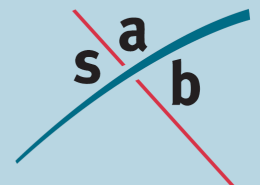


Bestemmingsplan

Tunnelweg 11, Geldermalsen

Gemeente Geldermalsen

Datum: 22 september 2015
Projectnummer: 62126.02
ID: NL.IMRO.0236.GDMTunnelweg11-VSG1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Huidig bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project	7
2.1	Beschrijving plangebied	7
2.2	Beschrijving project	7
3	Toets aan beleid	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijke beleid	16
4	Toets aan milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Omgevingsaspecten	24
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	31
6	Wijze van bestemmen	32
6.1	Inleiding	32
6.2	Algemene methodiek	32
6.3	Specifieke regeling dit bestemmingsplan	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Woningbouw Tunnelweg 11, Geldermalsen; SAB 62126.01; 5 december 2014
- Bijlage 2: BOOT organiserend ingenieursbureau B.V., Verkennend bodemonderzoek Conform NEN 5740, locatie: Tunnelweg 11 Geldermalsen, projectnummer M01256, 5 december 2014
- Bijlage 3: Onderbouwing parkeerkencijfer woningbouwontwikkeling Tunnelweg Geldermalsen; Goudappel Coffeng; 10 oktober 2014
- Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek, SAB Arnhem BV, 8 oktober 2007, 62126.01
- Bijlage 5: ADC ArcheoProjecten (febr. 2007), Tunnelweg, Geldermalsen, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen, ADC Rapport 835

1 Inleiding

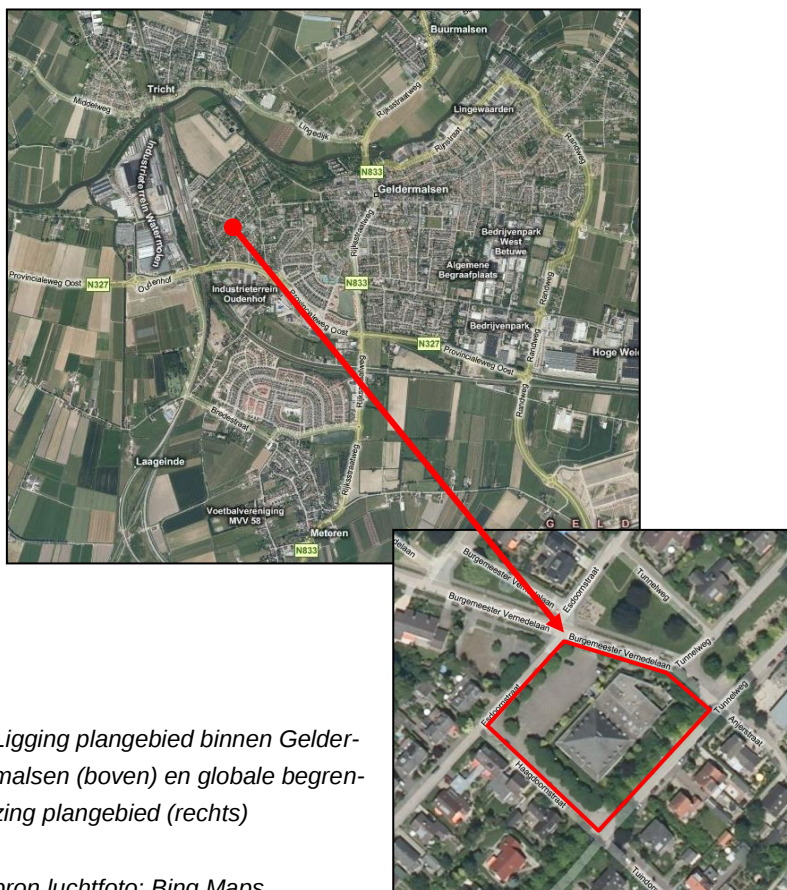
1.1 Aanleiding

Op de locatie Tunnelweg 11 in Geldermalsen bevindt zich een kerk welke niet meer in gebruik is. Op de locatie worden woningen beoogd. Hiertoe is in het verleden reeds een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor het oprichten van 40 wooneenheden in twee appartementengebouwen. De bedoeling was dit bouwplan is positief te bestemmen in het vigerende bestemmingsplan voor de locatie 'Geldermalsen woongebied 2011'; dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 18 december 2013. Echter is het bouwplan destijds niet helemaal correct overgenomen waardoor het vergunde bouwplan niet precies in het daarna opgestelde bestemmingsplan past.

Inmiddels is het bouwplan gewijzigd, dit nieuwste bouwplan past ook niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Tunnelweg 11, in het westen van de kern Geldermalsen. Het plangebied wordt begrensd door vier wegen, te weten de Tunnelweg, Haagdoornstraat, Esdoornstraat en de Burg. F.W. Venedelaan. Navolgende afbeeldingen geven de ligging van het plangebied binnen Geldermalsen en de globale begrenzing van het plangebied weer.



Ligging plangebied binnen Geldermalsen (boven) en globale begrenzing plangebied (rechts)

bron luchtfoto: Bing Maps

1.3 Huidig bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 18 december 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming Wonen - Dorpsbebouwing, dit geldt voor het gehele perceel. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

De voor 'Wonen - Dorpsbebouwing 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

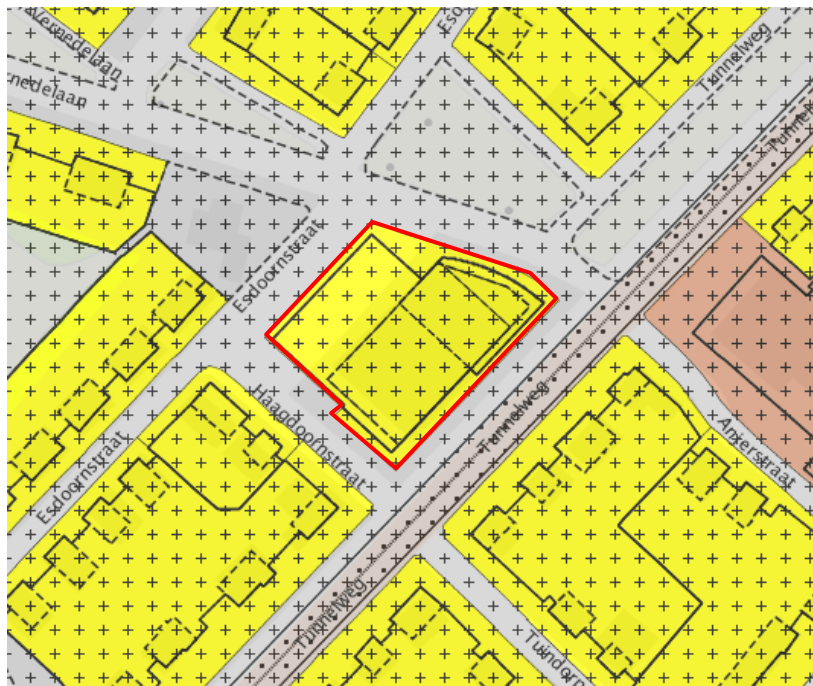
- a woondoeleinden;
- b kamerverhuurbedrijf;
- c openbare nutsvoorzieningen;
- d behoud, beheer en herstel van het karakteristieke straatbeeld;

