



Raadsvoorstel

Vergadering	: 22 september 2015
Voorstelnummer	: 09.06
Registratienummer	: 15.012071
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 4
B&W-datum/nummer	: 28 juli 2015, nummer 3
Commissie/datum	: Grondgebied, 8 september 2015
Onderwerp	: Herontwikkeling Tunnelweg 11 Geldermalsen

Onderwerp

Herontwikkeling Tunnelweg 11 Geldermalsen

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Tunnelweg 11, Geldermalsen met inachtneming van de Nota van Zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In september 2012 heeft uw Raad het bestemmingsplan Geldermalsen Woongebieden vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om het buiten gebruik geraakte kerkgebouw aan de Tunnelweg 11 te herontwikkelen tot 40 appartementen. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden heeft de ontwikkelende partij de plannen gewijzigd. In plaats van 40 duurdere appartementen is nu een omgevingsvergunning aangevraagd voor 39 huurappartementen die door KleurrijkWonen in de sociale sector zullen worden verhuurd. Om het plan financieel haalbaar te houden, wordt het parkeren nu gedeeltelijk opgelost op een binnenterrein op maaiveld, in plaats van een ondergrondse parkeerkelder.

Ons College heeft geconstateerd dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en past binnen de kaders van de door uw Raad vastgestelde Coördinatieverordening. Om deze reden zijn het bestemmingsplan (bijlage 1) en de aangevraagde omgevingsvergunning gecoördineerd voorbereid en wordt uw Raad gevraagd over het bestemmingsplan te besluiten.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn vijf reacties binnengekomen. Deze reacties zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen (bijlage 2) en geven aanleiding om het bestemmingsplan iets aan te scherpen. Het college zal ook de omgevingsvergunning aanscherpen door middel van het toevoegen van enkele voorschriften met betrekking tot de bouwwerkzaamheden. Uw Raad wordt daarom nu voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Besluitgeschiedenis

25 september 2012:	Vaststelling bestemmingsplan Geldermalsen Woongebieden
26 mei 2015:	Kennisname informatienotitie gecoördineerde voorbereiding inclusief ontwerp bestemmingsplan Tunnelweg 11, Geldermalsen

Beoogd effect

Zo efficiënt mogelijk medewerking verlenen aan de bouw van een appartementencomplex met 39 sociale huurwoningen en daarmee tevens de sloop van het verpauperde kerkgebouw aan de Tunnelweg 11 mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

De locatie van het appartementencomplex ligt op niet al te grote afstand van het centrum van Geldermalsen in een wijk die langzaam vergrijsd. Het geldende bestemmingsplan (en een eerder verleende vergunning) laten ook al 40 appartementen toe. Het commitment van KleurrijkWonen bevestigt dat er vraag is naar de nu aangevraagde appartementen op deze locatie. Met de bouw van



de appartementen wordt bovendien de sloop van het buiten gebruik geraakte kerkgebouw op de locatie mogelijk gemaakt. Er komen geregeld meldingen binnen van overlast of ongewenste bezoekers op deze locatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dieper ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het appartementencomplex.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de wet daaraan stelt

In het bijzonder is er de laatste maanden veel aandacht voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking die een duurzaam ruimtegebruik nastreeft. Hieraan is in de toelichting van het bestemmingsplan –ondanks dat het hier gaat om een herontwikkellocatie- extra aandacht besteed. Het plan en de gevolgde procedure voldoen aan hetgeen hierover in de Wro en aanpalende regelgeving is vastgelegd.

1.3 Zienswijzen geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling

Tijdens de termijn dat de ontwerpen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ter inzage lagen, zijn vijf zienswijzen ingekomen. De behandeling van deze zienswijzen is opgenomen in de Nota van Zienswijzen (bijlage 3). De zienswijzen gaven aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan op de volgende punten aan te scherpen:

- extra tekst in de toelichting dat parkeerplaatsen rondom het appartementengebouw openbaar toegankelijk zullen blijven
- extra tekst in de toelichting over de (minimale) afname van Externe Veiligheidsrisico's omdat het aantal toegestane appartementen afneemt van 40 naar 39.
- de (standaard)regel over vergelijkbare bouwwijze ten opzichte van het straatbeeld wordt uit de regels verwijderd, omdat juist op deze locatie een afwijkende bouwmassa was en wordt toegestaan

2.1 Er zijn geen verhaalbare kosten boven de drempelwaarde

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt niet indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, of indien de verhaalbare kosten de drempelwaarde van € 10.000,- niet overschrijden.

