

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'HERMAN KUIJKSTRAAT 44-50 GELDERMALSEN'**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBSLUIT D.D. 3 MAART 2019

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE		2
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	TER VISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	4
HOOFDSTUK 3	ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	5
HOOFDSTUK 4	ZIENSWIJZEN BEHANDELING	6

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Voorheen was aan de Herman Kuijkstraat 44-50 in Geldermalsen de apotheek gevestigd. Aan de overzijde van de Herman Kuijkstraat is een nieuwe apotheek gerealiseerd. Het gebouw, waar voorheen de apotheek in gevestigd was, stond sindsdien leeg. Dit heeft geleid tot een verloedering van deze locatie. Herontwikkeling van deze locatie was gewenst. In het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44-50 Geldermalsen' wordt herontwikkeling mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt realisatie van tien appartementen en twee commerciële ruimtes mogelijk.

Het college heeft besloten dat de voorontwerpfase bij deze bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk is, vanwege de geringe omvang van het plangebied. Daarom is de bestemmingsplanprocedure gestart in de ontwerpfase.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf donderdag 27 juni 2019 tot en met woensdag 7 augustus 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44 – 50 te Geldermalsen' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Weekblad West Betuwe en de Staatscourant op woensdag 26 juni 2019. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.westbetuwe.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

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 hebben drie belanghebbenden gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 27 juni 2019 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle instanties / personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd:

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Docnr.
1.	Arag Se Nederland	Postbus 230	3830 AE LEUSDEN	1-8-2019	25964
2.	Bestuursrechtelijk Adviesburo Menhart	Dr.A.Kuijperweg 36	4153 XB BEESD	6-8-2019 & 21-8-2019	26186 & 27365
3.	Anoniem			6-8-2019	26221

Aan de zienswijzen is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt.

De zienswijzen zijn ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 7 augustus 2019 . Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze behandeld.

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

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

Indiener zienswijze
1. documentnummer: 25940 + 25964 + 26223
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Appellant is verbaasd over de omvang van de bebouwingsmogelijkheden en de locatie van deze bebouwing die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Appellant merkt in de eerste plaats op dat het geldend bestemmingsplan 'Centrum 2013' van recente datum is en de voorgestane bouwmogelijkheden niet mogelijk maakt. Gezien de recentheid van het bestemmingsplan is er volgens appellant geen sprake van een consistent en consequent planologisch beleid. Deze visie wordt ondersteund door correspondentie van burgemeester en wethouders uit 2010 en 2011. In deze correspondentie wordt de grootschaligheid van de voorgestane bebouwing bekritiseerd en de gesloten wand met vier bouwlagen op de perceelgrens. Appellant heeft de betreffende correspondentie bijgevoegd. Dat in het ontwerpbestemmingsplan deze situatie nu wel mogelijk wordt gemaakt, vindt appellant onbegrijpelijk en onzorgvuldig. Daar komt nog bij dat het bouwvlak aanmerkelijk terug is gelegd. Dit sluit volgens appellant niet aan op de bestaande bebouwing aan de westzijde van het perceel. Het werkt daarom verstorend in het straatbeeld. De ontwikkeling sluit niet aan op het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit, gelet op de hierin geformuleerde ambitie voor de historische dorpsgebieden, namelijk: 'aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur respecteren.' Door de grotere hoogte en de verschuiving van het bouwvlak in noordelijke richting wordt de bebouwing aanmerkelijk verstorender in het nieuwe plan ten opzichte van het eigendom van appellant. Deze impact is nog groter vanwege de verdiepte ligging van de bouwlocatie. Appellant wordt hierdoor onevenredig benadeeld. De onderbouwing van de behoefte van de tien appartementen is zeer globaal. Op geen enkele wijze wordt aangegeven of er al invulling is gegeven aan de gestelde behoefte. Dit klemmt temeer, omdat in het verleden zeer kritisch werd gesproken over deze nieuwbouwmogelijkheid. In de toelichting wordt verder ingegaan op de molenbiotoop. Appellant mist een nadere onderbouwing van het overschrijden van de maximale hoogte op basis van de molenbiotoop. De vraag is of de verstorende bebouwing in de molenbiotoop een rechtvaardiging vormt om de verstoring nog groter te maken. Appellant verzoekt om een aanpassing van het bestemmingsplan. Hij wil hierin graag een bouwmogelijkheid opnemen van een poort met hekwerk ter afgrenzing van zijn eigendom aan de zijde van de Herman Kuijkstraat. Appellant heeft hiervoor reeds een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Er is dus sprake van een concreet voornemen. Appellant verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen en het bestemmingsplan in ieder geval te wijzigen.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>

De aanleiding voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplan voor het centrum van Geldermalsen is tweeledig. Enerzijds is een nieuw bestemmingsplan nodig voor het behoud en beheer van het gebied. Anderzijds is een Masterplan opgesteld voor de versterking van het centrum, waarin een aantal ontwikkelingen zijn voorzien. Het bestemmingsplan 'Centrum 2013' heeft primair een beheerfunctie, maar zal daarnaast nadrukkelijk inspelen op het Masterplan. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 44-50 Geldermalsen' maakt geen onderdeel uit van het Masterplan. Voor de percelen binnen dit plangebied heeft het bestemmingsplan dus de beheerfunctie. De doelstelling van het bestemmingsplan 'Centrum 2013' is het behouden, beheren en verder ontwikkelen van een woon-, werk- en verblijfsmilieu dat optimaal is toegesneden op de situatie in het centrum van Geldermalsen. Het bestemmingsplan 'Centrum 2013' is vastgesteld op 24 september 2013 en geldt inmiddels voor een periode van zes jaar. Het hiervoor geldende bestemmingsplan was 'Geldermalsen-Kom 1977'. Dit bestemmingsplan gold voor een periode van 36 jaar. De stelling van appellant dat de gemeente geen consistent ruimtelijk beleid voert, wordt dan ook niet gevolgd.

De bestaande bebouwing op de percelen, gelegen aan Herman Kuijksstraat 44-50 in Geldermalsen, staan al geruime tijd leeg. De bebouwing is verwaarloosd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De bestaande bebouwing vormt een inbreuk op het straatbeeld en tast de ruimtelijke kwaliteit aan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de visie 'Herman Kuijksstraat 44-50' en zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied aanzienlijk verbetert.

