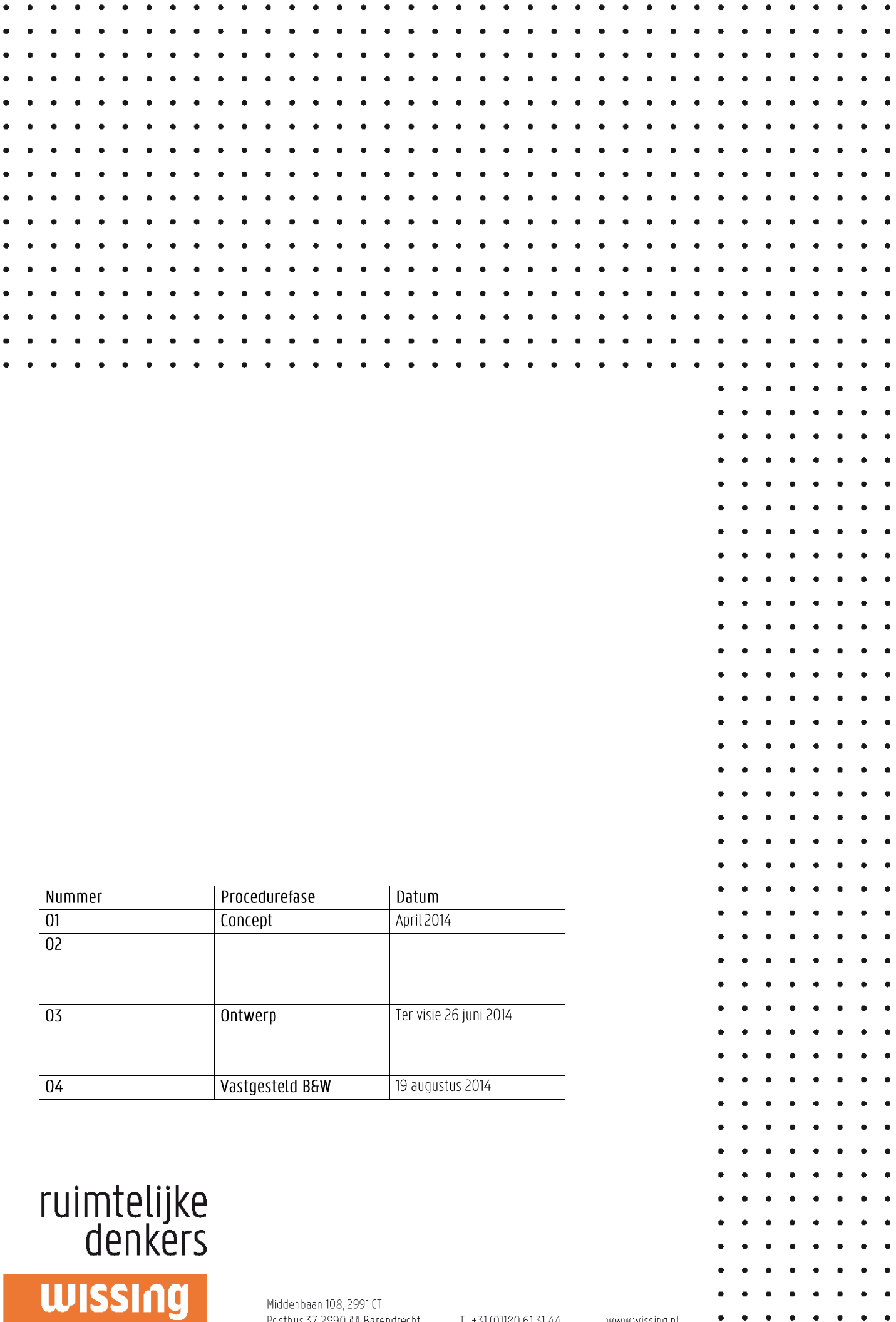




| Nummer | Procedurefase   | Datum                  |
|--------|-----------------|------------------------|
| 01     | Concept         | April 2014             |
| 02     |                 |                        |
| 03     | Ontwerp         | Ter visie 26 juni 2014 |
| 04     | Vastgesteld B&W | 19 augustus 2014       |

ruimtelijke  
denkers



# Wijzigingsplan De Zeshoek

**Opdrachtgever**

Gemeente Geldermalsen

**Documentnaam**

T0\_20140819\_833\_De Zeshoek\_ad\_Vastgesteld

**Datum**

26-8-2014



Overzichtskaat bestaande situatie locatie De Zeshoek

# Inhoudsopgave

|             |                                           |           |
|-------------|-------------------------------------------|-----------|
| hoofdstuk 1 | <b>Inleiding</b>                          | <b>1</b>  |
| 1.1         | Aanleiding                                | 1         |
| 1.2         | Ligging plangebied                        | 1         |
| 1.3         | Vigerende Bestemmingsplannen              | 1         |
| 1.4         | Leeswijzer                                | 2         |
| hoofdstuk 2 | <b>Beschrijving plangebied</b>            | <b>3</b>  |
| 2.1         | Huidige situatie                          | 3         |
| 2.2         | Plangebied                                | 3         |
| hoofdstuk 3 | <b>Beschrijving ontwikkeling</b>          | <b>6</b>  |
| 3.1         | Inleiding                                 | 6         |
| 3.2         | Programma                                 | 6         |
| 3.3         | Ruimtelijke studie: 4 uitgangspunten      | 7         |
| 3.4         | Ruimtelijke studie: plattegrond en opbouw | 8         |
| hoofdstuk 4 | <b>Beleid</b>                             | <b>10</b> |
| 4.1         | Algemeen                                  | 10        |
| 4.2         | Gemeentelijk beleid                       | 10        |
| hoofdstuk 5 | <b>Omgevingsaspecten</b>                  | <b>11</b> |
| 5.1         | Inleiding                                 | 11        |
| 5.2         | Flora en Fauna                            | 11        |
| 5.3         | Waterparagraaf                            | 11        |
| 5.4         | Bodem                                     | 12        |
| 5.5         | Luchtkwaliteit                            | 13        |
| 5.6         | Geluid                                    | 13        |
| 5.7         | Externe veiligheid                        | 14        |
| 5.8         | Archeologie                               | 14        |
| 5.9         | Conclusie                                 | 15        |
| hoofdstuk 6 | <b>Uitvoerbaarheid</b>                    | <b>16</b> |
| 6.1         | Economische uitvoerbaarheid               | 16        |
| 6.2         | Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 16        |

