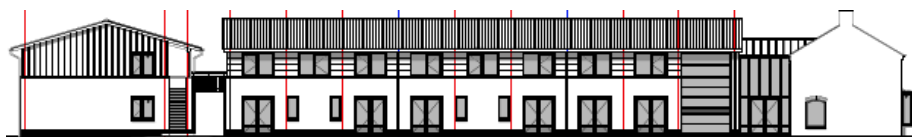


GEMEENTE GELDERMALSEN

Ruimtelijke Onderbouwing zorgwoningen
Willem de Zwijgerweg 72, Geldermalsen



GEMEENTE GELDERMALSEN

Ruimtelijke Onderbouwing zorgwoningen Willem de Zwijgerweg 72, Geldermalsen

Externe bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Geluidonderzoek garagebedrijf.



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Planprocedure	7
2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Plangebied	8
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	PLANBESCHRIJVING	17
5	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	20
5.1	Randvoorwaarden omgeving & plangebied	20
5.2	Randvoorwaarden bouwplan	22
6	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	23
6.1	Archeologie	23
6.2	Flora & fauna	24
6.3	Milieu	26
7	WATERHUISHOUDING	33
7.1	Algemeen	33
7.2	Plangebied	33
8	BEOORDELING VAN HET PLAN	34
9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
10	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	37

1 INLEIDING

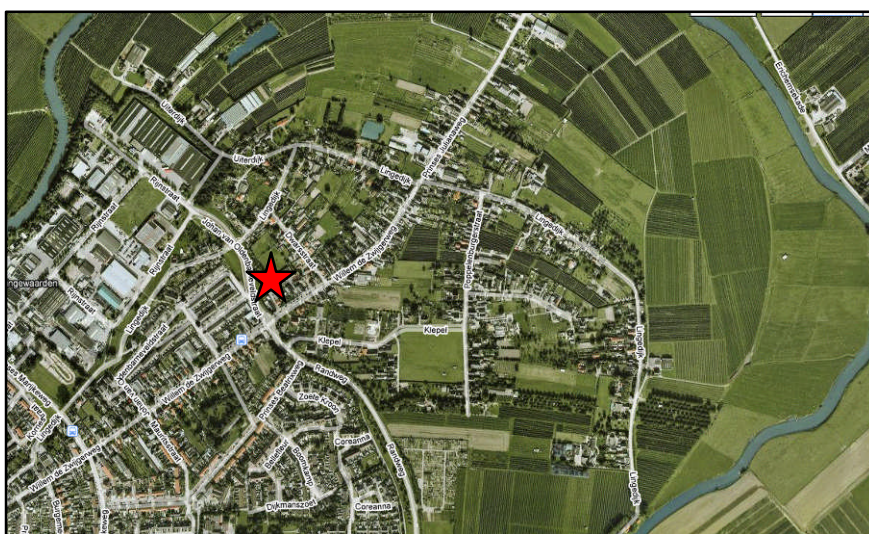
1.1 Aanleiding

De gemeente Geldermalsen is naar aanleiding van een verzoek van de Stichting KleurrijkWonen, in principe bereid medewerking te verlenen aan de bouw zorggerelateerde woningen op het perceel Willem de Zwijgerweg 72 te Geldermalsen. Het plan dient als een noodzakelijke uitbreiding van de huidige vestigingen van huisvesting van verstandelijk gehandicapten aan de Notarisappel 29 - 35 en de Schaepmanstraat 19 in Geldermalsen. Het plan moet voorzien in de realisatie 16 kamers (wooneenheden), een logeerkamer, crisisopvang, nevenfuncties en 6 zelfstandige appartementen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan voorziet niet in deze mogelijkheid, zodat een separate planprocedure de voorgenomen ontwikkeling op het perceel planologisch mogelijk moet maken. Omdat het verzoek ten behoeve van de ontwikkeling van het perceel is ingediend vóór de inwerkingtreding van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening, kan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden gevolgd.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Willem de Zwijgerweg 72 is gelegen in het zuidwestelijk deel van het gebied Het Rot in Geldermalsen en is tevens onderdeel van het hiervoor opgestelde bestemmingsplan uit 1991. De Willem de Zwijgerweg vormt de hoofdas in het wegenpatroon van het woongebied Geldermalsen Oost en het Rot in de verbinding naar het centrum van Geldermalsen. In oostelijke richting kruist deze weg de Lingedijk en verbindt het agrarische achterland via de Julianaweg met een klein bruggetje over de Linge.



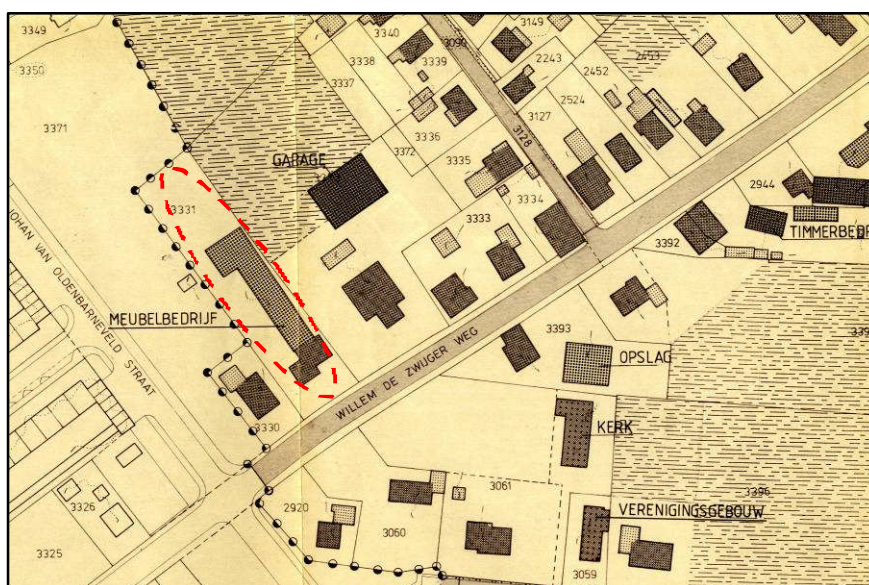
Ligging plangebied in groter verband (rode ster)

Het perceel Willem de Zwijgerweg 72 is onderdeel van het gebiedje dat ligt ingeklemd tussen de deze weg, de Randweg, de Lingedijk en de Dwarsstraat. Deze laatste straat verbindt de Lingedijk met de Willem de Zwijgerweg.

Het is kadastraal bekend perceel 3558, sectie A, gemeente Geldermalsen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan 'Het Rot 1991', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 januari 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 augustus 1992.



Uitsnede uit de plankaart blad 2 van het geldende bestemmingsplan met de planlocatie

In dit plan zijn de gronden bestemd voor Lintbebouwing, met de specifieke aanduiding 'werken'. De aangeduide functie voor het perceel is 'meubelbedrijf'. Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'hoofdgebouw wonen'. Dit betreft het vlak waar zich de huidige woning bevindt. De gebouwen achter op het perceel zijn aangeduid als bijgebouw bij de functie 'werken'.

Op plankaart 2 bij het bestemmingsplan zijn de hoofd- en bijgebouwen weergegeven voor zowel wonen als voor werken.

De bestemming Lintbebouwing voorziet primair in de woonfunctie. Ter plaatse van de aanduiding 'werken' zijn de gronden mede bestemd voor

- detailhandel in combinatie met een woning;
- agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met een woning ten dienste van een functioneel grondgebonden agrarisch bedrijf;
- bedrijven zoals genoemde bedrijven in de bij het plan gevoegde bedrijvenlijst, alsmede bestaande bedrijven c.q detailhandel zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het plan;
- erven, parkeergelegenheid, andere bouwwerken en werken.

De in bestemming opgenomen beschrijving in hoofdlijnen (b.i.h.) geeft aan op welke wijze de beschreven doeleinden worden nagestreefd. Voorts vormt de beschrijving in hoofdlijnen een toetsingskader in verband met in het plan opgenomen vrijstellings- c.q. wijzigingsbevoegdheden.

1.3.1 B.i.h. ruimtelijk

- het karakter van de bebouwing dient zodanig te zijn dat een ruimtelijke relatie aanwezig is met de weg waarlangs wordt gebouwd; dit kan worden bereikt door zo min mogelijk verschil toe te passen in de bebouwingsafstand tot aan de weg van met elkaar in ruimtelijke relatie staande hoofdgebouwen;
- hoofdgebouwen worden vrijstaand gesitueerd; bij koppeling met bijgebouwen dient een vrij doorzicht vanaf de weg naar het achterliggende gebied mogelijk te blijven;
- hoofdgebouwen in twee bouwlagen zijn aanvaardbaar indien één bouwlaag met een doorlopende kap wordt toegepast; het beeld van lage bebouwing met een landelijk karakter dient te blijven bewaard.