In dit geval worden er door de gemeente uitsluitend kosten gemaakt voor het voeren van de planologische procedure en voor aanvullend toezicht op de aanleg van de parkeerplaatsen die uiteindelijk openbaar zullen worden. De kosten voor de planologische procedure worden gedekt door de leges die op grond van de legesverordening in rekening worden gebracht. Over het aanvullend toezicht op de openbare parkeerplaatsen zijn op grond van een eerdere aanvraag omgevingsvergunning al afspraken vastgelegd met de ontwikkelaar. Er zijn dan ook geen verhaalbare kosten meer waarvoor een exploitatieovereenkomst moet worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Zoals blijkt uit de Nota van Zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zorgen die door de indieners van zienswijzen worden geuit. Dit neemt echter niet weg dat er een risico bestaat dat beroep wordt aangetekend bij de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en/of het verlenen van de omgevingsvergunning. Gelet op de postieve afloop van de beroepsprocedure ten aanzien van het vrijstellingsbesluit waarmee eerder 40 woningen werden toegestaan, is het afbreukrisico te overzien.

Financiën

De ontwikkeling van het appartementencomplex betreft een particuliere ontwikkeling. Gemeentelijke apparaatskosten worden gedekt vanuit de leges.

Uitvoering

Communicatie

Uw raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze verwerkt in het bestemmingsplan. Vervolgens wordt de kennisgeving van uw besluit gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen, de Staatscourant en



wordt het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. De publicatie van de door het college te verlenen omgevingsvergunning vindt gelijktijdig plaats.

Planning

Publicatie van uw besluit is voorzien binnen anderhalve week na de raadsvergadering. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden zes weken na publicatie in werking, tenzij een beroep en verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend tegen het besluit.

Evaluatie

Uitsluitend indien een uitspraak van de Raad van State hier aanleiding toe geeft, zal een heroverweging van het besluit aan de orde kunnen zijn.

Advisering raadscommissie(s)

De vraag over het kunnen parkeren op het vml. terrein van 't Stationnetje ten behoeve van het parkeren voor de Rehobothschool wordt door de wethouder meegenomen met daarbij wel de mededeling dat de school zelf verantwoordelijk is voor het oplossen van parkeerproblemen.

De commissie is akkoord met het voorstel en stelt voor het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raad van 22 november.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Risicoscore	Beheersingsmaatregel
Beroep tegen besluit	Juridisch	Middel	Vertraging	1	Goed verweer voeren.

Vergadering Gemeenteraad

Datum 22-9-15 Nr. besl. 06

Raadsluk nr. 09.06 Afd. MRO ontv.

Beslissing:

☐ Voorstel Presidium aangenomen

☒ Voorstel B en W aangenomen

☐ Initiatiefvoorstel aangenomen

☐ Aangenomen voor kennisgeving

☐ Aangehouden

☐ Af te handelen volgens procesgang

☐ _____

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 juli 2015, nummer 3,

besluit:

1. Het bestemmingsplan Tunnelweg 11, Geldermalsen met inachtneming van de Nota van Zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 22 september 2015, nummer 06,
de griffier, de voorzitter,

15.01.2019

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'TUNNELWEG 11, GELDERMALSEN'**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBSLUIT D.D. 22 september 2015

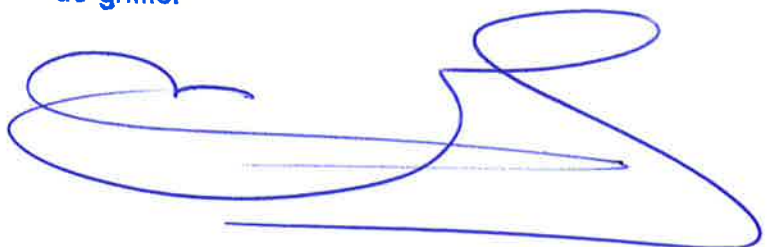
Colofon

Auteur : Team Ontwikkeling, Gemeente Geldermalsen
Versie : 2 (vastgesteld door B&W)
Datum : 28 juli 2015

Behoort bij besluit van de gemeenteraad

van Geldermalsen, d.d. 22-09-15 nr. 06

de griffier



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2	TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	7
HOOFDSTUK 3	ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	7
HOOFDSTUK 4	ZIENSWIJZENBEHANDELING	9
HOOFDSTUK 5	OPSOMMING VAN WIJZIGINGEN	15
BIJLAGE 1	KADERS BOUWPLAATSINRICHTING	1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op 19 december 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een appartementencomplex met 39 sociale huurwoningen aan de Tunnelweg 11 te Geldermalsen. Op deze locatie is momenteel een buiten gebruik geraakt kerkgebouw aanwezig dat steeds verder in verval raakt. Voor de locatie is in het verleden middels een vrijstelling van het bestemmingsplan vergunning verleend voor de bouw van 40 appartementen. Nadien is het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd en is een woonbestemming met 40 gestapelde woningen, gebaseerd op de verleende vergunning, toegekend.

