p> <p>Appellant heeft nu de mogelijkheid om het gehele gebouw aan te kopen. Om dit financieel mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat appellant zijn huidige woning verkoopt en in de huidige kantoorruimte zijn woning realiseert.</p> <p>Appellant vraagt om de mogelijkheid voor een bedrijfswoning voor het perceel Poppelenburgerstraat 52 in de bestemming "Kantoor" in het bestemmingsplan op te nemen, zoals dat ook in het vigerende bestemmingsplan het geval is. De goot- en bouwhoogte dienen te worden aangepast naar 6m resp. 8 meter ten behoeve van het realiseren van een verdieping op de woning. De bestemming 'Kantoor' kan voor het achterste gedeelte van het gebouw gehandhaafd blijven.</p>
<p><b>Standpunt gemeenteraad</b></p>
<p>In bestemmingsplan 't Rot 1991 heeft het betreffende perceel de bestemming 'lintbebouwing' met de aanduiding 'werken'. Op plankaart 2 staat vermeld dat in het betreffende gebouw een assurantie kantoor is gevestigd. In de regels behorende bij de bestemming 'lintbebouwing' met de nadere aanduiding 'werken' staat vermeld dat detailhandel, een agrarisch bedrijf, bestaande bedrijven of bedrijven op de bedrijvenlijst, zijn toegestaan in combinatie met een woning. Op de plankaart van het bestemmingsplan 't Rot 1991 is de bestaande woning aan de Poppelenburgerstraat 52 aangeduid met de bestemming 'lintbebouwing'. Een dienstwoning is derhalve al aanwezig en zoals door appellant wordt aangegeven, is deze woning ook als</p>

<p>dienstwoning in gebruik. Appellant bewoont namelijk deze woning en heeft zijn bedrijf in het achter de woning gelegen gebouw. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummer 4133, is op dit moment in eigendom bij Linge Milieu B.V.</p> <p>Aangezien op het perceel Poppelenburgerstraat 52 al een woning aanwezig is, is het oprichten van een tweede dienstwoning op het perceel niet passend binnen de regels van het bestemmingsplan 't Rot 1991. Aan het verzoek van appellant kan niet tegemoet worden gekomen.</p> <p>Ook ruimtelijk gezien is het toevoegen van een extra woning niet aanvaardbaar, omdat in dit specifieke geval sprake is van bewonen van een woning op een achtererf. Intensivering van woningbouw binnen 't Rot is niet gewenst, omdat de openheid van het gebied een belangrijk kenmerk is van 't Rot. Deze openheid moet behouden blijven, verdere intensivering van de woonfunctie met behorende bijgebouwen past niet binnen de ruimtelijke visie op 't Rot.</p> <p>Bovendien past een extra woning niet binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 - 2020 zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011. Aan woningen die niet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, wordt geen medewerking verleend.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
25.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Namens</p> <p>Appellant verzoekt m.b.t. het perceel Geldersestraat 108 om de grootte van het woonoppervlak van het bestaande gebouw dat is aangeduid als hoofdgebouw zodanig te wijzigen dat het aangemerkt kan worden al een volwaardige woonruimte conform de geldende wettelijke bepalingen en in verhouding staat tot het bijbehorende bijgebouw.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Een woonruimte met een oppervlakte van 46 m2 voldoet aan de wettelijk gestelde voorwaarden, zoals vermeld in de Bouwbesluit 2012. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Het betreffende perceel valt binnen de bestemming 'wonen – dijkbebouwing 1'. De regels behorende bij deze bestemming geven inderdaad aan dat het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot 110% van de bestaande oppervlakte. Paragraaf 17.4 bevat de afwijkingsmogelijkheden. Artikel 17.4.2 en artikel 17.4.3 bevatten afwijkingsmogelijkheden voor het overschrijden van het bouwvlak en om een grotere maximale bebouwde oppervlakte van een gebouw toe te staan. Aan beide afwijkingsmogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld. Als het bestemmingsplan in werking is getreden, is appellant in de gelegenheid om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen voor het uitbreiden van het hoofdgebouw tot buiten het bouwvlak. Op basis van het bestemmingsplan kan vervolgens een toetsing plaatsvinden aan de voorwaarden in de artikelen 17.4.2 en 17.4.3. Het door appellant ingediende bouwplan dient dan als basis voor de toetsing aan de voorwaarden. Zonder concreet bouwplan is het niet mogelijk om tot deze toetsing over te gaan. Dat het bijgebouw groter is als de woning, is geen uitzonderlijke situatie en vormt geen reden om het bouwvlak van de woning te vergroten.</p>

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

<b>Indiener zienswijze</b>
26.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Namens</p> <p>Appellant wenst dat de zienswijze d.d. 12 juni 2011 als ingelast en woordelijk herhaald wordt beschouwd.</p> <p>Aanvullend merkt appellant op dat zijn cliënt naast zijn garagebedrijf aan de Willem de Zwijgerweg ook een garagebedrijf aan de Rijnstraat heeft. Appellant benadrukt echter dat cliënt nog steeds een garagebedrijf uitoefent aan de Willem de Zwijgerweg 74. Appellant is van mening dat het bedrijf van cliënt voldoet aan de beschrijving van een garagebedrijf. Appellant mist in de gemeentelijke reactie de inhoudelijke onderbouwing van het standpunt dat het garagebedrijf geen beperkende factor is voor de zorgappartementen. Appellant vreest gezien de geplande ontwikkeling ter plekke toekomstige problemen met de burens i.v.m. o.a. geluidsoverlast</p> <p>Appellant verzoekt de bedrijfslocatie van cliënt in overeenstemming met het huidige legale gebruik een bedrijfsbestemming "B" krijgt met een nadere bedrijfsfunctie "garage". Voorts verzoekt appellant dat de bedrijfsfunctie bestemming aanwezig blijft op het terrein aan de Willem de Zwijgerweg 72.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Voor wat betreft de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar de Nota van Inspraak.</p> <p>Ten aanzien van het aspect beperking van de bedrijfsvoering merken wij op dat voor een garagebedrijf op basis van de AMvB Bedrijven en milieuzonering een indicatieve grootste afstand van 30 meter tot de omliggende (bedrijfs)woningen geldt. De factor 'geluid' is hierbij bepalend. Deze afstand is derhalve aangehouden vanaf het garagebedrijf tot de omliggende woningen. Indien deze afstand wordt aangehouden vanaf de bestaande omliggende woningen, blijkt dat uitsluitend in het noordwestelijke deel van het bestemmingsvlak 'Werken' een emissiepunt mogelijk is. Bij het realiseren van wooneenheden aan de Willem de Zwijgerweg 72, wordt het emissiepunt in het noordwestelijke deel van het bestemmingsvlak 'Werken' overschreden.</p> <p>In het voorliggende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Willem de Zwijgerweg 72 de bestemming 'maatschappelijk 2', met de aanduiding 'wei', welzijnsinstelling. Op het betreffende perceel mogen gezinsvervangende woningen worden opgericht; op het naastgelegen perceel wordt derhalve huisvesting geboden aan een kwetsbare groep mensen. Ook vanuit dat oogpunt is het zorg om overlast in de directe omgeving te voorkomen. Vanwege deze bestemming en de afstand die op basis van de AMvB Bedrijven en milieuzonering moet worden aangehouden tot kwetsbare functies bij de uitoefening van een garagebedrijf, wordt op het perceel Willem de Zwijgerweg 74 niet de bestemming 'garagebedrijf' toegekend.</p> <p>Omdat appellant reeds de beschikking heeft over een garagebedrijf aan de Rijnstraat en het uitoefenen van een garagebedrijf aan de Willem de Zwijgerweg 74 vanwege de ligging in een overwegende</p>