# hoofdstuk 1 **Inleiding**

## 1.1 **Aanleiding**

De Zeshoek betreft het terrein aan het Lingeplein met de bebouwing van de voormalige school De Zeshoek en de ten zuiden van de school gelegen woningen. Het terrein en de opstallen zijn in eigendom van de gemeente Geldermalsen. Met het leegkomen van de school zijn mogelijkheden ontstaan voor nieuwe ontwikkelingen. Dit is al onderkend in het Masterplan centrum Geldermalsen (september 2009), waarin is aangegeven dat de ontwikkelingen in aansluiting op de herstructurering van de Rivierenwijk en Lingewaarden kan worden bekeken.



Figuur 1.1: De ligging van het plangebied in de omgeving

## 1.2 **Ligging plangebied**

Het plangebied ligt aan de noordkant van het centrum in Geldermalsen. De Zeshoek maakt onderdeel uit van een overgangsgebied van het historische centrum van Geldermalsen naar de Rivierenwijk. Het historische centrum is opgebouwd uit de van oost naar west lopende lijn Geldersestraat – Marktplein, een historische landweg parallel aan de rivier de Linge.

Ten oosten van dit centrum ligt de Rivierenwijk, die is opgebouwd aan de hand van een rechthoekig stratenpatroon tussen de Geldersestraat en de Rijnstraat.

Het plangebied is ongeveer 8029 m<sup>2</sup> groot. Het voormalige schoolgebouw is inmiddels gesloopt en de woningen van de woningbouwvereniging staan leeg. De exacte plangrens is te vinden op de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort.

## 1.3 **Vigerende Bestemmingsplannen**

De huidige juridisch-planologische basis voor het plangebied wordt gevormd door het bestemmingsplan Geldermalsen Centrum 2013. Figuur 12 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij bestemmingsplan Geldermalsen Centrum 2013. Binnen het plangebied liggen de bestemmingen Wonen-Dorpsbebouwing 1, Wonen-Dorpsbebouwing 2, Maatschappelijk-2, Verkeer-Verblijfsgebied en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1, Waarde-Archeologie 2, en Waterstaat-Waterberging.

In dit bestemmingsplan is voor de gehele locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Conform artikel 25.3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming ter plaatse van de aanduiding te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een supermarkt met eventueel dagwinkels, alsmede circa 35 (gestapelde) woningen. Tevens kunnen hier maatschappelijke functies worden toegestaan en maximaal één horecafunctie en/of een kantoorfunctie. Dit laatste om de

mogelijke vestiging van een restaurant of een (lokaal gebonden) bedrijf met behoefte aan kantoorruimte niet uit te sluiten. Een kantoor op de locatie mag maximaal 1500 m<sup>2</sup> BVO groot zijn.

Voorts zijn groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en verkeersvoorzieningen in het gebied toegestaan. Verkeersvoorzieningen zijn bedoeld voor onder andere de ontsluiting van de noodzakelijke parkeervoorzieningen en een mogelijke verbinding vanaf de Zaaivaardweg naar de Kostverlorenkade. Daarnaast kunnen binnen het gebied paden en verblijfsgebieden worden gerealiseerd

Voor het plangebied is een herstructureringsplan opgesteld waarmee wordt beoogd het gebied een nieuwe passende bestemming te geven. Deze beoogde herbestemming is beschreven in hoofdstuk 3.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bestemmingen van dit bestemmingsplan, maar wel binnen de wijzigingsbevoegdheid. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is dit wijzigingsplan opgesteld.



Figuur 1.2 uitsnede verbeelding bestemmingsplan Centrum 2013 (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bevat een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan waar de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van de planlocatie zijn weergegeven. De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dermate gering dat omreden van efficiency geen sprake is van een volledig zelfstandig plan met alle beleidsaspecten die daar bij horen.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de ontwikkeling beschreven wordt. De relevante beleidsstukken worden vervolgens in hoofdstuk 4 behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de verschillende sectorale aspecten van het bestemmingsplan bekeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, akoestische onderzoeken en dergelijke. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vertaling beschreven van het plangebied en hoofdstuk 6 benoemt het handhavingsbeleid van de gemeente. Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## hoofdstuk 2 **Beschrijving plangebied**

### 2.1 **Huidige situatie**

#### 2.1.1 **Algemeen**

Het plangebied ligt in het centrum van Geldermalsen, aan de noordkant. De begrenzingen van het plangebied zijn aangegeven op figuur 2.1. Dit is ook het wijzigingsgebied uit het bestemmingsplan. Het gebied vormt de schakel tussen enerzijds het centrum van Geldermalsen en anderzijds de ruimtelijke ontwikkelingen in de Rivierenwijk en het gebied De Lingewaarden, waar eveneens een herstructurering wordt beoogd.



Figuur 1.2 plangebied op luchtfoto (bron luchtfoto: [www.globespotter.cyclomedia.com](http://www.globespotter.cyclomedia.com))

### 2.2 **Plangebied**

#### 2.2.1 **Stedenbouwkundig**

De Zeshoek maakt onderdeel uit van een overgangsgedebied van het historische centrum van Geldermalsen naar de Rivierenwijk. Het historische centrum is opgebouwd uit de van oost naar west lopende lijn Geldersestraat – Marktplaats, een historische landweg parallel aan de rivier de Linge. Van zuid naar noord wordt deze landweg gekruist door de Rijksweg. De bebouwing langs de Geldersestraat, het Marktplaats en de Rijksweg is aaneengesloten en volgt de lijn van de wegen. Het bouwblok achter de Geldersestraat en de Rijksweg is echter minder helder vormgegeven en vertoont een meer organische opbouw: minder eenduidige bebouwing, en verschillende richtingen en oriëntaties van de bebouwing rondom de Zaiwaardweg.