Kamerverhuur is alleen toegestaan via wijziging. Aan huis gebonden beroep is toegestaan mits er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit. Daarbij mag maar maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen worden gebruikt en mag de activiteit geen extra parkeerruimte vereisen binnen het openbaar gebied.

Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is maximaal het met die aanduiding aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan, in dit geval 40; gebaseerd op het plan waarvoor vrijstelling is verleend. Daarbij geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen zijn hier toegestaan.

De situering van de gebouwen is vastgelegd door het bouwvlak, gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Hoofdgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'.

Het plangebied is opgedeeld in verschillende bouwhoogten waarbij de maximale hoogte 14 meter bedraagt.

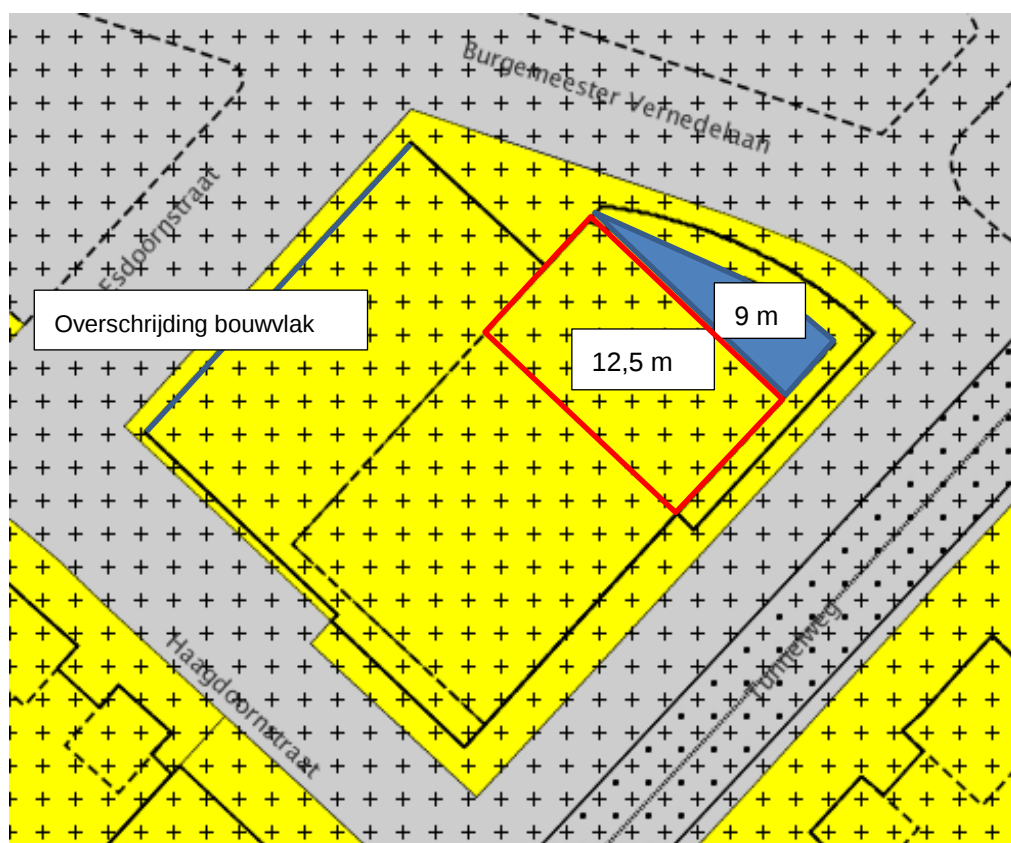


Uitsnede geldend bestemmingsplan

Strijdigheden:

Het voorgenomen plan wijkt op drie punten af van het vigerende bestemmingsplan:

- 1 Het huidige bouwplan wijkt af van de toegestane maximale goothoogte in het geldende bestemmingsplan. Op de onderstaande afbeelding is het bouwdeel aangegeven (blauw, 9 meter) waar de toegestane bouwhoogte niet overeenkomt met het voorgenomen bouwplan. Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt, zal het gehele gebouw aan deze zijde een bouwhoogte van 12 meter krijgen. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak, de goothoogte is dus gelijk aan de bouwhoogte.
- 2 Daarnaast overschrijdt het bouwplan aan de zijde van de Esdoornstraat het bouwvlak minimaal. Dit betreft een overschrijding van maximaal 50 centimeter, het bouwvlak zal hierop worden aangepast. Hierdoor zal de groenstrook tussen het gebouw en trottoir minder breed worden, voor het trottoir of de naastgelegen parkeerplaatsen heeft dit geen gevolgen;
- 3 Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw. Deze aanduiding ligt echter alleen op het zuidelijk deel van het bouwvlak. Het bouwplan voorziet echter in het bebouwen vrijwel het gehele bouwvlak met een hoofdgebouw.



Detail bestemmingsplan met maximale goothoogten en bouwvlak strijdigheid

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van de diverse overheden. In hoofdstuk 4 volgt een toets aan milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid en hoofdstuk 6 de wijze van bestemmen.

2 Het project

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in een woongebied in het westen van de kern Geldermalsen. Het ligt op een kruising van twee grotere wegen; de Burgemeester Vernedelaan en de Tunnelweg. Op een afstand van ruim 200 meter ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn van Utrecht naar Geldermalsen. Op een afstand van ruim 200 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Provinciale weg (N327), die langs de zuidzijde van de kern loopt.

In het plangebied staan een kerk. Deze is niet meer in gebruik. Voor het kerkgebouw is een sloopvergunning verleend, die onherroepelijk is geworden. Nu het plangebied niet meer in gebruik is, is er sprake van verpaupering van het perceel. De gemeente heeft klachten over rommel in de directe omgeving ontvangen. Het overige deel van het plangebied is verhard en is in gebruik als parkeerplaats. Aan de rand van het plangebied staat een aantal bomen.