Appellant verwijst naar correspondentie uit 2010 en 2011. In deze brieven wordt verwezen naar een schetsplan bestaande uit twee commerciële ruimten en achttien appartementen. In het voorliggende bestemmingsplan worden twee commerciële ruimten en tien appartementen mogelijk gemaakt. Het schetsplan waarnaar wordt verwezen in de correspondentie uit 2010, is niet hetzelfde als het bouwplan waar in 2018 door het college medewerking aan is verleend. Gelet op de extra acht appartementen is de bouwmassa van het bouwplan uit 2011 omvangrijker dan het bouwplan uit 2018. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met het bouwplan uit 2018. Het bouwplan voldoet dus aan de redelijke eisen van welstand en is van mening dat de op te richten bebouwing past in de omgeving. De commissie heeft ook geoordeeld dat de op te richten bebouwing past binnen de omgeving en dus ook aansluit bij de bestaande bebouwing die grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 44-50 Geldermalsen'.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ook beoordeeld dat de ontwikkeling past binnen de ambitie zoals vermeld in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft tevens getoetst aan de visie 'Herman Kuijksstraat 44-50'. In de Gids Ruimtelijke Kwaliteit valt het plangebied in de welstandsnota n het historisch dorpsgebied. Dat een gebied deze aanduiding heeft, wil niet zeggen dat herontwikkeling binnen dit gebied niet mogelijk is. Dit staat ook niet in de welstandsnota. Wel bevat de nota richtlijnen waaraan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan toetsen bij een bouwplan. De commissie heeft in dit geval het bouwplan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 44-50 Geldermalsen' getoetst aan deze richtlijnen. De commissie heeft geoordeeld dat het bouwplan aan deze richtlijnen voldoet en derhalve voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De stelling van appellant dat de ontwikkeling niet aansluit op het gemeentelijk beleid wordt dan ook niet gevolgd. Bovendien haalt appellant slechts een willekeurig criteria aan uit de welstandsnota. In totaal bevat de nota namelijk 16 richtlijnen.

Appellant geeft aan dat sprake is van een grotere hoogte. Het bestemmingsplan geeft aan dat de maximale goothoogte 10 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 14 meter. In het bestemmingsplan 'Centrum 2013' is de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. Het bestemmingsplan 'Centrum 2013' bevat bovendien nog de afwijkmogelijkheid in artikel 7.3.2 om een hogere goot- en/of bouwhoogte toe te staan. Als aan de betreffende voorwaarden uit dit artikel is voldaan, kan de goot- c.q. bouwhoogte maximaal 125% van de bij recht toegestane waarde. De maximale goothoogte mag dan 10 meter bedragen. De maximale bouwhoogte mag 13,75 meter bedragen.

De afstand van het bouwvlak tot aan de woning van appellant bedraagt 35 meter. Het bouwplan is naar voren geschoven. Dat betekent dat het bouwvlak wordt verschoven in zuidelijke richting. De afstand van de woning van appellant tot aan het bouwvlak wordt derhalve verruimd tot een afstand van 38 meter. Gelet op deze afstand is geen sprake van een onevenredige aantasting van het

woon- en leefklimaat van appellant. Onduidelijk is wat appellant verstaat onder de 'verdiepte ligging van de bouwlocatie'. De woning van appellant is gelegen aan de Kerkstraat. Er is sprake van enig niveauverschil tussen de woningen aan de Kerkstraat en de woningen aan de Herman Kuijckstraat. Het peil aan de Herman Kuijckstraat is lager. Voor de beleving van appellant van de nieuwe bebouwing is dat juist gunstiger. Door het lagere peil wordt de bebouwing voor appellant minder hoog. De stelling van appellant hierover wordt niet gevolgd. In de toelichting van het bestemmingsplan is de behoefte aan woningen voor ouderen nader onderbouwd. De appartementen worden voorzien van een lift en een bijbehorende parkeerplaats. De appartementen liggen bovendien in het centrum van Geldermalsen, in de directe nabijheid van voorzieningen. Aan de gestelde behoefte wordt met voorliggend bestemmingsplan dus invulling gegeven. Op dit moment worden geen andere nieuwbouwappartementen gerealiseerd of te koop aangeboden die ook voorzien in deze behoefte. Naar de invloed van het bestemmingsplan op de molenbiotoop is een onderzoek ingesteld. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat het bouwplan geen significante invloed heeft op de molenbiotoop. De windvang van de molen wordt hierdoor niet beperkt. De molenbiotoop vormt derhalve geen beperking voor het bouwplan en het bestemmingsplan. Het realiseren van een poort met hekwerk valt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning die appellant hiervoor heeft ingediend, wordt getoetst aan de regels van het geldend bestemmingsplan en andere relevante regelgeving. Als de aanvraag om omgevingsvergunning niet past binnen de regels van het geldend bestemmingsplan, wordt een ruimtelijke afweging gemaakt voor de aanvraag. Deze afweging staat echter los van de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan.
Besluit
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
Het bouwvlak wordt verplaatst in zuidelijke richting. De bebouwing wordt gesitueerd op een afstand van 3 meter tot de Herman Kuijckstraat. Het rapport over de molenbiotoop d.d. 20 mei 2019 van buro Alhof wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. De conclusie uit dit rapport wordt in de toelichting vermeld.
Indiener zienswijze
2. documentnummer 26186 en 27365
Samenvatting zienswijze
Appellant dient op 6 augustus 2019 een zienswijze in met nog nader aan te voeren gronden. Appellant merkt op dat het indienen van een pro forma zienswijze op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State mogelijk is. Appellant bestrijdt het ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel, zowel naar inhoud, regelgeving als naar beleid. Appellant merkt op dat de quickscan is uitgevoerd voor het verkeerde adres, namelijk Herman Kuijckstraat 42 en verouderd is, want deze dateert uit 6 december 2017. Deze quickscan is eenmalig uitgevoerd en in de wintermaanden. Ook het bodemonderzoek is gedateerd, want dit is in december 2009 uitgevoerd. Dit geldt ook voor het huismus- en vleermuisonderzoek. De genoemde onderzoeken en de resultaten daarvan kunnen niet aan het bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. Het bestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, alsmede in strijd met een goede ruimtelijke ordening, voorbereid. De betrokken belangen zijn niet of althans onvoldoende betrokken of daarin gewogen in de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende afweging en ontbreekt daarvoor maatschappelijk draagvlak. De onderzoeken beschrijven onvoldoende de effecten op de omgeving, althans zijn deze niet volledig of onvoldoende beoordeeld en is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. De conclusie onder 1.3 betreffende het vigerende bestemmingsplan is onjuist, omdat de locatie buiten het plangebied van het vigerend bestemmingsplan is gelaten. De behoefte aan en het

aantal parkeerplaatsen wordt betwist. Het aantal verkeersbewegingen in de Herman Kuijkstraat wordt ernstig betwist. Het aantal is beduidend hoger dan in de toelichting staat aangegeven. Van verkeerstellingen op verschillende momenten geeft de toelichting geen blijk.

Appellant kan zich niet vinden in de structurele opzet van het bestemmingsplan en in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen. Het te realiseren object is te grootschalig van aard, terwijl niet is gebleken dat hieraan behoefte bestaat. De hoogte van het te realiseren object zal ten opzichte van de bestaande bebouwing onderscheidend zijn en domineren in zijn omgeving. Ook het achtergelegen monument zal hiervan een negatieve invloed ondervinden. In de toelichting is ten onrechte geen aandacht besteed aan de vrijwaringszone van de molen 'De Bouwing'. Tevens is geen sprake van een archeologisch onderzoek en zijn de adviezen met betrekking tot archeologie niet opgevolgd.