Ten oosten van dit centrum ligt de Rivierenwijk, die is opgebouwd aan de hand van een rechthoekig stratenpatroon tussen de Geldersestraat en de Rijnstraat. De wijk en de bebouwing dateren uit de jaren vijftig en kennen een sterk planmatige opzet. Ook de nieuwbouw tussen de Badweg en de Rijnstraat voegt zich in dit rechthoekige patroon.

### **Opgave De Zeshoek**

De opgave die zich voordoet in De Zeshoek is om een verkavelingspatroon te ontwerpen dat als een 'sluitsteen' de verschillende verkavelingen en richtingen op een logische manier verbindt.

## **2.2.2 Verkeer en ontsluitingen**

De historische routes die bepalend zijn geweest voor de ligging en opbouw van het centrum van Geldermalsen zijn nog steeds goed herkenbaar: de Geldersestraat en de Rijksstraatweg. Tegenwoordig neemt echter in verkeerskundig opzicht het traject Kostverlorenkade – Rijnstraat een belangrijker plaats in dan de Geldersestraat. De Kostverlorenkade slingert zich om De Zeshoek heen en is tegenwoordig een belangrijke route van en naar het centrum. De Geldersestraat en de Badweg zijn secundaire routes die de aangrenzende woongebieden ontsluiten. Vanwege het smalle profiel, speelt de Zaaivaardweg in de ontsluiting van het plangebied geen rol van betekenis.

Het plangebied De Zeshoek kent oorspronkelijk een ontsluiting aan de Kostverlorenkade en een ontsluiting aan de Zaaivaardweg. Deze laatste loopt langs het terrein van de kerk langs naar het oorspronkelijke schoolplein. Deze is als hoofdontsluiting voor een kantoorgebouw echter niet wenselijk, omdat dan het bestemmingsverkeer via het Lingeplein, de Badweg en de smalle Zaaivaardweg zou moeten.

### **Opgave De Zeshoek**

Het heeft de voorkeur om de terreinontsluiting van het kantoorgebouw aan de zijde van de Kostverlorenkade / Rijnstraat te situeren, waardoor het bestemmingsverkeer niet door de woonwijk hoeft te worden geleid. De meest wenselijk plek van de terreinontsluiting maakt deel uit van deze studie.

## **2.2.3 Groen**

Wanneer wordt gekeken naar het plangebied kan worden geconstateerd dat er op het terrein een bepaalde groene kwaliteit aanwezig is. Deze ligt vooral in het hoog opgaande geboomte langs de Kostverlorenkade en de vrij monumentale plataan centraal op het terrein (zuidwest hoek van het perceel van de school). Interessanter is het om ook de kwaliteit van het omliggende gebied in beschouwing te nemen en dan moet er worden gekeken naar het Linge-front, het gebied globaal gelegen tussen het Marktplaats en de Linge.

Het centrum van Geldermalsen is ontstaan op de dijk langs de Linge en kent daardoor vanuit historisch perspectief een duidelijk oost-weststructuur van parallel aan de Linge gelegen linten. In potentie is de groene zone tussen het centrum en de Linge een aaneenschakeling van mooie verblijfsplekken aan het water, maar de huidige rommelige invulling en enigszins geïsoleerde ligging maken dat dit gebied meer een barrière is en te weinig uitnodigend als verblijfsgebied.

In de directe omgeving van het plangebied is er sprake van drie te onderscheiden openbare ruimten, waar met de planvorming van De Zeshoek op kan worden ingespeeld:

#### **- Kostverlorenkade**

Tussen de Kostverlorenkade en de Linge ligt een parkeerterrein, dat een ondersteunende functie heeft voor het centrum. Hier bevindt zich wel een openbare kade langs het water, evenals een (voormalige) aanlegplaats voor de rondvaartboot. Het gebied ligt voor voetgangers zeer geïsoleerd, afgesneden van het centrum door de relatief drukke Rijnstraat / Kostverlorenkade. Het gebied wordt omgeven door hoog omgaand groen, wat op zichzelf een kwaliteit zou kunnen zijn, ware het niet dat door de onderbegroeiing het terrein verwilderd overkomt. Ook hier ontbreekt een uitnodigende verblijfskwaliteit.

#### **- Lingewaarden**

Voor het voormalige bedrijventerrein De Lingewaarden is een herstructureringsplan opgesteld, waarin wordt uitgegaan van een (gedeeltelijk) openbare oever langs de Linge. Het terreingedeelte dat aansluit op de Kostverlorenkade wordt gezien als een parkachtig terrein, waarop drie appartementengebouwen zijn gesitueerd. Vanuit westelijke richting loopt een pad langs de rivier tot ongeveer halverwege het woongebied.

- **Lingeplein**

Het Lingeplein maakt deel uit van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan van de Rivierenwijk. Het plein werd in de oorspronkelijke situatie omringd door laagbouw, maar door de vernieuwing die heeft plaatsgevonden, is langs de oostelijke pleinwand hoogbouw ontstaan. Het plein heeft gedeeltelijk een parkeerfunctie.

**Opgave De Zeshoek**

In plaats van losse groenelementen bestaat de mogelijkheid om een samenhangende groenstructuur tot stand te brengen. De groenstrook langs de zuidzijde van de Kostverlorenkade en het Lingeplein kunnen deel uitmaken van groenelementen langs de Linge. De groene kwaliteit van het Lingeplein kan worden versterkt. Tenslotte wordt de kwaliteit van het plangebied groter door een groene inbedding van de nieuwe gebouwen. Het bestaande groengebied dat wordt ingesloten door De Zeshoek, het parkeerterrein en De Lingewaarden heeft een kwalitatieve opwaardering nodig om daadwerkelijk te kunnen functioneren als verblijfsgebied, zoals dat in het Masterplan centrum wordt beoogd.

