

Wijzigingsplan

ex artikel 3.6 Wro

Prinses Julianaweg 1 te Geldermalsen



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

IDN-nummer: NL.IMRO.0236.GDMPrJulianaweg1_VSG1

Datum: 15 december 2016

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. ing. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15052

Opdrachtgever: Tekenburo Ballegooij



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751





Inhoudsopgave

1	Toelichting	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Beschrijving plan.....	5
1.3	Wijzigingsbevoegdheden.....	7
1.4	Toetsing	8
1.5	Conclusie	16
1.6	Economische uitvoerbaarheid	17
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
1.8	Toelichting op de regels	17



1 Toelichting

1.1 Inleiding

Op het perceel aan de Prinses Julianaweg 1 te Geldermalsen staat momenteel een woning. Deze woning staat vooraan op het perceel direct aan de openbare weg. Door de situering direct aan de weg is er geen ruimte voor een voortuin. Tevens wordt de woonkwaliteit op de aspecten geluid en veiligheid beperkt. Voorliggend plan houdt de sloop van de bestaande bebouwing in en het 2 meter verder naar achteren situeren van de nieuwe woning ten opzichte van de Julianaweg.

De beoogde woning komt door de verschuiving gedeeltelijk buiten de specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw te liggen zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Geldermalsen woongebied, vastgesteld in 2011. Op grond van artikel 17.6.3 kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a, Wro medewerking worden verleend voor het opnieuw positioneren van het hoofdgebouw, mits wordt voldaan aan de bepalingen in genoemd artikel 17.6.3. Dit betreft een binnen het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het college. Hiervoor dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan deze bevoegdheid.

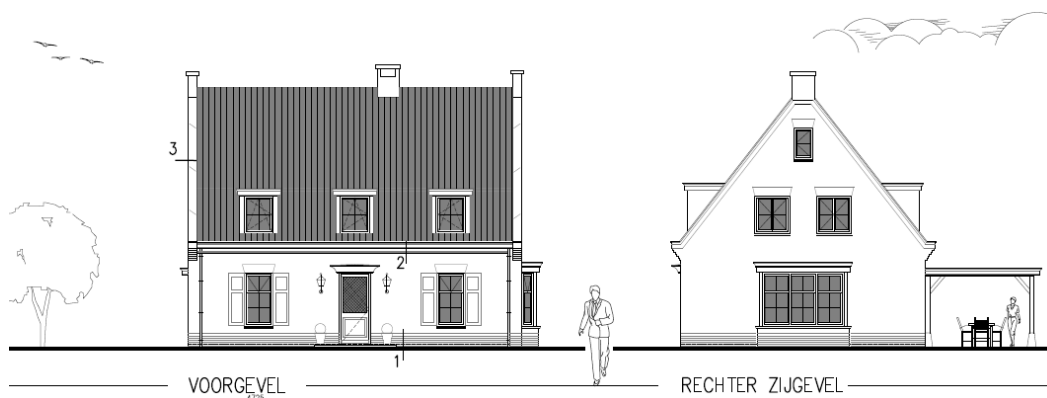
1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om een woning te slopen en te herbouwen aan de Prinses Julianaweg 1. De Prinses Julianaweg is een weg naar het agrarisch achterliggende gebied van Geldermalsen. Aan deze weg staat veel karakteristieke bebouwing. De beoogde woning is gedeeltelijk buiten het in het bestemmingsplan vastgelegde aanduidingsvlak hoofdgebouw gepland. De beoogde woning bestaat uit een woning van 1 laag met kap. Het grondoppervlak van de geplande woning is 11,7 meter bij 8,6 meter, met daaraan vast een bijkeuken van 4 bij 4 meter. De voorgevel is gericht op de Julianaweg. De architectuur sluit aan op de oorspronkelijke bebouwing langs de weg. In onderstaande foto's is de bestaande situatie weergegeven. Op de volgende pagina zijn de bouwtekeningen van de beoogde woning opgenomen, een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' en een situatietekening.