Nergens blijkt uit dat de appartementen daadwerkelijk dienen voor de huisvesting van senioren. Uit geen enkel document blijkt dat de woningen een onderdeel vormen van het huidige woningbouwprogramma en binnen de kaders blijft die de regio en de provincie stellen. De gemeente beschikt niet over een vastgestelde woonvisie, terwijl niet is gebleken dat de gemeenteraad zich gehouden acht aan de visie van de voormalige gemeente Geldermalsen. Datzelfde geldt voor de Structuurvisie, de Welstandsnota en het Waterplan Geldermalsen 2009 – 2015. Het bouwplan krijgt stedelijke allure, waardoor het niet beantwoordt aan het deelgebied 'historische dorpsgebieden'. Er is niet getoetst of wordt voldaan aan de voorwaarden van de Europese Habitatrichtlijn.

Vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet mogelijk, omdat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. Door appellant wordt geen medewerking verleend aan het opheffen van het zakelijk recht van diverse erfdienstbaarheden.

Het parkeerterrein sluit niet aan op de parkeerbehoefte, althans dat blijkt niet uit een parkeerbalans. Ontkend wordt dat met eigenaar van Kerkstraat 37 – 39 afspraken zijn gemaakt over het parkeergebruik. Parkeren op het binnenterrein zal leiden tot geluidsoverlast en hinder. Ten onrechte wordt een onderzoek op grond van de Wet geluidhinder achterwege gelaten. Appellant maakt verder bezwaar tegen het overslaan van de inspraak. Dit is in strijd met de Inspraakverordening.

Appellant heeft op 21 augustus 2019 zijn zienswijze nader aangevuld. De nadere gronden worden hieronder vermeld, voorzover deze nog niet in de voorgaande tekst zijn opgenomen:

1. Belanghebbende

Appellant is belanghebbende in deze procedure, omdat hij rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van de activiteiten, die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Verder heeft appellant persoonlijke belangen, omdat de te ontplooiën activiteiten de woon-, leef- en bedrijfssituatie ernstig en onevenredig raken. Ook wordt de waarde van de onroerende zaak negatief beïnvloed.

2. Eigendomssituatie en erfdienstbaarheden

Appellant is eigendom van een aantal percelen gelegen ten noorden van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Ten gunste van deze percelen is een recht van overpad gevestigd, inclusief parkeren en uitweg ten laste van de percelen die nu vallen in het ontwerpbestemmingsplan. De erfdienstbaarheden zijn notarieel gevestigd en geregistreerd. Het betreft hier een goederenrechtelijk recht. Dit recht heeft absolute werking en kan tegenover iedereen worden uitgeoefend. De eigenaren van de percelen waarop de erfdienstbaarheden zijn gevestigd, dienen zich te onthouden van handelingen, zoals bouw- en gebruiksactiviteiten. Appellant is niet van plan om binnen de planperiode de exclusieve rechten ongedaan te maken. Ontkend wordt daarom in de toelichting van het bestemmingsplan dat met appellant afspraken zijn gemaakt over het parkeergebruik.

3. Vervolg sub 2

Appellant is van mening dat de aanwezige privaatrechtelijke beperkingen de vaststelling en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Het plan is voorbereid in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

4. Principe-medewerking

Op 25 september 2018 is het voorstel aan de orde gesteld in gemeenteraad na behandeling in de commissie Ruimte of Ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft het bouwplan via stemming geheel verworpen en terugverwezen naar het college c.q. de commissie. Appellant is daarom zeer verbaasd dat het college exact hetzelfde plan nu als ontwerp ter inzage heeft gelegd. Dit is niet teruggekoppeld met de commissie of de gemeenteraad. In de toelichting wordt het houden van inspraak vermeld, terwijl geen inspraak heeft plaatsgevonden. Om onverklaarbare reden is het ontwerpbestemmingsplan direct formeel ter inzage gelegd. Dit is in strijd met de Inspraakverordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

5. Toelichting op het bestemmingsplan

Het aantal parkeerplaatsen en de behoefte hieraan wordt betwist. Er zijn geen regels opgenomen voor parkeren, hoewel dit sinds 1 juli 2018 is verplicht.

6. Parkeren

Vanaf 1 juli 2018 moeten alle bestemmingsplannen voorzien in parkeernormen. Het ontwerpbestemmingsplan beschikt niet over een verifieerbare parkeernormering, niet direct en ook niet door het opnemen van een dynamische verwijzing. De planregels dienen aan te geven dat bij het verlenen van de vergunning voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Ook moet duidelijk zijn wat 'voldoende' parkeergelegenheid inhoudt en welke normen gelden.

Er is slechts een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte van de appartementen en niet van de commerciële ruimtes en de bij recht toegelaten aan huis gebonden beroepen en de middels de afwijkingsbevoegdheid toegelaten aan huis gebonden bedrijven. Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheid voor het vestigen van een kamerverhuurbedrijf.

Met deze verkeersaantrekkende functies is geen rekening gehouden. Het plan voorziet onvoldoende in de eigen parkeerbehoefte. Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende voor de locatie, terwijl in de directe omgeving sprake is van een evident parkeertekort. Dit aspect is niet betrokken bij de beoordeling van de parkeerbehoefte, terwijl het wel gevolgen heeft voor de parkeersituatie in en om het plangebied.

7. Parkeren vervolg

Er is geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen van de bewoners van de appartementen, de commerciële ruimtes, de aan huis gebonden beroepen / bedrijven en het kamerverhuurbedrijf alsmede de bezoekers dagelijks genereren. Waar moeten bezoekers parkeren en waar het personeel? Gelet op de privaatrechtelijke beperkingen wordt onvoldoende voorzien in parkeergelegenheid.

De vier parkeerplaatsen voor de achterburen met hun personeel en de bezoekers van het detailhandelsbedrijf zijn niet meegenomen in de berekening. Ten onrechte wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Hoe die norm luidt, is onbekend. Appellanten vrezen voor een onevenredig zware parkeerdruk op het binnenterrein, waarvan zij ernstig de dupe dreigen te worden bij hun bedrijfsvoering.

8. Toelichting en regels

De regels van het bestemmingsplan sluiten niet uit dat ook andere doelgroepen zich vestigen in de appartementen. Dit heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte. Daarmee is geen rekening gehouden. In hoeverre is geborgd dat de appartementen worden verkocht aan senioren?

9. Omvang ruimtelijke ontwikkeling

Appellant kan zich niet verenigen met de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling. De werkelijke goot- en bouwhoogte zijn niet duidelijk, omdat het peil van de weg onbekend is. Op basis van de ontheffingsmogelijkheid is een bouwhoogte mogelijk van 14 meter. Het bouwplan is te grootschalig van aard binnen het plangebied. De behoefte aan alle gebruiksfuncties is niet aangetoond.

Appellant vindt het onduidelijk wat wordt verstaan onder 'bouwlaag', zoals vermeld in artikel 3.2.3 onder b, die wordt uitgevoerd als kapverdieping. Appellant vindt een kapverdieping niet per definitie een bouwlaag. Over de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag die grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolder), niet meegerekend. Daarover kan discussie ontstaan.

Op grond van de regels kan een ruimer bouwplan worden vergund, zeker nu het concept-bouwplan in de toelichting niet is voorzien van een maatvoering of schaalverdeling.