2.2 Beschrijving project

De huidige bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 2 appartementengebouwen opgericht. In deze appartementengebouwen worden in totaal 39 woningen sociale huurwoningen gerealiseerd.

2.2.1 Ruimtelijke impact bouwplan

Bouwhoogte

Bij het project is sprake van een afname ten opzichte van de huidige bouwhoogte van 10 meter. De hoogste bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt namelijk circa 12 meter terwijl de kerktoren 21 meter hoog is. De goothoogte neemt met het nieuwe plan wel toe ten opzichte van de huidige goothoogte van 6 meter. De nieuwe gebouwen worden voorzien van een plat dak, de goothoogte bedraagt daarom maximaal 12 meter.

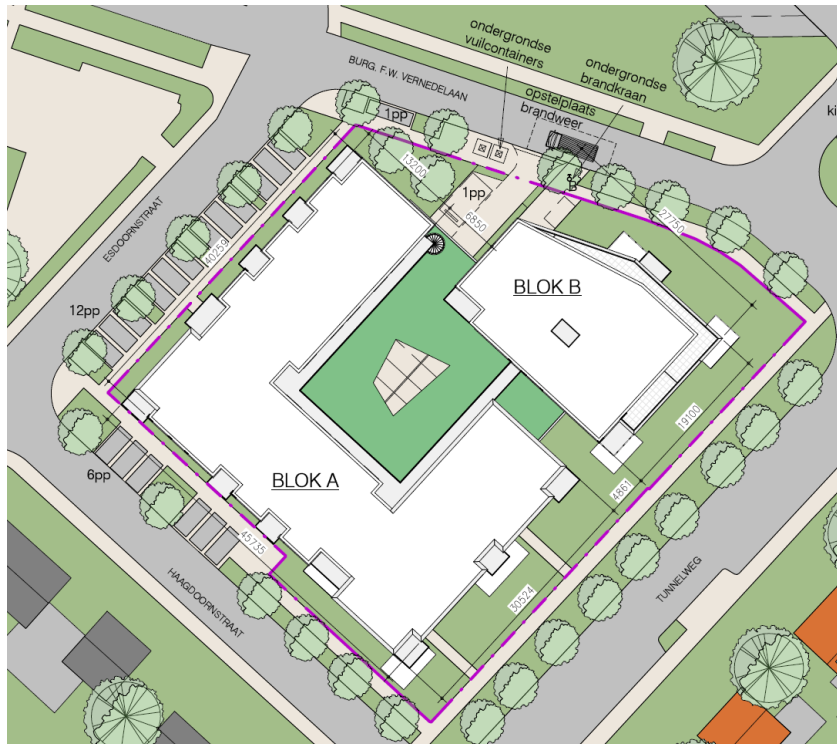
Afstanden tot omliggende bebouwing

De kortste afstand van de blok A tot de woningen aan de Haagdoornstraat bedraagt circa 20 m. De kortste afstand van blok A tot de woningen aan de Esdoornstraat bedraagt eveneens circa 20 m. De kortste afstand van de blokken A en B tot de woningen aan de Tunnelweg bedraagt circa 28 m. De kortste afstand van de blokken A en B tot de woningen noordelijk daarvan, aan de Burgemeester Vernedelaan bedraagt meer dan 35 m.

Gezien deze afstanden tot de omliggende bebouwing en de hoogte van de nieuw te bouwen gebouwen, 9 meter voor blok A en 12 voor blok B, zullen wat betreft schaduwwerking en de stand van de zon de woningen ten noorden van de bouwlocatie theoretisch de meeste kans hebben op schaduwwerking. Woningen ten zuiden en zuidoosten van de bouwlocatie zullen nauwelijks kans hebben op schaduwwerking.

Appartementengebouwen

Het projectgebied ligt op een kruising van twee grotere wegen. Gezien deze ligging vraagt het projectgebied om een invulling met markante gebouwen met gepaste afmetingen. Als gevolg hiervan is besloten twee appartementengebouwen op het perceel te situeren.



Bovenaanzicht bebouwing

De situering van het appartementengebouw blok B vraagt vanwege de ligging nabij de kruising van de Tunnelweg met de Burgemeester Vernedelaan, twee grotere wegen, om een bijzondere vormgeving in de vorm van een ronde afronding van het gebouw. Hiermee wordt de richting van de Burgemeester Vernedelaan benadrukt. Blok A staat als het ware als een hoefijzer op het perceel waarbij blok B de afronding van de noordwestelijke poot vormt. Tussen Blok A en B bevindt zich de ingang van het parkeerterrein.

Het appartementengebouw blok A is op enige afstand van de omliggende straten gesitueerd. Op deze manier wordt ruim afstand aangehouden tot de bestaande woningen in de omgeving en wordt ruimte gecreëerd voor parkeerplaatsen en een voetpad in de openbare ruimte.

Het appartementengebouw blok A bestaat uit drie bouwlagen. Op de begane grond worden de bergingen, parkeerplaatsen en drie appartementen gesitueerd. Daarboven heeft elke bouwlaag 11 appartementen. In totaal worden dus 25 appartementen gerealiseerd in dit gebouw. Het gebouw heeft een bouwhoogte van circa 9 m.

Het appartementengebouw blok B bestaat uit vier bouwlagen. Op de begane grond komen drie appartementen, ruimte voor het stallen scootmobielen en de hoofdingang voor beide blokken. Op de twee hierboven liggende verdiepingen bevinden zich per

verdieping vier appartementen. De bovenste verdieping krijgt een deels terugliggende voorzijde en biedt plaats aan 3 woningen. In totaal komen er in blok B 14 appartementen. De bouwhoogte wordt 12 meter hoog.

Ontsluiting/parkeren

In totaal worden er 56 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betreft 19 parkeerplaatsen op straat en 36 parkeerplaatsen op de binnenplaats van het gebouw. De 6 parkeerplaatsen aan de Haagdoornstraat betreffen haaksparkerplaatsen die op deze weg worden ontsloten. Om deze plaatsen mogelijk te maken wordt één boom gekapt. De 12 parkeerplaatsen aan de Esdoornstraat betreffen eveneens haaksparkerplaatsen die op de Esdoornstraat worden ontsloten. Langs deze weg wordt voor de parkeeroplossing een aantal bomen gekapt. Hiervoor worden nieuwe bomen teruggeplant. De parkeerplaats op de binnenplaats van de twee gebouwen biedt naast 39 bergingen onder andere ruimte aan 36 parkeerplaatsen die op de Burgemeester Venedelaan worden ontsloten. Aan deze inrit en de Burgemeester Venedelaan worden de laatste twee parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden voor het project 56 parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.2.2 Functionele invulling

Het plan betreft het realiseren van 39 sociale huurwoningen woningen in een bestaande woonbuurt. De nieuwe functie sluit daarmee goed aan op de aanwezige functies in de wijk welke voornamelijk wonen betreft. De woningen zullen worden afgenomen door Kleurrijk Wonen waarna ze aan de sociale huurvoorraad zullen worden toegevoegd.

