

## Bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' (vastgesteld), Geldermalsen



Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldermalsen maken ingevolge artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van vrijdag 23 november 2012 gedurende zes weken het op 25 september 2012 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Geldermalsen, woongebied 2011" ter inzage ligt.

### Toelichting op de planstukken

Als vervolg op het planologisch inhaalprogramma, waarin nu voor de dorpen actuele bestemmingsplannen zijn opgesteld, worden nu de woongebieden van de kern Geldermalsen opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Het plangebied bestaat uit de woonwijken van Geldermalsen, met delen van de daaraan direct grenzende gebieden zoals sportvelden. De schakelzone langs de Dalemsche Wetering behoort ook tot het plangebied. De stationsomgeving, de bedrijventerreinen en het gebied van het centrumplan vallen niet in het plangebied. De globale begrenzing is als volgt:

- Noordzijde: Koppelsedijk, Molenweg, Geldersestraat en Lingedijk
- Oostzijde: Uiterdijk, Lingedijk, Randweg (ter hoogte van de sportvelden) en Lange Akker
- Zuidzijde: Tielersweg, Meersteeg en Parallelweg
- Westzijde: Laageinde, Oudenhof en Genteldijk.

De hoofddoelstelling van het ruimtelijke beleid voor de woongebieden is het behouden, beheren en verder ontwikkelen van een woon- en verblijfsmilieu dat optimaal is toegesneden op de situatie in de woongebieden van Geldermalsen. Voor de historische gebieden ligt de nadruk op het voorkomen van een zodanige schaalvergroting dat daarmee het aantrekkelijke dorpskarakter verloren zou gaan. Daarbij wordt aangegeven op welke punten het kleinschalige dorpskarakter in de toekomst moet worden beschermd en waar mogelijkheden tot versterking liggen. Door dit inzichtelijk te maken zijn ook meteen de gebieden duidelijk waar de nadruk weliswaar op beheer ligt, maar met een minder beschermende doelstelling. Voor alle gebieden geldt dat noodzakelijke, beperkte ruimtelijke ontwikkelingen niet onmogelijk worden gemaakt.

### Wijzigingen

Het bestemmingsplan is op de volgende onderdelen gewijzigd vastgesteld:

- Op het perceel Meidoornweg 9 wordt een bouwvlak ten behoeve van het oprichten van één vrijstaande woning opgenomen;
- Het gehele perceel Meersteeg 3A krijgt de bestemming 'Wonen - landelijk';
- Het bouwperceel voor het perceel Notarisappel 73 - 79 wordt vergroot. De maatvoering 'maximum aantal bouwwerken' wordt op het betreffende perceel verhoogd naar vijf. Woonwagens / woonwagengoningen zijn toegestaan tot een goothoogte van maximaal 3,5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m; dit wordt zo opgenomen in artikel 18.2.3';
- Aan artikel 4 wordt een afwijkingmogelijkheid toegevoegd voor het verhogen van het bebouwingspercentage naar 100%, voorzien van een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de afstand tussen de bedrijfsgebouwen minimaal 15 meter bedraagt en rekening moet worden gehouden met de milieucontour;
- Aan het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 3146, wordt de bestemming 'Wonen, dorpsgebied 1' toegekend;
- Het toekennen van de aanduiding 'sba - hg' op de bestaande woning aan Molenweg 3 gelegen tussen de serre en de werkplaats in op plankaat 4;
- Op het perceel Genteldijk 40 wordt een woning mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'wonen - dijkbebouwing';
- Op het perceel Willem de Zwijgerweg 18 wordt aan de Lingedijk een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het realiseren van een woning;
- Op het perceel Willem de Zwijgerweg 20 wordt aan de Lingedijk een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het realiseren van een woning;
- Aan de Windvaan 9 wordt een bouwvlak ten behoeve van de op te richten woning opgenomen;
- De tabel met hierin de opsomming van de bedrijfsfuncties wordt gewijzigd: Willem de Zwijgerweg 1A wordt gewijzigd in Prinses Julianaweg 1A