10. Omvang ruimtelijke ontwikkeling – deel 2

Appellant is van mening dat als gevolg van het circa 8 meter naar achteren verschuiven van de voorgevel van het op te richten gebouw een onaanvaardbare verdichting plaatsvindt van het ter plaatse aanwezige open binnenterrein. De beleving van licht, lucht en ruimte vanuit de onroerende zaak Herman Kuijkstraat 37-39 wordt weggenomen. Het woon- en leefklimaat van de huurders wordt ernstig aangetast door de parkeerdruk en de overlast, die dit voor de omgeving geeft. (reflectie motorgeluid, klappen portieren, menselijk geluid)

In paragraaf 2.4 staan 24 parkeerplaatsen ingetekend, in paragraaf 2.3 zijn 26 parkeerplaatsen ingetekend. In beide overzichtstekeningen is geen rekening gehouden met mensen met een beperking en een gehandicaptenparkeerkaart. Bij gebouwgebonden parkeerplaatsen dient ten minste 2% van het totaal aantal parkeerplaatsen, doch minimaal 1 gehandicaptenparkeerplaats, te worden gerealiseerd. Indien voor senioren wordt gebouwd, moet hiermee in het plan rekening worden gehouden. Omdat niet in de eigen parkeerbehoefte kan worden voorzien, is het plan onaanvaardbaar en niet uitvoerbaar.

De doorgang is te beperkt van breedte om elkaar te passeren. Dat betekent dat auto's die tegelijk door de doorgang willen, achteruit moeten rijden om ruimte te maken. De auto die het terrein op wil rijden, staat dan op het trottoir. Er is dan geen sprake van een goed bruikbaar en veilig voetgangersgebied. Ook kan het voorkomen dat beide auto's elkaar moeten passeren op de Herman Kuijkstraat. Dit is een gevaarvolle situatie, zeker omdat de Herman Kuijkstraat in beide richtingen een hoge verkeersintensiteit heeft. Deze verkeersintensiteiten worden niet genoemd in de toelichting. Op het binnenterrein is geen keerpunt voor auto's en met draaicirkels is ook geen rekening gehouden.

Gelet op de haaks tegenover elkaar geprojecteerde vakken en de te zeer beperkte ruimte daartussen zal het een kunst zijn om de parkeervakken te verlaten en al helemaal in de avond en de nachtelijke uren. In elk geval moet men door de te beperkte tussenruimte met de auto achteruit richting ingang van de doorgang naar de Herman Kuijkstraat, terwijl daar onvoldoende ruimte is om de auto te keren. Het aantal parkeerplaatsen en de gekozen situering levert conflicten op. De ruimtelijke aanvaardbaarheid en een verkeersveilig gebruik blijken in de toelichting niet of in elk geval onvoldoende te zijn gemotiveerd.

11. Beleid

Het ontwerpbestemmingsplan is tot dusverre niet opgenomen in een door uw raad vastgesteld woningbouwprogramma, zodat het ten onrechte aan dit plan ten grondslag is gelegd. Dit geldt ook voor de 'Gids Ruimtelijke Kwaliteit'.

De conclusie uit de toelichting dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid of hiermee niet in strijd is, kan niet worden gevolgd.

12. Onderzoeken

12a Archeologie

Het onderzoek schiet tekort, omdat niet de gehele planlocatie is onderzocht. Derhalve kan het rapport niet ten grondslag worden gelegd aan de vaststelling van dit plan. In het rapport staat vermeld dat aan het bevoegd gezag wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te laten voeren. In de toelichting staat vermeld dat tijdens de graafwerkzaamheden archeologische begeleiding aanwezig zal zijn. Dit is dus in tegenspraak met de conclusie uit het rapport.

12b Bodem

Gelet op de gedateerdheid van het bodemonderzoek dient aan de conclusie van dit rapport voorbij te worden gegaan. In een periode van tien jaar kunnen tal van verontreinigingen optreden. Aan het gestelde in de Bro wordt niet voldaan, indien niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan een geactualiseerd onderzoek heeft plaatsgevonden en de resultaten daarvan in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Het plan is op dit punt in strijd met de uitvoerbaarheid.

12c Asbest

Voor dit aspect is niet de planlocatie onderzocht, maar de locatie Herman Kuijkstraat 46 t/m 50. Een aanvullende asbestinventarisatie blijkt nodig, indien ter plaatse van de locaties, genoemd in

paragraaf 3.3 van de rapportage, werkzaamheden worden uitgevoerd. Ook dit rapport kan niet aan de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd.

12d Flora en fauna

In december 2017 is een quickscan natuurtoets uitgevoerd. In het rapport is de locatie Herman Kuijckstraat 42 onderzocht. Het is een eenmalig uitgevoerd onderzoek, dat ernstig gedateerd is. Er is verder niet getoetst aan de voorwaarden van de Europese Habitatrichtlijn.

12e Geluid

Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de appartementen is ten onrechte achterwege gelaten. Het geluidsonderzoek biedt geen inzicht of er geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de gevelbelasting. Het onderdeel geluid kan niet ten grondslag worden gelegd aan het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling ervan.

12f Molenbiotoop

In de toelichting wordt ten onrechte uitgegaan van een te realiseren gebouw met een hoogte van 13,5 meter. Op basis van de regels is een maximale bouwhoogte van 14 meter mogelijk. Hiermee is geen rekening gehouden. Dat tussen de molen en het toekomstige gebouw bebouwing aanwezig is met een maximumhoogte van 14 meter, blijkt niet uit feitelijke gegevens. Aan weerszijden van de nieuwbouw aan de overzijde van het op te richten gebouw zijn onbebouwde open ruimten. Door die ruimte met nieuwbouw in te vullen wordt niet voldaan aan de molenbiotoop en de daarbij toegestane maximale bouwhoogte van 7,30 meter. Het plan is daarmee in strijd met om die reden kan dit onderzoek niet aan het plan ten grondslag worden gelegd.

Appellant verzoekt om de zienswijze gegrond te verklaren en om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan 'Herman Kuijckstraat 44-50 te Geldermalsen'.

Standpunt gemeenteraad

Conform de jurisprudentie van de Raad van State wordt de zienswijze van appellant inclusief de aanvulling inhoudelijk behandeld. De opmerking van appellant dat hij het bestemmingsplan in zijn geheel bestrijdt, wordt voor kennisgeving aangenomen.

Met de quickscan doelt appellant op de quickscan die is uitgevoerd voor de toetsing aan de Wet natuurbescherming. Het voorblad van dit rapport bevat een foto van het plangebied in de bestaande situatie, dus met de verouderde bebouwing. Pagina 5 van het rapport bevat bovendien een weergave van het plangebied van het bestemmingsplan. Dit is het gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming, in kaart is gebracht. De quickscan is dus voor de juiste locatie uitgevoerd. De vermelding van het huisnummer in het rapport is echter onjuist. Deze ommissie zal worden hersteld. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1a) kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken, die niet ouder zijn dan twee jaar. Nu het rapport dateert uit 6 december 2017, heeft dat de termijn van twee jaar nog niet bereikt.