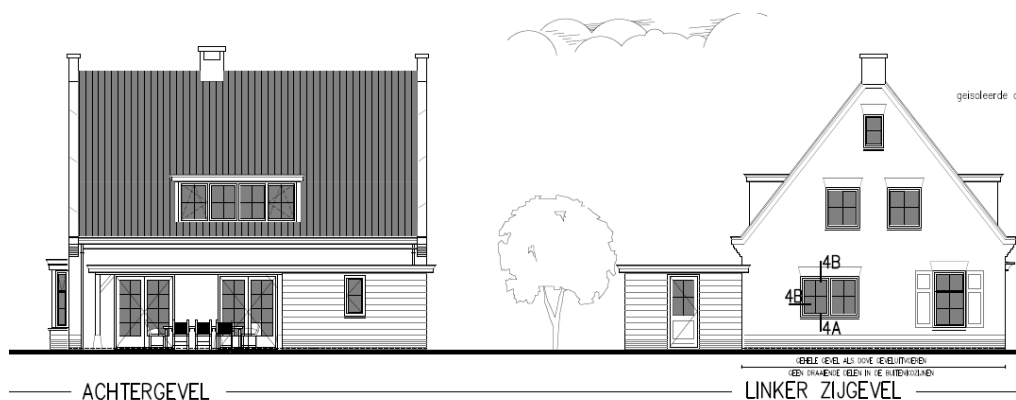


Foto's bestaande situatie

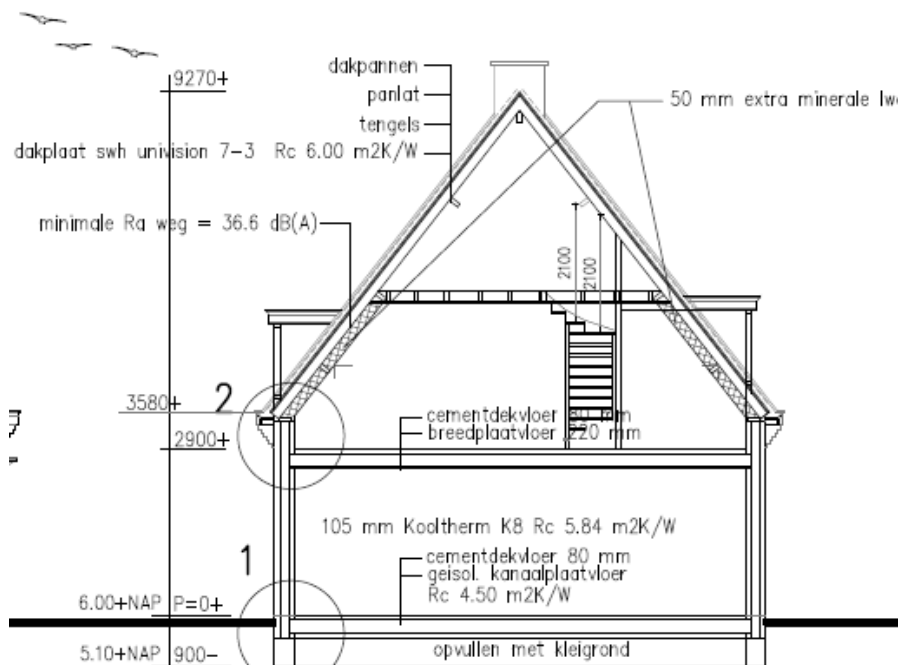




Afbeelding beoogde nieuwe woning

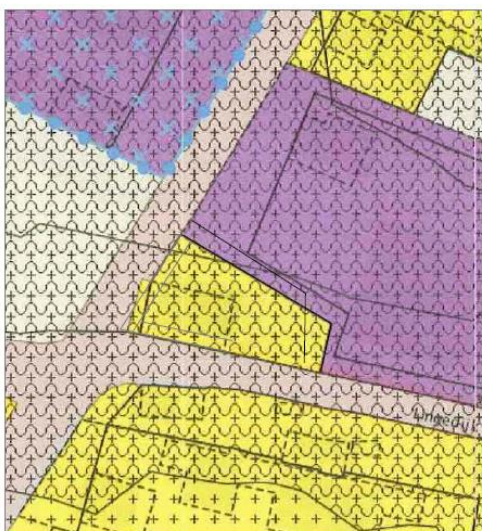


Afbeelding beoogde nieuwe woning

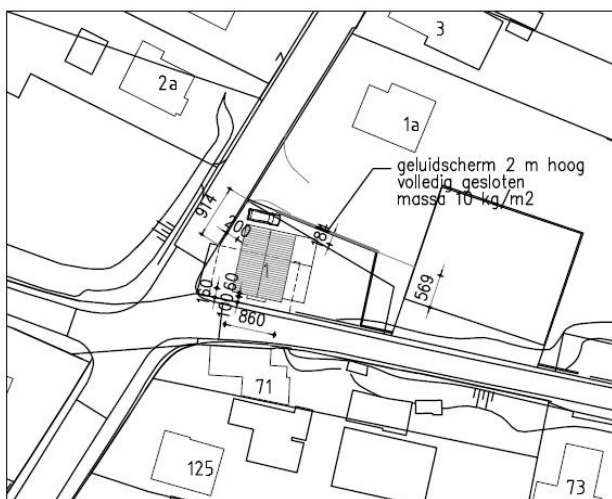


gemaaktvoerde doorsnede nieuwe woning





bestemmingsplan Geldermalsen woongebied 2011



situatietekening plangebied en omgeving

1.3 Vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen – Dijkbebouwing 1' (artikel 17). Binnen het perceel liggen verder de aanduiding bouwvlak en de specifieke aanduiding hoofdgebouw.

1.4 Wijzigingsbevoegdheden

1.4.1 Wijziging bouwvlak

Onderstaand het artikel onder welke voorwaarden B&W dit bouwvlak en of de aanduiding hoofdgebouw mogen wijzigen.

'17.6.3 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen hoofdgebouw en/of specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw/ bouwvlak.'

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, teneinde verplaatsing van het hoofdgebouw en de zonodig daarmee samenhangende verplaatsing van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" en eventueel het bouwvlak toe te staan, mits:

- a. aantoonbaar sprake is van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie;*
- b. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- c. tegen de verplaatsing uit milieukundig oogpunt geen bezwaar bestaat; dit betekent in ieder geval dat voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder en dat geen aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefmilieu op nabijgelegen percelen;*
- d. geen uitbreiding plaatsvindt van de bestaande oppervlakte, behoudens de op grond van dit plan toegestane uitbreidingen;*
- e. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" en eventueel de aanduiding "bouwvlak" worden verplaatst;*
