



Bestemmingsplan

Toelichting

Geldermalsen, woongebied 2011, 1e herziening

Gemeente Geldermalsen

BESTEMMINGSPLAN

Geldermalsen, woongebied 2011, 1e herziening

Gemeente Geldermalsen

Inhoud : Toelichting

IDN-nummer : NL.IMRO.0236.GDMwoongebiedherz1-VSG1

Projectnummer : 072270

Profitmanagernr. : P155097

Opdrachtgever : Gemeente Geldermalsen

Opsteller : mr. Bernadette van den Hoek

Status : vastgesteld

Datum : 26 september 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUDSOPGAVE**BLZ**

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Systematiek.....	4
2	AANPASSINGEN	5
2.1	Prinses Julianaweg 2 / 2A.....	5
2.2	Laageinde 60.....	7
2.3	Willem de Zwijgerweg 74	8
2.4	Willem de Zwijgerweg 72	9
2.5	Hoekpercelen	11
2.6	Regeling bijgebouwen	12
2.7	Gebiedsaanduiding Lingedijk 141 – 143 – 145.....	13
2.8	Foutieve vermelding van het wijzigingsgebied.....	13
2.9	RWZI	13
2.10	Woonwagencentrum Meersteeg	14
3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
4	PROCEDURE	16
4.1	Vooroverleg	16
4.2	Zienswijzen.....	16

BIJLAGEN

Bijlage 1	Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
Bijlage 2	Willem de Zwijgerweg 74 controlerapport
Bijlage 3	Ruimtelijke onderbouwing Willem de Zwijgerweg 72
Bijlage 4	Geactualiseerd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Besluit hogere grenswaarde Willem de Zwijgerweg 72
Bijlage 6	Controlerapport Prinses Julianaweg 2a

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanpassingen naar aanleiding van Raad van State

Het voorliggende bestemmingsplan “Geldermalsen, woongebied 2011, 1^e herziening” is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Geldermalsen, woongebied 2011”, dat op 25 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Geldermalsen. Dat bestemmingsplan heeft de identificatiecode NL.IMRO.0236.GDMgldmwoongeb2011-ONHE en is te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0236.GDMgldmwoongeb2011-ONHE.

Het bestemmingsplan “Geldermalsen, woongebied 2011” is op een aantal onderdelen vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 18 december 2013¹. Deze uitspraak is als bijlage toegevoegd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een reparatie van de vernietigde onderdelen van dat bestemmingsplan. Daarnaast zijn er een aantal aanpassingen die eveneens in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaand wordt daarop ingegaan.

Wijzigingen in beleidskader

Er is beleid vastgesteld dat in de regels van voorliggend bestemmingsplan moet worden vertaald:

- uitspraak Raad van State over bestemmingsplan ‘kern Tricht 2013’, d.d. 14 mei 2014, regeling voor de bijgebouwen.

Omissies in bestemmingsplan ‘Geldermalsen, woongebied 2011’

Nu het bestemmingsplan al enige tijd in werking is getreden, zijn er ervaringen opgedaan met het plan. Daaruit blijken een aantal omissies of verbeterpunten:

- hoekpercelen: de begrenzing kan op bepaalde locaties wat ruimer worden getrokken, mede in verband met de huidige vergunningvrije bouw mogelijkheden.
- Lingedijk 141 – 143 – 145: een onjuist opgenomen gebiedsaanduiding ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid.
- De foutieve vermelding van het wijzigingsgebied geldt ook voor de artikelen 34.2, 34.3, 34.4, 34.5 en 34.6.
- Het ontbreken van een actuele bestemming voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- Het ontbreken van een actuele bestemming voor het woonwagencentrum aan de Meersteeg.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18 december 2013, 201211993/1/R2

1.2 Systematiek

Het reparatieplan wordt als herziening opgesteld. Dit betekent dat verwezen wordt naar het bestemmingsplan “Geldermalsen, woongebied 2011” in plaats van dat een complete set regels wordt opgenomen. Alleen datgene in de regels dat wordt aangepast, zal worden opgenomen.

De toelichting bestaat uit het opnemen van de essentie van de uitspraak en een motivering van de gekozen oplossing.