Bij beoordeling van de ingediende aanvraag is gebleken dat het gewijzigde bouwplan niet precies past in de reeds verleende vergunning en er ook sprake is van (beperkte) afwijkingen van het bestemmingsplan. Dit wordt deels veroorzaakt doordat de eerder verleende vergunning onbewust niet helemaal correct is overgenomen in het geldende bestemmingsplan Geldermalsen Woongebied 2011.

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, wordt opnieuw een bestemmingsplan vastgesteld. Om er zeker van te zijn dat het bouwplan en het bestemmingsplan met elkaar overeen komen, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de verschillende besluiten gecoördineerd voor te bereiden. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage zijn gelegd en na vaststelling cq. verlening gelijktijdig voor beroep open staan. Voor belanghebbenden heeft dit het voordeel dat zij in één keer op alle aspecten van het plan kunnen reageren en niet verzeild raken in allerlei losse procedures met verschillende bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Voor alle partijen (gemeente, aanvrager en andere belanghebbenden) is een belangrijk voordeel dat de beroepsprocedure een stuk korter wordt. Bij de Raad van State zal (in principe binnen een half jaar) een finale uitspraak in de zaak worden gedaan indien er beroep wordt aangetekend tegen de besluiten.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning en de zienswijzen die hierop zijn ingekomen.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf 17 april tot en met 28 mei 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Tunnelweg 11 Geldermalsen' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro. Op grond van artikel 3.30 Wro en de Coördinatieverordening Wro gemeente Geldermalsen 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders gelijktijdig het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 16 april 2015. Het ontwerp bestemmingsplan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan, samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning, analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende ontwerp omgevingsvergunning aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben verschillende belanghebbenden gebruik gemaakt. Een volledige opsomming van indieners van zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling is hieronder opgenomen in hoofdstuk 3.

Aan het Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland is voorafgaande aan de publicatie van het bestemmingsplan een kennisgeving toegezonden. Beide organisaties hebben aangegeven geen zienswijze ten aanzien van het plan in te dienen.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 17 april 2015 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle instanties / personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. Aan de zienswijzen is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt. Vanwege de Wet op de Privacy zijn persoonsgegevens in de digitale versie van deze nota (welke op internet wordt gepubliceerd) weggelaten. Bij analoge exemplaren wordt een inlegvel toegevoegd waarmee de persoonsgegevens zijn te herleiden.

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.	Rehobothschool Geldermalsen T.a.v. (NAAM)	Anjerstraat 2	4191 KZ GELDERMALSEN	26 mei 2015
2.	<bewoner Zwarte Kamp>	<>	<> GELDERMALSEN	27 mei 2015
3.	<bewoner Haagdoornstraat>	<>	<>	28 mei 2015
4.	<bewoner Esdoornstraat>	<>	<>	28 mei 2015
5.	<omwonenden 12 adressen>	<>	<>	29 mei 2015
6.	<bewoner Esdoornstraat>	<>	<>	29 mei 2015

Zienswijzen 1 tot en met 4 zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 28 mei 2015. Zienswijzen 5 en 6 zijn ingekomen op 29 mei 2015. Bij het inboeken is de poststempel verloren gegaan, maar het is zeer aannemelijk dat post die op 29 mei 2015 bij de gemeente wordt bezorgd, voor het einde van de termijn ter post is bezorgd. Alle zienswijzen worden derhalve ontvankelijk verklaard en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.