<p>woon omgeving ruimtelijk niet gewenst is, wordt aan het verzoek van appellant geen gevolg gegeven. Om die reden is aan het perceel van appellant ook de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' toegekend.</p> <p>De aanduiding 'APK-keuringsstation' is wel opgenomen, omdat uitsluitend APK-keuringen worden verricht dus geen reparaties worden uitgevoerd of onderdelen worden verkocht. De auto's worden beoordeeld volgens de wettelijke eisen die door de Rijksdienst voor het Wegverkeer (RDW) zijn opgesteld. Dat betekent dat de milieuzonering voor een garagebedrijf op basis van de AMvB Bedrijven en milieuzonering van 30 meter niet hoeft te worden aangehouden. Deze bedrijfsactiviteit kan ter plekke dus wel worden uitgeoefend, zonder dat hiermee hinder ontstaat voor de woonomgeving.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
27.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Namens</p> <p>Appellant verzoekt het bedrijf van cliënt op te nemen in de lijst van bedrijven. Cliënt is bouwkundig aannemer.</p> <p>Appellant verzoekt het bedrijf van cliënt een reguliere bedrijfsbestemming (B) te geven met de nadere aanduiding sb-tbd of meer in overeenstemming met de feiten de aanduiding sb-an. Hiermee wordt de bestemming van zijn bedrijf gelijk aan andere bedrijven in het plangebied.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Voordat het bestemmingsplan is opgesteld, is eerst een inventarisatie opgesteld. Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat appellant ter plekke een bedrijf uitoefent in interieurbouw en timmerwerken. Op de website van het bedrijf van appellant staat dit ook zo vermeld. Appellant heeft zich gespecialiseerd in bedrijfswageninrichting en interieurbouw en timmerwerken. De aanduiding op de plankaart stemt dus overeen met de werkelijke activiteiten.</p> <p>Op basis van de uitgevoerde inventarisatie is gekeken welke bestemming aan het perceel van appellant toegekend zou worden. Aangezien het perceel van appellant gelegen is in een overwegend woonomgeving.</p> <p>Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Geldermalsen Oost 1995' is de bestemming van Willem de Zwijgerweg 39 'woongebied', met de nadere aanduiding 'werken'. Volgens de bijbehorende regels is het perceel bestemd voor woondoeleinden en werken, namelijk bedrijven als genoemd in de Staat van Inrichtingen (blad 1). Het bedrijf van appellant staat niet vermeld op deze Staat van Inrichtingen.</p> <p>Vestiging van het bedrijf van appellant op het genoemde perceel past dus niet binnen het geldende bestemmingsplan. Appellant heeft geen verzoek ingediend of vestiging van het bedrijf ter plekke passend was binnen het bestemmingsplan, ook heeft appellant geen melding ingediend op basis van de AMvB. Voorheen was namelijk een taxibedrijf gevestigd op het betreffende perceel.</p>

<p>Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben wij beoordeeld dat de woonfunctie op het perceel ruimtelijk gezien zwaarder weegt dan de aanwezigheid van het bedrijf. Het bedrijf van appellant is gelegen in een woonomgeving, met uiteraard aan de Willem de Zwijgerweg ook bedrijvigheid. Omdat de woonfunctie op het perceel overheerst en dit ook ruimtelijk gezien de voorkeur heeft, hebben wij de woonfunctie laten prevaleren boven de bedrijfsfunctie.</p> <p>Ook het beroep van appellant op het gelijkheidsbeginsel faalt, aangezien in het bestemmingsplan per perceel een ruimtelijke afweging wordt gemaakt omtrent de bestemming. Niet alleen de bedrijfsactiviteiten, maar ook de omgeving, de bestaande bebouwing op het perceel en de aanwezigheid van mogelijk andere bedrijven speelt een rol bij het toekennen van een bestemming.</p> <p>Het verzoek van appellant wordt derhalve afgewezen.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
28.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Namens de</p> <p>Appellant is het niet eens met de gewijzigde bestemming van wonen (vigerende bestemmingsplan) naar agrarisch dorpsgezicht op de percelen gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 1093 en 3229. Appellant verzoekt deze wijziging ongedaan te maken en zo de herontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Aangezien op basis van het geldende bestemmingsplan het oprichten van een woning reeds tot de mogelijkheden behoorde, wordt aan het verzoek van appellant gevolg gegeven.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Aan het Laageinde 8 wordt een bouwvlak ten behoeve van het realiseren van de reeds vergunde woning opgenomen.

<b>Indiener zienswijze</b>
29.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Namens</p> <p>Appellant is voor een belangrijk deel eigenaar van het gebied dat bekend staat als 'Leeuwenstein'. Het door appellant geëxploiteerde tuincentrum op deze perceel is vanwege onvoldoende perspectief beëindigd. Ook andere appellanten beschikken over gronden binnen het plangebied. De firma heeft ook gronden binnen dit plangebied.</p> <p>Alle hierboven vermelde eigenaren zijn met de gemeente in onderhandeling over herontwikkeling van het gebied, zijnde de gronden gelegen ten westen van de Rijksstraatweg tussen de spoorlijn en de provinciale</p>

weg. Het college heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van dit gebied. Dit jaar volgen nog gesprekken met de grondeigenaren, waarna een aparte planprocedure voor het gebied wordt gestart.

Appellant is het niet eens met de gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreactie dat er geen overeenstemming is bereikt over de mogelijke invulling van het gebied "Leeuwenstein". Appellant is van mening dat er in hoofdlijnen een akkoord tussen eigenaren en gemeente is bereikt over een globale invulling van het gebied. Appellant wil het voorontwerp voor het te ontwikkelen gebied zo spoedig mogelijk in procedure brengen, ook vanwege de concrete belangstelling die er is voor de herontwikkeling.

Voorts is appellant van mening dat kosten voor de aanpassing van infrastructuur ten gevolge van het MFC en andere ontwikkelingen in het gebied (deels) dienen te worden toegerekend aan het bestemmingsplan Geldermalsen Woongebied 2011.

Appellant verzoekt de gemeente de reactie te heroverwegen op het voorstel voor een nader uit te werken bestemming of het bestemmen van Leeuwenstein met een wijzigingsbevoegdheid die aansluit bij het akkoord in hoofdlijnen. Appellant verzoekt verder om opheldering over de toegestane ontwikkeling van het MFC en andere ontwikkelingen, de aanpassing van de infrastructuur en de hiermee verbonden exploitatiekosten. Het is volgens appellant niet juist om die exploitatiekosten straks uitsluitend toe te rekenen aan appellant.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Per brief d.d. 28 februari 2012 is appellant geïnformeerd over de herontwikkeling van het projectgebied 'Leeuwenstein'. In deze brief is de uitkomst van de besluitvorming in het college vermeld en is een korte reactie gegeven op de ingediende stedenbouwkundige hoofdopzet. Verder is toegelicht hoe het college de verdere uitwerking van de plannen en het starten van de bestemmingsplanprocedure ziet. De conclusie van deze brief luidt dat planvorming vooralsnog niet mogelijk is, omdat er nog geen definitief besluit is genomen over de reconstructieplannen voor de Rijksstraatweg.

Daarom is het opnemen van een uitwerkings- of een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van deze planontwikkeling niet opportuun. Eerst dient dus duidelijkheid te bestaan over de reconstructie van de Rijksstraatweg. Per brief d.d. 6 juli 2012 is aangegeven dat ProRail als eerste stap een kwalitatieve risicoanalyse zal laten opstellen door een extern ingenieursbureau. Het plan van aanpak komt nu waarschijnlijk pas in het najaar 2012 beschikbaar. Appellant wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

De stelling van appellant dat er in hoofdlijnen een akkoord is tussen eigenaren en de gemeente is derhalve onjuist. Het opstellen van een anterieure overeenkomst is niet mogelijk, omdat op dit moment geen duidelijkheid bestaat over de reconstructieplannen voor de Rijksstraatweg. De wens van appellant om het voorontwerpbestemmingsplan voor de herontwikkeling van het projectgebied 'Leeuwenstein' zo snel mogelijk in procedure te brengen kan dan ook niet worden ingewilligd.