De verbeelding zal (grotendeels) overeenkomen met het plangebied van “Geldermalsen, woongebied 2011”. Alleen de te repareren locaties zijn voorzien van een bestemming; voor het overige deel van het plangebied is uitsluitend de ondergrond te zien. Dat komt omdat voor die gronden alleen een onderdeel van de regels wordt aangepast; de bestemming van die gronden blijft hetzelfde.

Na vaststelling van het bestemmingsplan “Geldermalsen, woongebied 2011” zijn er diverse bestemmingsplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Deze plannen bevatten een zelfstandig en actueel toetsingskader en specifiek afgestemd op de locatie. Derhalve zijn deze plannen buiten het plangebied van voorliggende herziening gehouden (er uit geknipt). Het betreft de volgende plannen:

- NL.IMRO.0236.GDMKoningsweg22-OW01
- NL.IMRO.0236.GDMTunnelweg11 – OW01
- NL.IMRO.0236.GDMZwarteKamp12-ONT1

2 AANPASSINGEN

Onderstaand zijn de aanpassingen in het bestemmingsplan uitgeschreven. De paragrafen met een adres betreffen de aanpassingen op perceelsniveau, naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervoor is een aanpassing op de verbeelding verricht en zo nodig tevens in de regels. Vervolgens worden vanaf paragraaf 2.5 de algemene aanpassingen beschreven.

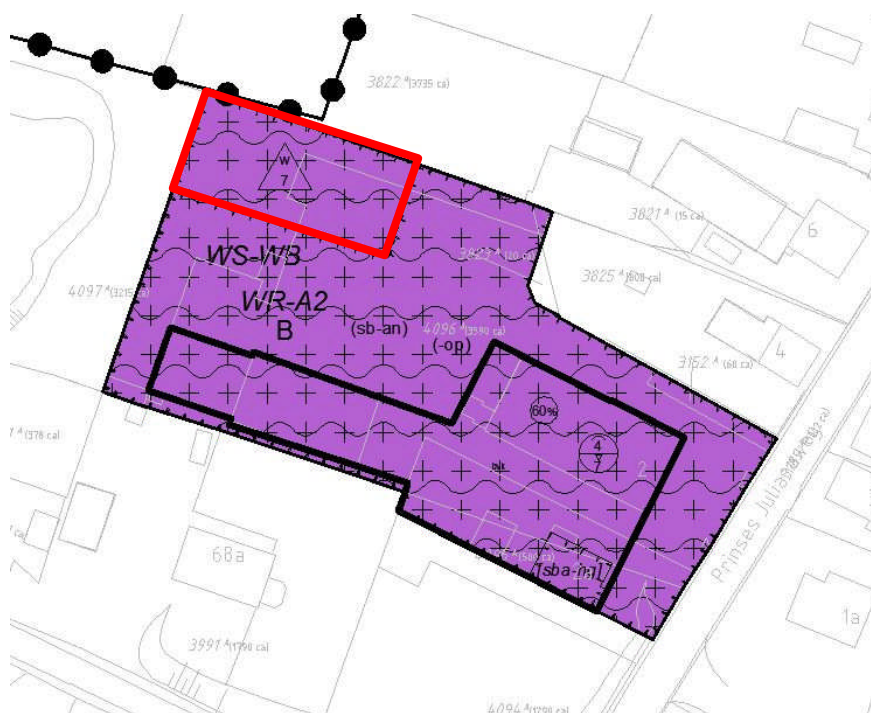
2.1 Prinses Julianaweg 2 / 2A

Uitspraak

Aan Prinses Julianaweg 2 / 2A is aannemersbedrijf Wellner gevestigd. De Raad van State geeft aan dat de aanduiding 'timmerbedrijf' niet van toepassing is op de bedrijfsactiviteiten. De aanduiding moet worden gewijzigd naar 'aannemersbedrijf' voor het gehele perceel, want dit is de hoofdactiviteit.

De aanwezige woning op het perceel is in het bestemmingsplan terecht als bedrijfswoning opgenomen. De bouwhoogte van de bedrijfswoning is echter hoger dan met de planregels in combinatie met de verbeelding is toegestaan.

Verder is de aanduiding 'opslag uitgesloten' ten behoeve van buitenopslag vernietigd, aangezien de buitenopslag op grond van de regels van het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan was toegestaan.



Figuur 1 Prinses Julianaweg 2 / 2A bestemmingsplan en aanpassing

Herstel

De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf' is gewijzigd naar 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'. Dit betreft uitsluitend een aanpassing op de verbeelding.