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

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

Indiener zienswijze
1. Rehobothschool Geldermalsen
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Indiener vraagt aandacht voor de parkeerbehoefte van ouders die hun kinderen naar school brengen. Indien de parkeerplaatsen van het buiten gebruik geraakte kerkgebouw vervallen, wordt een parkeerprobleem verwacht. Gevraagd wordt om op schooldagen gebruik te mogen maken van de parkeerplaatsen rond het appartementencomplex en dit te waarborgen in het bestemmingsplan.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
De parkeerplaatsen op het binnenterrein zijn afgesloten en uitsluitend bedoeld voor bewoners van het nieuwe appartementencomplex. De 19 parkeerplaatsen rondom het nieuwe gebouw worden na oplevering overgedragen aan de gemeente en blijven openbaar toegankelijk. De parkeerplaatsen vallen ook binnen de bestemming 'verkeer' die niet zal worden gewijzigd. Deze parkeerplaatsen kunnen dus ook worden gebruikt door ouders die hun kinderen naar school brengen. Bovendien is sinds het verlenen van de vorige vergunning in 2011 al voorzien in een aantal nieuwe openbare parkeerplaatsen aan de parallelweg van de Tunnelweg.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
In paragraaf 4.2.1 van de toelichting wordt verduidelijkt dat de parkeerplaatsen rondom het appartementencomplex openbaar toegankelijk zullen zijn.
Indiener zienswijze
2. <bewoner Zwarte Kamp>
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Indiener brengt in zijn zienswijzen een aantal punten naar voren:
A. Ten aanzien van de verschillenanalyse met het vigerende bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de verschillen minimaal zijn. Omdat een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan de bestemming opnieuw worden ingevuld zonder dat het huidige bestemmingsplan leidend hoeft te zijn. B. Indiener mist in de toelichting van het bestemmingsplan de toetsing de dubbelbestemming 'waarde – archeologie'. C. Verzocht wordt om aan te tonen dat er sprake is van een lokale behoefte (zoals gesteld op pagina 15), en niet om een regionale of landelijke behoefte. D. Opgemerkt wordt dat ook bij een kleiner aantal woningen een (meer) bescheiden bijdrage wordt geleverd aan de instandhouding van een passend voorzieningenniveau. E. Opgemerkt wordt dat omwonenden door het nieuwbouwplan kennelijk hun woonomgeving minder prettig vinden omdat zij bij een vorig plan tot aan de Raad van State hebben geprocedeerd. Dit is niet in lijn met het bieden van een prettige woonomgeving zoals beschreven in de visie Malsen aan de Linge op pagina 16 van de toelichting. Afgevraagd wordt waarom de prettige woonomgeving voor huidige bewoners nu niet belangrijk wordt geacht. F. Opgemerkt wordt dat de locatie qua geluid eigenlijk niet geschikt is. Ontheffing verlenen voor een hogere geluidbelasting is in strijd met de doelstelling van een 'prettige woonomgeving'. Door toename van het aantal woningen zal de geluidbelasting voor de overige woningen ook toenemen. G. Opgemerkt wordt dat in de paragraaf over Externe Veiligheid niet wordt ingegaan op de spoorlijn van Utrecht naar Den Bosch en dat hier rekening gehouden moet worden met maximaal 44 goederentreinen per dag die gevaarlijke stoffen kunnen bevatten. H. Opgemerkt wordt dat parkeerplaatsen op het binnenterrein 2,4 meter breed zijn en daarmee niet voldoen aan de norm NEN-2443-2013 met mogelijk gevolg dat meer auto's in de wijk geparkeerd

gaan worden. Tevens worden vraagtekens gezet bij de bruikbaarheid van de ingetekende parkeerplaatsen als gevolg van obstakels.

- I. Opgemerkt wordt dat voor het bestemmingsplan voor de Stationsomgeving een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen wordt gehanteerd, nu 1,4 hanteren vindt de indiener inconsequent.
- J. Opgemerkt wordt dat de verkeerssituatie op de Venedelaan wordt onderschat omdat nieuwe ontwikkelingen leiden tot een toename van verkeersbewegingen: de nieuwe appartementen, invoering van hoogfrequent spoor en de woningen die nog in de Stationsomgeving gebouwd zullen worden.
- K. Opgemerkt wordt dat onvoldoende rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden boven de grond. Met name de bouwhoogte en bouwmassa is naar mening van de indiener niet passend in de omgeving waar voornamelijk woningen met 1 en 2 bouwlagen met kap aanwezig zijn.
- L. Opgemerkt wordt dat het plan niet voldoet aan hetgeen in het bestemmingsplan onder artikel 3.1.2 onder g wordt vermeld met betrekking tot behoud, beheer en herstel van het karakteristieke straatbeeld. Naast de reeds benoemde bouwmassa en het woningtype is ook de dichtheid van het aantal parkeerplaatsen aan de buitenrand hier debet aan.

Gelet op de naar voren gebrachte punten is de indiener van mening dat het bouwplan een ernstige aantasting van de leefomgeving van de omwonenden is. Het plan wordt daarom gekwalificeerd als ongewenst.

Standpunt gemeenteraad

Ten aanzien van de naar voren gebrachte punten luidt onze reactie als volgt:

- A. Dit bestemmingsplan behoort bij de aanvraag die is ingediend voor het appartementencomplex. Gelet op de reeds vergunde situatie en de bestaande rechten in het bestemmingsplan, in combinatie met de aangetoonde behoefte voor het appartementen is uitsluitend de voorliggende aanvraag beoordeeld. Gelet op de recente besluitvorming omtrent het toestaan van een appartementencomplex op deze locatie en de beperkte afwijking van het bestemmingsplan, is er geen aanleiding om andere stedenbouwkundige invulling met een bestemmingsplan af te dwingen.
- B. In paragraaf 4.2.4 van de toelichting en het archeologisch onderzoek van ADC dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd wordt geconcludeerd dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor bebouwing. Om deze reden is in het voorliggende bestemmingsplan ook geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische belangen op de bouwlocatie meer opgenomen.
- C. KleurrijkWonen is afnemer van de appartementen. Het toewijzingsbeleid (op te vragen bij de woningbouwvereniging) is erop gericht om te voorzien in een lokale / regionale behoefte. KleurrijkWonen is ook niet actief buiten de regio. Hiermee is voldoende aangetoond dat het plan past binnen het provinciaal beleid dat vereist dat er wordt voorzien in een regionale behoefte.
- D. Omdat het woningaantal past binnen het al geldende bestemmingsplan (40 woningen zijn toegestaan, 39 woningen worden aangevraagd), is de aanvraag op dit punt leidend geweest bij de beoordeling. De mate waarin wel of geen bijdrage wordt geleverd aan de instandhouding van de voorzieningen is geen zwaarwegende reden om meer of minder wooneenheden te eisen.
- E. Ten opzichte van wat er vergund is, is er geen grote verandering voor de leefomgeving van omwonenden. Uit de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van de vorige procedure blijkt overigens dat destijds een voldoende zorgvuldige afweging van belangen heeft plaatsgevonden; de gemeente is immers in het gelijk gesteld. Uit de zienswijze die direct omwonenden in deze procedure zelf hebben ingediend blijkt overigens een genuanceerd beeld. Dit wordt mogelijk beïnvloed doordat ook de huidige situatie met het verpauperde kerkgebouw voor een aantal omwonenden een doorn in het oog is.
- F. Ten opzichte van de reeds vergunde situatie wordt de geluidbelasting op de gevel niet verzwaaard. Het nieuwe plan blijft, zoals beschreven in 4.1.3 binnen de reeds verleende ontheffing voor hogere grenswaarden. Deze ontheffing ging gepaard met het reeds aangelegde stille asfalt en de verplichting om voldoende geluidwerende maatregelen in de gevel te treffen. Hierdoor ontstaat een 'prettige' woonomgeving die voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt.
- G. Omdat met dit bestemmingsplan feitelijk 1 woning wordt wegbestemd, neemt het risico voor wat betreft externe veiligheid per definitie juist af. Deze conclusie zal nog worden toegevoegd aan paragraaf 4.1.6 over externe veiligheid.
- H. De door appellant aangehaalde norm voor stallingsgarages vereist bij haakspaarkeerplaatsen met een breedte van 2,4 meter een wegbreedte van 5,95 meter. De in de garage aanwezige wegbreedte is 6m. De kolommen zitten tussen de parkeervakken en hier is extra ruimte –conform de aangehaalde norm- aangehouden. In de parkeervakken zijn aanduidingen zichtbaar die het nutstrace weergeven. Hier eindigt de schacht van het tracé aan de onderzijde van de eerste verdiepingsvloer, deze vormt geen belemmering voor de parkeerplaatsen.
- I. Sinds vaststelling Stationsgebied Oost (waar overigens meer ruimte beschikbaar is om parkeerplaatsen te maken) in 2010 is de CROW-normering in 2012 aangepast. Gebruikelijk is de bovenkant van de norm als uitgangspunt te nemen en alleen een afwijking toe te staan indien hier een goede onderbouwing voor is. GoudappelCoffeng heeft die onderbouwing aangeleverd.
- J. In het geldende bestemmingsplan zijn reeds 40 appartementen toegestaan. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt één woning wegbestemd. De door appellant genoemde verkeersaantrekkende activiteiten zijn ook reeds toegestaan en opgenomen in het regionale

K. De bouwmassa wijkt nauwelijks af van de reeds vergunde / toegestane situatie. Deze is tot stand gekomen na zorgvuldige afweging van eerdere mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en is gebaseerd op positieve adviezen van de Welstandscommissie. Ook de nu voorliggende vergunningsaanvraag heeft een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verkregen. Omdat het eerdere plan niet is gerealiseerd, is er sprake van afwijkende bouw ten opzichte van de direct aangrenzende grondgebonden woningen. Langs de Tunnelweg zijn echter ook gebouwen te vinden met een vergelijkbare hoogte/bouwmassa.

L. Zie het hierboven gestelde onder K. Juist omdat hier sprake is van een ontwikkelgericht bestemmingsplan op een locatie waar al een afwijkend gebouw (ten opzichte van de overwegend aanwezige bouwwijze) staat en was vergund, zijn wij van mening dat deze regel uit de gemeentelijke standaard bestemmingsregel voor 'woongebied' uit dit specifieke bestemmingsplan verwijderd zou moeten worden. Het plangebied omvat immers geen volledige straatbeeld, maar betreft uitsluitend de te ontwikkelen locatie.

De zienswijze wordt gegrond verklaard voor zover het de regel over afwijking ten opzichte van de overwegend aanwezige bouwwijze betreft. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

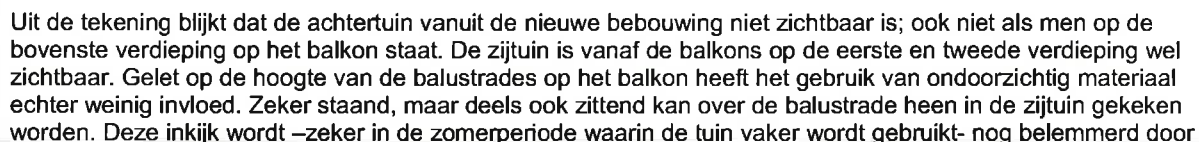
In paragraaf 4.1.6 over externe veiligheid wordt een passage toegevoegd over de afname van het toegestane aantal woningen waardoor externe veiligheidsrisico's per definitie afnemen door vaststelling van dit bestemmingsplan.