## hoofdstuk 3 **Beschrijving ontwikkeling**

### 3.1 **Inleiding**

Volgens artikel 25.3 van bestemmingsplan Centrum 2013 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om "wro-zone - wijzigingsgebied 3" te wijzigen ten behoeve van de volgende functies:

- wonen;
- detailhandel;
- kantoor;
- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- groenvoorziening en water;
- openbare nutsvoorzieningen;

hierbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal 36 woningen worden gerealiseerd;
- b. detailhandel is enkel toegestaan in de vorm van een supermarkt de daarbij behorende dagwinkels, de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 1.250 m<sup>2</sup>;
- c. er mag maximaal 1.500 m<sup>2</sup> BVO kantoor aanwezig zijn;
- d. er mag maximaal één horecavestiging worden gerealiseerd;
- e. ten behoeve van de toegestane functies dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiertoe dient er een parkeerbalans te worden opgesteld. Parkeren is tevens ondergronds toegestaan in één bouwlaag;
- f. de goot en bouwhoogte van gebouwen bedragen maximaal respectievelijk 12 en 15 m;
- g. het is passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- h. de geluidbelasting vanwege het weg- en/ of spoorverkeer op de woningen wordt niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- i. uit nader milieukundig onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- k. van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts gebruik gemaakt worden indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld;
- l. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.

Voor de locatie zijn naast de voorwaarden in het bestemmingsplan ook stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Dit wijzigingsplan voldoet zowel aan de voorwaarden van het bestemmingsplan als aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

### 3.2 **Programma**

DLH Ontwikkeling heeft zich bij de gemeente gemeld als partner in de gebiedsontwikkeling De Zeshoek. DLH treedt op namens een grote werkgever in Geldermalsen die op zoek is naar een alternatieve vestigingslocatie voor haar hoofdvestiging. In een gesprek dat op 3 juni 2013 bij de gemeente heeft plaatsgevonden zijn de wensen van de initiatiefnemer verkend.

De nieuwe ontwikkeling betreft een kantoorgebouw van circa 1000 m<sup>2</sup>, 18 grondgebonden woningen in de vorm van rijen en op de kop patiowoningen. Daarnaast wordt gedacht aan een klein appartementengebouw voorzien met zes wooneenheden, of anders een vrijstaande woning of 2 onder 1 kap woning op deze plek. Zie figuur 3.1 voor de (voorlopige) verkaveling. Het parkeren voor de grondgebonden woningen wordt opgelost langs de Badweg (9 langspaarkeerplaatsen) en op het Lingeplein (24 dwarsparkeerplaatsen op een pleintje). Het parkeren ten behoeve van het kantoorgebouw wordt achter het

kantoorgebouw opgelost. Het parkeren ten behoeve van de 6 appartementen het appartementengebouw wordt op eigen terrein opgelost. Indien hier geen appartementen komen, maar een vrijstaande woning of een 2 onder 1 kap woning dan wordt het parkeren voor deze woning(en) ook op eigen terrein opgelost.



Figuur 3.1 (voorlopige) verkaveling, maart 2014

De locatie De Zeshoek heeft goede mogelijkheden, maar daarbij ook de nodige beperkingen. Dit maakt de locatie een opgave waar creatief mee moet worden omgegaan. De primaire opgave is de vestiging van een kantoor van circa 1.000 m<sup>2</sup> dat zich op een goede manier verhoudt tot de omgeving. Daarbij zijn de inpassing in en de relatie tot de omgeving essentieel. De directe confrontatie met verschillende bestaande functies, bebouwing en openbare ruimte moet met aandacht worden behandeld. Het nieuw te ontwikkelen kantoor moet een logisch onderdeel worden van de bestaande stedenbouwkundige structuur, maar kan juist ook een aanvulling zijn in gebruik en sfeer van de locatie.

De huidige stedenbouwkundige structuur en de bebouwing in de omgeving, vormen de mal waarin de verschillende bebouwingsmogelijkheden moeten worden afgewogen. Rooilijnen, aanzichten, bouw- en goothoogte, typologieën en bestaande bomen zijn onderdeel van deze mal waarbinnen de nieuwe ontwikkeling zijn plek krijgt. Het ontwerp van de buitenruimte (openbare en private buitenruimte) is in deze opgave een belangrijk onderdeel, waaraan dan ook bijzondere aandacht wordt geschonken. Omdat de ruimtelijke en bouwkundige kwaliteit van de woningen aan het Lingeplein en de Badweg ondermaats is, is ook de herstructurering van deze woningen meegenomen.

### 3.3 Ruimtelijke studie: 4 uitgangspunten

De uitgangspunten voor de ruimtelijke studie kunnen in vier elementen worden beschreven:

1. Programma: Opgave van een kantoorgebouw van circa 1000 m<sup>2</sup>, verdeeld over twee vloeren met bijbehorende parkeeropgave. Volgens de CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie wordt voor een kantoor zonder baliefunctie een parkeernorm gehanteerd van 1,7-2,2 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO. De parkeeropgave wordt in dit geval echter

berekend naar de parkeerbehoefte van het betreffende gebruiker van het kantoor. Deze parkeeropgave bestaat uit het aanleggen van 0,8 parkeerplaats per werknemer, hetgeen bij een aantal van 40 tot 50 werknemers uitkomt op een parkeerbehoefte van 32 – 40 parkeerplaatsen. Het na dit bouwprogramma resterende deel van het plangebied is programmatisch onbepaald, maar moet op een ruimtelijk en programmatisch passende manier kunnen worden verkaveld.

2. De stedenbouwkundige opgave die zich voordoet in De Zeshoek is om een verkavelingspatroon te ontwerpen dat als een 'sluitsteen' de verschillende verkavelingen en richtingen op een logische manier verbindt.
3. Vanuit oogpunt van verkeer en ontsluiting heeft het de voorkeur om de terreinontsluiting van het kantoorgebouw aan de zijde van de Kostverlorenkade te situeren, waardoor het bestemmingsverkeer niet door de woonwijk hoeft te worden geleid. De meest wenselijk plek van de terreinontsluiting maakt deel uit van deze studie.
4. De 'landschappelijke' opgave bestaat uit het ontwerpen van een samenhangende groenstructuur met relaties naar het centrum, de Linge, de Lingewaarden en de Rivierenwijk. De groenstrook langs de zuidzijde van de Kostverlorenkade en het Lingeplein kunnen deel uitmaken van groenelementen langs de Linge. De groene kwaliteit van het Lingeplein kan worden versterkt. Tenslotte wordt de kwaliteit van het plangebied groter door een groene inbedding van de nieuwe gebouwen. Het bestaande groengebied dat wordt ingesloten door De Zeshoek, het parkeerterrein en De Lingewaarden heeft een kwalitatieve opwaardering nodig om daadwerkelijk te kunnen functioneren als verblijfsgebied, zoals dat in het Masterplan centrum wordt beoogd.