2.2.3 Vrijstelling 2010

Het oorspronkelijke plan waarvoor in 2010 vrijstelling is verleend van het bestemmingsplan ging uit van 40 woningen in drie blokken. De drie verschillende blokken zijn op onderstaande afbeelding te zien.



Overzicht appartementenblokken waarvoor vrijstelling is verleend

In het kader van de actualiserings- en digitaliseringopgave na het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 heeft de gemeente Geldermalsen voor het woongebied van Geldermalsen een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ontwikkelingen, waaronder die aan de Tunnelweg, zijn verwerkt in dit geactualiseerde bestemmingsplan. Echter is het bouwplan nadien aangepast, waarbij de bouwhoogte van Blok C over het gehele blok op 12 meter komt te liggen. Ook zijn blok A en B samengevoegd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de maximaal toegestane bouwhoogte van blok C deels 12,5 meter en deels 9 meter (zie de afbeelding in paragraaf 1.3). Dit is dus niet toereikend voor het voorgenomen bouwplan. Daarnaast wordt aan de zijde van de Esdoornstraat het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan minimaal overschreden. De laatste strijdigheid betreft het hoofdgebouw, dit is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding echter is het de bedoeling het gehele bouwvlak te gebruiken voor hoofdgebouwen.

De afwijking tussen het vastgestelde bestemmingsplan en het beoogde bouwplan betreft derhalve de bouwhoogte ter plaatse van het 'hoge' blok, het vergroten van het bouwvlak en het mogelijk maken van hoofdgebouwen ter plaatse van het gehele bouwvlak. Deze zaken worden in het voorliggende bestemmingsplan gerepareerd. Daarbij wordt een maximum aantal woningen van 39 gehanteerd conform het huidige bouwplan. De verschillende haalbaarheidsaspecten tevens getoetst op basis van de maximale mogelijkheden van dit bestemmingsplan, dus 39 woningen.



Doorsnedes



Gevelaanzichten

3 Toets aan beleid

3.1 Inleiding

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijvoorbeeld wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachte van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Beoordeling en conclusie: het plangebied ligt in een omgeving waar geen opgaven van nationaal belang spelen. Nationale belangen zijn derhalve ook niet in het geding.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te

borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. E.e.a. betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak').

Beoordeling en conclusie: Het initiatief betreft het realiseren van maximaal 39 sociale huurwoningen met bijbehorende parkeergelegenheid. Ondanks dat de mogelijkheid tot bouw van deze woningen al is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, dient bij het vaststellen van dit bestemmingsplan opnieuw te afgewogen of deze stedelijke ontwikkeling op de juiste plek wordt gerealiseerd en of er behoefte bestaat aan de geboden bouwmogelijkheden.

Stap 1: Is er een regionale behoefte?

De regio Rivierenland heeft met Provincie Gelderland afspraken gemaakt over het aantal op te leveren woningen in de periode 2010-2020. Vanwege de economische situatie zijn de aantallen in 2011 naar beneden bijgesteld. Van de totale regionale opgave (ruim 10.000 woningen in plaats van eerder 20.000 woningen) mag de gemeente Geldermalsen tot 2020 1.300 woningen realiseren. In het woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met 30% planuitval, waardoor het totale woningbouwprogramma 1.690 woningen mag bevatten voor de periode tot 2020. Jaarlijks wordt de woningbouwprogrammering geëvalueerd en wordt zo nodig het uitvoeringsprogramma aangepast.

Tot december 2014 zijn 267 woningen opgeleverd. Bovendien zijn er in vigerende bestemmingsplannen nog circa 600 bouwtitels opgenomen waar woningen gerealiseerd kunnen worden. De 40 appartementen die nu al zijn toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan maken onderdeel uit van deze bouwtitels en zijn opgenomen in het meest recente uitvoeringsprogramma. Het aantal opgeleverde woningen en het aantal nog beschikbare bouwtitels is beduidend lager dan het aantal woningen dat is afgesproken in de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering. Het aantal bouwtitels neemt door vaststelling van dit bestemmingsplan niet toe en er is sprake van een concrete afnemer voor de geplande appartementen.

Stap 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

De locatie bevindt zich in het bestaand stedelijk gebied. Dit is een geschikte locatie voor de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening. De omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door de Gedeputeerde Staten vastgesteld, de verordening op 24 september 2014. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De opzet van de omgevingsvisie is opgehangen aan de termen dynamisch, mooi en divers. Gelderland is een dynamische provincie in een prachtige setting, met een grote diversiteit. Dynamisch duidt op economische ontwikkelingsaspecten als innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid en hoe de provincie afspraken maakt over wonen en werken. Mooi staat voor de natuurdoelen en de kwaliteiten die de Provincie wil borgen en verder wil ontwikkelen. Divers gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit. Bij stedelijke gebieden ligt in de omgevingsvisie en –verordening de focus op de kwaliteit en verbetering van het bestaande. De provincie richt zich op de kwaliteit van het bestaande, omdat uitbreiding wat betreft verstedelijking steeds minder aan de orde

zal zijn. De provincie en haar partners streven in omgevingsvisie in de regio naar: Geldermalsen ligt in het gebied Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten:

Logistiek

- centrale ligging van de regio benutten;
- ontwikkelen van een hoogwaardig logistiek voorzieningenniveau en bereikbaarheid;
- versterking logistieke sector, ook in relatie tot PlanMER.

Agribusiness

- de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te horen;
- versterking en innovatie van de volgende sectoren: fruitteelt, paddestoelenteelt, glastuinbouw en laanboomteelt;
- beleidsuitwerking ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen in deze sectoren.

Vrijetijdseconomie

- versterking van de sector en ondernemerschap;
- ontwikkeling van nieuwe attracties en verblijfsrecreatie;
- uitwerking van de Kansenkaart visie R&T (recreatie en toerisme) 2012-2015, ook in relatie tot PlanMER.

Vitaal Platteland

- een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen;
- schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector;
- functieverandering van de agrarische bebouwing;
- ontwikkeling van ruimtelijk beleid met provinciaal kader en lokaal maatwerk.

Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren, in dit bestemmingsplan is dit gemotiveerd in 3.2.2.

De provincie heeft de rijksladder verbijzonderd voor Gelders gebruik en er een aantal stappen aan toegevoegd. De gedachte hierachter is:

- ook bestaande (bouw)plannen, gebouwen en locaties meewegen in een zorgvuldige afweging;
- ook de plek van vervoersknooppunten meewegen in een zorgvuldige afweging.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in de verordening en ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.

- 1 Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
- 2 Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
- 3 Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?

Beoordeling en conclusie: voorliggend bestemmingsplan betreft het aanpassen van de bouwmogelijkheden zodat een woongebouw met daarin 39 woningen kan worden gerealiseerd. Het plan draagt, in bescheiden mate, bij aan het in stand houden van een passend voorzieningenniveau in Geldermalsen, meer woningen betekent meer draagvlak voor voorzieningen. Door het vervallen kerkgebouw te slopen en hier passende bebouwing, een woongebouw met 39 woningen, voor terug te laten komen wordt een kwaliteitsverbetering bereikt. Daarbij voldoet het plan aan de Gelderse ladder voor duurzaamheid. Het plan voorziet in een lokale behoefte, kan niet worden opgevangen door hergebruik danwel transformatie. Wel kan de behoefte worden opgevangen binnen het stedelijk gebied en is daarbij rekening gehouden met de verschillende kwaliteiten.

3.4 Gemeentelijke beleid

3.4.1 *Nota 'lekker leven langs de Linge' (2009)*

In 2009 heeft de gemeente zijn bestaande beleid gebundeld; dit gebeurde naar aanleiding van de in werking treding van de Wet ruimtelijke ordening. Er is bewust niet gekozen voor een geheel nieuwe beleidsafweging. Het bestaande beleid uit de in 2005 vastgestelde structuurvisie wordt derhalve voortgezet.

De structuurvisie is primair bedoeld als ruimtelijk toetsings- en uitwerkingskader voor de (middel)lange termijn. Het is een plan op hoofdlijnen, waarin de essentiële keuzen met betrekking tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt. In de structuurvisie is aangegeven dat de beste kansen voor toekomstige verstedelijking bij Geldermalsen liggen. De nieuwe woonuitbreidingen vinden plaats bij de kern Geldermalsen en in beperkte mate bij Beesd. De overige kernen kennen slechts een zeer geringe groei van de woningvoorraad.

De ruimte voor verstedelijking dient in eerste instantie door inbreiden te gebeuren, dat wil zeggen een kwalitatieve verbetering en uitbreiding van het woningbestand binnen de bestaande bebouwde kom.

3.4.2 *Malsen aan de Linge (2012)*

De gemeenteraad van Geldermalsen heeft op 27 maart 2012 de raadsbrede visie 'Malsen aan de Linge' vastgesteld. De gemeente Geldermalsen biedt een prettige woonomgeving waarin algemeen gewaardeerd wordt de mooie karakteristieke kernen, gelegen aan de Linge, met daartussen grote open groene ruimtes. Het is rustig en veilig in de gemeente. Deze woonomgeving is belangrijk voor haar inwoners en is het kapitaal van de gemeente. Uitgangspunt bij beleid is de nadruk op groen, leefbaarheid, rust, ruimte. De gemeente stimuleert de ontwikkeling en onderlinge sociale betrokkenheid van haar inwoners, waarbij tegelijkertijd eigen verantwoordelijkheid belangrijk blijft. Geldermalsen is trots op de agrarische sector en de daaraan verbonden economie, waarin fruitteelt een bijzondere rol heeft. Geldermalsen ziet kansen in hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van deze sector (zogenaamde Fruitvalley). Geldermalsen ziet verder mogelijkheden in beheerste ontwikkeling van de recreatieve sector, die profiteert van het prachtige Betuwse landschap. De ontwikkeling van deze economische sectoren moet volop de ruimte krijgen, met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij inpassing in het landschap belangrijk is. Verder moet de economie meer hoogwaardige bedrijvigheid opleveren en aansluiten bij de bevolkingsopbouw en onderwijsmogelijkheden. De economie moet zich richten op ketens waarbij fruit centraal staat: productie, verwerking, distributie, zakelijke dienstverlening, onderzoek en toerisme. Geldermalsen kent een centrale, gunstige ligging aan een goed toegankelijk wegen en spoornet. De gemeente is alert op behoud van die toegankelijkheid die van vitaal belang is voor zijn economie

4 Toets aan milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 *planMER / m.e.r.-beoordeling*

Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een plan onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- 1 Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
- 2 Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Beoordeling en conclusie: Het bestemmingsplan maakt het mogelijk nieuwe woningen te bouwen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen of meer/ oppervlakte groter dan 100 ha) en de ligging van het plan in het bestaand stedelijk gebied, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in de navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een planMer is dan ook niet aan de orde bij dit plan.

Beoordeling en conclusie: De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten vindt plaats in paragraaf 4.2.2. De conclusie daaruit is, dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Een planMer of m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde bij dit plan.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. De locatie heeft al de bestemming wonen echter verandert het bouwvlak minimaal. Derhalve wordt het aspect opnieuw beschouwd.

Bij bedrijven en milieuzonering spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”¹.

VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’

Het plangebied en de directe omgeving wordt gezien de ligging en de omliggende functies beschouwd als rustige woonwijk.

Ad 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?

Woningen leveren geen milieuhinder op voor gevoelige functies in de omgeving. Het realiseren van woningen op deze locatie past derhalve in de omgeving.

Ad 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Aan de Anjerstraat, ten oosten van het plangebied, bevindt zich de P.C. Basisschool Rehoboth. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen andere bedrijven met bevinden die vanuit milieuzonering relevant kunnen zijn voor het project. Voor een basisschool wordt een richtafstand aanbevolen van 30 m ten aanzien van het aspect geluid. De afstand tussen het voor de school bestemde perceel tot de dichtstbijzijnde nieuwe gevel in het plangebied (appartementengebouw blok B) bedraagt iets meer dan 40 m. De richtafstand wordt in acht genomen bij het project.

Conclusie

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt voor uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmering.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de maximale waarde, dan wel een nader bepaalde hogere waarde. Het opnemen van geluidzones langs wegen en spoor in een bestemmingsplan is niet wettelijk verplicht. De Wgh bepaalt immers reeds de geluidzone.

¹ Bedrijven en milieuzonering; VNG 2009; Sdu Uitgevers.