Uitsnede uit de plankaart blad 1 van het geldende bestemmingsplan met de planlocatie. Aan de noordzijde de dijkbebouwing en centraal het open agrarische dorpsgebied

1.3.2 B.i.h. functioneel

Bij bedrijven dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn (geen parkeren aan de weg). De parkeerplaatsen worden zo aangelegd dat het groene karakter van de omgeving niet wordt aangetast. Het in gebruik nemen van gronden en gebouwen voor de niet woonfunctie mag geen afbreuk doen aan het semi-agrarische karakter van het gebied. Dit betekent dat bedrijfsmatig niet grondgebonden gebruik uitsluitend acceptabel is als dit voornamelijk binnen de gebouwen

plaatsvindt en het woon- en/of agrarische karakter van de erven niet wordt verstoord.

1.3.3 *Maatvoering*

Het plan geeft regels voor gebouwen en andere bouwwerken. Dit betreft hoogtematen van hoofdgebouwen en bijgebouwen (goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4 en 10 m en 3 en 5m), de situering van aanbouwen en bijgebouwen (niet tussen de voorzijde van het hoofdgebouw en de weg). Voorts mag het bebouwingspercentage maximaal 50 % bedragen met een maximum van 300 m².

Andere bouwwerken mogen een hoogte hebben van maximaal 2 m en tussen de voorzijde van het hoofdgebouw en de weg maximaal 1 m.

1.3.4 *Vrijstelling / wijziging*

Het verlenen van een vrijstelling is mogelijk voor:

- de hoogte van andere bouwwerken;
- voor de vestiging van andere bedrijven naar aard en invloed op het woongebied gelijk aan de in de bedrijvenlijst genoemde bedrijven en geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beschrijving in hoofdlijnen in deze bestemming;
- situering en uitbreiding van gebouwen indien geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beschrijving in hoofdlijnen in deze bestemming;
- de goot- bouwhoogte en bebouwingspercentage met ten hoogste 25 % mogen worden vergroot indien geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beschrijving in hoofdlijnen in deze bestemming;
- de maximale oppervlakte van 300 m² mag worden vergroot met inachtneming van het aangegeven bebouwingspercentage van 50 % en geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beschrijving in hoofdlijnen in deze bestemming;
- de situering van bijgebouwen en ondergeschikte bouwdelen tussen de voorzijde van het hoofdgebouw en de weg indien geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beschrijving in hoofdlijnen in de bestemming;

Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is mogelijk voor het aanwijzen van gronden voor 'werken' en 'gemeenschapsvoorzieningen' mits :

- de economische noodzaak van de bedrijfsvestiging wordt aangetoond en geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beschrijving in hoofdlijnen in deze bestemming;
- aan de overige eisen genoemd in deze bestemming met betrekking tot bouwwerken ten dienste van deze doeleinden wordt voldaan;
- de overwegende woonfunctie op het perceel zoveel mogelijk wordt gewaarborgd;
- in de noodzakelijke parkeerbehoefte wordt voorzien.

1.3.5 Aanlegvergunning

In verband met de aanleg van terreinverhardingen ten dienste van bedrijven met een oppervlakte van meer dan 20 m² geldt een aanlegvergunning.

1.3.6 Gebruiksbeplanning

In de gebruiksbeplanning bij het plan is bepaald dat buitenopslag voor niet agrarische bedrijfsdoeleinden niet is toegestaan. Hiervan kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (zie b.i.h. functioneel).

1.4 Planprocedure

Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk het verzoek te honoreren. De woonfunctie is toegestaan binnen het hiervoor aangegeven hoofdgebouw op de voorzijde van het perceel. Ter plaatse van de huidige bijgebouwen is deze mogelijkheid niet aanwezig. Daarnaast kan aan een aantal bepalingen uit het geldende bestemmingsplan niet worden voldaan.

Van belang is, om afgezet tegen de beoogde karakteristiek van Het Rot, de voorgestelde planontwikkeling te toetsen en indien de invulling passend wordt geacht deze planologisch mogelijk te maken is een aparte RO-procedure.

Het verzoek voor de invulling van het terrein is ingediend vóór de inwerkingtreding van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Omdat het plan niet realiseerbaar is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het verzoek impliciet aan te merken als een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit is een verkorte vrijstellingsprocedure. Het voeren van een artikel 19 lid 2 procedure is mogelijk omdat het een woningbouwproject in combinatie met zorg (bijzondere doeleinden) betreft in het bestaande stedelijk gebied. Voor het plan dient de voorliggende ruimtelijke onderbouwing als basis voor de vrijstellingsprocedure.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 september 2008 besloten een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de te volgen vrijstelling.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel Willem de Zwijgerweg 72 is onderdeel van de westelijke uitloper van het gebied Het Rot en maakt deel uit van het hiervoor opgestelde bestemmingsplan uit 1991. Het perceel is gelegen ten westen van de Willem de Zwijgerweg, nabij de hoek met de Randweg van Geldermalsen.

Het Rot is een relict van een zelfstandige nederzetting uit 2^e helft van de 19^e eeuw, zelfstandig gelegen los van de kom van Geldermalsen. De opbouw van het gebied is bepaald door oorspronkelijke vestiging van kleinschalige functies, woningen en kleinschalige agrarische activiteiten. In de loop der jaren heeft in het gebied langs de bestaande linten voornamelijk uitbreiding met woningbouw plaats gevonden, waarbij het kleinschalige agrarische gebruik en kleine ambachtelijke bedrijvigheid bleven bestaan.

Op dit moment heeft het gebied nog veel kenmerken van het oorspronkelijke karakter, mede als gevolg van het grotendeels conserverende karakter van de hiervoor opgestelde en thans nog geldende bestemmingsplannen.



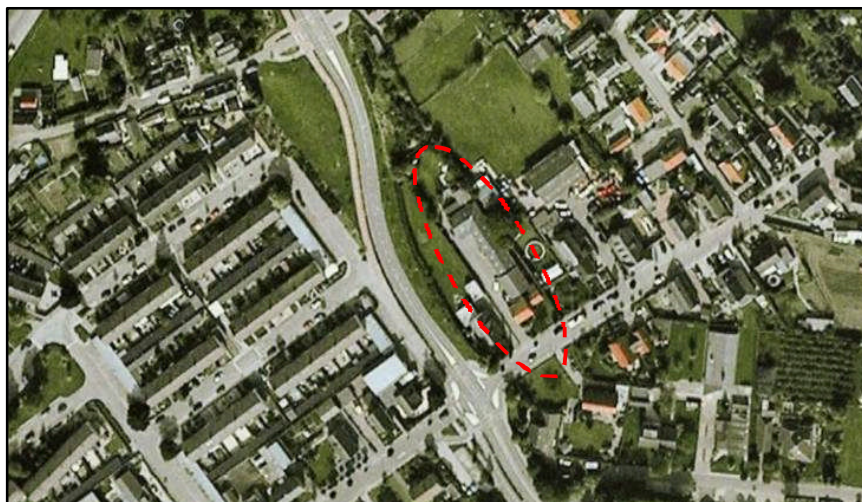
Vanaf de Randweg



Vanaf de Lingedijk



Vanaf de Randweg haag langs
perceel 70 a



2.2 Plangebied

Het plangebied is onderdeel van het gedeelte van Het Rot dat is gelegen ten westen van de Willem de Zwijgerweg. Het bebouwingsbeeld langs deze weg wordt gekarakteriseerd door een gevarieerd bebouwingslint met woningen vrij dicht aan de weg gelegen in een wisselende rooilijn en hier en daar bedrijfsgebouwen op de achterpercelen.

De bebouwingslinten langs de wegen in het Rot hebben een nagenoeg gelijke huiskaveldiepte, met hier en daar als uitzondering een wat dieper gebruik perceel. De binnengebieden zijn groen met een agrarische uitstraling. Het karakter van het gebied manifesteert zich met name op



Woning nr 72 met bebouwd achterperceel



Het linker zijperceel en aansluitend perceel op nr. 70a



Woning nr 72 en nr 76 verderop (woning nr. 74 niet zichtbaar op foto)



Overzijde Willem de Zwijgerweg



Kruispunt Randweg - Willem de Zwijgerweg

die plaatsen waar doorzichten naar het binnengebied zijn. Handhaving van deze doorzichten is, naast de het bebouwingsbeeld en de variaties in de rooilijn, een van de cruciale voorwaarden voor het behoud van de karakteristiek van het Rot.