## 3.4 Ruimtelijke studie: plattegrond en opbouw

### 3.4.1 Plattegrond

De inrichting van het plangebied moet in diverse stadia van de gebiedsontwikkeling een grote mate van ruimtelijke logica verkrijgen. De eerste stap in de ontwikkeling mag latere stappen niet onmogelijk maken, of moet juist een stimulans geven voor verbeteringen in de inrichting. Zoals aangegeven, vormen de huidige stedenbouwkundige structuur en de bebouwing in de omgeving, de mal waarin de nieuwe ruimtelijke inrichting zich gaat voegen. Rooilijnen, aanzichten, bouw- en goothoogte en bestaande bomen zijn onderdeel van deze mal waarbinnen de nieuwe ontwikkeling zijn plek moet krijgen. Het ontwerp van de buitenruimte (openbare en private buitenruimte) is in deze opgave een belangrijk onderdeel, waaraan dan ook bijzondere aandacht wordt geschonken.

De eerste ontwerpstap die wordt gezet is het met de nieuwe bebouwing 'reageren' op de gebouwde omgeving. Nu is de bebouwde omgeving vrij grillig van structuur, maar juist het achter de school gelegen kerk biedt een bruikbare richting. Deze kerk heeft een T-vormige plattegrond. De nieuwbouw neemt de noord-zuid as van de kerk over waardoor een haakvormig gebouw het resultaat is.

Door de plattegrond van de nieuwbouw in een haakvorm te situeren, ontstaat de mogelijkheid om aan de oostzijde het Lingeplein te vergroten met een nieuw plantsoentje. Het resultaat daarvan is dat het torentje van de kerk in plaats van verstopt op een binnenterrein, ineens zichtbaar wordt vanaf de Rijnstraat.

Een tweede ontwerpstap bestaat uit het accentueren van de hoekverdraaiing die plaats vindt in de stedenbouwkundige structuur. Daar waar de Rijnstraat afbuigt naar de Kostverlorenkade, fungeert een nieuw verticaal accent van de nieuwbouw als een 'blikvanger' aan het einde van de Rijnstraat.

De derde ontwerpingreep heeft te maken met de 'groene omlijsting' van het gebouw en het creëren van een doorlopende groenstructuur van het Lingeplein via de Kostverlorenkade naar de Linge. Dit wordt bereikt door de bestaande groenstrook met bomen te handhaven, maar het ontdoen van onderbeplanting. Een nieuw terreinafscheiding in de vorm van een doorlopende tuinmuur onttrekt het parkeerterrein aan het zicht.

De vierde ontwerpingreep betreft het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied, daar waar de aansluiting met de Kostverlorenkade, de Badweg en de Rivierenwijk wordt gemaakt.

Aan de noordzijde van het kantoor ontstaat ruimte voor een bouwvolume (appartementen, vrijstaande woning of 2 onder 1 kap), die zich als een 'herenhuis' moet presenteren aan de Kostverlorenkade.

Het bouwprogramma van het zuidelijk gedeelte van het plangebied moet meer in de richting van wonen worden gezien. Uit het bovenstaande resulteert er een bouwvlak dat wordt bepaald door het kerkterrein, het nieuwe Lingeplein en de Badweg. In

dit bouwvlak komt een hofvormig woongebouw met eengezinswoningen. Om de schaal van de bebouwing te laten aansluiten bij de omgeving, heeft de bebouwing een hoogte van 2 bouwlagen (met kap en eventuele accenten) aan de Badwegzijde. Met woningen die in twee vleugels langs de Badweg en het Lingeplein worden gesitueerd wordt een heldere stedenbouwkundige opzet bereikt.

### 3.4.2 **Massa-opbouw en Architectuur**

Net als de stedenbouwkundige structuur in de omgeving, is ook de verschijningsvorm van de gebouwen zeer divers. In het algemeen is de architectuur vrij traditioneel, hoewel elk bouwwerk doorgaans wel een uiting is van de tijd waarin er werd gebouwd. De bebouwing is nergens uitgesproken historisch, noch uitgesproken modern.

Voor de nieuwbouw is gekozen voor een architectuur in de stijl van de Amsterdamse School, welke in het vooroverleg met de Commissie van Ruimtelijke Kwaliteit akkoord is bevonden. Gezien de intentie om een accentuering te maken in de as van de Rijnstraat, wordt er gewerkt met vooral horizontale lijnen, en een verticaal element als accent. Omdat er in de verschijningsvorm wel behoefte is aan eenheid, is ook voor de andere bouwprogramma's in het plangebied (de bebouwing ten noorden en ten zuiden van het kantoor) dezelfde architectuurstijl gekozen.

## hoofdstuk 4 **Beleid**

### 4.1 **Algemeen**

Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat op dit wijzigingsplan van toepassing is, is beschreven in het geldende bestemmingsplan Centrum 2013. Het wordt geacht mede van toepassing te zijn op dit wijzigingsplan. Hierna wordt enkel ingegaan op het gemeentelijk beleid en dan voornamelijk op de locatie Zeshoek, omdat het plan de herontwikkeling van de planlocatie mogelijk wenst te maken.

### 4.2 **Gemeentelijk beleid**

#### **Masterplan Centrum Geldermalsen**

Voor het centrum van Geldermalsen is het Masterplan centrum Geldermalsen: Een bruisend hart aan de Linge (september 2009) opgesteld. In het kader van het Masterplan voor het centrum van Geldermalsen is een aantal deelprojecten nader gedefinieerd. De Zeshoek is één van de zes deelprojecten, waarbij in het Masterplan de volgende functionele inrichting werd voorzien:

- Een supermarkt van circa 1.250 m2 bedrijfsvloeroppervlak / BVO;
- Circa 35 woningen;
- Een onder- en bovengrondse parkeervoorziening;
- Een aansluiting van de Zaaiwaardweg op de Kostverlorenkade.