Om de bestaande bouwhoogte van de bedrijfswoning in het bestemmingsplan mogelijk te maken is, in verband met rechtsgelijkheid, aan artikel 4.2.4 toegevoegd: "*en bestaande nok- en goothoogte zijn toegestaan, voor zover deze maatvoering de maximale maatvoering overschrijdt.*" (algemene vangnetbepaling). Dit betreft uitsluitend een aanpassing van de regels.

Buitenopslag wordt niet op het gehele perceel toegestaan. Vanwege het positief bestemmen van de buitenopslag is van belang hoe het perceel is bestemd in bestemmingsplan "t Rot 1991". In bestemmingsplan 't Rot 1991 is buitenopslag uitsluitend toegestaan binnen de binnen de bestemming toegelaten gebouwen. Op basis van de uitspraak van de Raad van State mag de buitenopslag niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Vanwege de ligging van het bedrijf in een woonomgeving en omdat door omwonenden is gereageerd op het bestemmingsplan, is de bestaande buitenopslag geïnventariseerd. Gelet op de ruime omvang van het perceel is het ruimtelijk niet gewenst om op het hele perceel buitenopslag te plegen. Dit zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Op grond van de VNG-publicatie is een aannemersbedrijf een bedrijf een milieucategorie 3.1-bedrijf met een bijbehorende richtafstand van 30 m tot gevoelige functies. Naar analogie van deze functie zal de buitenopslag behorend bij het aannemersbedrijf derhalve een afstand tot de omliggende woningen aanhouden van minimaal 30 m. Hiermee vindt een inwaartse zonering op het bedrijfsperceel plaats. De aanduiding voor het plegen van buitenopslag is dus gebaseerd op de bestaande omvang van de buitenopslag, die uit de inventarisatie naar voren is gekomen en op de afstand die op basis van de VNG-normen aangehouden moet worden tot de nabij gelegen percelen. Aan het houden van buitenopslag is ook een maximale hoogte verbonden. De maximale hoogte van 7 meter is gekoppeld aan de hoogte van de bedrijfsgebouwen op het perceel. De buitenopslag blijft zo, qua hoogte, ondergeschikt aan de bestaande bebouwing. Buitenopslag is dus beperkt tot een aanduiding middels een vlak en middels regels voor de maximale hoogte van de buitenopslag. Buitenopslag is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het aannemersbedrijf en niet voor derden.

De aanduiding 'opslag uitgesloten' is verwijderd voor het deel waarop de buitenopslag moet worden toegestaan. De systematiek van de regels is dat er uitsluitend ten behoeve van de bestemmingsomschrijving opslag mag plaatsvinden. De bestemming staat derhalve uitsluitend opslag ten behoeve van het aannemersbedrijf toe. De opslag mag uitsluitend tot een

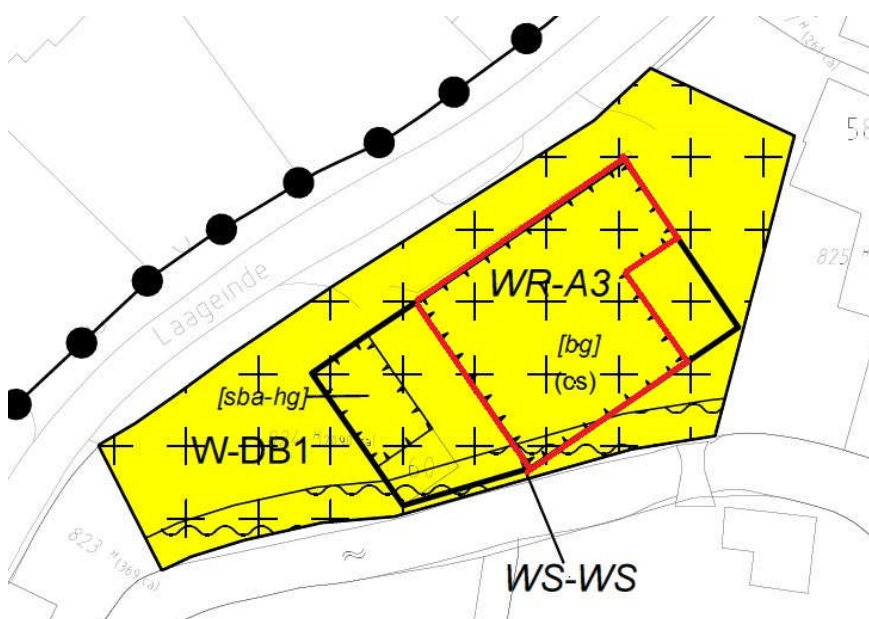
maximale hoogte plaatsvinden. Dit wordt door middel van een aanduiding vertaald naar de regels.