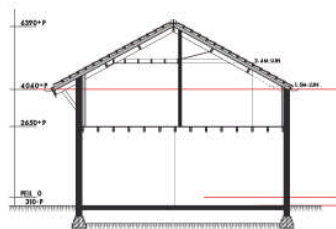


Luchtfoto van het gebied met hierin aangegeven Het Rot en specifiek de planlocatie. Goed zichtbaar is de overgang naar het omliggende stedelijke gebied

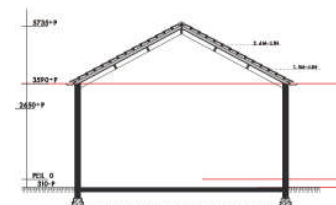
Vanaf het perceel Willem de Zwijgerweg 72 zijn er geen doorzichten met het hierachter gelegen agrarisch dorpsgebied. Dit is wel het geval waar de Dwarsstraat de Lingedijk opgaat, op de Lingedijk zelf en deels vanaf de plaats waar de Randweg de Lingedijk kruist. Hier zijn de achterzijden van de bedrijfsgebouwen op de percelen aan de Willem de Zwijgerweg waarneembaar, wat met name geldt voor de gebouwen van het op de Willem de Zwijgerweg 74 gevestigd garagebedrijf. Het huidige karakter van het gebiedje is met name gezien vanaf de Lingedijk, los van de buitenopslag bij het autobedrijf, bijzonder karakteristiek te noemen als onderdeel van Het Rot.

Vanaf de Randweg, net voorbij de kruising met de Willem de Zwijgerweg, is het zicht op het gebied afgeschermd door een hoge groenblijvende haag langs het zijperceel van de diepe tuin van Willem de Zwijgerweg 70 a. De bedrijfsgebouwen op het perceel Willem de Zwijgerweg 72 zijn enkel te zien van deze weg zelf.

Vóór op het perceel staat een vrijstaand woonhuis in twee bouwlagen met een kap dwars op de weg, met direct hierachter een ca. 40 m lange schuur inclusief aan het einde ervan een dwars geplaatst gedeelte. De schuur heeft een grootste goothoogte van 4,35 m en een grootste bouwhoogte van 6,70 m en is afgedekt met een zadeldak. De toegangen naar deze gebouwen bevinden zich aan de zuidwestzijde. Het terrein is aan deze zijde geheel verhard.

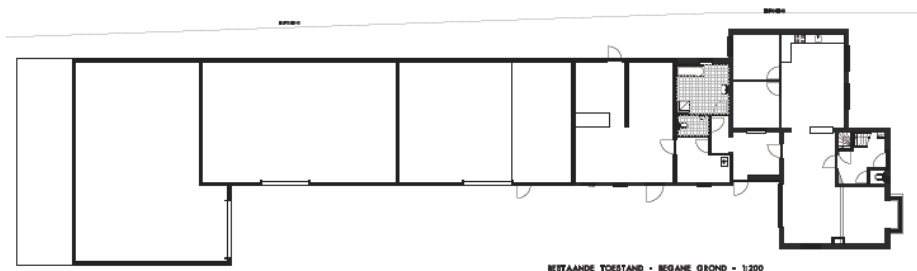


DOORSNEDE OVER DE 'STAL' -BESTAAND-



DOORSNEDE OVER HET KANTOOR -BESTAAND-

De toegang tot het perceel is gesitueerd op een afstand van ca. 25 m uit de hoek met de Randweg. De woonpercelen aan de overzijde van de Willem de Zwijgerweg ogen ruim en groen.



BESTAANDE TOESTAND - BEGAANE GROND - 1:200



BESTAANDE VOORGEVEL

BESTAANDE LINKER ZIJGEVEL

Bestaande bebouwing perceel Willem De Zwijgerweg 72

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking.

Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;

- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De gemeente heeft zich bij de planologische herinvulling van onderhavig plangebied laten leiden door deze uitgangspunten.

Wonen

Het kwalitatief woonbeleid is in 2004 afgerond in de driedelige Woonvisie Gelderland (algemene woonvisie, regionale woonvisie en kwalitatief woonprogramma). Het woonbeleid wordt daarin omschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. In dit streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefte-onderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte. Deze wordt bepaald in overleg met de in regionaal verband samenwerkende gemeenten.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk beleidsaccent hierbij is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Sociaal culturele functies

De sociaal-culturele infrastructuur is een bepalende factor voor de kwaliteit van de samenleving. Uitgangspunt is om bij ruimtelijke inrichtingsplannen ook voorzieningen te realiseren die nodig zijn om een goede sociaal culturele infrastructuur in stand te houden of op te bouwen.

Aanbod en vraag in het voorzieningenpatroon verandert voortdurend. Voorbeelden zijn de verschuivende vraag op het gebied van zorg (kleinschalige zorgunits in de wijk), zoals in onderhavig plangebied, en

voorzieningen op het gebied van welzijn, cultuur, recreatie, sport, onderwijs en kunst. Voorkomen moet worden dat de sociaal-culturele kwaliteit van de leefomgeving onder een bepaald minimum zakt. Met andere vormen van bundeling, bijvoorbeeld op basis van bereikbaarheid in netwerken, kan dit worden voorkomen. Sprekende voorbeelden hiervan zijn scholen en sportaccommodaties.

In algemene zin geldt dat uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied bekeken moet worden op zijn consequenties voor de sociale en culturele kwaliteit van de leefomgeving. Elementen als ruimte voor voorzieningen, speelruimte, ontmoetingsmogelijkheden zijn daarbij medebepalend.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

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

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

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

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

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

gemeenten opstellen, zij het binnen contouren en met prioriteit voor inbreiden boven benutten van uitleglocaties.

Een belangrijk sturingsmechanisme betreft de contouren die door de gemeenten, werkend van buiten naar binnen met het oog op landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, om hun kernen zijn gelegd. De ruimte voor verstedelijking dient binnen deze contouren gevonden te worden. In eerste instantie door inbreiden, dat wil zeggen een kwalitatieve verbetering en uitbreiding van het woningbestand binnen de bestaande bebouwde kom, door het vullen van de gaten, door transformaties (dat wil zeggen functieverandering naar wonen als dit uit oogpunt van kwaliteit gewenst is) en door herstructurering van het bestand van de woningbouwcorporatie.

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

In het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 van de Regio Rivierenland (21 april 2006) wordt aangegeven dat wonen en zorg in alle gemeenten in de regio hoog op de agenda staat. Woningen met een zorgarrangement staan in veel gemeenten in het programma.

Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd binnen de bebouwingscontour van Geldermalsen. Gezien de speciale doelgroep past het goed binnen de beleidsuitgangspunten van regio Rivierenland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

Op 28 september 1999 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen de Structuurvisie 2000-2015 vastgesteld. In deze visie is uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente Geldermalsen zich de komende jaren zou moeten gaan ontwikkelen. De Structuurvisie heeft geen formeel juridische status maar wordt algemeen, zowel door het gemeente- als het provinciaal bestuur, wel gezien als de leidraad waaraan ruimtelijke plannen binnen de gemeente worden getoetst. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied, direct ten noordoosten van de hier nog geprojecteerde Randweg. Deze Randweg is inmiddels aangelegd.

3.4.2 Oplegnotitie Wikken en Wegen

Deze notitie bevat een actualisering van de structuurvisie uit 1999. Hierin wordt tussentijds de balans opgemaakt. Daarbij gaat het niet om een koerswijziging in het beleid, maar om aanscherping en actualisering van

het vigerende ruimtelijke beleid en om inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt blijft om uit oogpunt van voorzieningen, van bereikbaarheid en van open en groen houden van het buitengebied de nieuwe verstedelijking te blijven concentreren in de twee hoofdkernen Beesd en Geldermalsen.

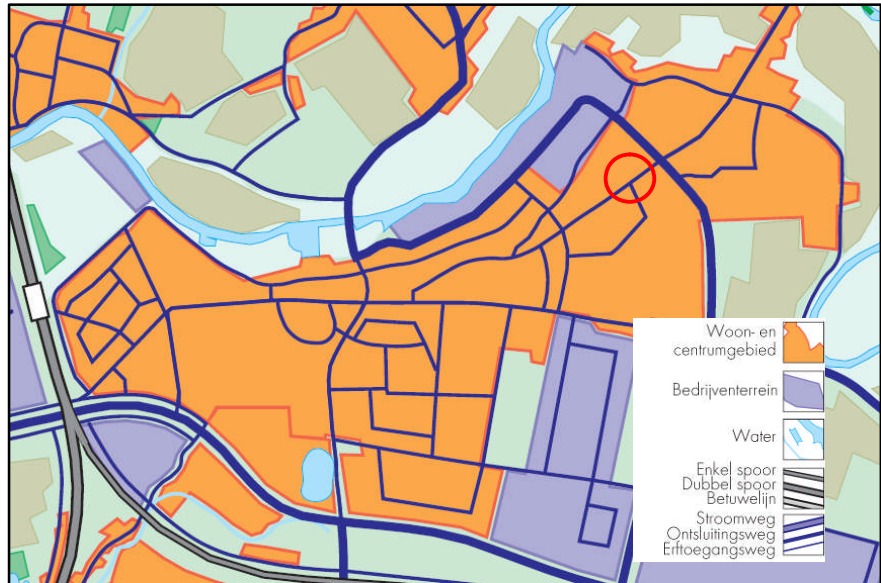
In de oplegnotitie staat dat de volgende uitgangspunten ten grondslag liggen aan de kwantitatieve en kwalitatieve programmering van de woningbouw in Geldermalsen:

- Voorzetting van het woningbouwbeleid cf. Structuurvisie Geldermalsen.
- Bouwen voor eigen behoefte en ruimte voor (sub)regionale opvang.
- Juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment.
- Buitengebied vrijwaren van woningbouw.
- Inbreiden (d.w.z. verdichting & transformatie) en herstructurering hebben prioriteit boven uitleg; per periode wordt de feitelijke benutting van de potentiële uitlegcapaciteit mede afgestemd op het saldo van inbreiden, transformeren en herstructureren.
- De getrokken contouren rond de kernen zijn bepalend tot minstens 2015.
- Situering en programmering van de woningbouw in de kernen afstemmen op mobiliteits-, water-, duurzaamheids- en leefbaarheidsdoelen met als ambitie: versterking van de ruimtelijke kwaliteit
- Overige kwalitatieve aspecten (die overigens gelden voor de bouwproductie van de regio als geheel, maar tevens mede een rol zullen spelen in de gemeentelijke programmering:
 - o maximaal 30% dure bouw (> 230.000 euro),
 - o minimaal 70% goedkope en betaalbare bouw (< 230.000 euro),
 - o minimaal 40 % geschikt voor ouderen,
 - o groter deel tevens geschikt voor starters.
- Voorzien in de (relatief) goedkope bouw zal voor een belangrijk deel moeten plaatsvinden op de uitleglocaties.
- Zorggebonden woonvoorzieningen voor senioren situeren op (inbreidings)locaties nabij de centra én d.m.v. specifieke projecten in de uitleglocaties.
- Bij alle nieuwbouw van woningen en appartementen wordt naast duurzaamheid (m.b.t. bouwmaterialen en energiegebruik) gelet op 'levensloopbestendige' aspecten bij de bouw.

De woningbouwprogrammering tot het jaar 2015 voor de kern Geldermalsen is als volgt opgenomen in de oplegnotitie:

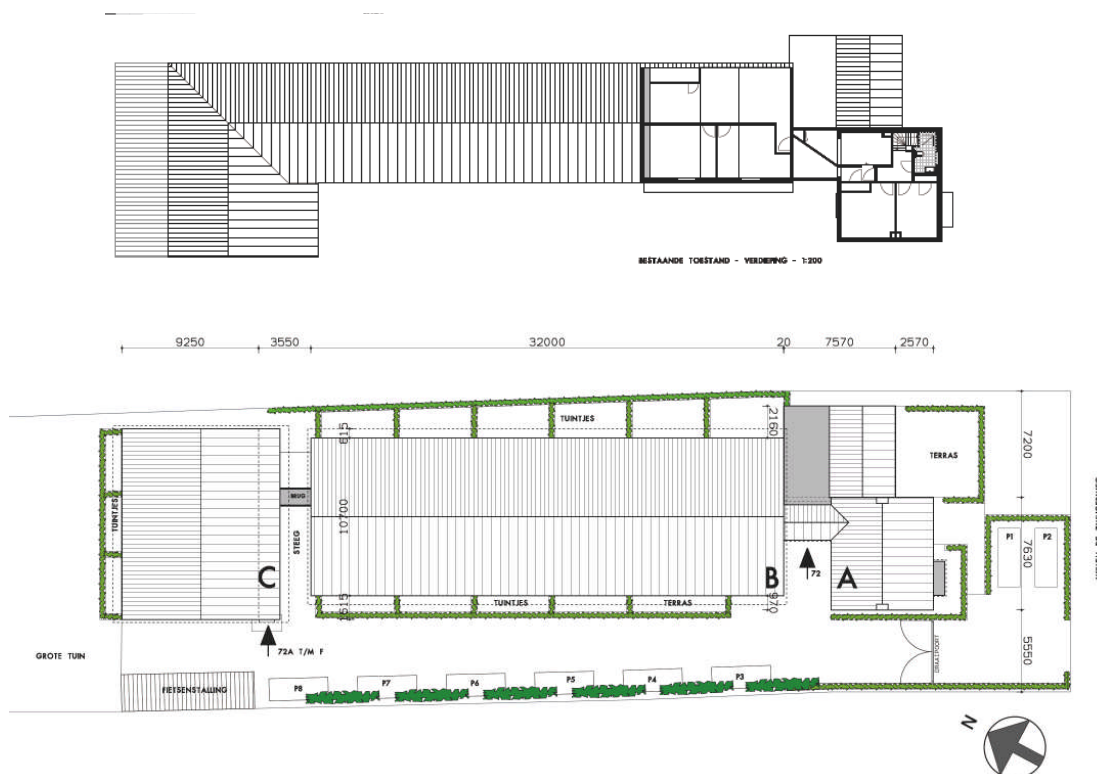
Kern	Inbreid totaal	2005 - 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	Uitleg totaal	2005 - 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	Her- structu- rering	Kern tot 2015	Kern na 2020
Geldermalsen	275	175	100	--	--	Vindt plaats bij kern Meteren			30	305	

Ter plaatse is sprake van een herstructureringslocatie. Er zijn 30 woningen op herstructureringslocaties in Geldermalsen in de woningbouwprogrammering opgenomen. Hoewel niet specifiek genoemd past onderhavig initiatief voor een zorggebonden woonvoorziening uitstekend binnen de uitgangspunten uit de oplegnotitie. Ook past het binnen de woningbouwprogrammering. Op het plangebied is verder geen specifieke sturing gericht.



4 PLANBESCHRIJVING

Het verzoek van de Woningcorporatie KleurrijkWonen voorziet in de vestiging van zestien gezinsvervangende tehuisplaatsen voor gehandicapten en een zestal aanleunappartementen voor meer zelfstandige gehandicapten op het betreffende perceel aan de Willem de Zwijgerweg.



De bestaande gebouwen en het nieuwbouwplan boven elkaar geprojecteerd

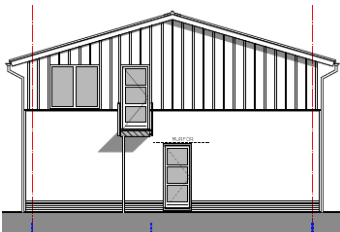
De woning op het voorperceel behoudt zijn huidige uitstraling en zal intern worden verbouwd ten behoeve van een gezamenlijke eetkamer annex woonkamer. Op de verdieping wordt plaats geboden aan de groepsleiding. De langgerekte aanbouw aan de achterzijde wordt op de verdieping verbonden met een -aan de zuidoostzijde- transparante verbindingsgang met een vide naar de hoofdentree op de begane grond. Vanuit de hoofdentree worden, via een centrale gang, de 11 zorgwoningen op de begane grond bereikt. De zorgwoningen die zijn gesitueerd aan de noordoostzijde, hebben een klein tuintje, dat met het naburige perceel wordt afgeschermd door een groen geluidsscherm van 2,5 m. De wooneenheden aan de andere kant kijken uit op het binnenterrein met de ontsluiting en de parkeervakken en hebben elk een eigen terras.

Op de verdieping, die zowel via een trap als met een lift te bereiken is, zijn de wooneenheden allemaal gesitueerd aan het binnenterrein. De



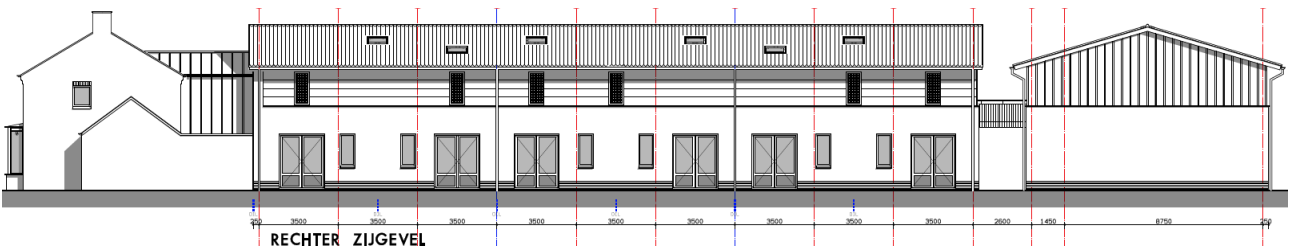
VOORGEVEL

centrale gang ligt hier iets verschoven in noord oostelijke richting en aan de noordoostzijde van het gebouw bevinden zich uitsluitend algemene ruimten (technische, werk en vergader-, alsmede een badruimte). Op deze wijze wordt er aan deze zijde niet gewoond en wordt de privacy van het hier aansluitende perceel zo min mogelijk verstoord.