- Willem de Zwijgerweg 6 wordt gewijzigd in Prinses Julianaweg 6;
- Het bouwvlak voor het bijgebouw aan de Lingedijk 40 wordt verkleind naar 67 m<sup>2</sup>. Het bestaande bijgebouw achter de woning wordt voorzien van een bouwvlak op de plankaart;
  - Aan het Laageinde 8 wordt een bouwvlak ten behoeve van het realiseren van de reeds vergunde woning opgenomen;
  - De wijzigingsbevoegdheid "Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 1" wordt geschrapt voor het perceel hoek Burg. Von Geusauweg/Sleedoorstraat;
  - Het perceel Lingedijk 76A krijgt de bestemming 'Wonen - landelijk'. Het bouwvlak ten behoeve van de woning blijft ongewijzigd;
  - Artikel 23.4.3 wordt zodanig gewijzigd dat de benaming 'rioolpersleiding' wordt vervangen door 'gasleiding';
  - Paragraaf 2.4.5 wordt geactualiseerd. In haar vergadering van 22 november 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 - 2020 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma is per kern omschreven welke woningen in welke kern mogen worden gerealiseerd. Elk jaar wordt het woningbouwprogramma geactualiseerd. Dit is van belang vanwege de krimp op de woningmarkt;
  - Artikel 1.59 wordt als volgt gewijzigd:  
'een gebouw dat bestaat uit meerdere niet zelfstandige wooneenheden, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan.'  
Aan artikel 12.1.1 sub b wordt toegevoegd: 'alsmede 4 zelfstandige wooneenheden'.
  - Artikel 19.2.4 sub b lid 5 wordt als volgt gewijzigd:  
'het bebouwingspercentage, zoals aangegeven in 19.2.3 onder e, mag niet worden overschreden.
  - De artikelen 25, 26 en 27 met respectievelijk de benamingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3', worden zodanig gewijzigd dat de noodzaak tot het voeren van een afwijkingprocedure komt te vervallen. De artikelen 25.2.2, 25.2.3, 26.2.2, 26.2.3, 27.2.2 en 27.2.3 komen hiermee te vervallen. De artikelen 25.2.4, 26.2.4 en 27.2.4 worden vernummerd in 25.2.2, 26.2.2 en 27.2.2 en tevens tekstueel aangepast. Ook het artikel 25.2.1, 26.2.1 en 27.2.1 wordt tekstueel gewijzigd.  
Dit geldt tevens voor artikel 25.4.2 sub g, 26.4.2 sub g en 27.4.2 sub g.
  - Artikel 32 wordt gewijzigd, vanwege een inspraakreactie van de Provincie Gelderland op het bestemmingsplan 'Geldermalsen centrum 2012, waarin zij aangeeft welke regels zij toepasbaar acht bij de aanduiding 'molenbiotoop'. De gewijzigde planregels luiden als volgt:

### **32.1.2 Bouwregels**

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

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:  
$$H = X/75 + 3,1$$

Waarin:  
H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)  
X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wiken van de molen;
- c. bestaande bouwwerken waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

### **32.1.3 Afwijken van de bouwregels**

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

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

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

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihoogte die hoger is dan op



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

### **32.1.5 Uitzonderingen vergunningplicht**

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

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

### **32.1.6 Voorwaarden**

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

### **32.1.7 Deskundige**

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

- Aan de artikelen 34.3, 34.4, 34.5, 34.6 en 34.7 wordt artikel 34.1 sub c toegevoegd: van deze bevoegdheid kan slechts gebruik gemaakt worden indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte, en de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de prioriteiten van het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- Op de percelen Dwarsstraat 8 en 10 zijn de bijgebouwen wel met de aanduiding [ bg] aangeduid, maar de omkadering ontbreekt. Die wordt alsnog op de plankaart weergegeven.
- Aan artikel 12.1.1 sub c wordt de volgende regel toegevoegd: een welzijnsinstelling in de vorm van 11 zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding "welzijnsinstelling", alsmede 4 zelfstandige wooneenheden' .
- Voor het perceel Prinses Julianaweg 1A komt de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, namelijk 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 t/m 7' te vervallen, omdat de uitvoerbaarheid hiervan binnen de planperiode niet is aangetoond. De mogelijk te realiseren woningen zijn namelijk niet opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 - 2020.
- Voor de westelijke plangrens wordt aansluiting gezocht bij de plangrens van het bestemmingsplan 'Stationsgebied West'. Dit bestemmingsplan moet nog aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Dat betekent dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 3139, wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011'. Het betreffende perceel krijgt de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied', met de aanduiding 'groen'.
- Aan de Burgemeester von Geusauweg ong., kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 120, wordt het bouwvlak vergroot richting de openbare weg. De afstand van het bouwvlak tot de openbare weg wordt verkleind tot 2,5 meter. Hiermee wordt het oprichten van een vrijstaande woning op het betreffende perceel mogelijk gemaakt.
- Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 1093, plaatselijk bekend Laageinde 12, wordt een vrijstaande woning inclusief bijgebouw, mogelijk gemaakt. Dat betekent dat een bouwvlak wordt opgenomen op het betreffende perceel. Aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot het oprichten van de woning is voldaan. (stedenbouwkundig, bodem, flora & fauna, planschade). Het betreft hier vervanging van een bestaande woning, zodat geen inbreuk plaatsvindt op het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- Op het perceel hoek Burg. F.W. Vernedelaan / Esdoornstraat en op het perceel hoek Burg. Von Geusauweg / Sleedoornstraat komt wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, namelijk 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 t/m 7' te vervallen, omdat de uitvoerbaarheid hiervan binnen de planperiode niet is aangetoond. De mogelijk te realiseren woningen zijn namelijk niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 - 2020.
- Op de percelen Genteldijk 16 en Burg. Von Geusauweg ong., kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H, nummer 1202, worden bouwvlakken opgenomen ten behoeve van het