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 17.1.*

De waarden waarnaar in 17.6.3.g wordt verwezen zijn op basis van lid 17.1.1..e nader gedefinieerd als: 'behoud, beheer en herstel van binnen deze bestemming aanwezige cultuurhistorische waarden.



1.5 Toetsing

Onderstaand de toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid:

1.5.1 Geen aantasting en verbetering van de cultuurhistorische waarden (lid a en f)

Voorliggend plan houdt de verplaatsing van een aanduiding 'hoofdgebouw' in. Om te voldoen aan het uitgangspunt in lid a en f heeft vooroverleg plaats gevonden met de commissie ruimtelijke kwaliteit:

'Het plan was in vooroverleg fase op 29 april 2015 aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd en op 27 mei 2015 besproken met volgende toelichting:

Naar aanleiding van het vorige advies is er tijdens de vergadering van 27 mei j.l. een gesprek geweest met de ontwerper en de opdrachtgever over de nieuwbouw van een woning op de hoek van de Prinses Julianaweg en de Lingedijk in Geldermalsen. Uit de toelichting blijkt dat gekozen is voor de voorgestelde positionering van het volume vanwege de verkeersveiligheid en een efficiënt(er) gebruik van het kavel (wanneer het volume evenwijdig aan de dijk geplaatst wordt, is de tuin meer opgedeeld).

Verder wordt aangegeven dat de bebouwing langs de dijk wisselende nokrichtingen kent. Gelet op de cultuurhistorische uitgangspunten in het bestemmingsplan is gesproken over een versterking van de oriëntatie op de dijk. Dit kan door een aanpassing van de architectonische uitwerking, waarbij de kopgevel langs een prominentere uitstraling krijgt dan de langsgevel aan de zijde van de Pr. Julianaweg. Gedacht zou daarbij kunnen worden aan de toepassing van een erker of een bloemkozijn (dat iets naar voren komt (25 cm) en een stevige omlijsting heeft).'