De mening van appellant dat een gedeelte van de kosten voor aanpassing van de infrastructuur moeten worden toegerekend aan het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' delen wij niet. Het bestemmingsplan is inderdaad overwegend conserverend van aard. Ontwikkelingen worden slechts meegenomen in het bestemmingsplan als deze passen binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid en als hierover bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Om die reden is een ontwikkelingslocatie

<p>in het meest oostelijk deel van de schakelzone opgenomen in het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling vormt een onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan; de uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond. Vanwege het geringe aantal verkeersbewegingen leidt realisatie van deze planontwikkeling niet tot aanpassingen in de infrastructuur. Daarom is een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkeling niet noodzakelijk.</p> <p>Het MFC is een ontwikkeling die plaatsvindt onder verantwoordelijkheid van de gemeente. De kosten voor het aanpassen van de infrastructuur als gevolg van deze ontwikkeling moeten dus ook door de gemeente worden bekostigd. Op basis van artikel 6.12 Wro moet een exploitatieplan worden vastgesteld, als een bouwplan is voorgenomen. Het bouwplan voor het MFC is nog niet bekend, daarom kan ook het exploitatieplan niet worden opgesteld. Onbekend is het aantal toekomstige gebruikers; dit heeft direct invloed op de mogelijke aanpassing van de infrastructuur.</p> <p>De exploitatiekosten voor de ontwikkeling van het MFC zijn dus nog niet bekend. Ook is nog geen definitief besluit genomen over de realisatie van het MFC. Pas als de definitieve invulling van het MFC bekend is, kan een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend en kunnen de financiële gevolgen in beeld worden gebracht. Omdat de ontwikkeling van het MFC onder gemeentelijke verantwoordelijkheid plaatsvindt, wordt binnen de gemeentelijke begroting, voor zover mogelijk, al rekening gehouden met de komst van het MFC. Dat betekent dat ook gelden zijn gereserveerd om een mogelijke aanpassing van de Rijksstraatweg te realiseren. Wij kunnen geen anterieure overeenkomst met onszelf sluiten. De economische uitvoerbaarheid van het MFC is hiermee voldoende aangetoond. De mogelijke realisatie van het MFC kan derhalve in het bestemmingsplan worden opgenomen.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
30.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant verzoekt gemeente om op het perceel Koppelsedijk 16 het oprichten van bijgebouwen mogelijk te maken en daarbij rekening te houden met de omvang van het perceel.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Het perceel Koppelsedijk 16 ligt in de bestemming 'Wonen dorpsbebouwing beeldbepalend 1'. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Omdat op het perceel van appellant in de huidige situatie geen bijgebouw heeft, is dit niet op de plankaart aangeduid.</p> <p>Artikel 20.4.6 bevat een afwijkingsmogelijkheid waarmee, onder bepaalde voorwaarden, het oprichten van een nieuw bijgebouw, mogelijk wordt gemaakt. Een van de voorwaarden is dat de maximale oppervlakte 90 m2 mag bedragen. Appellant voert geen redenen aan op basis waarvan wij zouden moeten afwijken van deze maximale oppervlakte. Op basis van de ruimtelijke visie is namelijk de bestemming 'Wonen dorpsbebouwing beeldbepalend 1' toegekend op het perceel van appellant. Wij zien geen reden om de bestemming van het perceel te wijzigen of om af te wijken van de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden in artikel 20.4.6.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
31.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Appellant verzoekt de bestemming van het perceel hoek Burg. Von Geusauweg/Sleedoorstraat te wijzigen van "Groen, onder Wro-zone-wijzigingsgebied 1" in "onvoorwaardelijk groen c.q. speelvoorziening".</p> <p>In 2008 is de kadernota "Sport en bewegen" door de raad vastgesteld waarin is opgenomen dat er in een wijk 3% speelruimte moet zijn. Aan deze norm wordt in de wijk Geldermalsen-West niet voldaan.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>In de raadsvergadering van 22 november 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma is het realiseren van woningen op het perceel Burgemeester von Geusauweg / Sleedoorstraat niet opgenomen. Dat betekent dat het realiseren van deze woningen slechts mogelijk is als wordt afgeweken van het woningbouwprogramma. Omdat het aantal woningen in het woningbouwprogramma vanwege de afnemende behoefte sterk is gedaald, kunnen geen nieuwe initiatieven aan het woningbouwprogramma worden toegevoegd. De wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook geschrapt. De uitvoerbaarheid van deze bevoegdheid is niet aangetoond.</p> <p>Wij zijn ervan op de hoogte dat in Geldermalsen- West de speelruimte beperkt is. In de kadernota 'Sport en bewegen' is echter aangegeven dat met inachtneming van het bij de gemeente beschikbare budget en in overleg met het 'Platform Speelplekken' wordt gekeken of er mogelijkheden aanwezig zijn voor het realiseren van speelplekken binnen de gemeente.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
De wijzigingsbevoegdheid "Wro-zone wijzigingsbevoegdheid – 1" wordt geschrapt voor het perceel hoek Burg. Von Geusauweg/Sleedoorstraat.

<b>Indiener zienswijze</b>
32.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Appellant verzoekt op het perceel gemeente Geldermalsen, sectie A nr 3792 de bestemming "Agrarisch-Dorpsgebied" te wijzigen in de aanduiding "Wonen-Dorpsbebouwing" om het oprichten van een woning met bijgebouw mogelijk te maken. Mocht dit niet worden gehonoreerd, dan vraagt appellant om de bestemming "Agrarisch-Dorpsgebied" te wijzigen naar een standaard agrarische bestemming omdat appellant van mening is dat dit een te zware bestemming is voor het perceel.</p> <p>Verder merkt appellant op dat de peuterspeelzaal aan de Poppelenburgerstraat 46 niet is vermeld op de kaart en verzoekt de aanduiding "Bedrijfsbestemming" te geven.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>



Appellant heeft tijdens de inspraakperiode ook een verzoek ingediend om het oprichten van een woning op dit perceel mogelijk te maken. 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 zonering bepaald. Op de kaart 'ruimtelijke uitgangspunten en zonering' 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. Verder heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011 het gemeentelijk woningbouwprogramma vastgesteld. De door appellant gewenste woning is niet in dit woningbouwprogramma opgenomen. Kortom, het verzoek van appellant voor het oprichten van een woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummer 3792, wordt afgewezen vanwege strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk beleid en omdat het verzoek niet past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De methodiek van het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande situatie vast te leggen. De bestemming 'agrarisch dorpsgebied' is specifiek opgenomen in het bestemmingsplan om de openheid van het gebied te waarborgen. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch dorpsgebruik. Binnen de methodiek van het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' komt de bestemming 'agrarisch' niet voor. Agrarische bedrijven vallen onder de bestemming 'bedrijf'. Deze bestemming kan niet worden opgelegd voor het perceel in eigendom bij appellant, omdat hier geen sprake is van bedrijvigheid. Aan het verzoek van appellant kan derhalve geen gevolg worden gegeven.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel aan de Poppelenburgerstraat de aanduiding 'sw – psz'. De peuterspeelzaal is derhalve op de plankaart aangeduid. Aan het verzoek van appellant is reeds gevolg gegeven.

#### **Besluit**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

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

Geen.

#### **Indiener zienswijze**

33.

#### **Samenvatting zienswijze**

Namens

Appellant verzoekt de bedrijfsbestemming op het perceel Laageinde 60 te handhaven en aan te passen voor industrie. De toekomstige eigenaar is gespecialiseerd in en werkt met specifieke landbouw/