Voor het bodemonderzoek geldt dat een actualiserend bodemonderzoek wordt uitgevoerd, nadat de gebouwen zijn gesloopt. Sloop van de gebouwen vindt plaats, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit staat ook vermeld in paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

Het huismusonderzoek dateert uit 1 augustus 2018 en heeft hiermee de termijn van twee jaar nog niet bereikt. Conform artikel 3.1.1a Bro kan dit onderzoek dienen als basis voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het vleermuisonderzoek dateert uit 16 november 2018. Hiervoor geldt ook dat dit de termijn van twee jaar niet overschrijdt en dat hiervan dus gebruik kan worden gemaakt.

Aangezien appellant zijn stellingname over de strijdigheid van het bestemmingsplan met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de goede ruimtelijke ordening niet nader heeft onderbouwd, kan hierop niet worden gereageerd. Dit geldt ook voor de stelling van appellant dat de betrokken belangen onvoldoende zijn afgewogen en dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.

De stelling van appellant dat de locatie buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum 2013' valt, wordt niet gevolgd. Op www.ruimtelijkeplannen.nl staat duidelijk vermeld dat het plangebied van het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44-50 te Geldermalsen' voorheen viel in het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum 2013'. In dit bestemmingsplan is namelijk de bestaande situatie vastgelegd.

Paragraaf 4.10.1 bevat de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Uit deze berekening blijkt dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De stelling van appellant omtrent het aantal parkeerplaatsen wordt derhalve niet gevolgd.

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Herman Kuijkstraat als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de extra verkeersbewegingen, die worden gegenereerd als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44-50 te Geldermalsen' niet leiden tot een onaanvaardbaar aantal verkeersbewegingen op de Herman Kuijkstraat. De Herman Kuijkstraat kan de extra verkeersbewegingen prima afwikkelen, zonder dat hier ernstige verkeersopstoppen ontstaan. De toename van het aantal verkeersbewegingen vormt derhalve geen beperking voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de percelen gelegen aan de Herman Kuijkstraat 44-50 te Geldermalsen is een ruimtelijke visie opgesteld. De hoogte en bouwmassa, die mogelijk wordt gemaakt op basis van het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44-50 te Geldermalsen' passen binnen deze visie. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geoordeeld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de bestaande omgeving. Van enige negatieve invloed op het achtergelegen monument is geen sprake, zeker gezien de ruime afstand van 43 meter tussen dit bestaande monument en de nieuwbouw aan de Herman Kuijkstraat. Bovendien is dit aspect ook beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en heeft zij hiermee ingestemd.

Bijlage 2 van de toelichting bevat het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd voor het plangebied. Op basis van de conclusie uit dit onderzoek, zoals vermeld op pagina 12, heeft het college besloten tot het laten uitvoeren van een vervolgonderzoek in de vorm van archeologische begeleiding bij het uitgraven van de bouwput en de twee liftschachten. Vervolgonderzoek waar de uitbraaksleuf van de ringmuur wordt verwacht, is niet noodzakelijk, omdat deze grond niet wordt geroerd. Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

De appartementen worden voorzien van een lift en zijn in de nabijheid van de voorzieningen. Dat maakt de appartementen uitermate geschikt voor senioren. Het college van de voormalig gemeente Geldermalsen heeft besloten om medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor het realiseren van tien appartementen aan de Herman Kuijkstraat 44 – 50 in Geldermalsen. De tien appartementen vormden een onderdeel van het woningbouwprogramma van de gemeente Geldermalsen. Aangezien het woningbouwprogramma van de voormalig gemeente Geldermalsen is geprolongeerd door de gemeente West Betuwe, maken de appartementen onderdeel uit van het woningbouwprogramma van West Betuwe. Dit staat vermeld in paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 28 van de Wet Arhi wordt het beleid van de drie voormalige gemeenten (Neerijnen, Geldermalsen, Lingewaal) geprolongeerd, totdat de gemeente West Betuwe nieuw beleid vaststelt. Dit geldt voor een periode van twee jaar en eindigt dus op 1 januari 2021. De opmerkingen van appellant omtrent de andere beleidskaders zijn dus ongegrond.

Er zijn Aerius-berekeningen uitgevoerd, die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd. Uit deze berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet toeneemt als gevolg van het bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Uit de weerlegging van nummer 2 van de zienswijze blijkt dat de erfdienstbaarheden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De eigenaar van de dienende erven houdt zich bovendien aan de afspraken die zijn vermeld in de koopovereenkomst. De erfdienstbaarheden zijn een onderdeel van de inrichting van het plangebied. Dit staat vermeld in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat op het terrein vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat appellant kan voorzien in de parkeerbehoefte van zijn

eigendom aan de Kerkstraat. De parkeerplaatsen zijn toegankelijk via een toegangsweg aan de Herman Kuijkstraat. De erfdienstbaarheid is hiermee geborgd.

Zoals hierboven staat vermeld, bevat paragraaf 4.10 de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt binnen het plangebied gerealiseerd. Ook de parkeerplaatsen, waarover met appellant afspraken zijn gemaakt, worden in deze paragraaf vermeld. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

Het college heeft, vanwege de geringe omvang van het plangebied, bepaald dat inspraak bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk was. Hiermee is voldaan aan de Inspraakverordening. Artikel 2.1 van de Inspraakverordening vermeldt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van eigen bevoegdheden besluit of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het college is dus bevoegd het besluit te nemen om bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid geen inspraak te verlenen.

De reactie op de door appellant ingediende nadere gronden luiden als volgt:

1. Belanghebbende

Wij onderkennen dat appellant hier belanghebbende is. Zijn eigendom grenst aan het plangebied. Mocht appellant van mening zijn dat sprake is van de vermindering van zijn onroerend goed als gevolg van het bestemmingsplan, dan heeft hij de mogelijkheid om op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding van de planschade in te dienen. De stelling van appellant dat de woon-, leef- en bedrijfssituatie ernstig wordt geraakt, wordt niet nader onderbouwd en daarom kan hierop ook niet worden gereageerd.

2. Eigendomssituatie en erfdienstbaarheden

Het recht van overpad blijft in stand, want de parkeerplaatsen van appellant blijven toegankelijk vanaf de Herman Kuijkstraat. Ten aanzien van de erfdienstbaarheden geldt het volgende:

Bij akte van levering van 1 december 2016 is bij de verkoop van een perceel (3788) tevens vastgelegd dat ten behoeve van dit perceel een recht van overpad wordt gevestigd. De lijdende erven in deze betreffen de percelen 304, 2726, 2727 en 3789. Het betreffen weliswaar vier verschillende percelen, maar het eigendom van deze percelen is (was) in handen van dezelfde persoon/personen/entiteiten.

Ten tijde van de ondertekening van de akte is door partijen gekozen om alle vier hierboven genoemde percelen als 'lijdend erf' aan te wijzen, om redenen dat de eigenaar van deze erven op dat moment nog niet wist op welke wijze de percelen nader ingericht zouden worden en derhalve alle opties in eigen handen wenste te behouden. De verkoper zou hoe dan ook een recht van overpad realiseren, maar de exacte ligging van de toegangsweg was nog niet duidelijk.

De akte noemt overigens ook geen exacte ligging c.q. locatie. De akte stelt enkel dat:

- Er een recht van overpad wordt gevestigd;
- Ten behoeve van erf 3788;
- Ten laste van erven 3789, 2726, 2727 en 304;
- De eigenaren/huurder/bezoekers van erf 3788 vanuit de Herman Kuijkstraat het erf 3788 kunnen bereiken (per fiets/auto/lopend).