Indiener zienswijze

Samenvatting zienswijze

- A. In verband met privacy wordt verzocht de inkijk op de tuin aan de Tunnelwegzijde te beperken, bijvoorbeeld door ondoorzichtige afscheiding van de zijkanten van de balkons op de hoeken van de Haagdoornstraat en Tunnelweg.
- B. Inkijk in de achtertuin met terrassen en een vijver is ongewenst. Verzocht wordt aan te tonen dat er vanaf de nieuwe appartementen niet over het dak van de woning in de achtertuin gekeken kan worden.

De keuze voor doorzichtige balustrades op het balkon is gebaseerd op de wens om de uitstraling van de bouwmassa licht te houden. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de doorzichtige balustrades als onderdeel van het gehele plan voorzien van een positief advies. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de zichtlijnen vanaf de balkons richting de tuin van appellants in beeld gebracht. Deze zichtlijnen zijn hieronder weergegeven:



de aanwezige bomen in de Haagdoornstraat. Alles overwegende zijn wij daarom van mening dat de inijk zo beperkt is, dat aanpassing van het plan niet noodzakelijk is.
Besluit
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
Geen
Indiener zienswijze
4. <bewoner Esdoornstraat>
Samenvatting zienswijze
Indiener vreest voor schade als gevolg van het bouwproces. Gevraagd wordt schadebeperkende maatregelen op te leggen. Indiener stelt de gemeente verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat.
Standpunt gemeenteraad
Hoewel vrees voor schade geen argument is om een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen of een vergunning te weigeren heeft naar aanleiding van deze zienswijze overleg plaatsgevonden met de aanvrager. De aanvrager heeft zich bereid getoond mortelschroefpalen (in plaats van reguliere heipalen) toe te passen. Dit zal als voorschrift worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Aan de omgevingsvergunning wordt tevens de bouwplaatsinrichting als voorschrift gekoppeld. De hoofdopzet van de bouwplaatsinrichting is weergegeven in bijlage 1 en is erop gericht het bouwverkeer zoveel als mogelijk direct vanaf de Tunnelweg de bouwplaats op te laten rijden en ook weer direct via de Tunnelweg te vertrekken. De definitieve detailuitwerking zal door de gemeente moeten worden goedgekeurd alvorens met de bouw mag worden gestart. Bouwverkeer zal zoveel als mogelijk worden geweerd uit (het bebouwde deel van) de Esdoornstraat en Haagdoornstraat. Ten aanzien van eventuele schade die ondanks alle voorzorgsmaatregelen als gevolg van bouwwerkzaamheden ontstaat, wijst de gemeente elke aansprakelijkheid af. De aanvrager / veroorzaker kan wel aansprakelijk worden gesteld voor schade die onverhoopt ontstaat. De aanvrager heeft hiervoor een bedrijfsmatige verzekering afgesloten en zal –indien de eigenaren hier toestemming voor geven- voorafgaand aan de werkzaamheden een nulopname doen bij de woningen die zijn geel zijn gemarkeerd in onderstaande luchtfoto. De verplichting tot het aanbieden van een nulopname bij deze adressen zal worden opgenomen als voorschrift bij de omgevingsvergunning.

Besluit
Het besluit wordt formeel ongegrond verklaard, maar ambtshalve zal wel een aantal voorschriften aan de omgevingsvergunning worden toegevoegd die recht doen aan de vrees van appellanten.
Wijzigingen in het bestemmingsplan / de omgevingsvergunning
Toevoegen van een voorschrift aan de omgevingsvergunning dat fundering met mortelschroefpalen moet