veehouderij machines, met name in de voermengsystemen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Artikel 4 'Bedrijf' geeft aan welke bedrijvigheid binnen het bestemmingsplan is toegestaan en onder welke voorwaarden. Als de bedrijfsactiviteiten wijzigen, kunnen wij hieraan medewerking verlenen door middel van artikel 4.4.1. Aan dit artikel zijn voorwaarden verbonden. Zo moeten de bedrijfsactiviteiten worden aangemerkt als een categorie -1 inrichting of een categorie – 2 inrichting en bovendien mag het uitsluitend bedrijven betreffen die voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1).</p> <p>Een bedrijf gespecialiseerd in landbouw / veehouderijmachines komt niet voor in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Door de summiere omschrijving in de zienswijze van het toekomstige bedrijf is bovendien onduidelijk welke werkzaamheden het precies betreft. Verder wil appellant het resterende gedeelte van de bedrijfsbebouwing gaan benutten als bedrijfsverzamelgebouw. Ook hierbij is niet aangegeven welke bedrijvigheid in de bedrijfsbebouwing zal worden uitgeoefend. Vanwege deze onduidelijkheid kan niet worden getoetst aan de in artikel 4.4.1 opgesomde voorwaarden. Een clustering van bedrijvigheid is overigens niet gewenst, vanwege de ligging van het perceel van appellant in een gemengde omgeving met woning en kleinschalige bedrijvigheid. Door het ontbreken van informatie in het verzoek kan ook niet worden getoetst aan de milieu-eisen. Appellant wordt verzocht om een concreet verzoek in te dienen op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden. Dan kan worden getoetst aan de in artikel 4.4.1 vermelde randvoorwaarden en aan de Wet milieubeheer.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
34.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Namens.</p> <p>Appellant wenst dat de zienswijze d.d. 21 juli 2011 als herhaald en ingelast wordt beschouwd. Appellant is van mening dat de Nota van Inspraak onjuistheden bevat. Appellant is het niet eens met de bestemmingsmethodiek in het plan, waarbij geen generieke bedrijfsbestemming met bedrijvenlijst is opgenomen maar specifieke bestemmingen. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen zodat ter plaatse twee aannemersbedrijven zijn toegestaan.</p> <p>Zoals in de Nota van Inspraak is genoemd zou het bouwvlak zijn toegekend op basis van de bestaande bedrijfsbebouwing, hetgeen niet zou leiden tot aanpassing, hoewel daarom is gevraagd. Nu blijkt dat het bouwvlak alsnog in overeenstemming is gebracht met de feitelijke situatie ter plaatse, doch is het bebouwingspercentage in negatieve zin gewijzigd, de bestemming in oppervlakte teruggebracht, waardoor de indruk ontstaat dat het bebouwingspercentage niet garant staat voor het positief bestemmen van alle bedrijfsbebouwing. Bovendien is in afwijking van de Nota van Inspraak het bestemmingsvlak zonder motivering verkleind, zulks in tegenstelling tot andere bedrijven binnen het plangebied, die wel ruimte hebben voor toekomstige uitbreiding.</p>

Appellant is het niet eens met de in de Nota van Inspraak aangevoerde redenen om tot beperking van bebouwd oppervlak te komen. Het bedrijf is nooit aangesproken op het niet voldoen aan milieuvoorschriften, de buitenopslag is er al voor het in werking treden van bestemmingsplan Buitengebied 1984 en is toegestaan op grond van het overgangsrecht van dat plan en de bestemmingsplannen erna. Appellant is van mening dat er geen sprake is van illegale opslag maar van een gelegaliseerde opslagfunctie via het overgangsrecht.

Appellant is van mening dat er geen sprake is van overlast voor omwonenden. Het bedrijf voldoet aan de milieuvoorschriften en de belendende bewoner wordt volledig door bebouwing en beplanting afgeschermd.

Appellant is van mening dat het bedrijf niet in strijd is met het bestemmingsplan gezien de in het verleden verleende bouw- en milieuvergunningen. Het bedrijf is, in tegenstelling tot het gestelde in de Nota van Inspraak langer dan sinds 2005 gevestigd, slechts de bedrijfsnaam is gewijzigd. Appellant vindt dat geen enkel bedrijf ter plaatse illegaal is gevestigd, nu het vigerende bestemmingsplan geen limitatieve beperking kent voor de vestiging van aannemersbedrijven.

Appellant is van mening dat er onderscheid wordt gemaakt binnen de bedrijfsbestemmingen en dat alleen bij het bedrijfsperceel van cliënt buitenopslag is uitgesloten. Appellant vraagt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin, dat cliënt gelijkelijk met anderen wordt behandeld en het hem mogelijk blijft de buitenopslag te handhaven.

Appellant zegt dat hoewel de Nota van Inspraak slechts op een gering gedeelte tegemoet kwam aan de inspraakreactie, thans moet worden geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan de situatie op de verbeelding drastisch is gewijzigd. Het bestemmingsvlak is verkleind terwijl de huidige bebouwing reeds meer is dan 60% en dus onder het overgangsrecht wordt gebracht. Appellant is van mening dat hier zijn cliënt op andere wijze wordt behandeld ten opzichte van andere bedrijven die voor de toekomst wel uitbreidingsmogelijkheden krijgen d.m.v. toegekend bebouwingspercentage. Appellant vraagt het bestemmingsvlak te vergroten en opteert voor vergroting van het bebouwingspercentage.

Appellant vraagt de woning als burgerwoning te bestemmen en ook op dit onderdeel de verbeelding zodanig aan te passen, dat de koppeling met de bedrijfsfunctie als "bedrijfswoning" en als hoofdgebouw wordt ontnomen. Voorts meldt appellant dat op basis van de verbeelding de hoogte van de woning niet overeenkomt met de feitelijke hoogte. De hoogte moet 8 m. zijn.

Appellant vraagt het tuinperceel te bestemmen als "tuin" i.p.v. "Agrarisch Dorpsgebied".

#### **Standpunt gemeenteraad**

1. Het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' is, zoals reeds blijkt uit de naam van het bestemmingsplan, een bestemmingsplan waarin de woongebieden van de kern Geldermalsen, worden opgenomen. Bij het starten van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de kern van Geldermalsen is een Handboek bestemmingsplannen opgesteld, waarin is vastgelegd welke bestemmingen in de bestemmingsplannen voor de kernen worden gehanteerd. Omdat het hier bestemmingsplannen voor de kernen betreft, waar de hoofdfunctie 'wonen' overheersend is, is ervoor

gekozen om de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk vast te leggen. Het doel hiervan is om een aantrekkelijke woonomgeving te behouden, waarbij de bedrijven dus geen overlast veroorzaken in de vorm van geluid, geur etc.. Binnen een woonomgeving prevaleert het belang van de leefbaarheid boven het belang van de flexibele bedrijfsvoering van de ondernemer. Het mag duidelijk zijn dat bestemmingsplannen die worden opgesteld voor bedrijventerreinen een andere bestemmingsplansystematiek kennen, omdat hier de leefbaarheid niet in het geding is. De gemeente Geldermalsen voert hierin sinds 2006 een consistent ruimtelijk beleid. Aan het verzoek van appellant om een ruime bedrijfsbestemming op te nemen, wordt dan ook niet tegemoet gekomen. Appellant motiveert niet nader waarom hij van mening is dat ter plekke twee aannemersbedrijven zijn gevestigd. Bovendien is gebr. Van Breda niet gevestigd op het betreffende perceel. Dit bedrijf gebruikt het perceel aan de Pr. Julianaweg 2 ten behoeve van opslag, waartegen op dit moment handhavend wordt opgetreden. Het bedrijf Floor Installatietechniek is voorzien van een aanduiding op de plankaart, zodat het verzoek van appellant om dit bedrijf als aannemersbedrijf op de plankaart te vermelden niet wordt gevolgd. Appellant heeft daarnaast in zijn zienswijze niet vermeld, dat hij ook de vertegenwoordiger is van Floor Installatietechniek.

2. Het bouwvlak voor het perceel Prinses Julianaweg 2 en 2A is gebaseerd op de bestaande bebouwing. Het bebouwingspercentage is verhoogd van 40% naar 60%, zodat de bezwaren van appellant tegen dit bebouwingspercentage niet worden gevolgd. Het bestemmingsvlak is niet verkleind, slechts de vorm ervan is gewijzigd. De bestaande bebouwing past binnen dit bebouwingspercentage en biedt nog beperkte mogelijkheden voor uitbreiding. De stelling van appellant is derhalve onjuist.
3. De bestaande bedrijvigheid, namelijk het timmer- en onderhoudsbedrijf van appellant alsmede het installatiebedrijf, worden op de plankaart aangeduid. Op basis van bestemmingsplan 't Rot 1991 is legalisatie van de reeds opgerichte bedrijfsgebouwen niet mogelijk. Reeds sinds 1995 wordt het uitoefenen van het bedrijf van appellant ter plekke bestreden door omwonenden, zodat de stelling van appellant dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, in twijfel wordt getrokken. Op dit moment wordt handhavend opgetreden tegen de buitenopslag van alle op het perceel aanwezige bedrijven. Appellant vermeldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1984'. Voor de betreffende percelen geldt echter het bestemmingsplan 't Rot 1991. Op basis van dit bestemmingsplan is buitenopslag niet toegestaan. (artikel 9) Het overgangsrecht is in casu niet van toepassing, omdat het gebruik van het perceel is gewijzigd door de wijziging in de bedrijfsvoering. Het beroep op het overgangsrecht door appellant is door de commissie bezwaarschriften afgewezen.
4. Appellant bestrijdt de door appellant ervaren overlast. Gezien het belang van appellant bij de bedrijfsvoering van zijn bedrijf wordt dit standpunt gevolgd. Het feit dat meerdere omwonenden sinds vele jaren ageren tegen de bedrijfsvoering van appellant, doet echter vermoeden dat wel zeker sprake is van enige overlast van het bedrijf van appellant. In welke mate deze overlast wordt ervaren, is echter een persoonlijke kwestie.
5. De stelling van appellant dat wij voornemens zijn de bedrijfsvoering van appellant op het betreffende perceel onmogelijk te maken, wordt niet gevolgd. De op het perceel gevestigde bedrijven worden namelijk met een aanduiding op de plankaart vermeld. De illegaal aanwezige bebouwing wordt middels dit bestemmingsplan voorzien van een bestemming. Beide illegaal gevestigde bedrijven worden middels de aanduiding op de plankaart gelegaliseerd. Appellant wordt derhalve niet beperkt in zijn bedrijfsvoering. Het geldende bestemmingsplan 't Rot 1991 is op plankaart 2 voorzien van de aanduiding 'aannemersbedrijf'. Aangezien appellant ter plekke een timmerbedrijf uitoefent sinds