- realiseren van woningen in verband met de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.
- De bestemming voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 718, plaatselijk bekend Geldersestraat 75, wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', zonder bouwvlak. De bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' voor het betreffende perceel vervalt hiermee. Voor dit perceel komt de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw, namelijk 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 t/m 7' te vervallen, omdat de uitvoerbaarheid hiervan binnen de planperiode niet is aangetoond. De mogelijk te realiseren woningen zijn namelijk niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2010 - 2020.
  - Voor het perceel Geldersestraat 118 wordt de aanduiding [sba - hg] uitgebreid naar het gehele gebouw. De aanduiding [bg] voor het achtergelegen gedeelte van het gebouw komt hiermee te vervallen.
  - Voor het perceel Prins van Oranjestraat 11 wordt de bestemming gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Wonen - Dorpsbebouwing - 2'.
  - Het perceel, gelegen aan de Mauritsstraat ong., kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A, nummer 4206, krijgt binnen de bestemming 'wonen - Dorpsbebouwing beeldbepalend 2' een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van één vrijstaande woning, omdat het college op 18 november 2009 heeft aangegeven, in te kunnen stemmen met het oprichten van één vrijstaande woning op het betreffende perceel. Aan het verlenen van deze medewerking zijn bepaalde voorwaarden verbonden zoals onder andere het afsluiten van een planschadevergoedingsovereenkomst en het voldoen aan de geluidsnormen. Omdat het college reeds in 2009 heeft toegezegd medewerking te verlenen, wordt in dit specifieke geval de woning alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.
  - Voor de Coreanna 86 en 88 wordt de gehele achtertuin bestemd tot 'wonen - dorpsbebouwing 1'. Het achterste gedeelte van de tuinen is later aangekocht en had abusievelijk de bestemming 'verkeer- verblijfsgebied' gekregen.
  - Aan de Laan van Leeuwenstein 8 wordt een dienstwoning op de plankaart aangeduid. Deze is namelijk al aanwezig en wordt nu voorzien van een positieve bestemming.
  - Voor de woning, gelegen aan Rijksstraatweg 58, wordt de bestemming 'Wonen - dorpsbebouwing 2' uitgebreid naar de zuidzijde, tot aan de bestaande loods aan de Rijksstraatweg.
  - Aan de westelijke zijde van de recreatieplas gelegen aan de westzijde van de Rijksstraatweg wordt de aanduiding 'recreatie' opgenomen. Aan artikel 16 'water' wordt de aanduiding 'recreatie' toegevoegd, zodat de waterplas in het Middengebied ook ten behoeve van recreatie kan worden gebruikt.
  - Voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie B, nummer 1193, wordt de bestemming gewijzigd in 'Maatschappelijk 2'. Om de realisatie van een multifunctioneel centrum, een gezondheidscentrum alsmede kantoren ter plekke mogelijk te maken, wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk 2' zodanig gewijzigd, dat ook gebouwen ten behoeve van kantoren en een gezondheidscentrum binnen de bestemming passen. Omdat niet de bedoeling is dat op elk perceel met de bestemming 'Maatschappelijk 2' deze functies worden uitgeoefend, wordt uitsluitend op dit perceel deze functies toegestaan. Dit gebeurt door middel van een aanduiding. Het betreft hier uitsluitend functies die niet geluidsgevoelig zijn, dus waarvoor geen ontheffing hogere geluidswaarde vereist is.
  - Op plankaart 9, op het perceel kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie B, nummer 1251, plaatselijk bekend Meersteeg 4A, 4B, 4C en 4D wordt het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen - Dorpsbebouwing 1', met de nadere aanduiding 'woonwagendstandplaats' vergroot in oostelijke richting tot aan de perceelsgrens. De bergingen behorende bij de woonwagens worden langs de oostelijke perceelsgrens gesitueerd. De lengte van het bouwvlak blijft ongewijzigd, alleen de breedte van het bouwvlak wijzigt.

## Terinzagelegging

Genoemd bestemmingsplan ligt ter inzage op het gemeentehuis bij het Klantencontactcentrum, telefoon (0345) 586 66 86. Het gemeentehuis is gelegen aan de Kuipershof 2 te Geldermalsen. Het Klantencontactcentrum is geopend op werkdagen van 8.30-12.30 uur en op afspraak tevens op dinsdagmiddag en donderdagmiddag van 12.30-19.00 uur. De planstukken zijn digitaal te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens is het plan in te zien op de gemeentelijke website:

[www.geldermalsen.nl/ontwikkelingen/projecten/dorpen/Geldermalsen](http://www.geldermalsen.nl/ontwikkelingen/projecten/dorpen/Geldermalsen)

Voor de **beroepsmogelijkheden** tegen het raadsbesluit en het daarbij behorende gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan geldt, dat:

1. gedurende de beroepstermijn de volgende personen en/of instanties beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS), Postbus 20019, 2500 EA Den Haag:
  - a. iedere belanghebbende die bezwaar heeft tegen de door de gemeenteraad bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan;



- 
- b. iedere belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en;
  - c. iedere belanghebbende die weliswaar geen (ontvankelijke) zienswijze heeft ingediend, maar kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat was zich tijdig met een zienswijze tot de gemeenteraad te wenden;
2. Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak is ingediend, treedt het besluit echter niet in werking voordat op het verzoek is beslist.