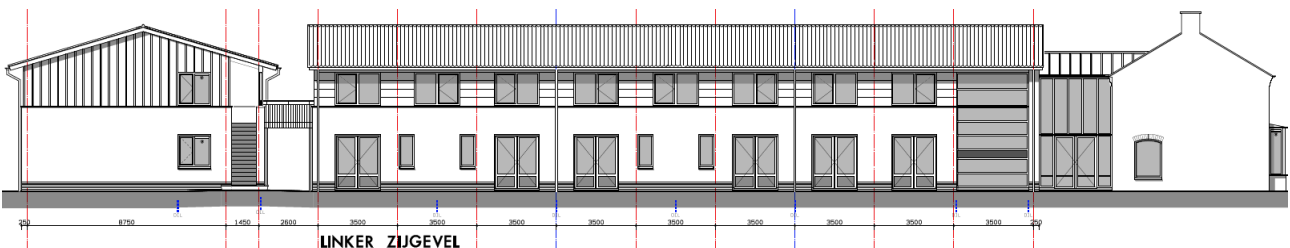


ACHTERGEVEL GEBOUW B

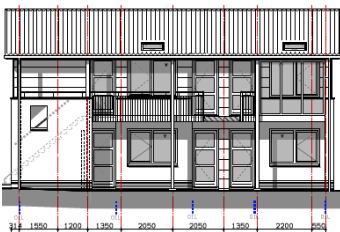
Het vrijstaande gebouw achter op het perceel heeft drie zelfstandige wooneenheden op elke bouwlaag van het twee verdieping tellende gebouw. De woningen op de verdieping zijn bereikbaar via een buitengalerij die wordt bediend via een buitentrap en via de loopbrug vanuit het langgerekte gebouw. De woningen op de begane grond krijgen kleine privétuintjes, die aansluitend aan de centrale gemeenschappelijke tuin op het meest noordelijke perceelsgedeelte zijn gesitueerd. De gebouwen zijn afgedekt met een flauwe kap.



RECHTER ZIJGEVEL

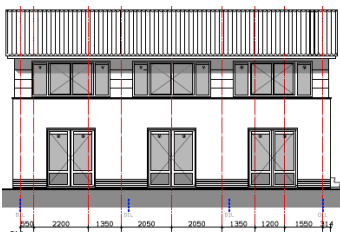


LINKER ZIJGEVEL



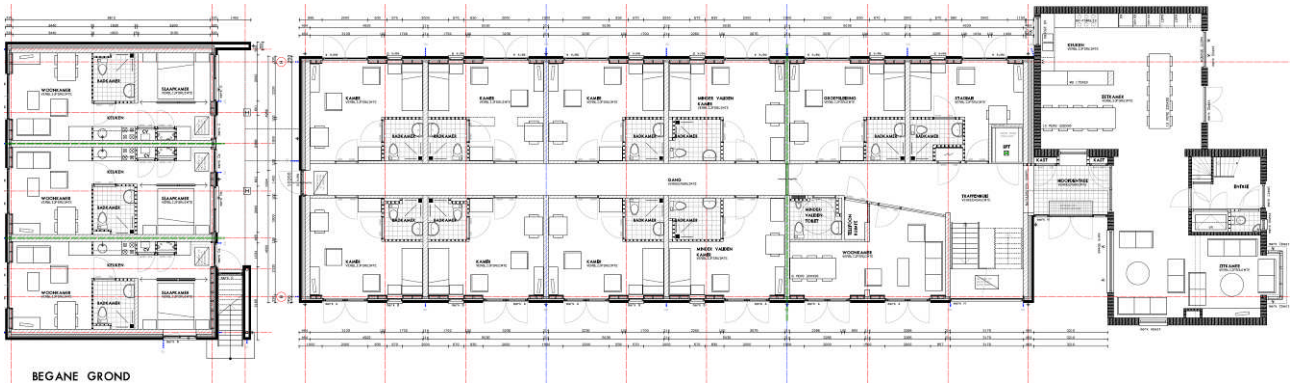
VOORGEVEL GEBOUW C

De nieuwbouw refereert sterk aan de bouwvolumes van het bestaande gebouw qua hoogten en dakvorm. De voetprint is ten opzichte van de huidige loods iets verruimd in de breedte.

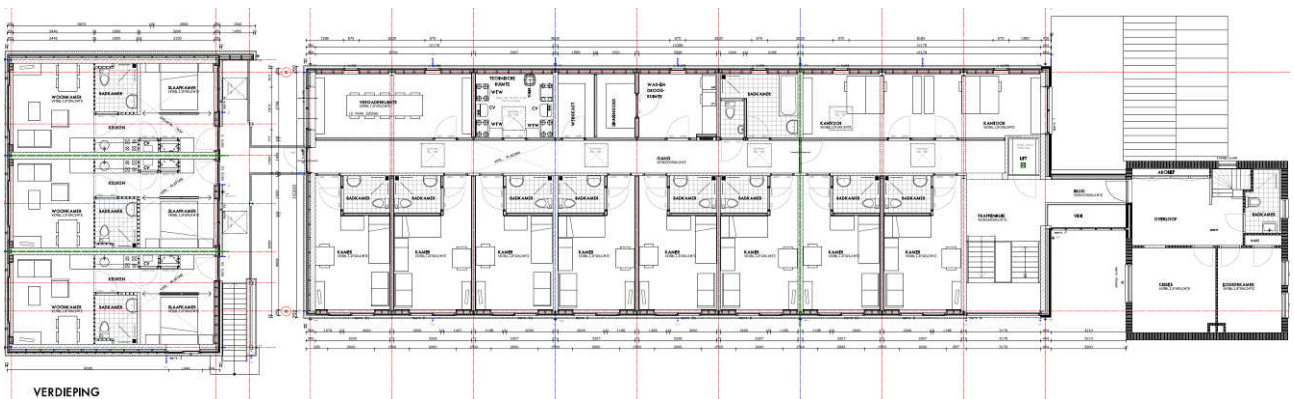


ACHTERGEVEL GEBOUW C

Het terrein wordt aan de straatzijde, ter hoogte van de voorgevel van de woning, afgesloten met een draaihek. Naast de noodzakelijke verharding ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren, krijgt het terrein een groene inrichting met hagen en leilindes. De leilindes voorkomen zicht vanuit de woningen op het zuidwestelijk gesitueerde woonperceel.



BEGANE GROND



VERDIEPING

5 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

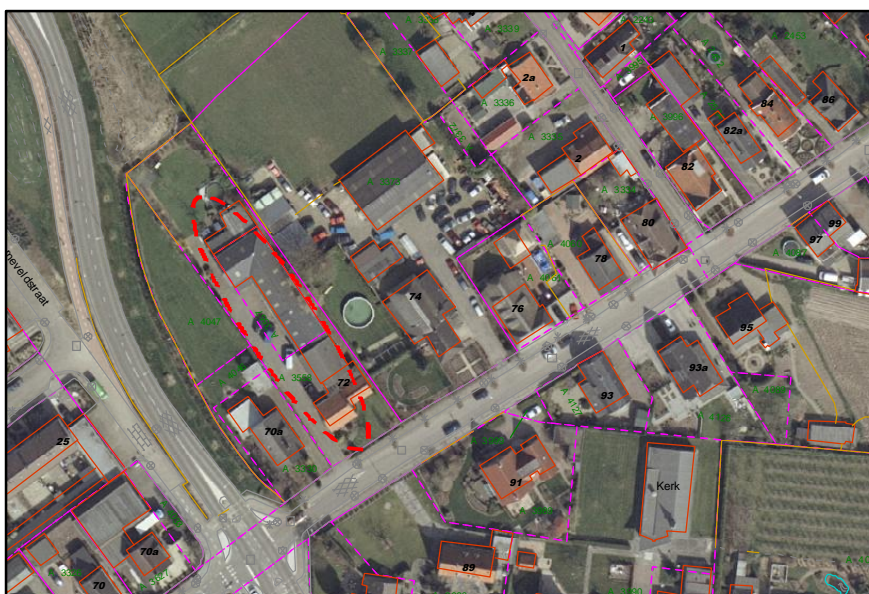
Voor het plangebied zijn op basis van de uitgangspunten uit het bestemmingsplan het Rot ruimtelijke uitgangspunten opgesteld.

5.1 Randvoorwaarden omgeving & plangebied

5.1.1 Karakteristiek van Het Rot

De karakteristiek van het Rot dient behouden te blijven. Dit betekent dat aan de het algemene beeld niet te veel mag worden getornd. Functieveranderingen zijn uiteraard mogelijk zolang deze geen significante inbreuk maken op het specifieke karakter van het gebied. Dit betekent in ieder geval dat:

- de kleinschaligheid, zowel functioneel als ruimtelijk, dient te worden gewaarborgd;
- de doorzichten voor zover aanwezig niet worden aangetast;
- de open dorpsgebieden blijven gehandhaafd;
- verharding van terrein zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk een groene uitstraling wordt hersteld.