2005, is deze aanduiding niet op zijn bedrijf van toepassing. Bovendien vermeldt de toegestane lijst van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan 't Rot geen timmerbedrijf en ook geen installatiebedrijf. De bedrijfswoning is mogelijk gemaakt door de gemeenteraad die het bestemmingsplan 't Rot 1995 heeft vastgesteld. Overigens heeft appellant in zijn inspraakreactie aangegeven dat de bedrijfswoning juist fungeerde als privé-woning en niet ten dienste staat van het bedrijf. Appellant spreekt zichzelf hierin tegen.

6. De gemeente is onlangs een handhavingstraject opgestart ten einde de opslag op het perceel aan de Prinses Julianaweg 2 te beëindigen. Bestemmingsplan 't Rot 1991 vermeldt in artikel 14 aanhef lid 3 dat het plaatsen, opslaan of deponeren van producten, goederen en / of materialen ten dienste van niet-agrarische bedrijvigheid in elk geval in strijd wordt geacht met de onderhavige bestemming 'lintbebouwing', mits dit plaatsen, opslaan en deponeren plaatsvindt buiten de in deze bestemming toegelaten gebouwen. Buitenopslag is in deze situatie daarom een vorm van grondgebruik dat strijdig is met de bestemmingsplanvoorschriften. Artikel 2 van de bestemmingsplanvoorschriften vermeldt dat onder toegelaten bedrijven bestaande bedrijven wordt verstaan zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en nader aangegeven op de kaart – blad 2. Dit leidt tot de conclusie dat alleen het aannemersbedrijf O.Wellner ter plaatse mocht zijn gevestigd. De door appellant op het perceel uitgeoefende buitenopslag vond niet plaats ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan 't Rot 1991, aangezien toendertijd aannemersbedrijf O.Wellner op het betreffende perceel was gevestigd. De buitenopslag valt derhalve niet onder het overgangsrecht. Wij willen buitenopslag in dit bestemmingsplan niet mogelijk maken, omdat het plegen van opslag blijvend onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke visie op 't Rot. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de beschrijving in hoofdlijnen, zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 't Rot 1991. Deze visie wordt gecontinueerd in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'.
7. De wens van appellant om de bebouwingsmogelijkheden van het perceel te verruimen wordt niet toegekend. Bij de inventarisatie van het betreffende perceel is naar voren gekomen dat ter plekke twee bedrijven illegaal zijn gevestigd en dat drie bedrijven op het perceel illegaal buitenopslag plegen. Hiertegen wordt inmiddels handhavend opgetreden. Het perceel Prinses Julianaweg 2 is gelegen in 't Rot. Dit gebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing in de vorm van vrijstaande of halfvrijstaande bebouwing op ruime percelen. De bijgebouwen staan over het algemeen achter de hoofdgebouwen waardoor er sprake is van beperkt bebouwde tot onbebouwde zij-erven. Tussen de bebouwing in Het Rot zijn nog diverse open agrarische percelen, voornamelijk weilanden, aanwezig. Door het open bebouwingsbeeld zijn hier nog waardevolle doorzichten naar de achterliggende open binnengebieden aanwezig. Behalve het historische gegroeide ruimtelijk beeld rechtvaardigt ook deels de ligging van de gebieden aan de randen van de kern de aanwezigheid van bedrijven. Gezien de situering aan de historisch kleinschalige wegen zijn verkeersaantrekkende functies ongewenst. Uit deze visie komt naar voren dat verdere uitbreiding van de bedrijvigheid op het perceel van appellant niet gewenst is. Ook andere bedrijven in de directe omgeving van appellant hebben beperkte uitbreidingsmogelijkheden, zodat de mening van appellant hieromtrent niet wordt gevolgd.
8. Aan de wens van appellant om de bedrijfswoning los te koppelen van de bedrijfsloodsen, wordt niet tegemoet gekomen. Juist de combinatie van wonen en werken is kenmerken voor 't Rot. Wij willen ook voorkomen dat bedrijven ter plekke uitbreiden; dit vinden wij niet passend binnen de woonomgeving. Alleen kleinschalige bedrijvigheid is passend binnen 't Rot. Bovendien staat deze woning ten dienste van het timmerbedrijf, zodat de koppeling gerechtvaardigd is. Bij het bepalen van

de maximale hoogte zijn de bedrijfsloodsen leidend. De hoogte van de bedrijfswoning is hierbij ondergeschikt. Overigens bevat artikel 4 een afwijkingsbevoegdheid om een grotere bouwhoogte mogelijk te maken.

9. In het geldende bestemmingsplan 't Rot 1991 heeft het betreffende perceel ook de bestemming 'agrarisch dorpsgebied'. Bij de inventarisatie ter plekke is gebleken dat het huidige gebruik van het perceel de bestemming 'agrarisch dorpsgebied' nog steeds rechtvaardigt. Door deze bestemming blijft de openheid van het gebied gegarandeerd; dit vormt een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van Het Rot. Het verzoek van appellant wordt derhalve afgewezen.

#### **Besluit**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

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

Geen.

#### **Indiener zienswijze**

35.

#### **Samenvatting zienswijze**

Namens

Appellant wenst dat de volgende zaken als herhaald en ingelast worden beschouwd :

- de ingediende inspraakreactie d.d. 18 juli 2011;
- de ingediende zienswijze d.d. 15 april 2010 op het voornemen om met toepassing van art. 19, lid 2, WRO juncto 19a, lid 4 WRO en de art. 110a, lid 1 en 110c Wet geluidhinder om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan "Geldermalsen-West 1978" en ontheffing ten behoeve van het vaststellen van hogere grenswaarden voor de bouw van 40 appartementen op het perceel Tunnelweg 11;
- het bezwaar d.d. 21 april 2011 c.q. 24 mei 2011 en een beroepschrift bij de Raad van State tegen de vaststelling hogere grenswaarden inzake de Wet geluidhinder;

Appellant is het niet eens met de bestemming voor de realisatie van appartementenbouw ter plaatse van de Tunnelkerk. Hij is van mening dat in het voorliggende plan geen stedenbouwkundig-ruimtelijke verantwoording van het project wordt gegeven omdat slechts wordt volstaan met een beschrijving van het bouwplan en het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De ruimtelijke afweging omtrent het bouwplan ontbreekt.

Appellant is van mening dat het bouwplan met appartementen de structurele opbouw van het gebied in horizontale en verticale zin aantast. Er is geen stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Voorts is de invulling van het gebied met deze functie in strijd met de gebiedscriteria van hst 3.5 Geldermalsen-West van het gemeentelijke welstandsbeleid. De schaal van het bouwplan en de bouwmassa komen in het gebied Geldermalsen – West niet voor.