Inmiddels is duidelijk geworden dat het installatiebedrijf niet meer op dit perceel is gevestigd. Daarom is deze aanduiding van het perceel verwijderd. Om inzicht te krijgen in de huidige bedrijfsactiviteiten, heeft de ODR een bezoek afgelegd aan het perceel en zo de activiteiten geïnventariseerd. Het controlerapport is als bijlage toegevoegd. Dit betreft uitsluitend een aanpassing op de verbeelding.

2.2 Laageinde 60

Uitspraak

Op het perceel Laageinde 60 staat een woning met een grote schuur. In deze schuur is een caravanstalling aanwezig. In het bestemmingsplan had het hele perceel een woonbestemming. De Raad van State heeft aangegeven dat terecht de bestemming 'Wonen' is toegekend. Evenwel had de raad de planologische aanvaardbaarheid van het bestaande gebruik als caravanstalling moeten onderzoeken.



Figuur 2 Laageinde 60 bestemmingsplan en aanpassing

Herstel

Inmiddels heeft de eigenaar van het perceel een principeverzoek ingediend voor het realiseren van opslagboxen in de bestaande bebouwing. De milieucontouren van de VNG zijn hierbij van belang. Voor het plegen van opslag hanteert de VNG een richtafstand van 30 meter. Deze bedrijfsactiviteit valt in milieucategorie 2. De afstand van de loods tot de dichtstbijzijnde woning is minder dan 30 meter. In de toelichting staat vermeld dat de maatgevende afstand voor het exploiteren van een caravanstalling 30 meter bedraagt voor het aspect 'geluid'. Omdat het hier een gemengd gebied betreft, mag de afstand met één categorie

worden verlaagd naar 10 meter. Deze maatgevende afstand geldt ook voor het exploiteren van een kleinschalige opslaglocatie. Daarom past het exploiteren hiervan binnen de omgeving. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor niet aangetast. Aan het principeverzoek van de eigenaar is dus gevolg gegeven.

De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslagboxen' is op het betreffende perceel en in de regels van de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' verwerkt.

2.3 Willem de Zwijgerweg 74

Uitspraak

Het perceel Willem de Zwijgerweg 74 heeft in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' gekregen met de nadere aanduiding ten behoeve van een APK-keuringsstation. Hoewel het autobedrijf in 2009 is verplaatst naar het perceel Rijnstraat 32c, is het perceel Willem de Zwijgerweg 74 in gebruik gebleven voor het uitvoeren van werkzaamheden door het autobedrijf. De gemeenteraad heeft beoogd een passende bestemming op te nemen voor de nog aanwezige activiteiten. De Raad van State oordeelt echter dat de bestaande activiteiten op het perceel onvoldoende in beeld zijn gebracht en dat de toegekende bestemming niet in overeenstemming is met de feitelijke activiteiten op het perceel.