worden gerealiseerd. Toevoegen van de bouwplaatsinrichting met voorkeursroute voor bouwverkeer als voorschrift bij de omgevingsvergunning. Toevoegen van een voorschrift aan de omgevingsvergunning waarmee het aanbieden van een nulopname wordt verplicht bij de hierboven gemarkeerde woningen.
Indiener zienswijze
5. <omwonenden 12 adressen>
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Namens diverse omwonenden worden de volgende zaken naar voren gebracht: A. De bouwmassa wordt massief ervaren ten opzichte van de overige bebouwing in de omgeving. B. Gevreesd wordt voor overlast tijdens het bouwproces. Gevraagd wordt formeel vast te leggen dat een nulmeting plaatsvindt voor aanvang van de werkzaamheden en dat de schroefpalen in plaats van heipalen worden gebruikt. C. Gevraagd wordt te kiezen voor een goede partij die de bouw gaat uitvoeren zodat overlast en schade tot een minimum beperkt blijft. D. Gevraagd wordt het zware bouwverkeer te weren uit de Haagdoornstraat en Esdoornstraat en de Burgemeester Vernèdelaan gesloten te houden voor zwaar bouwverkeer. E. Gevraagd wordt om –conform het gemeentelijk uitgangspunt- een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per appartement te hanteren. F. Aandacht wordt gevraagd voor de drukte en overlast als gevolg van de beperkt aanwezige parkeerplaatsen tijdens de bouwperiode. Gevraagd wordt om (tijdelijke) alternatieve parkeergelegenheid te creëren.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
A. De bouwmassa wijkt nauwelijks af van de reeds vergunde / toegestane situatie. Deze is tot stand gekomen na zorgvuldige afweging van eerdere mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en is gebaseerd op positieve adviezen van de Welstandscommissie. In de twee voorgaande bestemmingsplannen was immers een nog grotere bouwmassa (en een intensiever gebruik) toegestaan. Ook de nu voorliggende vergunningsaanvraag heeft een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verkregen. Omdat het eerdere plan niet is gerealiseerd, is er sprake van afwijkende bouw ten opzichte van de direct aangrenzende grondgebonden woningen. Langs de Tunnelweg zijn echter ook gebouwen te vinden met een vergelijkbare hoogte/bouwmassa. B. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze nummer 4. C. De aanvrager beslist zelf welke (onder)aannemer(s) zij in de arm neemt. De gemeente kan en mag hier geen invloed op uitoefenen. Het is overigens ook voor de aanvrager van belang dat de bouw efficiënt verloopt en dat schade en overlast tot een minimum beperkt blijft. D. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze nummer 4. Hieraan kan nog worden toegevoegd dat er in de huidige situatie geen sprake is van een verbod voor vrachtverkeer in de Burgemeester Vernèdelaan, maar een gebod om rechtdoor te rijden voor vrachtwagens en bussen die op de Tunnelweg rijden. Juist om te voorkomen dat vrachtverkeer eerst door de wijk rijdt om het plangebied te benaderen, kan beter een specifieke ontheffing voor het bouwverkeer worden verleend op grond van de bouwplaatsinrichting en routeplan. E. De gemeente Geldermalsen heeft geen vaste parkeernorm waardoor in individuele gevallen telkens een nieuwe afweging plaatsvindt. De gebruikelijke werkwijze is dat de gemeente aansluiting zoekt bij de kencijfers van het CROW en dat de aanvrager voldoende parkeerplaatsen realiseert om de eigen parkeervraag op te lossen. De bovenkant van de range die het CROW hanteert is het vertrekpunt, bijstelling naar beneden (doch niet lager dan de onderkant van de range van het CROW) is uitsluitend goed beargumenteerd mogelijk. Zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 en de nadere onderbouwing van Goudappel Coffeng is er in dit geval voldoende aanleiding om het aantal vereiste parkeerplaatsen op 1,4 per appartement vast te stellen. Dit is het midden van de range die het CROW hanteert (1,0 tot 1,8) en 0,3 boven het gemiddelde autobezit in Geldermalsen-West. F. De huidige parkeerplaatsen bij het kerkgebouw zijn particulier eigendom en kunnen ook zonder het nieuwe bouwplan worden afgesloten. Tijdens de bouwwerkzaamheden is extra drukte en parkeerdruk ten opzichte van de huidige situatie te verwachten. In de afgelopen jaren zijn al enkele extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de directe omgeving van het projectgebied waarvan vooral door ouders die hun kinderen naar school brengen gebruik wordt gemaakt. Tijdens de piektijden (twee maal per dag) zullen ouders die hun kinderen tijdens de bouwperiode naar school brengen mogelijk iets verder in de wijk moeten parkeren. De aanleg van nog meer (tijdelijke) parkeergelegenheid is gelet op de beperkte piekbelastingen financieel en qua ruimtelijke uitstraling voor de gemeente niet acceptabel. Gelet op het feit dat de aanvrager geen verantwoordelijkheid heeft voor de parkeergelegenheid ten behoeve van de school, achten wij het ook niet redelijk aanvullende voorschriften aan het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning te koppelen.