De Zeshoek betreft het terrein aan het Lingeplein met de bebouwing van de voormalige school De Zeshoek en de ten zuiden van de school gelegen woningen. Het terrein en de opstallen zijn in eigendom van de gemeente Geldermalsen. Met het leegkomen van de school zijn mogelijkheden ontstaan voor nieuwe ontwikkelingen. Dit is al onderkend in het Masterplan centrum Geldermalsen (september 2009), waarin is aangegeven dat de ontwikkelingen in aansluiting op de herstructurering van de Rivierenwijk en Lingewaarden kan worden bekeken. In dit plan wordt het Lingeplein gezien als een schakel tussen deze drie gebieden. Wat betreft programma en de daarop volgende stedenbouwkundige invulling (supermarkt met parkeerkelder en bovenwoningen) moet worden geconstateerd dat deze financieel niet haalbaar was voor de locatie. Vervolgens is er gezocht naar een andere invulling van de locatie.

## hoofdstuk 5 **Omgevingsaspecten**

### 5.1 **Inleiding**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is het een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's flora & fauna, water, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie.

### 5.2 **Flora en Fauna**

Voor delen van de locatie en voor een naastgelegen locatie is ten behoeve van sloop van de woningen flora en fauna onderzoek gedaan.

#### **Ecologische quickscan**

Ten behoeve van de sloop van de woningen en het gebouw van de wandelvereniging is een ecologische quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quick scan flora- en fauna Lingeplein-Badweg en Kostverlorenkade Sloopwerkzaamheden door Ruimte voor Advies, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de woningen en het gebouw van de wandelvereniging geen vaste verblijfplaatsen van vogels voorkomen. Het verdwijnen van de bebouwing met bijbehorend groen zal een verwaarloosbaar effect hebben op de populatie.

Dit aanvullend onderzoek bestaat uit veldbezoeken in de zomerperiode en zal bij vaststelling van het wijzigingsplan als bijlage worden opgenomen.

#### **Flora en faunaonderzoek in de buurt van de locatie**

Ook is er flora en fauna onderzoek gedaan ten behoeve van de sloop van woningen in de Rivierenwijk, aangrenzend aan het plangebied. Ook dit onderzoek is in de bijlage opgenomen (Flora en faunaonderzoek Rivierenwijk Geldermalsen, door Samenwerkende Landschaps Advies Groep (SLAG) BV BNT). Op grond van bevindingen van dit onderzoek is geconcludeerd dat het slopen en het verwijderen van opgaande begroeiing buiten het broedseizoen dient plaats te vinden. Vanwege de mogelijk aanwezige vleermuizen in de te slopen woningen (dit zijn de inmiddels gesloopte woningen aan de Rijnstraat) waren destijds een ontheffing en een mitigatie- en compensatieplan noodzakelijk. Daarop werd aanvullend onderzoek gedaan en een mitigatie- en compensatieplan gemaakt. Voor het slopen van die woningen is destijds ontheffing aangevraagd en verleend.

### 5.3 **Waterparagraaf**

Voor het wijzigingsplan moet een watertoetsproces worden doorlopen. In het kader van de watertoetsprocedure heeft het Waterschap Rivierenland een wateradvies gegeven (zie bijlage: Wateradvies plan De Zeshoek Geldermalsen, brief Waterschap Rivierenland d.d. 3 maart 2014).

De planlocatie is gelegen in het winterbed van de Linge. Compensatie voor toename van verharding is niet vereist: de toename van verhard oppervlak is kleiner dan 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied.

Dit winterbed heeft een zeer belangrijke waterbergende functie, wat betekent dat het waterschap compenserende waterberging vraagt voor extra ingenomen kubieke meters ruimtebeslag. Voor elke m<sup>3</sup> vrije ruimte voor water die verloren gaat tussen NAP +1,00 meter en NAP +3,00 meter dient binnen het plangebied compensatie te worden gerealiseerd. Indien compensatie binnen het plangebied niet mogelijk is, moet de compensatie elders binnen hetzelfde peilgebied van de Linge worden gerealiseerd.

Er is berekend of het plan voorziet in een toename van gebouwen, bouwwerken of andere boven het maaiveld aanwezige voorzieningen tussen NAP + 1 meter en NAP + 3 meter. Indien er een toename plaatsvindt, dan vindt er tevens de bijbehorende

watercompensatie plaats. In de berekening wordt bepaald met hoeveel kubieke meters de waterberging eventueel toe- of afneemt.

Het winterbed van de Linge heeft in dit wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie'. Het waterschap heeft verzocht om voor deze bestemming de modelregels van het waterschap toe te passen. Omdat er evenwel sprake is van een wijzigingsplan binnen het bestemmingsplan Centrum 2013, zijn voor deze bestemming de uniforme regels van de gemeente toegepast. In de regels is een dubbelbestemming opgenomen, die attendeert op de keur van het Waterschap die de waterbergende capaciteit van de Linge moet waarborgen.

#### 1. Compensatie a.g.v. toename verhard oppervlak

Door de herontwikkeling van de locatie Zeshoek wordt een toename aan verhard oppervlak gerealiseerd van:

oude situatie: 7.232 m<sup>2</sup>

nieuwe situatie: 7.759 m<sup>2</sup>

toename 527 m<sup>2</sup> (zie bijlage 1)

De benodigde watercompensatie als gevolg van de toename van het verhard oppervlak bedraagt:

$$527 \text{ m}^2 \Rightarrow 0,0527 \text{ ha} \times 475 \text{ m}^3/\text{hectare} = 25,03 \text{ m}^3$$

#### 2. Compensatie a.g.v. bergingsverlies Lingebed

Doordat het gehele plangebied boven het peil + 3,00 m NAP ligt is geen compensatie benodigd.