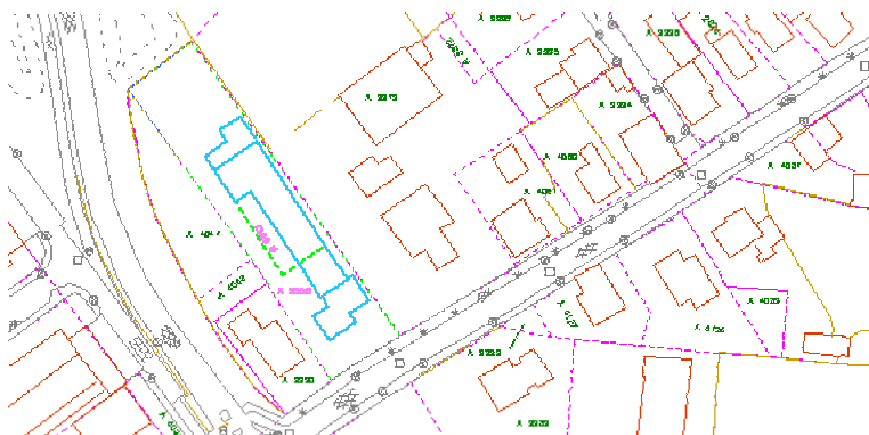


5.1.2 De ruimtelijke kwaliteiten van het perceel.

De huidige inrichting van het perceel past grotendeels binnen het beschreven karakter van Het Rot. Het betreft een van de percelen waar zich in de diepte bedrijfsmatige bebouwing heeft ontwikkeld. Omdat het een smal perceel betreft, is er geen zichtrelatie met het achterliggende agrarische dorpsgebied. Dit is mede versterkt door de omringende perceelsbeplantingen. Dat er op het perceel geen doorzicht is, is zeker geen diskwalificatie; het is juist kenmerkend voor het Rot dat deze

doorzichten als afwisseling verrassend tussen de meer gesloten percelen aanwezig zijn.

De woning aan de straatzijde is niet specifiek voor Het Rot, maar gezien de ligging aan de Willem de Zwijgerweg en dicht bij de latere uitbreidingswijken, wel passend te noemen. De bedrijfsgebouwen op het achterperceel zijn direct achter de woning geplaatst en creëren door hun situering ruimte aan de zuidwestzijde op het perceel (ca. 10 m). Aan de noordoostzijde bevindt het gebouw zich tamelijk dicht op de perceelgrens (ca. 2 m). De uitstraling van de bedrijfsgebouwen is landelijk, met een lage goot en een flauwe kap. Dit geldt met name voor het eerste gedeelte, waar het gebouw aan de zichtzijde een royaal dakoverstek heeft, met bewerkte houten gootdragers en een deels onder de kap verscholen verdieping, voorzien van houten lamellenluiken.



5.1.3 De aansluitende percelen

Het zuidwestelijk hiervan gelegen woonperceel is weinig karakteristiek maar past wel binnen de sfeer van de omgeving. Hier bevindt zich een lage woning op een afstand van ongeveer 3 m uit de perceelsgrens met achterop het perceel een platte garage. De erven worden gescheiden met een halfopen (halfhoog) houten hek. Aan de noordoostzijde van het perceel bevindt zich de tuin bij de woning op nr. 74 (het garagebedrijf).

5.1.4 Ruimtelijke uitgangspunten voor het perceel

De ruimtelijke uitgangspunten voor het perceel dienen aan te sluiten bij de beschreven karakteristiek van Het Rot in het algemeen en die van het betreffende perceel in het bijzonder, waarbij rekening dient worden gehouden met de beperkte perceelsbreedte van ca. 20 m. Dit betekent dat:

- de kleinschaligheid dient te worden gehandhaafd hetgeen kan worden bereikt door:
 - o een kleinschalige woning op het voorperceel met voldoende doorzicht op het achterterrein;
 - o een dwars geplaatst voorgebouw met een langgerekte, qua hoogte bij voorkeur ondergeschikte, aanbouw;

- het toepassen van aanbouwen in de diepte van het perceel direct achter en in het verlengde van de woning;
- gebruik van lage goten en flauwe kappen;
- segmentering van gebouwen kan bijdragen aan de beoogde kleinschaligheid zolang de hierboven aangegeven hoofdvorm wordt aangehouden;
- van een doorzicht naar het achterliggende agrarische gebied geen sprake hoeft te zijn;
- rekening dient te worden gehouden met zijdelingse erven (functioneel als ruimtelijk);
- de groene inrichting van het terrein zo mogelijk wordt hersteld;
- voldoende parkeren op eigen erf wordt gerealiseerd alsmede een verkeersveilige uitrijmogelijkheid op de weg;
- een tuin aanwezig dient te zijn voor eventueel op te richten woningen.

5.2 Randvoorwaarden bouwplan

Het bouwplan dient in grote lijnen aan te sluiten op de karakteristiek van de bestaande gebouwen. Dit betekent dat twee verdiepingen mogelijk zijn, afgedekt met een kap. De goot dient laag te worden gehouden, wat kan worden bereikt door de 2^e bouwlaag deels in de kap te realiseren. Er dient voorts een duidelijk onderscheid te blijven tussen de woning aan de straatzijde en de 'bijgebouwen' op het achterperceel.

Met de indeling van de woongebouwen dient rekening te worden gehouden met de privacy op de naburige percelen.

Het bouwplan zoals dat voorligt, voldoet in grote lijnen aan deze uitgangspunten. De geprojecteerde nieuwbouw refereert qua hoogten en dakvorm sterk aan de bestaande loods. Hierdoor blijft ook het onderscheid tussen de woning aan de straatzijde en het 'bijgebouw' op het achterperceel gehandhaafd. Door middel van het groen inrichtingen van het terrein en specifieke beplanting zoals leilindes wordt zoveel mogelijk inkijk bij naburige percelen voorkomen.

6 MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

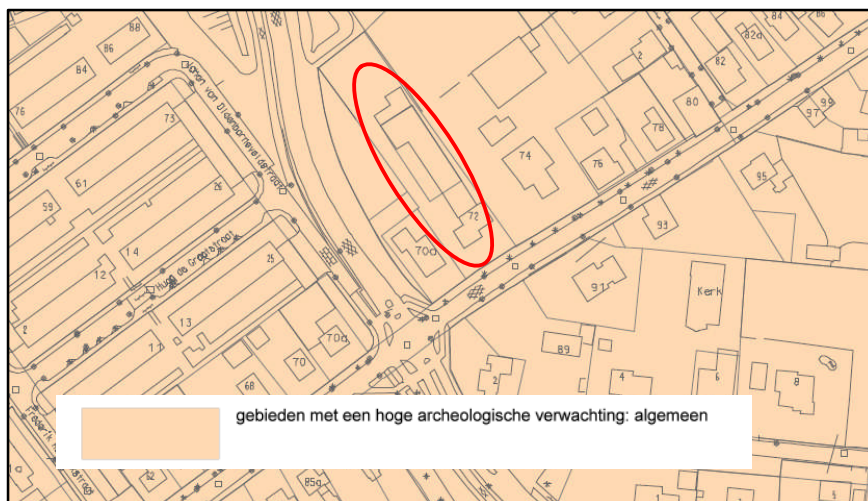
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de planontwikkeling, naast de ruimtelijk afweging de beoordeling van een aantal omgevingsaspecten van belang, waaronder een aantal milieukundige aspecten.

Dit betreft dan onder andere wegverkeerslawaaï, milieuhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, mogelijkheden in het kader van de waterhuishouding, te beschermen archeologische waarden.

6.1 Archeologie

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

De Archeologische beleidsnota is vergezeld van een tweetal kaarten: de Geomorfogenetische kaart en de Archeologische beleidskaart. Op de Geomorfogenetische kaart zijn onder andere de vindplaatsen, de AMK-terreinen, het geolomorfologisch Holoceen en Pleistoceen in kaart gebracht. Voorts zijn op deze kaart de historische woonkernen, de oude woongronden alsmede de diepe verstoringen aangeduid.



Fragment Archeologische beleidskaart met planlocatie (rode cirkel)

De Geomorfogenetische kaart is vertaald naar een Archeologische beleidskaart. Wanneer in het kader van het bestemmingplan bodemverstoringen plaatsvinden, als gevolg van bouwen of

andere activiteiten, dient de Archeologische beleidskaart als toetsingskader voor de beoordeling van de archeologische waarden op de betreffende locatie.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied met een hoge archeologische verwachting: algemeen.

Voor gebouwen binnen dit gebied, waarvoor de ingreep geen groter terreinbeslag dan 500 m² vereist, hoeft geen nader archeologisch onderzoek te worden verricht. De nieuwbouw treedt met een oppervlakte van ca. 80 m² buiten de huidige bebouwing zodat het verrichten van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

6.2 Flora & fauna

6.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

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

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende plan hebben derhalve geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet.