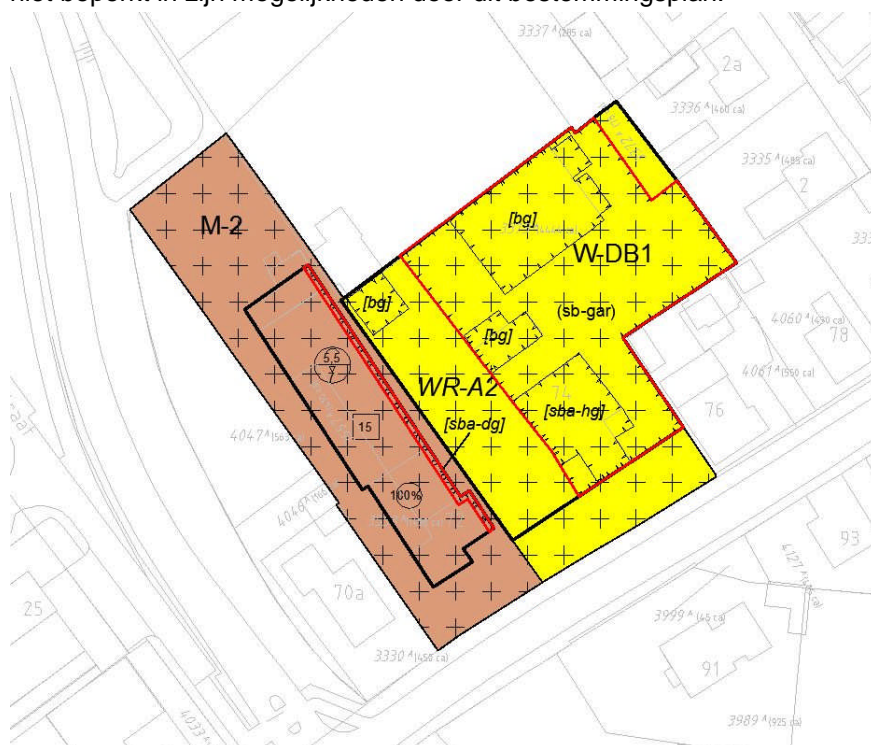
Zie ook paragraaf 2.4. In het op te stellen bestemmingsplan moeten beide functies (het autobedrijf en de zorgeenheden) goed op elkaar worden afgestemd.

Herstel

Om duidelijkheid te krijgen over de bedrijfsactiviteiten op het perceel, is een bezoek gebracht aan Willem de Zwijgerweg 74. Het rapport is bijgevoegd. Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' opgenomen ter vervanging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – autokeuringsstation' en in de regels van de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' zijn de in het controlerapport opgenomen activiteiten geregeld. De aanduiding is opgenomen op basis van bestemmingsplan 't Rot 1991.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt dit bedrijf aangemerkt als *Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven*. Geluid is hierbij de bepalende factor. De bijbehorende richtafstand is 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning. De woning aan W. de Zwijgerweg 76 ligt echter op een kortere afstand. Er is hier sprake van een historisch gegroeide situatie. Het autobedrijf zal in zijn bedrijfsvoering rekening moeten houden met de nabijheid van de woning en voldoet in zijn huidige bedrijfsvoering hieraan. Een verandering in de bedrijfssituatie zal altijd moeten voldoen aan de milieuwetgeving op dat

punt. De bestaande afstand tussen de woning en het autobedrijf wordt niet verkleind door voorliggend bestemmingsplan. Het autobedrijf wordt niet beperkt in zijn mogelijkheden door dit bestemmingsplan.



Figuur 3 Willem de Zwijgerweg 72 en 74 bestemmingsplan en aanpassing

2.4 Willem de Zwijgerweg 72

Uitspraak

Op het perceel Willem de Zwijgerweg 72 (zie Figuur 3) is de bestemming 'Maatschappelijk - 2' gevestigd voor het realiseren van vijftien zorgeenheden in opdracht van woningbouwvereniging Kleurrijk Wonen. De Raad van State heeft het plandeel vernietigd, omdat in het bestemmingsplan niet is geborgd dat als gevolg van de activiteiten van het naastgelegen autobedrijf op Willem de Zwijgerweg 74 geen geluidsoverlast voor de omwonenden ontstaat. Met het treffen van maatregelen is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Deze maatregelen dienen echter in het bestemmingsplan te worden geborgd.

Herstel

Industrielawaai

Uit de in de ruimtelijke onderbouwing van de zorgeenheden aan de Willem de Zwijgerweg 72 opgenomen berekeningen blijkt dat vanwege Garagebedrijf Van Mourik ter plaatse van Willem de Zwijgerweg 74 langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus

optreden die hoger zijn dan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit.²

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.

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.

Afgestemd is dat de gevel van het gebouw aan de zijde van het garagebedrijf wordt voorzien van een dove gevel. Deze maatregel wordt in de regels van de bestemming 'Maatschappelijk – 2' vastgelegd en op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'.

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' ligt op de grens van het bouwvlak. Er geldt echter geen verplichting om exact in deze bouwgrens de gevel te bouwen. In de regels is hiermee rekening gehouden dat de naar de aanduiding gerichte gevel moet zijn uitgevoerd in de vorm van een dove gevel.

Er is een begripsbepaling voor 'dove gevel' opgenomen, met daarin de betekenis zoals die in de Wet geluidhinder is opgenomen. In het moederplan is het begrip 'dove gevel' eveneens gedefinieerd, maar daarin zit een onjuiste verwijzing naar de bepaling in de Wet geluidhinder. De in dit plan opgenomen begripsbepaling vervangt het opgenomen begrip. Er is geen verschil in betekenis.