Verder vindt appellant dat er geenszins is aangetoond of gemotiveerd op basis van welke beleidsdocumenten de opgenomen woonfunctie ter plaatse noodzakelijk is en wordt aan de behoefte aan appartementen in Geldermalsen gezien de huidige marktsituatie getwijfeld. Ook de uitvoerbaarheid van het bouwplan wordt in twijfel getrokken.

Ook het door Bureau Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek bestrijdt de noodzaak van dit

bouwplan. Er is geen cijfermatige onderbouwing van de noodzaak tot appartementen.
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>De reactie uit de Nota van Inspraak wordt als herhaald en ingelast beschouwd.</p> <p>Ten aanzien van de ingediende zienswijze tegen de verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO wordt verwezen naar de reactie die hierop is gegeven bij het verlenen van de vrijstelling. De zienswijze is toen ongegrond verklaard; wij zien geen reden om van dit besluit af te wijken.</p> <p>Ten aanzien van het door appellant ingediende bezwaar- en beroepschrift wordt verwezen naar de door de gemeente opgestelde pleitnota inzake het bezwaarschrift en verweerschrift inzake het beroepschrift. Deze wordt beschouwd als herhaald en ingelast. Bovendien heeft zowel de Rechtbank in haar uitspraak van 5 juni 2012, met zaaknummer 11 / 4417 / WRO148 als de Raad van State in haar uitspraak van 6 juni 2012, met nummer 201104839 / 1 / R4, de door appellant ingediende beroepschriften ongegrond verklaard. De door appellant aangedragen argumenten zijn door beide rechtsorganen niet erkend, reden waarom wij het opnemen van het bouwplan in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' handhaven. Onze argumenten worden gedeeld door de Rechtbank en de Raad van State.</p> <p>In de ruimtelijke onderbouwing die een onderdeel vormt van het vrijstellingsbesluit, is beargumenteerd waarom medewerking is verleend aan het betreffende bouwplan. Ook is hierbij vermeld waarom het bouwplan past binnen de omgeving. Van een ruimtelijke aantasting is geen sprake, zoals appellant stelt. In dit bestemmingsplan behoeft geen nadere onderbouwing plaats te vinden van het betreffende bouwplan, omdat deze onderbouwing al een onderdeel vormt van de vrijstellingsprocedure.</p> <p>In de vergadering van 22 november 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020 vastgesteld. In dit gemeentelijk woningbouwprogramma zijn ook de appartementen op de voormalige locatie van de Tunnelkerk opgenomen. De uitvoerbaarheid van het bouwplan vormt een onderdeel van de reeds vermelde ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan is geaccordeerd door de welstandsgedelegeerde, zodat het voldoet aan de redelijke eisen van welstand.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
36.
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>In het ontwerp bestemmingsplan is de woning van appellant (Lingedijk 76a) gezamenlijk met de woning van de burens op no 76 bestemd als "bedrijf (art. 4). In tegenstelling tot de woning van de burens ontbreekt op no 76a de specifieke bouwaanduiding, de woning heeft nu geen "hoofdgebouw". Appellant verzoekt om alsnog een aanduiding hoofdgebouw op te nemen, nu lijkt er sprake van één complex. Dit is niet juist, de woningen van 76 en 76a hebben geen relatie met elkaar en er zijn 2 verschillende eigenaren.</p> <p>Voorts verzoekt appellant om de bestemming aan te passen aan de omgeving waar woondoeleinden beter</p>

in passen en de bedrijfsbestemming te laten vervallen. Ter compensatie vraagt appellant om de tijdelijke woonunit een permanente status als bijgebouw te geven. Verder vraagt appellant als compensatie om ter plaatse van de moestuin (zie kaartje) een nieuwe aanduiding als hoofdgebouw op te nemen.

#### **Standpunt gemeenteraad**

Aangezien appellant de woning bewoont op Lingedijk 76A en het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt, wordt aan de wens van appellant tegemoet gekomen. Op de woning Lingedijk 76A wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen. Omdat ter plekke geen bedrijf wordt uitgeoefend, wordt het huidig gebruik van de bestaande bebouwing namelijk gebruik ten behoeve van wonen positief bestemd. De redenering van appellant dat deze wijziging van de bestemming planschadegevoelig is, wordt niet gevolgd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1984' heeft het betreffende perceel de bestemming 'dierentehuis'. Deze bestemming bevat uitsluitend de mogelijkheid om ter plekke een dierentehuis te exploiteren. De bestemming 'wonen' die nu gaat gelden voor het betreffende perceel, vormt eerder een waardevermeerderende factor. Aan het verzoek van appellant voor het oprichten van een tweede woning wordt geen medewerking verleend, want een woning op het betreffende perceel is ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar. Het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' is een conserverend plan, waarin nieuwe ontwikkelingen slechts sporadisch worden meegenomen, daarom wordt elk verzoek voor het realiseren van een nieuwe woning op meerdere aspecten beoordeeld. Het betreffende perceel is gelegen in Het Rot.

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 westzijde van de bestaande woningen aan de Lingedijk 76 en 76A en vormt een onderdeel van de grens met het buitengebied. Door het oprichten van een woning op deze locatie zou de geleidelijke overgang naar het buitengebied verhard en zou het gebied gelegen ten oosten van de dijk langzaam dichtslippen met woningen.

Bij het mogelijk realiseren van een woning wordt bovendien een woning toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. De afspraken over de woningbouwprogrammering zijn vastgelegd door de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011 in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020. In dit programma is per kern aangegeven op welke locatie woningen kunnen worden gerealiseerd, zodat wordt voldaan aan de doelstelling van de provincie. Er zijn dus een substantieel aantal woningen geschrapt uit het woningbouwprogramma. De beoogde woning van appellant is niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Dat betekent dat aan het verzoek geen gevolg kan worden gegeven.

Verder ligt de beoogde locatie voor de woning binnen de spuitzone die verbonden is aan de boomgaard, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummer 4214. Op basis van het gemeentelijk beleid met betrekking tot spuitzones wordt een afstand van 65 meter gehanteerd tussen de op te richten woning en de boomgaard. In dit geval wordt deze afstand niet bereikt, zodat toekomstige bewoners van de woning worden bloot gesteld aan de drift. Met het oog op de volksgezondheid is dat niet toegestaan, ook hierom kan aan het verzoek dus geen medewerking worden verleend.

Voor het tijdelijk oprichten van een mantelzorgunit is vrijstelling verleend op 11 september 2008. Aan deze vrijstelling is een maximale instandhoudingstermijn verbonden van vijf jaar. Als de noodzaak tot het verlenen van mantelzorg niet meer aanwezig was, diende de unit binnen twee maanden na beëindiging van het gebruik te worden gesloopt. Uit de verkoop van de woning en de op internet ter beschikking



<p>gestelde informatie blijkt dat de tijdelijke unit niet meer als woonruimte in gebruik is ten behoeve van mantelzorg. Op basis van de verleende vrijstelling moet de tijdelijke woonunit dus worden gesloopt. Aan het verzoek van appellant om de tijdelijke woonunit te bestempelen tot bijgebouw, kan dus niet tegemoet worden gekomen.</p>
<p><b>Besluit</b></p>
<p>De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.</p>
<p><b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b></p>
<p>Het perceel Lingedijk 76A krijgt de bestemming 'Wonen – landelijk'. Het bouwvlak ten behoeve van de woning blijft ongewijzigd.</p>

## HOOFDSTUK 7 BEHANDELING INSPRAAKREACTIES INSTANTIES

In het hierna volgende worden de ingediende inspraakreacties behandeld. Wij hebben uitsluitend schriftelijk ingediend 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 zienswijze</b>
1. ProRail, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Toelichting, paragraaf 6.2 Externe veiligheid</p> <p>Appellant is van mening dat er een adequate onderbouwing c.q. verantwoording ontbreekt van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico betreffende het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorbaan. Appellant verzoekt het aspect externe veiligheid (railverkeer) uit te werken en daarbij de juiste uitgangspunten en meest recente cijfers te hanteren. Tegenwoordig dient een toetsing plaats te vinden op basis van de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor".</p> <p>Voorts verzoekt appellant – nadat het aspect externe veiligheid is beoordeeld aan de hand van voornoemde marktverwachting – de conclusie van het uitgewerkte onderzoek op te nemen in het bestemmingsplan.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' is een conserverend bestemmingsplan, waarin nieuwe ontwikkelingen sporadisch worden meegenomen. In de wijk gelegen bij de spoorlijn wonen naar schatting tussen de 2000 en 3000 mensen. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat aan de Burgemeester von Geusauweg twee woningen worden opgericht. Dat betekent dat het groepsrisico ter plekke minimaal wijzigt. Wij achten deze wijziging zo minimaal dat een berekening c.q. onderbouwing van het groepsrisico niet noodzakelijk wordt geacht. Het betreft hier een voortzetting van de bestaande situatie. Omdat geen sprake is van het wijzigen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico slechts marginaal wijzigt, is het berekenen van beide risico's niet noodzakelijk. De heer Heinen heeft dit standpunt telefonisch op 12 juni 2012 bevestigd.</p>
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
2. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
<b>Samenvatting zienswijze</b>
Appellant heeft geen nadere aanvullingen op het bestemmingsplan.