Er wordt dus niet gesproken over vier separate toegangswegen (4 x recht van overpad), maar enkel dat de percelen 304, 2726, 2727 en 3789 als dienend erf worden aangemerkt en dat het erf 3788 vanuit de Herman Kuijkstraat bereikbaar is. De vier erven hebben allen een plicht jegens erf 3788 om de toegang vanuit de Herman Kuijkstraat te realiseren. Praktisch zou dit echter niet handig zijn. Vier toegangswegen voor een perceel, allen vanuit de zelfde zijde (Herman Kuijkstraat), doet toch vermoeden dat partijen hier destijds bij de ondertekening anders hebben bedoeld.

De volgende vraag zou zijn: heeft appellant dan het recht om te kiezen welke van de vier lijdende erven de toegangsweg naar perceel 3788 dient te verkrijgen? Artikel 5:70 stelt hierover het volgende:

“De uitoefening der erfdienstbaarheid moet op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze geschieden.”

De wetgeving spreekt enkel over de vestiging van een recht van overpad (erfdienstbaarheid) en over de voorwaarden van vestiging c.q. opheffing. Naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid zou het voor appellant duidelijk moet zijn dat ten tijde van de ondertekening van de akte partijen de insteek hadden om één toegangsweg te realiseren naar perceel 3788.

Wij zijn derhalve van mening dat, als het erf 3788 een toegangsweg verkrijgt vanuit de Herman Kuijkstraat, hiermee (volledig) recht wordt gedaan aan de akte van verkoop d.d. 1 december 2016. Deze erfdienstbaarheden vormen geen beperking voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Vervolg sub 2

Het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat de privaatrechtelijke afspraken geen beperking zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. Principe-medewerking

Zoals hierboven reeds gemotiveerd is aangegeven, is het bestemmingsplan niet in strijd met de Inspraakverordening ter inzage gelegd. In de gemeenteraad van 25 september 2018 is het bouwplan voor Herman Kuijkstraat 44-50 in Geldermalsen als ingekomen stuk aan de orde gesteld. Door de gemeenteraad is verzocht om het memo in de vergadering van de commissie Grondgebied aan de orde te stellen. In de vergadering van de commissie Grondgebied heeft de commissie uitgesproken dat zij blij is dat deze rotte plek in het centrum wordt aangepakt.

5. Toelichting op het bestemmingsplan

Binnen het plangebied wordt voldaan aan de parkeernorm. Dit staat vermeld in paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Nu binnen het plangebied wordt voldaan aan de parkeernorm, is het niet noodzakelijk om nadere regels op te nemen over parkeren.

6. Parkeren

De parkeerbehoefte van de twee commerciële ruimtes maakt onderdeel uit van de parkeerbehoefte, die is berekend in paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied rekening gehouden. Het college kan uitsluitend gebruik maken van de binnenplanse ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden als wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Dit is een voorwaarde die is gekoppeld aan artikel 3.4.1, namelijk artikel 3.4.1. sub f.

7. Parkeren vervolg

De extra verkeersbewegingen als gevolg van het bestemmingsplan passen binnen de bestaande omgeving. Dit blijkt uit het uitgevoerde onderzoek d.d. Dit onderzoek wordt bij de toelichting gevoegd. In de toelichting wordt de conclusie uit dit rapport opgenomen. De vier parkeerplaatsen waarover afspraken zijn gemaakt met appellant, zijn onderdeel van paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze bestaande parkeerplaatsen vormen een onderdeel van de planvorming en komen bovenop de parkeerbehoefte als gevolg van realisatie van de tien appartementen en de twee commerciële ruimtes. In paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat de parkeernorm is gebaseerd op de geldende CROW-parkeernormen. De stelling van appellant dat de norm onbekend is, wordt niet gedeeld.

8. Toelichting en regels

Uit de toelichting op de parkeernorm, namelijk paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt niet dat de parkeernorm is bepaald op basis van het bewonen van de appartementen door senioren. In paragraaf 4.10 wordt een nadere toelichting opgenomen, zodat duidelijk wordt hoe het totaal aantal parkeerplaatsen tot stand is gekomen.

9. Omvang ruimtelijke ontwikkeling

Artikel 1.38 van het bestemmingsplan vermeldt de definitie van het peil. Bij het bepalen van het peil wordt aansluiting gezocht bij het peil van de weg, ter plaatse van de hoofdtoegang. Ter plekke is geen sprake van een afwijkend peil van de weg. De stelling van appellant dat het peil van het op te richten gebouw niet inzichtelijk is, wordt dan ook niet gevolgd. Voor de herontwikkeling van Herman Kuijkstraat 46-50 is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Op basis van deze visie is herontwikkeling met een maximale bouwhoogte van 14 meter ruimtelijk inpasbaar. Vanwege de

geringe uitbreiding van de oppervlakte aan commerciële ruimten is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. In de bestaande situatie heeft het perceel de bestemming 'centrum 2'. Binnen deze bestemming is het onder andere mogelijk om dienstverlening en kantoren te realiseren. Het bestaande gebouw heeft een oppervlakte van 275 m². In het voorliggend bestemmingsplan worden twee commerciële ruimtes mogelijk gemaakt met een gezamenlijke oppervlakte van 285 m². De oppervlakte aan commerciële ruimtes neemt nauwelijks toe. De vraag of hieraan behoefte is, is derhalve niet relevant.

Artikel 3.2.3 sub b is opgenomen met het doel om te garanderen dat het gebouw wordt voorzien van een kap. Onder een bouwlaag wordt het volgende verstaan: 'Een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen'. Ook wordt nog gekeken naar de definitie in het Bouwbesluit in relatie tot de minimale hoogte voor gebruiksfuncties. Op grond hiervan kan een ruimte lager dan 2,1 meter al niet als bouwlaag worden aangemerkt. Aangezien in het bouwplan, dat in de toelichting is vermeld in paragraaf 2.5, onder de kap twee appartementen heeft, is dit de vierde bouwlaag. Van discussie op dit punt is dus geen sprake.

Appellant kan niet oordelen of een ruimer bouwplan kan worden vergund. Hij is niet op de hoogte van de afmetingen van de voorgestelde bebouwing in paragraaf 2.5.. Appellant is dus niet in staat om te beoordelen of de indicatieve afbeeldingen direct passen binnen de regels van het bestemmingsplan of dat hiervoor een ontheffing noodzakelijk is. Overigens past de aanvraag om omgevingsvergunning direct binnen de regels van het bestemmingsplan 'Herman Kuijksstraat 46 – 50 te Geldermalsen'.