#### 3. Uitvoering watercompensatie locatie Zeshoek

De benodigde watercompensatie voor het project Zeshoek bedraagt 25,03 m<sup>3</sup> en is gerealiseerd door de aankoop van 500 m<sup>3</sup> uit de "Waterbergingsbank Geldermalsen". Zie hiervoor de verleende vergunning van 18 februari 2014 (kenmerk 201401612/262253). Door de Gemeente Geldermalsen gerealiseerde watercompensatie:

286,77 m<sup>3</sup> t.b.v. centrumplan (vergunning 201318845/257299, d.d. 23 december 2013)

25,03 m<sup>3</sup> t.b.v. herontwikkeling Zeshoek

**311,80 m<sup>3</sup>** (totaal benodigde compensatie)

500,00 m<sup>3</sup> ingekocht bij de "Waterbergingsbank Geldermalsen"

311,80 m<sup>3</sup> (totaal benodigde watercompensatie)

**188,20 m<sup>3</sup>** compensatie resterend.

## 5.4 Bodem

### Verkennd bodemonderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek gedaan, welke is bijgevoegd in de bijlage (verkennd bodemonderzoek Lingeplein, Badweg en Kostverlorenkade te Geldermalsen, door NIPA milieutechniek b.v.). Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat zowel de boven- als ondergrond ter plaatse van het eerder onderzocht deel licht verontreinigd is met diverse zware metalen en PAK. In 2008/2011 is gebleken dat de ondergrond van de vaste bodem en het grondwater niet noemenswaardig verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. De boven- en ondergrond ter plaatse van het nog niet eerder onderzocht deel is licht verontreinigd met diverse zware metalen. De bovengrond ter plaatse is niet verontreinigd met de onderzocht parameters.

Ter plaatse van boring 03 (voor de ingang van het gebouw van de Wandelsportvereniging) is onder de tegelverharding, in een zandmonster zonder verdere bijmengingen, een stukje asbest aangetroffen (golfplaat, 10-15% Chryotiel). Waarschijnlijk is hier sprake van een incidentele meting. Echter wordt toch geadviseerd om een asbestonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren.

Op basis van deze resultaten kan worden gesteld dat de bovengrond van de onderzoekslocatie verdacht is met betrekking tot het voorkomen van een lichte verontreiniging met diverse zware metalen en PAK.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de gemeente wordt hergebruikt kan, als de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart op basis van dit rapport hergebruikt worden. Indien de gemeente niet over een bodemkwaliteitskaart beschikt of de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

Er volgt nog een nader asbestonderzoek. Indien uit dit asbestonderzoek blijkt dat het aangetroffen stukje asbest niet een incidentele vondst is, dan wordt gezorgd dat de bodem op de gewenste wijze afgevoerd zal gaan worden.

## 5.5 Luchtkwaliteit

In verband met de voorgenomen ontwikkeling behoeft geen luchtkwaliteit onderzoek te worden uitgevoerd. Het voorliggende wijzigingsplan gaat uit van maximaal 35 woningen en een kantoorpand, (waarvoor een oud schoolgebouw en circa 12 woningen worden gesaneerd). Dit aantal draagt niet in 'betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien de geringe bouw mogelijkheden in het plangebied wordt (ook in de toekomst) geen 'inbetekende mate' bijdrage aan de luchtverontreiniging verwacht.

## 5.6 Geluid

### Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de gemeente Geldermalsen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. Het plan betreft een kantoorpand langs de Kostverlorenkade, 18 woningen langs het Lingeplein en de Badweg en op het noordelijk gedeelte van het terrein een gebouw met 6 appartementen, waar evenwel in plaats daarvan ook de mogelijkheid wordt opgehouden om een vrijstaande woning of een 2 onder 1 kap woning te realiseren.

Onderzocht is of bij die geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh) worden overschreden. Ook de relevante 30 km/uur-wegen, die niet vallen onder de Wgh, zijn onderzocht. Dit in het kader van een "goede ruimtelijke ordening".

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden:

- bij 6 appartementen of een vrijstaande woning of 2 onder 1 kap woning langs de Kostverlorenkade: 7 dB overschrijding t.g.v. Kostverlorenkade.
- bij 4 woningen aan het Lingeplein: tot 4 dB overschrijding t.g.v. Kostverlorenkade / Rijnstraat.

De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Ook ten gevolge van de niet-gezoneerde 30 km/uur-wegen liggen de geluidsbelastingen boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit geldt voor alle woningen die aan het Lingeplein zullen worden gerealiseerd. De overschrijding is maximaal 5 dB. Gecumuleerd (wegverkeer totaal) is de overschrijding hier maximaal 6 dB.

Met extra stille wegdektypes zijn de geluidsniveaus van de gezoneerde wegen niet verder te reduceren en tot of onder de voorkeursgrenswaarde te brengen. Om de woningen op de beoogde locaties te kunnen realiseren moeten daarom door B&W voor de Kostverlorenkade / Rijnstraat hogere grenswaarden, ingevolge de Wgh worden vastgesteld.

Deze waarden zijn:

- - 55 dB voor 6 appartementen of een vrijstaande woning of 2 onder 1 kap woning langs de Kostverlorenkade,
- - 49 tot 52 dB voor 4 woning langs het Lingeplein (1 woning 52 dB; 1 woning 50 dB en 2 woningen 49 dB).

Omdat het Lingeplein en de 1<sup>e</sup> Zaaivaarddwarsweg geen gezoneerde wegen zijn hoeven daarvoor geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Er zal voor dit wijzigingsplan een procedure hogere grenswaarden worden gevolgd en dit zal eveneens met het wijzigingsplan ter inzage worden gelegd.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Plan De Zeshoek, Kostverlorenkade / Lingeplein, Geldermalsen, door Omgevingsdienst Rivierenland).

## 5.7 Externe veiligheid

Binnen het plangebied bevinden zich geen relevante inrichtingen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied bevindt zich ook niet binnen het invloedsgebied van een relevante inrichting in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het plangebied is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen, waarmee bij het beoordelen van dit wijzigingsplan ten aanzien van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden, in die zin dat nader onderzoek noodzakelijk is.