Geluidszones rond een bedrijventerrein moeten wel in een bestemmingsplan opgenomen worden als gebiedsaanduiding (art. 40 Wgh). In de directe omgeving van het plangebied liggen wegen en spoorwegen. Gezoneerde industrieterreinen zijn in de nabijheid van het projectgebied niet aanwezig. Het projectgebied ligt dan ook niet in de zones van gezoneerde industrieterreinen. Omdat woningen gevoelige functies zijn is onderzocht² hoe hoog de geluidsbelasting op de gevels is.

Akoestisch onderzoek

Ten westen van het plangebied ligt het station van Geldermalsen. Ter hoogte van dit station splitst de spoorlijn uit Utrecht zich in een richting naar Arnhem en 's Hertogenbosch (GeoSpoortakId. 14541 en 14581). De geluidproductieplafonds bedragen maximaal 67,8 dB ter hoogte van het plangebied. Ten noordwesten van het plangebied ligt de Tunnelweg, deze weg heeft 2 rijstroken met een maximaal toegestane snelheid van 50 kilometer per uur. Het plangebied ligt hiermee in de onderzoekszone van deze weg. Het plangebied ligt tevens direct aan de Burgemeester Vernedelaan, de Esdoornstraat en de Tuindorp. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Formeel geldt er voor deze wegen volgens de Wgh geen onderzoeksplicht omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. Deze 30 km-wegen zijn ontsluitingswegen voor de aanliggende woningen. Deze wegen hebben een lage verkeersintensiteit en hebben daarom geen invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied.

Railverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat bij negen appartementen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn bedraagt 59 dB. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 68 dB (artikel 4.10 van de Bgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Wegverkeer

Tunnelweg

Uit het onderzoek blijkt dat bij 12 appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Tunnelweg bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh van 5 dB. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Burgemeester Vernedelaan

Uit dit onderzoek blijkt dat bij 11 appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Burgemeester Vernedelaan bedraagt 51 dB. Omdat de Burgemeester Vernedelaan een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

² Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Woningbouw Tunnelweg 11, Geldermalsen; SAB 62126.01; 5 december 2014.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Omdat alle berekende waarden lager liggen dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting is het mogelijk hogere grenswaarden vast te stellen. Overigens is het voor 30 km/h wegen niet mogelijk om hogere waarden vast te stellen daar deze vanuit de wet niet onderzoeksplichtig zijn.

Al verleende hogere grenswaarden

De gemeente Geldermalsen heeft op 24 maart 2011 hogere grenswaarden vastgesteld in het kader van het projectbesluit "Woningbouw Tunnelweg 11, Geldermalsen". Door middel van dit projectbesluit werd de realisatie van 40 appartementen mogelijk gemaakt. Om dit mogelijk te maken zijn voor 18 appartementen hogere grenswaarden voor railverkeerslawaaï verleend. Ten gevolge van de Tunnelweg zijn voor 22 appartementen hogere waarden verleend.

In de onderstaande tabel staan de afgegeven hogere waarden (hogere grenswaarden-besluit uit 2011) en het aantal benodigde hogere grenswaarden op basis van het nu uitgevoerde akoestisch onderzoek weergegeven.

Geluidsbelastingen in dB	Railverkeerslawaaï		Wegverkeerslawaaï	
	Aantal verleende hogere grenswaarden (2011)	Benodigde aantal hogere grenswaarden (onderzoek 2014)	Aantal verleende hogere grenswaarden (2011)	Benodigde aantal hogere grenswaarden (onderzoek 2014)
49	-	-	-	1
51	-	-	9	-
52	-	-	-	4
53	-	-	13	7
56	3	5	-	-
57	6	-	-	-
58	2	2	-	-
59	4	2	-	-
60	1	-	-	-
61	1	-	-	-
62	1	-	-	-

Tabel 1. Overzicht van de verleende en benodigde hogere grenswaarden

De hogere waarden, die in het verleden zijn verleend, zijn hoger dan de geluidsbelastingen die in dit onderzoek zijn berekend. De verleende hogere waarden uit 2011 voldoen ook voor de nieuwe situatie. In het kader van deze procedure is de verlening van nieuwe hoger waarden dan ook niet noodzakelijk, aangezien de verleende hogere waarden uit 2011 niet worden overschreden.

Conclusie

Het aspect geluid werpt, gelet op bovenstaande, geen belemmeringen op.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwe-

vende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. De Europese grenswaarden voor de jaargemiddelden voor NO₂ en PM10 zijn gesteld op 40 µg/m³.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling.

Bij alle projecten moet ten slotte sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Situatie plangebied

Het initiatief (het veranderen van de bouwmogelijkheden) wordt conform de ministeriële regeling beschouwd als "NIBM"-project. Om die reden is een nadere toetsing niet noodzakelijk. Ook worden binnen onderhavig plan geen bestemmingen mogelijk gemaakt die op grond van de "AMvB Gevoelige bestemmingen" extra gevoelig zijn voor luchtkwaliteit. Omdat het aantal woningen afneemt en de locatie gelijk blijft is ook in het kader van goede ruimtelijke ordening geen verdere onderbouwing nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.1.5 Bodemgeschiktheid

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemmingen voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip “actief bodembeheer”. Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Bodemkwaliteit

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is door BOOT organiserend ingenieursbureau een bodemonderzoek³ uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek bestond uit een vooronderzoek waarmee de onderzoeksstrategie wordt bepaald voor het booronderzoek. Uit het vooronderzoek blijkt dat onderhavige onderzoeklocatie in het verleden, nog voor het gebruik als kerk, in gebruik is geweest als boomgaard. Voormalige boomgaarden zijn in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen verdacht met betrekking tot een mogelijke bodemverontreiniging met orgaanochloorbestrijdingsmiddelen (met name DDT, DDE en DDD). Afgezien van het gebruik als boomgaard en de toepassing van asbesthoudende materialen in het pand zijn geen activiteiten of calamiteiten bekend welke een negatieve invloed op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse hebben uitgeoefend. Voor de locatie is de hypothese ‘onverdacht’ conform de NEN 5725 van toepassing.

Bovengrond

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk een lichte bijmenging van puin en van kooldeeltjes aangetroffen. Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in de zandige bovengrond de concentraties cadmium, kwik, zink, hexachloorbenzeen en PCB de achtergrondwaarden overschrijden. In de keiige bovengrond overschrijden de concentraties cadmium, DDE (som), DDD (som), PAK de achtergrondwaarden. De licht verhoogde gehalten aan DDE en DDD zijn te relateren aan het voormalige gebruik van bestrijdingsmiddelen (voormalige boomgaard). Van de licht verhoogde gehalten aan metalen, hexachloorbenzeen en PCB in de zandige bovengrond is niet bekend waardoor dit veroorzaakt wordt.