6.2.2 Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. Deze wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

6.2.3 Plangebied

Het plangebied is, voor zover het de beoogde ontwikkeling betreft, nagenoeg geheel verhard als gevolg van aanwezige bebouwing en terreinverhardingen. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat binnen het plangebied geen beschermde soorten voorkomen. Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in bestaande gebouwen bestaat geen zekerheid. Mitigatie in dit verband is gewenst.

6.2.4 Mitigatie

Bij alle werkzaamheden in het gebied dient zorgvuldig gewerkt te worden. Bij realisatie van het plan moet schade aan wilde planten en dieren en hun leefgebieden tot een minimum beperkt worden. Dit kan door middel van een goede fasering van werkzaamheden en kleine aanpassingen in werkwijzen. Hierbij moet getracht worden om de kans op het (onopzettelijk) doden van dieren te verkleinen.

Overtreding van algemene verbodsbepalingen ten aanzien van vogels moeten ten allen tijde voorkomen worden. Dit kan door het verwijderen van gebouwen en de renovatiewerkzaamheden aan de bestaande gebouwen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) uit te voeren.

In verband met een potentiële verblijfplaats van vleermuizen dienen sloop en renovatiewerkzaamheden aan bestaande gebouwen (met name aan het dak) worden uitgevoerd binnen de periode augustus tot oktober, zodat de dieren niet lethargisch (in winterslaap) zijn. Op deze wijze worden effecten ten aanzien van de potentiële verblijfplaats van vleermuizen bij voorbaat voorkomen en is specifiek onderzoek hiernaar niet noodzakelijk.

6.3 Milieu

6.3.1 Bodem

Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau heeft een verkennend bodemonderzoek verricht (opdrachtnummer MB-7235, d.d. juni 2008). Het onderzoek is als externe bijlage bij dit plan gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend opgenomen.

Conclusie

Onderhavig terrein is in verband met de voorgenomen herontwikkeling onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de hypothese onverdacht (ONV).

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analysesresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. De bovengrond is licht verontreinigd is met koper, nikkel, zink en/of PAK. Zowel de ondergrond als het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende streefwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.

6.3.2 Bedrijven & milieuzonering

In de directe omgeving van het perceel bevindt zich een garagebedrijf. Op grond van de milieuzoneringslijst van de VNG dient de richtafstand tot woningen 30 m te bedragen in verband met het aspect geluid. De afstand van de zorgwoningen bedraagt op de begane grond ca. 17 m. Op de verdieping worden de zorgwoningen, die hier uitsluitend aan de zuidzijde zijn gesitueerd, afgeschermd door niet geluidgevoelige gebruiksruidten. De afstand van de zelfstandige wooneenheden tot de het garagebedrijf bedraagt eveneens ca. 17 m.

Het garagebedrijf is normaliter tussen 07.00 uur en 22.00 uur in bedrijf. De activiteiten vinden hoofdzakelijk in pandig plaats. Op het dak van de bedrijfshal bevinden zich enkele afzuigingen (ten behoeve van uitlaatgassen, ventilatie algemeen en de compressor). Op het buitenterrein van de inrichting vinden verkeersbewegingen plaats. Het betreft ca. 180 personenautobewegingen per etmaal, hoofdzakelijk in de dagperiode. Daarnaast kunnen ca. 10 vrachtauto's de inrichting verspreid over het gehele etmaal bezoeken in verband met het afleveren van schadeauto's. Ook kan een LPG-heftruck gedurende ca. 30 minuten per dag op het buitenterrein actief zijn.

Akoestisch onderzoek

Bureau Peutz heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van het geluid vanuit de inrichting (gecombineerd rapport wegverkeerslawaai en industrielawaai; rapport F 19241-1-RA, d.d. 18 januari 2010). De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de methoden zoals beschreven in de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI). Dit rapport is als een externe bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het rapport overgenomen.

Conclusies

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege Garagebedrijf Van Mourik ter plaatse van De Boomkamp langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus optreden die hoger zijn dan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

De maatregelen zijn uitgewerkt in het plan door het plaatsen van een geluidscherm met een hoogte van ca. 2,5 m en een lengte van ca. 35 m én een afschermdende voorziening ter plaatse van rekenpositie H (bouwblok C, 1e verdieping). Er treden vanwege het garagebedrijf langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op van ca. 35 dB(A) in de dagperiode, van ca. 34 dB(A) in de avondperiode en van ca. 25 dB(A) in de nachtperiode. De grenswaarden conform het Activiteitenbesluit van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode worden derhalve niet overschreden.

Vanwege de activiteiten bij het garagebedrijf kunnen bij de geprojecteerde woningen -na het treffen van voorzieningen- maximale geluidniveaus optreden van ten hoogste ca. 60 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. De grenswaarden conform het Activiteitenbesluit van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode worden derhalve niet overschreden.

De voorziening voor het afschermen van bedrijfslawaai op bouwblok C op de eerste verdieping bestaat uit dat de zijgevel tussen stramien 11 en 12 is dichtgezet, daarbij wordt ook aan de voorzijde van bouwblok C tussen

de stramien G en I op de eerste verdieping een glazen afscherming aangebracht.

Door de geprojecteerde woningbouw wordt (uitgaande van het treffen van de omschreven maatregelen) de huidige bedrijfsvoering van Garagebedrijf Van Mourik niet belemmerd. Het bedrijf zal ter plaatse van de nieuwe woningen voldoen aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de geprojecteerde woningen is akoestisch gezien sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.3.3 *Wegverkeerslawaaï*

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn ter bestrijding van verkeerslawaaï zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidshinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus L_{den} voorkomen van meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken), de toegestane snelheid van het verkeer en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk gebied).

De breedte van de zone dient dus voor iedere situatie apart bepaald te worden en bedraagt in onderhavige situatie 250 m. Dit betekent dat de bouwlocatie is gelegen binnen de zone uit Wgh. Alvorens toetsing aan de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt wordt echter een aftrek van 5 dB toegepast voor onderhavige weg waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 50 km/uur bedraagt. Hiermee wordt invulling gegeven aan art. 110 Wgh jo. art. 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Indien na aftrek de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dan mag een hogere waarde vastgesteld worden tot maximaal 63 dB voor stedelijk gebied en maximaal 58 dB voor buitenstedelijk gebied. De binnenwaarde van de nieuwe woningen moeten daarbij worden gegarandeerd op minimaal 33 dB. Voorts is in de Wgh bepaald dat de gemeente bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, de feitelijke grenswaarden in acht moet nemen en rekening moet houden met de daadwerkelijke geluidsbelasting ter plaatse.

Dit geldt ook voor vrijstellingsprocedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 48 dB-contour op maximaal 10 m uit de wegas ligt. De Willem de Zwijgerweg is geen 30 km/uur weg.

Akoestisch onderzoek

Bureau Peutz heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai (gecombineerd rapport wegverkeerslawaai en industrielawaai; rapport F 19241-1, d.d. 18 januari 2010). De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de Standaard Rekenmethode II (SRM II) zoals genoemd in het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006'.

Dit rapport is als een externe bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het rapport overgenomen.

Conclusies

De juridische geluidbelasting ten gevolge van de Willem de Zwijgerweg overschrijdt plaatselijk de voorkeursgrenswaarde (48 dB) tot maximaal 56 dB (61 - 5 dB conform art.110g Wgh). De juridische geluidbelasting ten gevolge van de Randweg overschrijdt plaatselijk de voorkeursgrenswaarde (48 dB) tot maximaal 57 dB (62 - 5 dB conform art.110g Wgh).

De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt niet overschreden, ontheffing is derhalve in principe onder voorwaarden mogelijk.

Conform de voorwaarden in de Wgh, dient voor de Willem de Zwijgerweg en de Randweg volgens een zogenaamde 'voorkeursvolgorde' te worden onderzocht of en hoe de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan is te beperken.

Bronmaatregelen

Gezien de beperkte omvang van het bouwplan is het aanbrengen van geluidreducerend asfalt uit kostentechnische overwegingen waarschijnlijk niet reëel. Daarnaast zal met geluidreducerend asfalt de geluidbelasting niet dusdanig verlaagd worden dat deze op alle posities onder de voorkeursgrenswaarde komt.

Overdrachtsmaatregelen

Gezien de relatief beperkte ruimte tussen de beide wegen en het bouwplan alsmede de hoogte van het bouwplan, is het plaatsen van bijvoorbeeld een geluidscherm praktisch en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk. Het vergroten van de afstand tussen de wegen en het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk.

Plattegrondindeling

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden, en zeker indien ook de 53 dB wordt overschreden, is het wenselijk om in het ontwerp te streven naar een situering van zoveel mogelijk verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde. In dit geval is dat evenwel niet mogelijk, omdat vanuit stedenbouwkundig opzicht de geluidluwe zijde (noordoostzijde) juist niet op alle verdiepingen als verblijfsruimten mogen worden uitgevoerd.