<b>Standpunt gemeenteraad</b>
Met de reactie van het Waterschap wordt ingestemd.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Geen.

<b>Indiener zienswijze</b>
3. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Verbeelding (kaartblad 7)</p> <p>Op de verbeelding is zichtbaar dat de leiding gedeeltelijk is gelegen binnen bouwvlakken van de bestemmingen “Wonen-dorpsbebouwing beeldbepalend 1” en “Wonen-dorpsbebouwing 2”. Het is echter niet zonder meer toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 4 m. ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Appellant verzoekt de bouwvlakken aan te passen.</p> <p>Planregels</p> <p>Art. 23.4.3 beschrijft dat de onder 23.4.1 genoemde vergunning slechts kan worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, (...) geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de rioolpersleiding (...).</p> <p>Appellant is van mening dat dit een kopieerfout is uit art. 24.4.3 en dient rioolpersleiding vervangen te worden door gastransportleiding.</p> <p>In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringstrook weergeeft. Een adequaat artikel “Leiding-Gas” maakt hier onderdeel van uit. Appellant verzoekt daarom om het artikel “Leiding-Gas” zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming “Leiding-Gas” bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met (een) dubbelbestemming(en), zoals Waarde Archeologie of Waterstaat-Waterkundige functie voorrang krijgt. In de zienswijze is een voorbeeldtekst opgenomen.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Artikel 23 van het bestemmingsplan vermeldt dat het niet is toegestaan gebouwen en bouwwerken op te richten ten behoeve van de bestemmingen ‘Wonen- dorpsbebouwing beeldbepalend 1’ en ‘Wonen-dorpsbebouwing 2’. Slechts met schriftelijk advies van de leidingbeheerder en als de gasleiding voldoende wordt beschermd, kan voor de betreffende percelen een omgevingsvergunning worden verleend. De gronden blijven echter, ook onbebouwd, in gebruik ten behoeve van het gebruik wonen. Deze gronden met de dubbelbestemming ‘leiding – gas’ zijn momenteel namelijk in gebruik als tuin. Bij het verwijderen van de woonbestemmingen zouden de gronden uitsluitend de bestemming ‘leiding – gas’ krijgen. Dat betekent dat het gebruik als tuin onder het overgangsrecht zou vallen. Dit is niet de bedoeling; het gebruik als tuin blijft voor nu, maar ook in de toekomst voortbestaan. Bovendien zijn wij van mening dat de gasleiding door middel van de bestemming ‘Leiding – gas’ en het bouwverbod dat hierin is opgenomen, voldoende is beschermd.</p> <p>Artikel 23.4.3 wordt zodanig gewijzigd dat rioolpersleiding wordt vervangen door gasleiding.</p> <p>Op basis van de regels van het bestemmingsplan heeft de bestemming ‘Leiding – gas’ voorrang boven de</p>

andere bestemmingen, vanwege het in artikel 23.2.1 opgenomen bouwverbod. Daarom is het opnemen van de door appelland voorgestelde alinea niet nodig. Er kan geen sprake zijn van strijdigheid van regels van de bestemmingen, want aan de bestemming 'Leiding – gas' moet als eerste worden getoetst. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 23.3, kan er geen vergunning worden verleend.
<b>Besluit</b>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<b>Wijzigingen in het bestemmingsplan</b>
Artikel 23.4.3 wordt zodanig gewijzigd dat de benaming 'rioolpersleiding' wordt vervangen door 'gasleiding'.

<b>Indiener zienswijze</b>
4. Kleurrijk Wonen, Postbus 4, 4190 CA Geldermalsen
<b>Samenvatting zienswijze</b>
<p>Kleurrijk Wonen is voornemens op locatie Willem de Zwijgerweg 72 een project te ontwikkelen voor Stichting Prezzent. De ontwikkeling vindt plaats vanaf het jaar 2008; door wijziging in het beleid van Prezzent is de reeds ingediende bouwvergunningaanvraag ingetrokken.</p> <p>Het nieuwe beleid van Prezzent gaat uit van zelfstandige verhuur in het kader van scheiden van wonen en zorg. De toekenning van de bestemming 'Maatschappelijk -2' in het bestemmingsplan leidt tot problemen in de woningtoewijzing. Stichting Prezzent kan niet garanderen dat in lengte van jaren het complex zal worden verhuurd aan mensen met een verstandelijke beperking. Daarom pleit appelland voor een woonbestemming.</p>
<b>Standpunt gemeenteraad</b>
<p>Het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' is een conserverend bestemmingsplan, waarin nieuwe ontwikkelingen sporadisch worden meegenomen. De herontwikkeling aan de Willem de Zwijgerweg 72 is opgenomen in het bestemmingsplan, omdat wij in onze vergadering van 16 maart 2010 hebben besloten tot het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO om de realisatie van de gezinsvervangende plaatsen mogelijk te maken. De haalbaarheid van het bouwplan is aangetoond, op basis van de realisatie van gezinsvervangende plaatsen, dus op basis van het bouwplan op grond waarvan wij in 2010 medewerking hebben verleend aan het bouwplan. Om de vrijstellingsprocedure te kunnen voeren is toendertijd een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de uitvoerbaarheid van het bouwplan is aangetoond. Vanwege het opstellen van een bestemmingsplan voor de woongebieden van Geldermalsen is ervoor gekozen het bouwplan op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is er vanuit gegaan dat het bouwplan waarmee wij op 16 maart 2010 hebben ingestemd, de basis vormt voor het bestemmen van het perceel Willem de Zwijgerweg 72 in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'. Het wijzigen van deze bestemming ten faveure van een woonbestemming is niet mogelijk, omdat de uitvoerbaarheid hiervan op korte termijn niet kan worden aangetoond. Bovendien zijn wij van mening dat uit de zienswijze van appelland niet naar voren komt dat binnen de planperiode de wijziging naar de bestemming 'wonen' zich zal voordoen.</p> <p>Bij het toekennen van een woonbestemming worden bovendien woningen toegevoegd aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. De afspraken over de woningbouwprogrammering zijn vastgelegd door de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011 in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020. In dit programma is per kern aangegeven op welke locatie woningen kunnen worden gerealiseerd, zodat wordt voldaan aan de doelstelling van de provincie. Er zijn dus een substantieel aantal</p>

woningen geschrapt uit het woningbouwprogramma. De beoogde woningen van appellant zijn niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

Bij het toelaten van personen die niet vallen binnen de doelgroep kan op eigen terrein niet worden voldaan aan de parkeerbehoefte. De leefbaarheid op het perceel en van de omliggende percelen komt hierbij in het geding. Aangezien degenen die de zorgwoningen gaan betrekken, niet de beschikking hebben over een auto en ook niet in staat zijn om deze te besturen, is aan het voorliggende verzoek medewerking verleend. Dat betekent dat aan het verzoek geen gevolg kan worden gegeven.

**Besluit**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan**

Geen.

## HOOFDSTUK 8 AMBTSHALVE AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

### TOELICHTING

Paragraaf 2.4.5 wordt geactualiseerd. In haar vergadering van 22 november 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma is per kern omschreven welke woningen in welke kern mogen worden gerealiseerd. Elk jaar wordt het woningbouwprogramma geactualiseerd. Dit is van belang vanwege de krimp op de woningmarkt.