Ondergrond

In de ondergrond overschrijden geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden.

³ Verkennend bodemonderzoek Conform NEN 5740, locatie: Tunnelweg 11 Geldermalsen; P14-0737-001; BOOT organiserend ingenieursbureau B.V. 05 december 2014.

Grondwater

In het grondwater overschrijdt barium de streefwaarde. Van barium is bekend dat dit van nature in verhoogde concentraties in het grondwater voorkomt. Het in onderhavig onderzoek aangetroffen gehalte heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Conclusie

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

De in de grond en het grondwater aangetroffen licht verhoogde concentraties geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen). Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

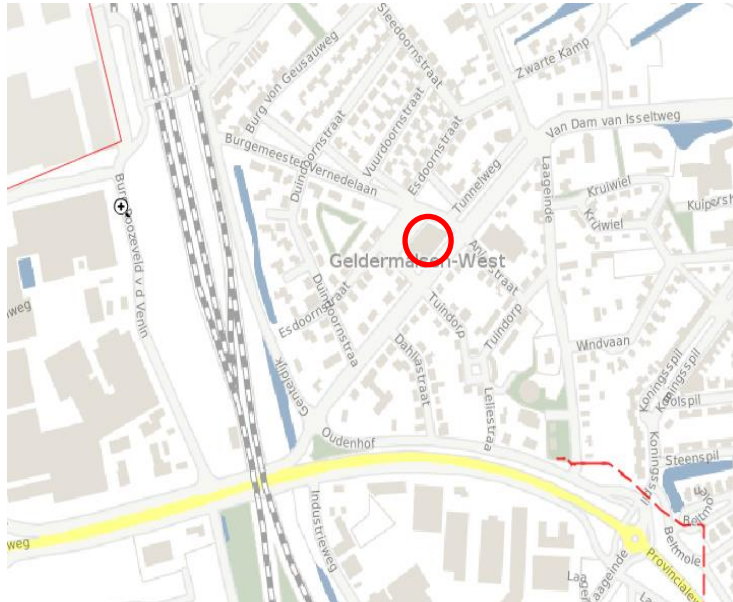
Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit EV Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm tot gevolg heeft. Het GR moet verantwoord worden wanneer een (beperkt) kwetsbaar object is gelegen binnen het invloedsgebied⁴ van een inrichting of route gevaarlijke stoffen.

Beoordeling plan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt één woning minder mogelijk dan het huidige geldende bestemmingsplan. Hierdoor neemt het aantal mogelijke mensen in het plangebied af. In de omgeving van het plangebied ligt één Bevi-inrichting. Dit betreft de fruitcoöperatie waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. De terreingrens vormt de 1—6 contour. De woningen liggen op een afstand van ruim 400 meter. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

⁴ Gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een gasleiding, deze eindigt in de bebouwde kom van Geldermalsen. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 300 meter waarmee het plangebied ruim buiten de 10-6 contour ligt. Verdere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.



Uitsnede risicokaart.nl

Conclusie: het aspect externe veiligheid werpt geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan omdat met voorliggend bestemmingsplan minder woningen mogelijk worden gemaakt dan in het vigerende bestemmingsplan. De externe veiligheidsrisico's nemen als gevolg van dit bestemmingsplan af.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Verkeer en parkeren

In het kader van het bestemmingsplan dient bekeken te worden of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op de verkeerssituatie ter plaatse. Het gaat daarbij om parkeren, verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming.

Parkeren

De gemeente Geldermalsen zoekt voor zijn parkeernormen aansluiting bij de bovenkant van de bandbreedte van de meest recente CROW-parkeerkencijfers. Alleen gemotiveerd wordt hier van afgeweken. Voor sociale huurappartementen is de bandbreedte in de CROW-kencijfers 1,0 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit zou bij de gewenste 39 appartementen leiden tot een parkeervraag van 39 tot 70 parkeerplaatsen.

Omdat dit een erg ruime bandbreedte is, is door Goudappel een memo⁵ geschreven op basis waarvan deze bandbreedte kan worden verkleind. Het gemiddelde autobezit in de kern Geldermalsen bedraagt 1,2 auto's per huishouden en in Geldermalsen-West, waar de ontwikkeling komt, bedraagt het gemiddelde autobezit 1,1 auto's per huishouden. Alle gemeenten met een vergelijkbare stedelijkheidsklasse (weinig stedelijk) hebben een gemiddeld autobezit van 1,22 auto's per huishouden. Daarom is het reëel om voor de woningen in de kern Geldermalsen uit te gaan van de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW. Voor de sociale huurappartementen is dat 1,4 parkeerplaatsen per woning.

In totaal dienen er derhalve $39 \times 1,4 = 54,6$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het plan voorziet in 56 parkeerplaatsen, er worden dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen rondom het appartementencomplex zullen openbaar toegankelijk zijn.

Capaciteit en verkeersveiligheid.

De parkeerplaats wordt ontsloten op de Burgemeester Venedelaan. Dit is een vrij rustige woonstraat welke op dit moment geen capaciteitsproblemen kent. Het opvangen van het verkeer, dat 39 woningen genereert, zal dan ook geen problemen met zich meebrengen. Overigens zijn in het vigerende bestemmingsplan 40 woningen realiseerbaar. Als wordt uitgegaan van het huidige bestemmingsplanregime afgewogen tegen het toekomstig bestemmingsplanregime dan is er zelfs sprake van een afname van 1 woningen en dus ook een, zei het minimale, afname van het verkeer. De verkeersveiligheid of capaciteit zijn derhalve niet in het geding.

Conclusie

Het aspect verkeer levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Flora en Fauna

Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

Quickscan Flora & Fauna

gebiedsbescherming

Het projectgebied te Geldermalsen ligt niet in een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura2000 gebied). Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Na-

⁵ Onderbouwing parkeerkencijfer woningbouwontwikkeling Tunnelweg Geldermalsen; Goudappel Coffeng; 10 oktober 2014.

tuurbeschermingswet betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied langs de Waal ter hoogte van Waardenburg, op meer dan 5 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de afstand en het lokale karakter van de ingreep zijn er geen negatieve effecten te verwachten op dit gebied. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde.

Het projectgebied maakt geen deel uit van de Gelders natuurnetwerk (GNN), maar ligt wel op ongeveer 500 meter afstand van dit gebied. In de huidige situatie is het projectgebied echter geheel omsloten door wegen en bebouwing. Gezien deze situatie en het lokale karakter van de ingreep zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de nabijgelegen GNN.

soortenbescherming

Bij soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van belang. In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. Hiertoe is door SAB Arnhem B.V. een quick scan flora en fauna⁶ uitgevoerd.