Gevelmaatregelen

Conform de eisen van het Bouwbesluit dient het binnengeluidniveau in geluidgevoelige ruimten vanwege een weg beperkt te blijven tot 33 dB. Dit stelt dus voorwaarden aan de geluidwering van de gevel. Het bouwbesluit stelt deze eisen dus per weg.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het echter gangbaar de gecumuleerde geluidbelasting hiervoor te gebruiken, zodat het totale geluidniveau vanwege wegverkeer binnen niet hoger is dan 33 dB. Door de gecumuleerde geluidbelasting met 33 dB te verminderen wordt de benodigde geluidwering van de gevel bepaald.

Procedure hoger waarden

In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal een procedure worden gevolgd voor het verlenen van hogere waarden. Deze procedure zal worden afgerond vóór de verlening van de vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO.

6.3.4 Lucht

Sinds 15 november 2007 zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Met de wetwijziging zijn tevens onder andere het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM), en de regeling NIBM in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet betekent dit dat geen luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is bij projecten met minder dan 500 woningen (netto) of minder dan 33.333 m² bruto kantooroppervlak.

Om versnippering van in betekende mate (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. Hierbij dient te worden beschouwd in hoeverre cumulatie van diverse projecten tot een afstand van 1.000 m van het plangebied, die afzonderlijk beschouwd niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, toch tot (nieuwe) overschrijdingen van een grenswaarde in het plangebied zouden kunnen leiden.

Gezien het beperkte aantal wooneenheden, kan worden gesteld dat de geprojecteerde nieuwbouw niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse.

Binnen een straal van 1000 m van het plangebied zijn er geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd die cumulatief leiden met een toename tot 500 additionele woningen.

Op 12 december 2008 is de AMvB gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Op grond hiervan bestaat er een onderzoeksplicht naar een daadwerkelijke of dreigende overschrijding van de luchtkwaliteit voor een gevoelige bestemming binnen 300 m vanaf de rand van een auto(snel)weg of 50 m van een provinciale weg.

Gevoelige bestemmingen zijn: scholen (voor minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. In het onderhavige geval is hiervan geen sprake, zodat specifiek onderzoek achterwege kan blijven.

6.3.5 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid voor burgers dienen de risico's inzichtelijk gemaakt te worden als gevolg van:

- transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- risicovolle inrichtingen;
- buisleidingen.

In de omgeving van het project is geen sprake van transportroutes zoals vermeld in de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10 per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en CPR 15. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen met externe veiligheid rekening te houden. In de omgeving van het project zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen gelden bepaalde aan te houden risicoafstanden. Deze afstanden zijn onder andere afhankelijk van de aard van de stof, de druk waaronder deze worden getransporteerd, de diepteligging en de diameter en wanddikte van de buisleiding. Voor de externe veiligheid gaat het vooral om de risico's in het geval er iets fout gaat met een hoogdruk aardgasleiding. In

de directe omgeving van het project zijn voor zover bekend geen
buisleidingen gelegen.

7 WATERHUISHOUDING

7.1 Algemeen

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien binnen stedelijk gebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

7.2 Plangebied

Met de realisatie van het bouwplan vindt er in het plangebied een toename plaats van ≤ 500 m² aan verhard oppervlak waarvoor op grond van de norm van het Waterschap Rivierenland compensatie noodzakelijk wordt geacht. Dit betekent dat met de voorgestelde ontwikkeling van de locatie, geen watercompensatie nodig is.

Wel dient bij de nieuwbouw gestreefd te worden naar het zo optimaal mogelijk omgaan met hemelwater. In die zin wordt er dan ook vanuit gegaan dat het schone hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geborgen in infiltratiekragen en zo mogelijk ter plaatse kan infiltreren in de bodem. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater waarop eventueel kan worden geloosd, zodat de infiltratiekragen met een overloopvoorziening worden aangesloten op het plaatselijke riool.

Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande riool in de Willem De Zwijgerweg.

8 BEOORDELING VAN HET PLAN

Krijger & Wagter architecten bv heeft een bouwplan en een inrichtingsplan ontwikkeld die voorzien in het door de Woningcorporatie KleurrijkWonen voorgestelde programma.

Het woonhuis krijgt een nieuwe indeling, maar behoudt zijn oorspronkelijke uitstraling. De nieuwe verbinding tussen het voormalige woonhuis en de nieuwbouw is deels transparant uitgevoerd, waarmee de afzonderlijke gebouwen zich goed van elkaar onderscheiden.

Het bouwplan sluit goed aan bij de te hanteren uitgangspunten voor het perceel. De bouwhoogte van de nieuwbouw achter het woonhuis is weliswaar iets hoger dan die van de woning maar door de nieuwe verbinding wordt dit verschil zeker niet storend. Het langgerekte gebouw is, ten opzichte van de huidige loods, iets verplaatst in zuidwestelijk richting, waardoor het mogelijk is om de wooneenheden op de begane grond te voorzien van een klein tuintje. De voetprint is iets breder geworden waarmee het resterende zijdelingse erf aan de zuidzijde iets versmalt.

De wooneenheden op de verdieping zijn in het langgerekte gebouw uitsluitend aan de zuidwestzijde gesitueerd en bevinden zich deels in de kap. Hiermee is invulling gegeven aan het gewenste bouwvolume en de gewenste goothoogte. De voorgestelde dakoverstekken zowel aan de lange zijden als aan de kopse kanten geven het gebouw een aanzien dat refereert aan de bestaande schuur.

Het op het achterperceel dwars geplaatste gebouw, waar zich de zelfstandige woningen bevinden, heeft op de verdieping een overkapte buitengalerij die zowel via een buitentrapp als via de centrale gang van het andere gebouw bereikbaar is. De woonkamers zijn georiënteerd op de noordzijde, met zicht op de gemeenschappelijke tuin en op de begane grond, hiervan slechts gescheiden door een kleine privétuin.

Op het achterterrein is tevens voorzien in en fietsenberging tegenover de kopse zijde van het achterste gebouw.

Het binnenterrein is efficiënt ingericht met een toegang via een draaipoort ter hoogte van het voormalige woonhuis. Leilindes markeren de zuidwestelijke perceelsgrens. Hier is ook een aantal langspaarkeerplaatsen gesitueerd. De privétuintjes worden afgezet met lage hagen, behoudens op de noordoostelijke perceelsgrens waar een 2,5 m hoog groen geluidscherm het perceel afschermt. Het scherm dient tevens als geluidwerende voorziening voor het geluid vanuit het naastgelegen garagebedrijf. Vóór de woning worden eveneens hagen toegepast ter afscherming van een terras en twee parkeervakken.

In verband met het parkeren op het terrein hoeft enkel rekening te worden gehouden met parkeermogelijkheid voor het personeel en eventueel bezoek. Op basis van de ASVV 2004 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 de aanwezigheid van een drietal medewerkers resulteert dit in de realisatie van 8 parkeerplaatsen.

Conclusie

De kleinschaligheid van het gebied en het karakter van Het Rot worden niet aangetast door het nieuwe bouwplan. De woning op het voorterrein blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. De nieuwbouw refereert sterk aan het oorspronkelijke beeld met lage goot en flauwe kap. De terreinindeling blijft nagenoeg onveranderd, zei het dat het terrein een nettere en groenere inrichting krijgt.

De woningen op de begane grond krijgen allemaal een privétuintje en de grote open groene ruimte op het achterste perceelsgedeelte wordt gehandhaafd als gemeenschappelijke tuin. Het zicht vanaf Lingedijk blijft hiermee onveranderd.

De genoemde uitgangspunten voor het gebied en voor het perceel worden met het plan geen geweld aan gedaan. Een verbeterde terreininrichting en een zorgvuldig uitgewerkt bouwplan bieden garanties voor een goede en verantwoorde inpassing van het plan binnen de karakteristiek van Het Rot.

Ook vanuit de milieukundige optiek is het plan aanvaardbaar mits er hogere waarden worden verleend in verband met het wegverkeerslawaaai.

9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tussen de initiatiefnemer en realisator van het project, de woningcorporatie KleurrijkWonen, en de toekomstig gebruiker van het terrein, Stichting Woonvormen is een overeenkomst gesloten voor realisatie en exploitatie van het project.

Kleurrijk Wonen is een woningcorporatie, gevestigd te Culemborg en Geldermalsen, Leerdam en Arkel. Het huisvesten van mensen met een verstandelijke beperking is een primaire taak van de woningcorporatie. Kleurrijk Wonen heeft het pand aan de Willem de Zwijgerweg 72 met dit doel aangekocht en zal dit pand geschikt maken voor huisvesting. Stichting Woonvormen biedt huisvesting aan mensen met verstandelijke beperkingen.

De kosten voor het voeren van de vrijstellingsprocedure en de realisatie van het project komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ter voorkoming van planschadeclaims voor de gemeente is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten waarbij alle planschade voortkomend uit onderhavig initiatief voor zijn rekening is. Aan de onderhavige ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

10 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

De voorbereiding van het besluit omtrent de vrijstelling zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.