## 5.8 Archeologie

### Inventariserend veldonderzoek

In opdracht van de gemeente Geldermalsen heeft VUHbs Archeologie een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd voor het plangebied De Zeshoek. Uit eerder uitgevoerd onderzoek voor het Centrumplan Geldermalsen is gebleken dat het huidige plangebied een hoge verwachting kent voor archeologische resten uit de periode vanaf de Late IJzertijd en op een mogelijk aanwezige rivierduin zelfs uit de periode vanaf het Laat-Paleolithicum. Doordat de geplande werkzaamheden de mogelijk aanwezige archeologische waarden bedreigen, heeft de gemeente Geldermalsen VUHbs verzocht voor twee deelgebieden binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van karterende boringen uit te voeren om deze verwachting te toetsen.

Het inventariserend veldonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in beide deelgebieden in belangrijke mate verstoord is; in deelgebied -1- tot een diepte van 100 tot 160 cm –mv en in deelgebied -2- tot een diepte van 60 tot 130 cm –mv. Hieronder zijn nog intacte oever- en beddingafzettingen van de Linge aanwezig. Er zijn bij het karterend booronderzoek echter geen directe aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied. Daarnaast zal het plangebied door de geringe omvang en de ligging aan de rand van de dorpskern van Geldermalsen relatief weinig toevoegen aan de kennis van de geschiedenis van Geldermalsen. Hierdoor wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht en wordt geadviseerd op het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden.

Het inventariserend veldonderzoek is opgenomen als bijlage (Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen voor plangebied Geldermalsen, Zeshoek, gemeente Geldermalsen, door VUHbs Archeologie)

### Selectieadvies

Vervolgens is door de gemeente aan Vos Archeo als adviseur van de gemeente gevraagd om over het rapport van VUHbs een inhoudelijk selectieadvies uit te brengen. Een selectieadvies wordt opgesteld aan de hand van archeologische inhoudelijke argumenten.

Het verstrekte advies kan vervolgens worden overgenomen, maar het daadwerkelijke selectiebesluit gebeurt op grond van wettelijke bevoegdheden; in het kader van bestemmingsplanprocedures is het wettelijke kader de Wet Ruimtelijke ordening. De vraag welke delen van een plangebied behouden worden en welke verloren gaan (met of zonder opgraving) is aan de gemeente. Zij moet conform het gemeentelijk beleid een belangenafweging maken en een selectiebesluit nemen.

In het selectieadvies wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Op delen van de locatie zijn de verwachtingen, dat in de diepere ondergrond archeologische waarden aanwezig zouden kunnen zijn.

Dit is gebaseerd op intacte oeverafzettingen en niet op archeologische informatie; karterend onderzoek ter plaatse heeft niets opgeleverd. Het gaat om deels verstoorde locaties waarbij in de diepere ondergrond, rivierafzettingen intact zijn waarop in het verleden activiteiten zouden kunnen hebben plaatsgevonden. Men mag aannemen dat die activiteiten zijn weerslag in het archeologisch bodemarchief hadden nagelaten, maar dat is nergens aangetoond. Het gegeven dat het plangebied valt binnen de zone met een hoge archeologische verwachting op de archeologische beleidskaart van de gemeente, moet op basis van de voorliggende archeologische informatie (en het ontbreken dus daarvan) voor deze bewuste locatie worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. Vos Archeo adviseert om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren en de locatie geheel vrij te geven.

## 5.9 Conclusie

Op basis van de gedane onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologie geen belemmering met zich meebrengen voor de ontwikkeling van het plangebied. Voor wegverkeerslawaaï zal voor een beperkt aantal woningen een hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld. De procedure hogere grenswaarden zal worden gevolgd en dit zal eveneens met het wijzigingsplan ter inzage worden gelegd.

Uit de watertoets blijkt dat compensatie voor toename van verharding niet is vereist, omdat de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied.

Omdat het plangebied in het winterbed van de Linge ligt, moet er compensatie plaatsvinden voor water die verloren gaat tussen NAP +1,00 meter en NAP +3,00 meter. In overleg met het waterschap zal te zijner tijd in een specifieke berekening het te compenseren aantal kubieke meters worden aangegeven.

Voor de volgende aspecten wordt nog nader onderzoek gedaan:

### **Flora en fauna – vleermuizen**

Er wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van vier veldbezoeken in de periode mei-september. Indien er als gevolg van dit aanvullende onderzoek maatregelen genomen dienen te worden, dan zullen deze worden uitgevoerd.

### **Bodem**

Naar aanleiding van de vondst van een stukje asbest zal er nader onderzoek naar asbest worden gedaan. Indien uit dit asbestonderzoek blijkt dat het aangetroffen stukje asbest niet een incidentele vondst is, dan wordt gezorgd dat de bodem op de gewenste wijze afgevoerd al gaan worden.

## hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid**

### 6.1 **Economische uitvoerbaarheid**

Bij ontwikkelingen die door middel van het wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Het wijzigingsplan maakt nieuwbouw van een kantoor en woningen, waarbij het gehele initiatief alsmede de gronden waarop het initiatief zal worden gerealiseerd in eigendom zijn van de gemeente Geldermalsen.

DLH Ontwikkeling heeft zich bij de gemeente gemeld als partner in de gebiedsontwikkeling De Zeshoek. DLH treedt op namens een grote werkgever in Geldermalsen die op zoek is naar een alternatieve vestigingslocatie voor haar hoofdvestiging. Ook voor de realisatie van de diverse woningen ligt het initiatief bij marktpartijen.

Er is bij deze ontwikkeling sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een overeenkomst over de grondverkoop gesloten. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

### 6.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### 6.2.1 **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

De gemeente dient op grond van artikel 3.1 van het Bro die onderdelen en diensten van het Rijk, provincie en waterschappen te betrekken wiens belangen in het geding zijn. In een Nota Zienswijzen worden de uitkomsten opgenomen van het bestuurlijke vooroverleg met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de 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. Het genoemde overleg vindt plaats aan de hand van het Ontwerp wijzigingsplan.

#### 6.2.2 **Zienswijzen**

Het wijzigingsplan wordt in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode krijgt een ieder de gelegenheid om zienswijzen op het wijzigingsplan in te dienen. Voorts wordt binnen de gestelde periode, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen, het plan door de gemeenteraad vastgesteld. De verwerking van eventuele zienswijzen zal in een aparte nota worden verwerkt.