Uit de quick scan blijkt dat een gedeelte van de aanwezige vegetatie direct rondom de kerk zal worden verwijderd om de bouw mogelijk te maken. De aanwezige ruigteplekjes en coniferenbeplanting maken het terrein geschikt voor een aantal soorten, die daardoor hun verblijfplaats en leefgebied zullen verliezen. Het gaat dan om soorten als egel, gewone bosmuis, huisspitsmuis en mol, bruine kikker en gewone pad. Voor al deze soorten geldt, dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algemene vrijstelling op basis van de Flora- en faunawet mogelijk is, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk in het projectgebied voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Naar aanleiding van een verkennend quick scan, is op deze locatie nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en uilen door Ecologisch onderzoek- en adviesbureau AD.ECO (zie bijlage 3 van het onderzoek). Tijdens het nader onderzoek zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten aangetroffen. Het kerkgebouw en de dienstwoning zijn niet geschikt voor vleermuizen en uilen, gezien de gesloten ligging (dicht op de beplanting). De dichtbebouwde omgeving vormt geen aantrekkelijk leefgebied voor uilen. Negatieve invloeden op vleermuizen en uilen worden daarom niet verwacht. Wel kunnen er vogels broeden in het projectgebied, waardoor bij de start van (sloop)activiteiten in het broedseizoen actieve nesten van vogels kunnen worden verstoord.

Er zijn op basis van een verkennend vooronderzoek en een gericht vervolgonderzoek naar mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten, geen procedurele gevolgen in het kader van de natuur wet- en regelgeving voor deze ontwikkeling te verwachten. Wel zijn een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en gebouwen in het projectgebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader

⁶ Flora- en faunaonderzoek, SAB Arnhem BV, 8 oktober 2007, 62126.01.

van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
- voortijdig maaien van het projectgebied zodat dieren wegtrekken;
- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- starten met bouw- en sloopwerkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen zodat het projectgebied ongeschikt is voor dieren.

Conclusie

het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Water (watertoets)

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem en het beleid daaromtrent. De uitkomsten uit deze watertoets zijn in deze paragraaf opgenomen.

Europese kaderrichtlijn

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze moet ervoor zorgen, dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 (uitstel mogelijk tot 2027) op orde is. De KRW heeft als doelstelling landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Door de KRW heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit én ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het 'standstill' principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een

duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

In dit akkoord tussen kabinet, provincies, waterschappen en gemeenten zijn taakstellende afspraken gemaakt over doelen en maatregelen die nodig zijn om de waterhuishouding in 2015 op orde te hebben en te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatverandering, bodemdaling, zeespiegelstijging en verstedelijking, inclusief de financiële dekking. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Ten aanzien van waterberging geldt opnieuw het voornoemde principe eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren, waarbij uitgangspunt is dat wateroverlast mag niet afgewenteld worden op de omgeving.

Waterschap Rivierenland

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater moet bij voorkeur geïnfiltreerd worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Daarnaast hanteert het waterschap het beleid dat geen uitlopende materialen mogen worden toegepast.

Situatie plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie voor meer dan de helft bebouwd en vrijwel geheel verhard. In de nieuwe situatie wordt het plangebied voor ongeveer 75% bebouwd. Het overige deel van het plangebied wordt gedeeltelijk verhard en een deel krijgt een groene invulling. In totaal is sprake van een afname van de hoeveelheid verharding en daarmee een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Het hemelwater dat op het verharde deel neervalt wordt afgekoppeld en afgevoerd. Er is sprake van een gescheiden stelsel, waarbij wordt afgekoppeld op de bestaande riolering. Het hemelwater dat op het onverharde deel neervalt kan ter plaatse in de bodem infiltreren. Voor de afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Voorliggend project zorgt niet voor een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie.

Watertoets

Standaard wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het

waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met een automatisch gegeneerd wateradvies.

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast 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 vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

Conclusie watertoets

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Vervolg

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Archeologie

Kader

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1998 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie. In het kader van de artikel 19 proce-

dure is in 2007 door ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Destijds waren er geen aanwijzing voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied, dit zal nu niet anders zijn. Aangezien er middels onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn is het ook niet noodzakelijk een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van aanwezige waarden. Wel blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 53 en 54 van de Wamz bestaan. Als er tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan de bevoegde overheid te worden gemeld. De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit hoe om te gaan met de archeologische resten.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is sinds 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies moeten verbinden voor het bestemmingsplan. Omdat het hier het aanpassen van de bouwmogelijkheden betreft waarbij er geen wezenlijke verandering van het nu toegestane gebouw wordt bewerkstelligd is er geen invloed op de cultuurhistorische aspecten. Een verdere onderbouwing hiervan blijft dan ook achterwege.

⁷ ADC ArcheoProjecten (febr. 2007), Tunnelweg, Geldermalsen, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen, ADC Rapport 835.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Wettelijk kader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens art. 6.2.1 Bro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro) zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is.

5.1.2 Beoordeling en conclusie

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarin afspraken worden gemaakt over kosten, zoals plankosten en planschade. Voor de gemeente zijn er daardoor geen kosten verbonden aan het plan.

Alle overige kosten (inclusief onderzoeken) voor onder andere het plan worden bekostigd door initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Artikel 3.1.1 Bro-Overleg

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. De reacties zijn verwerkt in de toelichting.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Tunnelweg 11, Geldermalsen heeft van 17 april tot en met 28 mei 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn vijf zienswijzen naar voren gebracht. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is opgenomen als bijlage bij het vaststellingsbesluit

6 Wijze van bestemmen

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Algemene methodiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.2.2 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

Wonen - Dorpsbebouwing 2, artikel 3

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011' betreft zijn de gebruikte regels identiek aan het bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied 2011'. De bestemming "Wonen - Dorpsbebouwing 2" heeft betrekking op het – niet cultuurhistorisch waardevolle – woongebied binnen het dorp. Deze bestemming verschilt alleen van de bestemming "Wonen - Dorpsbebouwing 1" op het gebied van de maatvoering waarbij een grotere maatvoering voor de hoofdgebouwen van toepassing is. Binnen de bestemming zijn ook de binnen het plangebied voorkomende appartementengebouwen opgenomen (bouwwijze: gestapeld). Op deze locatie is sprake van nieuwbouw. Hiervoor is een maximaal aantal wooneenheden aangegeven op de verbeelding.