Het plan voldoet onder voorwaarden aan de uitgangspunten t.a.v. cultuurhistorische waarden. Er bestaat op dit onderdeel dan ook geen belemmering voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

1.5.2 Geen vergroting van het oppervlak (lid d)

Het totaal oppervlak wordt niet vergroot zoals vereist in lid d. Op dit onderdeel bestaat eveneens geen belemmering voor het plan.

1.5.3 geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en dat het milieukundig aanvaardbaar is. (lid b en c)

Onderstaand is per woon- en leefmilieueffect beoordeeld of en wat voor wijziging er optreedt voor het plangebied en voor de omgeving.

Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het ca 90° draaien van de aanduiding hoofdgebouw en ca 2 meter naar het noorden verplaatsen. De bestemming Wonen – bebouwing 1 wijzigt niet. De woonbestemming op het perceel en de directe omgeving wijzigt niet. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering treedt er derhalve planologisch geen wijziging op en vormt dit aspect geen milieukundige belemmering voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Praktisch gezien zal als onderdeel van de planvorming de woning dicht bij het aangrenzende bedrijf komen. Voor het onderdeel geluid heeft dit dus gevolgen. Op dit aspect wordt bij het onderdeel geluidhinder, specifiek industrielawaai, nader ingegaan.



Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het ca 90° draaien van de aanduiding hoofdgebouw en ca. 2 meter naar het noorden verplaatsen. Het terrein is ter plaatse van het bestaande en nieuwe aanduidingsvlak geheel verhard, zoals zichtbaar is op onderstaande foto's. Voor de nieuwbouw zullen geen bomen gekapt worden en of watergangen gedempt. Beschermde flora en fauna soorten op het terrein zijn daarom niet te verwachten. Nader onderzoek in het kader van Flora en Fauna is dan ook niet noodzakelijk.



foto voorzijde bestaande woning en luchtfoto van plangebied (bron: google earth)

Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek



Om te bepalen of de ondergrond geschikt is voor het beoogd gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het bodemonderzoek luidt: *Op basis van de resultaten van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de nieuwbouw van een woning na sloop van de huidige bebouwing*. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het ca 90⁰ draaien van de aanduiding hoofdgebouw en ca. 2 meter naar het noorden verplaatsen. Het plan omvat derhalve geen wijziging in het kader van fijnstof. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar



Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van het Btev houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door *buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).



Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

Er lopen geen transportroutes en of buisleidingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid nabij het plangebied.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi of overige veiligheidsrisico's nabij het plangebied gelegen.

Planspecifiek

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

Archeologie

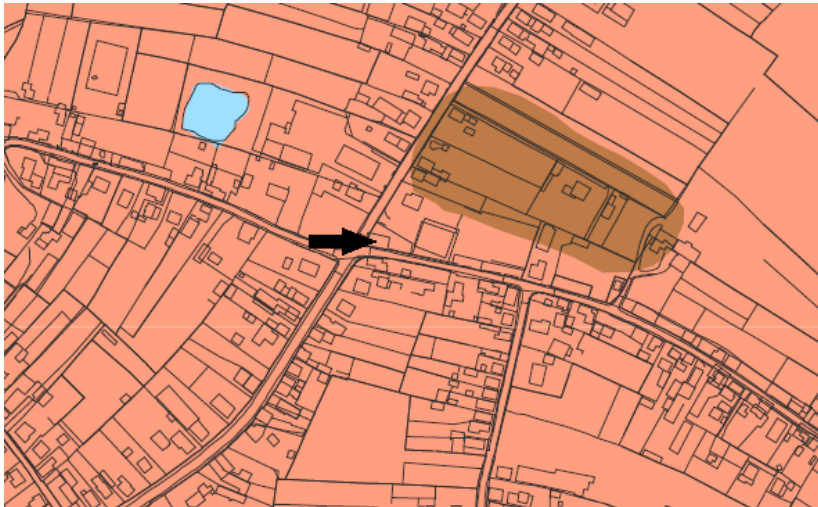
Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Geldermalsen een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek



Om te bepalen of er archeologische waarden verstoord zullen worden, is de archeologische waardenkaart van de gemeente Geldermalsen geraadpleegd.



Uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Geldermalsen (plangebied nabij pijl)

Voorliggend plangebied ligt in gebied dat roze gekleurd is en dat betekent dat een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In de beleidskaart is aangegeven dat bij ingrepen waar de grond voor meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm geroerd wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Deze regeling is ook als dubbelbestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde woning blijft ruim onder de 500 m² meter en voor een groot deel ook ter plaatse van de huidige bebouwing waar de ondergrond reeds geroerd is. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Provincie Gelderland

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In de Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen.



Waterschap Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteitsdoelstellingen en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Gemeente Geldermalsen

De gemeente Geldermalsen heeft samen met Waterschap Rivierenland een stedelijk waterplan opgesteld "Waterplan Geldermalsen 2009 - 2015". Uitgangspunt binnen de gemeente Geldermalsen is het streven naar een watersysteem van voldoende kwaliteit, dat mogelijkheden biedt voor recreatie en beleving. In het waterplan zijn maatregelen voor het watersysteem opgenomen, onder andere maatregelen voor het realiseren van extra waterberging.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het ca 90° draaien van de aanduiding hoofdgebouw en ca. 2 meter naar het noorden verplaatsen. Op het terrein zal een woning gesloopt worden en een nieuwe woning gebouwd. Het grondoppervlak van de nieuwe woning komt overeen met het grondoppervlak van de bestaande woning. De verharding aan de voorzijde van de bestaande woning wordt vervangen door tuin. Het totaal aan verhard oppervlak zal afnemen als gevolg van het plan.

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak van het terrein zal als gevolg van de planvorming afnemen omdat door de nieuwe situering van de woning er ruimte ontstaat voor een tuin aan de voorzijde.

Vuilwater

Het vuilwater zal aangesloten blijven op het gemeentelijk riool en het hemelwater zal zo veel mogelijk afgekoppeld worden.

Materialen

Bij de nieuwbouw zullen geen of zo min mogelijk uitloogbare materialen toegepast worden.



Waterkering

Het plangebied maakt onderdeel uit van een dijklichaam. Hiervoor zijn ook dubbelbestemmingen vanuit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in dit wijzigingsplan. De voorwaarden in de vigerende situatie zijn daarmee ook van toepassing voor het nieuwe plan.

Voor het slopen van de huidige woning is reeds vergunning aangevraagd en verleend door de Omgevingsdienst Rivierenland als ook door het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap heeft ook een vergunning afgegeven voor de nieuw te bouwen woning, zie bijlage 2.

Dubbelbestemmingen

Voor het plangebied vigeren de dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterberging en Waterstaat – Waterkering. Voor beide dubbelbestemmingen geldt dat aanpassingen enkel toegestaan na te waterbeheerder gehoord te hebben. Zoals hiervoor beschreven heeft het waterschap middels het afgeven van de watervergunning aangegeven akkoord te zijn met de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is in de dubbelbestemmingen ook aangegeven dat geen werkzaamheden in de ondergrond uitgevoerd mogen worden. Als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal derhalve ook een aanlegvergunning aangevraagd moeten worden. Dit onderdeel valt niet onder voorliggend planologisch besluit en zal in een volgende fase beoordeeld worden. Voorliggend plan vormt geen belemmering voor de beoogde aanlegvergunning.

Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

Verkeer en Parkeren

Het mobiliteitsplan 2008 – 2020 van de gemeente Geldermalsen geeft aan dat iedereen binnen de gemeente binnen een acceptabele afstand van de woning moet kunnen parkeren. Tevens geeft de nota aan dat voor inbreidingslocaties en ontwikkellocaties aparte normen opgesteld worden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het ca 90° draaien van de aanduiding hoofdgebouw en ca. 2 meter naar het noorden verplaatsen. Verkeerskundig omvat het plan derhalve geen wijzigingen. Desalniettemin toont de inrichtingstekening behorende bij het plan dat er meer dan voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren. Het aspect Verkeer en Parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan grenst aan de Julianaweg. Bepaald moet worden of de geluidbelasting op de gevel, als bedoeld in de Wet geluidhinder, de voorgeschreven normen niet overschrijdt. Om de geluidbelasting te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt: *'De berekende geluidbelasting op de gevels is hoger dan het activiteitenbesluit toestaat. In 1e instantie kan dan ook niet worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor dienen extra afwegingen te worden gemaakt. Deze afwegingen kunnen als volgt worden gedefinieerd waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:*