Besluit
De zienswijze wordt formeel ongegrond verklaard, maar ambtshalve zal wel een aantal voorschriften aan de omgevingsvergunning worden toegevoegd die recht doen aan de vrees van appellanten voor schade en overlast.
Wijzigingen in het bestemmingsplan / de omgevingsvergunning
Toevoegen van een voorschrift aan de omgevingsvergunning dat fundering met mortelschroefpalen moet worden gerealiseerd.
Toevoegen van de bouwplaatsinrichting met voorkeursroute voor bouwverkeer als voorschrift bij de omgevingsvergunning.
Toevoegen van een voorschrift aan de omgevingsvergunning waarmee het aanbieden van een nulopname wordt verplicht bij de hierboven gemarkeerde woningen.
Indiener zienswijze
6. <bewoner Esdoornstraat>
Samenvatting zienswijze
Indiener geeft aan bezwaren te hebben tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en de voorgenomen verlening van de omgevingsvergunning. Hiervoor worden de volgende argumenten aangedragen: A. Indiener ziet liever geen omvorming van koopwoningen naar sociale woningbouw in verband met persoonlijke interesse in een koopappartement en zorgen omtrent het veilige wooncomfort vanwege de nieuwe doelgroep. B. Indiener uit zijn zorgen over onveilige situaties die op de parkeerplaats kunnen ontstaan en stelt voor de parkeerplaatsen op het binnenhof af te sluiten. C. Indiener geeft aan dat er voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd voor bewoners, maar dat er geen rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor de Rehobothschool en treinreizigers die in de wijk parkeren. Gesuggereerd wordt extra parkeerplaatsen te realiseren tegenover het appartementencomplex op gemeentegrond.
Standpunt gemeenteraad
A. In het 'oude' bestemmingsplan was geen verbod opgenomen om sociale huurappartementen te realiseren. Gebleken is dat er onvoldoende vraag in de markt was om het plan met koopappartementen te realiseren. KleurrijkWonen bleek wel behoefte te hebben aan sociale huurappartementen en heeft met de ontwikkelaar overeenstemming over afname van de appartementen bereikt. Het is niet aan de gemeente om deze marktwerking onevenredig te beïnvloeden. Wij delen de opvatting dat (bewoners van) sociale huurwoningen een bedreiging vormen voor het veilige wooncomfort niet. Ongeacht de woonvorm, heeft iedere bewoner te maken met dezelfde wetten die in Nederland gelden. B. Het binnenterrein is particulier terrein. Het is aan de toekomstig eigenaar KleurrijkWonen om te bepalen of dit binnenterrein wordt afgesloten. Afsluiten van het binnenterrein is mogelijk zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging nodig is. C. Zoals eerder in dit document aangegeven, kunnen de bestaande parkeerplaatsen bij het kerkgebouw ook al worden afgesloten. De ontwikkelaar heeft geen plicht om de parkeerdruk van de Rehobothschool op te lossen. In de afgelopen jaren zijn al enkele parkeerplaatsen / kiss&ridezones gerealiseerd ten behoeve van de school en nabij het Station is een groot, gratis parkeerterrein met camerabeveiliging aangelegd. Vooralsnog zien wij geen aanleiding om extra parkeerplaatsen aan te leggen, in ieder geval niet als direct gevolg van de nu voorliggende bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning.
Besluit
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan / de omgevingsvergunning
Geen

HOOFDSTUK 5 OPSOMMING VAN WIJZIGINGEN

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat naar aanleiding van de zienswijzen enkele wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning. Alle wijzigingen worden hieronder nog eens overzichtelijk weergegeven.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

In paragraaf 4.2.1 van de toelichting wordt verduidelijkt dat de parkeerplaatsen rondom het appartementencomplex openbaar toegankelijk zullen zijn.

In paragraaf 4.1.6 over externe veiligheid wordt een passage toegevoegd over de afname van het toegestane aantal woningen waardoor externe veiligheidsrisico's per definitie afnemen door vaststelling van dit bestemmingsplan.

Wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan

In de regels zal hetgeen is gesteld onder artikel 3.1.2 onder g worden gewijzigd of verwijderd, zodanig dat dit recht doet aan de reeds vergunde en bestemde situatie.

Wijzigingen in de verbeelding van het bestemmingsplan

geen

Wijzigingen in de omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning worden voorschriften toegevoegd met de volgende strekking:

- De fundering moet met mortelschroefpalen worden gerealiseerd.
- De kaders bouwplaatsinrichting en voorkeursroute voor bouwverkeer worden voorgeschreven.
- De verplichting tot het aanbieden van een nulopname bij de in dit document aangewezen woningen.



NEDERLAND

OCW

39 apartementen Geldermahnen

Rechtspraak in de praktijk

1. 3 huishoudens met een huurcontract op naam van 1 huishouden
2. Huurcontract voor 18 maanden
3. 3 huishoudens met een huurcontract op naam van 1 huishouden
4. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
5. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
6. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
7. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
8. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
9. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
10. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
11. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
12. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
13. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
14. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
15. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
16. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
17. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
18. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
19. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
20. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
21. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
22. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
23. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
24. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
25. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
26. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
27. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
28. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
29. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
30. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
31. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
32. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
33. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
34. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
35. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
36. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
37. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
38. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens
39. Huurcontract voor 18 maanden met 3 huishoudens