### PLANREGELS

Artikel 1.59 wordt als volgt gewijzigd:

‘een gebouw dat bestaat uit meerdere niet zelfstandige wooneenheden, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan.’

Aan artikel 12.1.1 sub b wordt toegevoegd: ‘alsmede 4 zelfstandige wooneenheden’.

De artikelen 25, 26 en 27 met respectievelijk de benamingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’, worden zodanig gewijzigd dat de noodzaak tot het voeren van een afwijkingsprocedure komt te vervallen. De artikelen 25.2.2, 25.2.3, 26.2.2, 26.2.3, 27.2.2 en 27.2.3 komen hiermee te vervallen. De artikelen 25.2.4, 26.2.4 en 27.2.4 worden vernummerd in 25.2.2, 26.2.2 en 27.2.2 en tevens tekstueel aangepast. Ook het artikel 25.2.1, 26.2.1 en 27.2.1 wordt tekstueel gewijzigd.

Dit geldt tevens voor artikel 25.4.2 sub g, 26.4.2 sub g en 27.4.2 sub g.

Artikel 32 wordt gewijzigd, vanwege een inspraakreactie van de Provincie Gelderland op het bestemmingsplan ‘Geldermalsen centrum 2012, waarin zij aangeeft welke regels zij toepasbaar acht bij de aanduiding ‘molenbiotoop’. De gewijzigde planregels luiden als volgt:

#### 32.1.2 *Bouwregels*

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

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:  
$$H = X/75 + 3,1$$
Waarin:  
H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)  
X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;
- c. bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

### *32.1.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 32.1.2, voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als beeldbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

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

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

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 32.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 32.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 32.1.2 is toegestaan voor bouwwerken.

### *32.1.5 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 32.1.4 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

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

### *32.1.6 Voorwaarden*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.1.4 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Dit geldt voor de molen als werktuig door windbelemmering maar dit kan ook voor de waarde van de molen als beeldbepalend element. Door het stellen van voorwaarden kan hier niet of in voldoende mate aan tegemoet worden gekomen.

### *32.1.7 Deskundige*

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.1.4 moet advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke molendeskundige en de beheerder van de molen.

Aan de artikelen 34.3, 34.4, 34.5, 34.6 en 34.7 wordt artikel 34.1 sub c toegevoegd:  
van deze bevoegdheid kan slechts gebruik gemaakt worden indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte, en de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de prioriteiten van het gemeentelijke woningbouwprogramma;

## **PLANKAART**

### **Plankaart 1**

Op de percelen Dwarsstraat 8 en 10 zijn de bijgebouwen wel met de aanduiding [ bg] aangeduid, maar de omkadering ontbreekt. Die wordt alsnog op de plankaart weergegeven.

Op het perceel Willem de Zwijgerweg 72 wordt de aanduiding 'zelfstandige wooneenheden' opgenomen, waarbij het aantal zelfstandige wooneenheden wordt gesteld op 4.

### **Plankaart 2**

Voor het perceel Prinses Julianaweg 1A komt de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, namelijk 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 t/m 7' te vervallen, omdat de uitvoerbaarheid hiervan binnen de planperiode niet is aangetoond. De mogelijk te realiseren woningen zijn namelijk niet opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020.

### **Plankaart 3**

Voor de westelijke plangrens wordt aansluiting gezocht bij de plangrens van het bestemmingsplan 'Stationsgebied West'. Dit bestemmingsplan moet nog aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Dat betekent dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 3139, wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'. Het betreffende perceel krijgt de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied', met de aanduiding 'groen'.

Aan de Burgemeester von Geusauweg ong., kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 120, wordt het bouwvlak vergroot richting de openbare weg. De afstand van het bouwvlak tot de openbare weg wordt verkleind tot 2,5 meter. Hiermee wordt het oprichten van een vrijstaande woning op het betreffende perceel mogelijk gemaakt.

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 1093, plaatselijk bekend Laageinde 12, wordt een vrijstaande woning inclusief bijgebouw, mogelijk gemaakt. Dat betekent dat een bouwvlak wordt opgenomen op het betreffende perceel. Aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot het oprichten van de woning is voldaan. (stedenbouwkundig, bodem, flora & fauna, planschade). Het betreft hier vervanging van een bestaande woning, zodat geen inbreuk plaatsvindt op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Op het perceel hoek Burg. F.W. Venedelaan / Esdoornstraat en op het perceel hoek Burg. Von Geusauweg / Sleedoornstraat komt wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, namelijk 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 t/m 7' te vervallen, omdat de uitvoerbaarheid hiervan binnen de planperiode niet is aangetoond. De mogelijk te realiseren woningen zijn namelijk niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020.

Op de percelen Genteldijk 16 en Burg. Von Geusauweg ong., kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 1202, worden bouwvlakken opgenomen ten behoeve van het realiseren van woningen in verband



met de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. De kaartjes met hierop de bouwmogelijkheden zijn onderdeel van deze Nota van Zienswijzen.

#### **Plankaart 4**

De bestemming voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 718, plaatselijk bekend Geldersestraat 75, wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', zonder bouwvlak. De bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' voor het betreffende perceel vervalt hiermee. Voor dit perceel komt de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, namelijk 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 t/m 7' te vervallen, omdat de uitvoerbaarheid hiervan binnen de planperiode niet is aangetoond. De mogelijk te realiseren woningen zijn namelijk niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 – 2020.

Voor het perceel Geldersestraat 118 wordt de aanduiding [sba – hg] uitgebreid naar het gehele gebouw. De aanduiding [bg] voor het achtergelegen gedeelte van het gebouw komt hiermee te vervallen.

Voor het perceel Prins van Oranjestraat 11 wordt de bestemming gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Wonen – Dorpsbebouwing – 2'.

#### **Plankaart 5**

Het perceel, gelegen aan de Mauritsstraat ong., kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummer 4206, krijgt binnen de bestemming 'wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 2' een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van één vrijstaande woning, omdat het college op 18 november 2009 heeft aangegeven, in te kunnen stemmen met het oprichten van één vrijstaande woning op het betreffende perceel. Aan het verlenen van deze medewerking zijn bepaalde voorwaarden verbonden zoals onder andere het afsluiten van een planschadevergoedingsovereenkomst en het voldoen aan de geluidsnormen. Omdat het college reeds in 2009 heeft toegezegd medewerking te verlenen, wordt in dit specifieke geval de woning alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Plankaart 7**

Aan de Laan van Leeuwenstein 8 wordt een dienstwoning op de plankaart aangeduid. Deze is namelijk al aanwezig en wordt nu voorzien van een positieve bestemming.

#### **Plankaart 8**

Voor de woning, gelegen aan Rijksstraatweg 58, wordt de bestemming 'Wonen – dorpsbebouwing 2' uitgebreid naar de zuidzijde, tot aan de bestaande loods aan de Rijksstraatweg.

Voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie B, nummer 1193, wordt de bestemming gewijzigd in 'Maatschappelijk 2'. Om de realisatie van een multifunctioneel centrum, een gezondheidscentrum alsmede kantoren ter plekke mogelijk te maken, wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk 2' zodanig gewijzigd, dat ook gebouwen ten behoeve van kantoren en een gezondheidscentrum binnen de bestemming passen. Omdat niet de bedoeling is dat op elk perceel met de bestemming 'Maatschappelijk 2' deze functies worden uitgeoefend, wordt uitsluitend op dit perceel deze functies toegestaan. Dit gebeurt door middel van een aanduiding. Het betreft hier uitsluitend functies die niet geluidsgevoelig zijn, dus waarvoor geen ontheffing hogere geluidswaarde vereist is.

**Plankaart 9**

Op plankaart 9, op het perceel kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie B, nummer 1251, plaatselijk bekend Meersteeg 4A, 4B, 4C en 4D wordt het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing 1', met de nadere aanduiding 'woonwagenstandplaats' vergroot in oostelijke richting tot aan de perceelsgrens. De bergingen behorende bij de woonwagens worden langs de oostelijke perceelsgrens gesitueerd. De lengte van het bouwvlak blijft ongewijzigd, alleen de breedte van het bouwvlak wijzigt.