10. Omvang ruimtelijke ontwikkeling – deel 2

Het bouwvlak wordt gesitueerd op een afstand van ongeveer 3 meter vanaf de grens met het openbaar gebied. Dat betekent dat de afstand tussen het bouwvlak en het pand in eigendom bij appellant, 43 meter bedraagt. Gelet op deze ruime afstand kan geen sprake zijn van het verminderen van licht, lucht en ruimte voor de huurders van het pand. Ook is geen sprake van een onaanvaardbare verdichting van het open binnenterrein. Het terrein blijft namelijk open, maar wordt in de nieuwe situatie verhard. Paragraaf 2.4 heeft uitsluitend betrekking op de landschappelijke inpassing. Het aantal parkeerplaatsen is hiervoor niet relevant. Paragraaf 2.3 geeft aan hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het binnenterrein. Zoals blijkt uit paragraaf 4.10 wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Het bestemmingsplan is dus uitvoerbaar. Op basis van de CROW-parkeernormen is ongeveer 1 op de 50 parkeerplaatsen in gebruik als invalidenparkeerplaats. Gelet op het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied is het realiseren van een invalidenparkeerplaats dus niet aan de orde.

Twee auto's kunnen elkaar inderdaad niet passeren in de doorgang onder het gebouw. Dat betekent dat auto's op elkaar moeten wachten als zij tegelijkertijd gebruik willen maken van de doorgang.

Op het binnenterrein is voldoende manoeuvreerruimte voor auto's. Bovendien is de kans dat twee auto's tegelijk gebruik willen maken van de doorgang klein. Voor de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid heeft dit geen gevolgen. De Herman Kuijksstraat is namelijk een erftoegangsweg en aangeduid als 30-km weg.

11. Beleid

Appellant heeft hiervan al eerder melding gedaan. Voor de beantwoording wordt hiernaar verwezen. De tien appartementen vormen een onderdeel van het woningbouwprogramma, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Geldermalsen. Dit woningbouwprogramma geldt nog steeds en daarom past dit verzoek binnen het gemeentelijk beleid.

12. Onderzoeken

12a Archeologie

Het archeologisch rapport is goedgekeurd door de senior-archeoloog. Op basis van de conclusie uit dit onderzoek, zoals vermeld op pagina 12, heeft het college besloten tot het laten uitvoeren van een vervolgonderzoek in de vorm van archeologische begeleiding bij het uitgraven van de bouwput en de twee liftschachten. Vervolgonderzoek waar de uitbraaksleuf van de ringmuur wordt

verwacht, is niet noodzakelijk, omdat deze grond niet wordt geroerd. De archeologische resten worden niet geroerd ter hoogte van de mogelijke locatie van de ringmuur. Daarom is vervolgonderzoek hier niet noodzakelijk.

12b Bodem

Ook dit aspect heeft appellant al eerder vermeld in zijn zienswijze. Voor het bodemonderzoek geldt dat een actualiserend bodemonderzoek wordt uitgevoerd, nadat de gebouwen zijn gesloopt. Sloop van de gebouwen vindt plaats, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit staat ook vermeld in paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

12c Asbest

Voor dit aspect is de bestaande bebouwing op de planlocatie onderzocht. De stelling van appellant dat een aanvullende asbestinventarisatie is vereist, wordt dan ook niet gevolgd. Voor het verwijderen van de asbesthoudende toepassingen in de bestaande bebouwing is het rapport voldoende onderbouwd. Bij het slopen van de bestaande bebouwing dient een aanvullend rapport op te worden gesteld. Sloop van de bestaande bebouwing vormt echter geen onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

12d Flora en fauna

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1a) kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken, die niet ouder zijn dan twee jaar. Nu het rapport dateert uit 6 december 2017, heeft dat de termijn van twee jaar nog niet bereikt. Naar aanleiding van de quickscan natuurtoets zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismuis en de vleermuis. Beide onderzoeken strekken zich uit over een langere periode en zijn op correcte wijze uitgevoerd. Wij hebben beide rapporten getoetst en hebben ingestemd met de inhoud ervan.

12e Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai en het geluid als gevolg van parkeren op het achterterrein. Uit dit onderzoek, met kenmerk 336/18102019Wvl-v2, blijkt dat wordt voldaan aan de vereisten uit de Wet geluidhinder en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening 1998' en de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009". Dit onderzoek wordt gevoegd bij het bestemmingsplan. De conclusie wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

12f Molenbiotoop

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de impact van het gebouw op de molenbiotoop. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het realiseren van de bebouwing geen obstakel vormt voor de windvang van de molen en dus geen bedreiging vormt voor de molenbiotoop. Het onderzoek wordt gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan en toont hiermee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan.

Gelet op de bovenvermelde weerlegging van de door appellant ingediende zienswijze wordt geen gevolg gegeven aan het verzoek van appellant om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De Aeries-berekeningen worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek met kenmerk 336/18102019Wvl-v2 wordt gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie wordt vermeld in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de binnenwaarde van geluid te waarborgen. Het rapport over de molenbiotoop d.d. 20 mei 2019 van buro Alhof wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. De conclusie uit dit rapport wordt in de toelichting vermeld.

Indiener zienswijze
3.
<i>Samenvatting zienswijze</i>
In het verleden heeft appellant met de gemeente gecorrespondeerd over de voorgestane bebouwing. Plotseling werd meegedeeld dat de gemeente medewerking verleende aan de bebouwing op de bedoelde locatie. Merkwaardig genoeg wenste de gemeente aan de verzoeken van de vorige eigenaren geen medewerking te verlenen. Uit de gewisselde stukken bleek zelfs dat de gemeente de initiatiefnemer op het spoor heeft gezet om de percelen grond te verwerven. De gemeente heeft aan de initiatiefnemer toegezegd mee te willen werken aan de bebouwing op deze locatie. Appellant stelt het op prijs als het college de redenen van deze gemeentelijke aansturing onderzoekt en appellant daarvan mededeling doet. Appellant vindt het teleurstellend dat de plannen in de vakantieperiode ter inzage zijn gelegd. Hierdoor is geen adviseur meer te raadplegen. Appellant behoudt zich het recht voor om later de zienswijze aan te vullen. De voorgestane bebouwing bestaat uit vier bouwlagen. Dit is een aanzienlijke verhoging ten opzichte van de bestaande bebouwing, waardoor het beeld ernstig wordt verstoord. Bovendien worden aan de buitengevels balkons geprojecteerd. Volgens het geldend bestemmingsplan is dat niet toegestaan. De hoogte zal voor meer schaduw zorgen voor de omliggende percelen. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de aan te brengen zonnepanelen door de buurtbewoners vanwege de schaduwwerking. Appellant verneemt graag of een schaduwberekening is gemaakt en wenst hiervan graag een kopie te ontvangen. Oude wijken zijn niet gericht op grote aantallen auto's. Er zijn vaak rigoureuze ingrepen nodig voor het beter faciliteren van het parkeren. De gemeente heeft hiervoor de ogen gesloten. Het parkeren is nu al een probleem. Dit komt omdat in het verenigingsgebouw 'Ons Huis' een uitvaartonderneming activiteiten verricht. Bovendien zijn in het gebouw van de huisartsenpraktijk ruimten verhuurd, die het nodige beslag op de parkeerplaatsen leggen. De dansschool en de apotheek hebben parkeerproblemen. Door het ontwerpbestemmingsplan zal de parkeerproblematiek toenemen. De problematiek doet zich voor bij de komst van bezoekers. De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw zijn bedoeld voor de bewoners van de appartementen en de medewerkers van de commerciële ruimten. Dit geldt ook voor het bestaande gebouw aan Herman Kuijkstraat 28-32. De parkeerdruk neemt hierdoor toe. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen komt uit op 20, omdat vier parkeerplaatsen zijn bestemd voor de aanwonenden van Kerkstraat 37-39. Het terrein wordt afgesloten met een poort, bezoekers kunnen hierdoor niet op het terrein komen. Na oplevering van de appartementen heeft de Vereniging van Eigenaren de zeggenschap over de parkeerplaatsen. Zij zal geen openbare parkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein wensen. Appellant verzoekt aan het gemeentebestuur om een uitbreiding van de parkeercapaciteit. Appellant stelt voor om bij de huisartsenpraktijk meer parkeerplaats te realiseren en de bushalte te verplaatsen. Als daar geen gevolg aan wordt gegeven, blijft appellant vasthouden aan de bezwaren tegen de bebouwing. Het woongenot van de aanwonenden wordt aangetast door het komen en gaan van auto's. De hele tuin wordt bestraat. In het kader van de duurzaamheid is dit een merkwaardige ontwikkeling. Des te meer reden om nogmaals de parkeerproblematiek te beoordelen. Aan het bevoegd gezag wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren onder de puinverharding op het terrein. Ook het aanbrengen van de liftschachten kan leiden tot verstoring. Niet bekend is of de situering van het nieuwe gebouw na het onderzoek is gewijzigd, waardoor sprake kan zijn van een grotere verstoring van met name de resten van de burcht van de Heren van Malsen. Ook de aanwezige kelder dient onderzocht te worden. Onbekend is of dit heeft plaatsgevonden.