- *De zijgevel (noordgevel) wordt uitgevoerd als dove gevel (en vervalt hiermee als beoordelingspunt);*
- *De verplaatsing van de woning zorgt voor een verhoging van de geluidbelasting t.g.v. industrielawaai (ca. 2-3 dB) maar voor een afname van de geluidbelasting van verkeerslawaaï t.g.v. de Lingedijk;*
- *Er is sprake van een bestaande situatie (zonder dat op dit moment sprake is van overlast)*
- *Dit situatie is gelegen op de rand van de bebouwde kom waarbij men tevens rekening moet houden met agrarisch transport over de pr. Julianaweg.*
- *De geluidwering van de gevel is zodanig dat een binnenniveau van minimaal 35 dB(A) in de woning kan worden gegarandeerd. (zie rapport 14222-03 rap-02 door Ingenieursburo Ulehake).*
- *Er is in kaart gebracht of de geluidbelasting met eenvoudige maatregelen kan worden beperkt. Er blijkt dat middels een scherm met een hoogte van 2,0 meter een reductie van 2-3 dB kan worden gerealiseerd. De geluidbelasting in de tuin wordt hiermee beperkt tot 53 dB. Om een geluidluwe tuin te realiseren (<50 dB(A)) is een scherm van 5,0 meter hoog noodzakelijk. Een scherm met een dergelijke hoogte wordt als niet reëel voor de betreffende situatie beschouwd.*
- *Middels maatwerkvoorschriften zullen overlast gevende activiteiten worden beperkt tot specifieke voor de bedrijfsvoering noodzakelijke activiteiten. Dit betreft beperking van de transportactiviteiten in de avond- en nachtperiode.'*

Gezien bovenstaande afweging is beoordeeld dat in het geheel sprake is van een verbetering van de geluidssituatie. Het geheel overwegend is er derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan. De maatregelen van een dove gevel en een 2 meter hoog scherm zijn, op aanwijzen van de omgevingsdienst Rivierenland, opgenomen als voorwaardelijke verplichtingen in voorliggend wijzigingsplan. In de regels is hiervoor een aanvullend artikel opgenomen.

Vanzelfsprekend zullen bij de bouw van de woning voldaan moeten worden aan de binnenwaarden op basis van het Bouwbesluit. De omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden. Het ontwerpbesluit Hogere Waarde dat tegelijkertijd met het besluit op het wijzigingsplan genomen moet worden is als bijlage 4 opgenomen bij dit plan.

1.6 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook toegepast worden.

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van woonklimaat en milieu, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Op de volgende pagina wordt op deze punten ingegaan.



1.7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Voorliggend plan betreft het ca 90^o draaien van de aanduiding hoofdgebouw en ca. 2 meter naar het noorden verplaatsen.

Er zijn geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure. Ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kunnen planschadeclaims worden ingediend bij de gemeente Geldermalsen naar aanleiding van het wijzigen van het bouwvlak. Om dit aspect goed te regelen wordt een planschaderisico overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waardoor deze mogelijke planschadekosten voor de initiatiefnemer zijn.

Tot slot houdt het plan geen overige risico's voor de gemeente in wat eventuele kosten als gevolg kan hebben. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

1.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het wijzigingsplan heeft van 21 oktober tot 1 december 2016 voor zes weken op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

1.9 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het bestemmingsplan Geldermalsen woongebied 2011 van de gemeente Geldermalsen.



1.10 Bijlage

1. Verkennend bodemonderzoek Julianaweg 1, Bakker milieuadvies, BM/2181-2015, juli 2015
2. Watervergunning sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw woning, Waterschap Rivierenland, kenmerk 201511776/328588, 2 september 2015
3. Akoestisch onderzoek Julianaweg 1, Ulehake, 14222-01 / Rap-01, 28 juni 2016
4. Concept besluit hogere grenswaarde Pr Julianaweg 1 Geldermalsen