Wegverkeerslawaaï

Vanwege het verloop van tijd is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï geactualiseerd en als bijlage toegevoegd³. Dit rapport betreft een actualisatie van een onderzoek dat op 14 december 2011 is uitgevoerd door Regio Rivierenland.

² Pouderoyen Compagnons, Ruimtelijke Onderbouwing zorgwoningen Willem de Zwijgerweg 72, Geldermalsen, projectnummer 072-213, februari 2010

³ Omgevingsdienst Rivierenland, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Zorginstelling Willem de Zwijgerweg 72-74 Geldermalsen, kenmerk 021420875, 30 juli 2014.

Berekend is het wegverkeerslawaai van de Randweg en Willem de Zwijgerweg. De berekende niveaus zijn getoetst aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Uit de resultaten van de geluidsberekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde door zowel de Randweg als de Willem de Zwijgerweg wordt overschreden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Voor deze niveaus kunnen onder bepaalde voorwaarden hogere grenswaarden worden vastgesteld. Dit kan als geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk, wenselijk of doelmatig zijn en de geluidsgevoelige bestemmingen op de betreffende locatie noodzakelijk of gewenst zijn.

Burgemeester en wethouders hebben voor deze locatie een hogere grenswaarde vastgesteld. Hieraan zijn geen voorwaarden voor geluidreducerende maatregelen verbonden. Met deze beschikking voldoet deze locatie aan de gestelde geluidsnormen.

2.5 Hoekpercelen

Nu het bestemmingsplan al enige tijd in werking is getreden, zijn er ervaringen opgedaan met het plan. Daaruit blijken een aantal verbeterpunten. De begrenzing van een aantal hoekpercelen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is verruimd. Het betreft de volgende percelen:

- Burg. von Geusauweg 20
- Coreanna 115
- DJ van Wijkstraat 14, 16 en 47
- De Bouwing 1, 15, 17, 27 en 49
- Dahliastraat 15
- Duindoornstraat 1 en 2
- Esdoornstraat 1
- Hooge Hoeven 37 en 41
- Koningsweg 6
- Laageinde 48
- Poppelenburgerstraat 14 en 16
- Steenspil 1 en Koningsspil 35
- Steenvliet 70
- Tielerweg 10, 12, 12a, 14, 16 en 16a, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 en 34
- Troelstrastraat 33 en 35
- Van Limburg Stirumstraat 14 en 20
- Vuurdoornstraat 1 en 2,
- Willem de Zwijgerweg 35a, 35b, 35c en 75
- Windvaan 28

2.6 Regeling bijgebouwen

Op 14 mei 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspak van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan “Kern Tricht 2013”⁴. Hierin is een deel van de bijgebouwenregeling vernietigd. Het betreft de regeling boventallige bijgebouwen. Naar aanleiding van deze vernietiging heeft het college een besluit genomen hoe en met welke omvang deze vernietiging gerepareerd moet worden.

De vernietigde bepaling is opgenomen in de bestemming ‘Wonen – Beeldbepalend’. Deze bepaling komt echter ook voor in de bestemming ‘Wonen’ in de bestemmingsplannen voor de kernen. Het college heeft besloten de reparatie ook voor die bestemming te laten gelden, alsmede dat een afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd om herbouw op een andere locatie mogelijk te maken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 28 mei 2013 niet alleen bestemmingsplan Tricht vastgesteld, maar ook de kernen Buurmalsen, Meteren, Rhenoy en Rumpt. In deze bestemmingsplannen komt dezelfde regeling voor. Om (rechts)gelijkheid in de bestemmingsplannen te houden, vormen ook de regels van deze bestemmingsplannen onderdeel van deze reparatieherziening.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om de volgende regelingen:

- *Artikel 18 Wonen - Dorpsbebouwing 1:*
In 18.2.4 *Maatvoering bijgebouwen* geldt een maximum in m² aan bebouwing en zijn goot- en bouwhoogte voorgeschreven. Hier is een aanpassing benodigd, conform de strekking van de uitspraak over kern Tricht. Vigerend is een verwijzing opgenomen naar het bebouwingspercentage genoemd bij de hoofdgebouwen; dit beoogt een verhouding te regelen tussen enerzijds de hoofd- en bijgebouwen tezamen, en anderzijds de onbebouwde ruimte. Hierop wordt geen uitzondering gemaakt.
- *Artikel 19 Wonen - Dorpsbebouwing 2:*
Voor de bestemming Artikel 19 *Wonen - Dorpsbebouwing 2* geldt hetzelfde als voor *Wonen - Dorpsbebouwing 1*.
- *Artikel 21 Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 2:*
In 21.2.4 *Maatvoering bijgebouwen* is voor de bijgebouwen de bepaling toegevoegd om bestaande afwijkingen te regelen.
- *Artikel 22 Wonen – Landelijk:*
Voor de hoofdgebouwen is voorzien in een regeling bij een afwijkende maatvoering. Bij de bijgebouwen is dat niet het geval.

⁴ 201306176/11/R2

Derhalve is in voorliggend plan voor de bijgebouwen de tekst aangepast.

Geen aanpassing vindt plaats in de volgende bestemmingen:

- *Artikel 20 Wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 1:*
De uitbreiding van gebouwen is in deze bestemming gerelateerd aan 10% van de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte. Daarmee kan altijd aan de bouwregels worden voldaan en is een aanpassing van de regels niet aan de orde.
- *Artikel 17 Wonen - Dijkbebouwing 1:*
In deze bepaling is een uitbreiding toegestaan van 110% van de bestaande oppervlakte aan gebouwen. In deze regeling is herbouw al geregeld. Deze bestemming wordt derhalve niet aangepast.

2.7 Gebiedsaanduiding Lingedijk 141 – 143 – 145

Op de locatie Lingedijk 141-143-145 is een onjuiste gebiedsaanduiding opgenomen ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid.

De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' is gewijzigd in 'wro-zone – wijzigingsgebied 3'.

In de aanhef van het artikel (34.3 moederplan) is eveneens de onjuiste gebiedsaanduiding genoemd. Dit is aangepast, echter met een aanpassing naar IMRO2012.

Het moederplan is opgesteld in IMRO2008. Het voorliggende bestemmingsplan moet worden opgesteld in IMRO2012. De aanduiding 'wro-zone - ...' is in IMRO2012 veranderd in 'wetgevingzone - ...'. Om de regels van voorliggend plan ook van toepassing te laten zijn op de percelen waarop de nieuwe aanduidingsnaam voorkomt, is in de begripsbepaling opgenomen dat met de aanduiding 'wro-zone....' eveneens de aanduiding 'wetgevingzone - ...,' wordt bedoeld.

2.8 Foutieve vermelding van het wijzigingsgebied

De foutieve vermelding van het wijzigingsgebied geldt ook voor de artikelen 34.2, 34.3, 34.4, 34.5 en 34.6. In de titel van de bepaling was de juiste gebiedsaanduiding genoemd. De aanhef van de bepaling komt hiermee echter niet overeen. Dit is hersteld.

2.9 RWZI

Het rioolwaterzuiveringsbedrijf aan het Trichtsevoetpad 4 blijkt buiten alle recente bestemmingsplannen te vallen. Hierdoor ontbreekt er een actueel planologisch toetsingskader. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op de in 2009 verleende bouwvergunning.



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan rioolwaterzuiveringsbedrijf aan Trichtsevoetpad 4

2.10 Woonwagencentrum Meersteeg

Voor het woonwagencentrum aan de Meersteeg ontbreekt er een actueel planologisch toetsingskader. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op herinrichtingsplannen. Er wordt een maximum aantal woonwagens vastgelegd in de planregels.

3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een bestemmingsplan dat een reparatie uitvoert van een bestaand bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse ontwikkelingen voorzien. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele kosten, budgetneutraal.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

4 PROCEDURE

4.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Vanwege de geringe omvang van het plangebied is ervoor gekozen om de bestemmingsplanprocedure te starten met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het plegen van formeel vooroverleg is vanwege het ontbreken van provinciaal belang, niet noodzakelijk.

4.2 Zienswijzen

Vanaf vrijdag 7 oktober 2016 tot en met donderdag 17 november 2016 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011, 1e herziening' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan heeft één belanghebbende gebruik gemaakt. Deze zienswijzenbeantwoording is als onderdeel van het vaststellingsbesluit aan het bestemmingsplan toegevoegd.