Het ontwerp van de appartementen kent een hogere hoogte dan gewenst c.q. vereist is op basis van de aanwezige molen, binnen een afstand van 250 meter. Appellant maakt daarom bezwaar tegen de hoogte.

Het bijgesloten bodemonderzoek dateert uit 2009. Het lijkt appellant raadzaam om een nieuw onderzoek uit te voeren.

In het bestaande gebouw op het perceel bevinden zich vleermuizen. Dat heeft appellant zelf gezien. In het rapport van Bureau Natuurlijk wordt geadviseerd om een aanvullend vleermuisonderzoek uit te voeren. Appellant vraagt zich af of dat onderzoek is uitgevoerd. Hij ontvangt graag deze rapportage.

Standpunt gemeenteraad

In de afgelopen jaren zijn diverse initiatieven geweest voor nieuwbouw op de locatie. Deze hebben niet tot een haalbaar plan geleid. Nu is er wel sprake van een haalbaar plan, dat past in de omgeving. Daarom heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan, zoals dat staat vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer is overgegaan tot aankoop van het perceel. De afweging om al dan niet tot aankoop over te gaan, maakt de initiatiefnemer zelfstandig. De gemeente heeft aandacht gevraagd voor herontwikkeling van deze locatie vanwege de verwaarloosde staat van de bestaande bebouwing. In verband hiermee zijn marktpartijen benaderd om tot mogelijke aankoop van de percelen over te gaan.

De periode van terinzagelegging bedraagt zes weken. De start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is 27 juni 2019. De schoolvakantie in regio Midden liep in 2019 van 20 juli 2019 tot 1 september 2019. De terinzagelegging is dus ruimschoots voor de vakantieperiode opgestart.

Voor herontwikkeling van de locatie Herman Kuijkstraat 46-50 te Geldermalsen is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Op basis van deze visie is het mogelijk om een bouwhoogte te realiseren van 14 meter. Het bestemmingsplan 'Geldermalsen centrum 2013' maakt een bouwhoogte van 11 meter mogelijk. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte met 3 meter toeneemt. Op basis van de stedenbouwkundige visie is deze uitbreiding van de maximale bouwhoogte mogelijk. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over het bouwplan, zoals is vermeld in paragraaf 2.5 van de toelichting. In het bestemmingsplan 'Geldermalsen centrum 2013' staat niet vermeld dat geen balkons zijn toegestaan. De balkons worden bovendien inpandig gerealiseerd.

Bij de positionering van het gebouw is rekening gehouden met de omringende bebouwing. Het gebouw is zodanig gepositioneerd dat de schaduwwerking op de omringende gebouwen minimaal is. Er is geen schaduwberekening opgesteld, deze kan dus niet worden verstrekt.

De gemeente heeft als voorwaarde aan het herontwikkelen van de percelen gelegen aan Herman Kuijkstraat 46-50 te Geldermalsen onder andere gesteld dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost moet worden. Uit de berekening van de parkeerbehoefte, die is opgenomen in paragraaf 4.10, blijkt dat op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeerbehoefte voor tien appartementen en de twee commerciële ruimtes. Parkeerproblemen die zich voordoen in de directe omgeving van het plangebied van het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 46-50 te Geldermalsen' kunnen niet binnen dit plangebied worden opgelost. Deze parkeerproblemen moeten in de directe omgeving worden opgelost.

Het parkeerterrein wordt toegankelijk voor bezoekers. Dat is noodzakelijk, omdat aan de voorzijde van het gebouw geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De voorstellen van appellant voor het realiseren van extra parkeerplaatsen bij de huisartsenpraktijk en het verplaatsen van de bushalte zijn voor de uitvoerbaarheid van voorliggende bestemmingsplan niet van belang. De gemeente is geen eigenaar van de huisartsenpraktijk. Zij heeft derhalve geen zeggenschap over het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen bij de huisartsenpraktijk. Bezoekers van de huisartsenpraktijk hebben de mogelijkheid om te parkeren op de openbare parkeerplaatsen bij Achter 't Veer. Verplaatsing van de bushalte maakt geen onderdeel uit van het plangebied en van voorliggend bestemmingsplan.

Voorheen was op het perceel een apotheek gevestigd met drie appartementen. Ook hierbij was sprake van verkeerbewegingen op het perceel. Door de initiatiefnemer is onderzoek uitgevoerd naar de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van realisatie van het bouwplan. Hieruit blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen binnen het bestaand straatprofiel kan worden opgelost. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet zodanig toe dat hierdoor sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Bestrating van het plangebied is noodzakelijk vanwege het benodigd aantal parkeerplaatsen. Het Waterschap heeft ingestemd met het bestemmingsplan. Binnen het plangebied is ruimte vrijgemaakt voor het aanbrengen van beplanting. Het op te richten gebouw moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en wordt daarom gasloos opgericht.

Het archeologisch rapport is goedgekeurd door de senior-archeoloog. Op basis van de conclusie uit dit onderzoek, zoals vermeld op pagina 12, heeft het college besloten tot het laten uitvoeren van een vervolgonderzoek in de vorm van archeologische begeleiding bij het uitgraven van de bouwput en de twee liftschachten. Vervolgonderzoek waar de uitbraaksleuf van de ringmuur wordt verwacht, is niet noodzakelijk, omdat deze grond niet wordt geroerd. De archeologische resten worden niet geroerd ter hoogte van de mogelijke locatie van de ringmuur. Daarom is vervolgonderzoek hier niet noodzakelijk.

Het vleermuizenonderzoek is een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Als onderdeel van dit onderzoek zijn op verschillende momenten observaties uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden geen wijzigingen aangebracht.