

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN BEHOREND BIJ WIJZIGINGSPLAN
'Zwartekamp 12' te Geldermalsen**

**BEHORENDE BIJ HET BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
D.D. 19 april 2016**

-- Geanonimiseerde versie --

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE		PAGINA 2
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	PAGINA 3
HOOFDSTUK 2	TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.9a Wro	PAGINA 3
HOOFDSTUK 3	ZIENSWIJZENBEHANDELING	PAGINA 3
HOOFDSTUK 4	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	PAGINA 4
HOOFDSTUK 5	(AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN	PAGINA 27

1 INLEIDING

Op de locatie 'Zwartekamp 12' te Geldermalsen bestaat op basis van het geldende bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied 2011" een planologische mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren.

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek om medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen op voornoemd adres, afwijkend van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

In het huidige bestemmingsplan is een vierkant bouwblok opgenomen voor het hoofdgebouw. Dit bouwblok ligt centraal op de kavel en relatief ver naar achteren ten opzichte van de voorste perceelsgrens aan de doorgaande weg de Zwartekamp. Hierdoor zou het hoofdgebouw relatief ver achter op het perceel worden gepositioneerd. Het nu voorliggende wijzigingsplan voorziet in een andere situering van het hoofdgebouw, deels buiten het bouwblok zoals op de verbeelding van het huidige bestemmingsplan is opgenomen.

Tevens wordt middels onderhavig wijzigingsplan een afwijkende goot- en nokhoogte van de woning toegestaan, welke overigens wél aansluit bij de afwijkingsmogelijkheid van het ter plaats geldende bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied".

In onderhavig document wordt verslag gedaan van de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen beschreven en aangegeven in hoeverre deze tot aanpassingen in de planstukken leiden.

2 TERSIELEGGING EX ARTIKEL 3.9a Wro en AFDELING 3.4 Awb

In het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.9a Wro en Afdeling 3.4 Awb heeft het Ontwerp wijzigingsplan "Zwartekamp 12 te Geldermalsen" met ingang van 17 juli 2015 tot en met 27 augustus 2015 ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 16 juli 2015. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijke klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

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 per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Wij hebben binnen de termijn in totaal 9 zienswijzen ontvangen.

3 ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld. Hoewel de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij de feitelijke 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 het college van burgemeester en wethouders;
- een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze;
- en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het wijzigingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

ZIENSWIJZE 1
<i>Samenvatting zienswijze</i>
a. Het voor Zwartekamp geldende bestemmingsplan (woningen met één woonlaag en een kap) garandeert door zijn voorschriften een zekere openheid, kleinschaligheid en voldoende groen rondom de woningen, waardoor een plezierig ruimtelijk woonklimaat is ontstaan. Het nu gepresenteerde bouwplan voldoet geenszins aan deze voorschriften, waardoor van openheid, kleinschaligheid en transparantie geen sprake meer is.
b. Het evenwicht en harmonie in de straat wordt ernstig verstoord en het veel te grote pand presenteert zich ook nog dominant voor iedereen zichtbaar in de buitenbocht.
c. Reclamant verzoek daarom het college het plan aan te laten passen conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>
a. Aan de regeling van het bestemmingsplan “Geldermalsen woongebied 2011” ligt een zorgvuldige ruimtelijke analyse en zonering ten grondslag. De locatie is onderdeel van het gebied Dorpsbebouwing, de planmatige uitbreidingen naast de historische linten. Het beleid voor dit gebied is gericht op consolideren van de woonfunctie. De ruimtelijke zonering is vertaald in de bestemming “Wonen - Dorpsbebouwing 1”. Deze heeft betrekking op het – niet cultuurhistorisch waardevolle – aanwezige woongebied binnen het dorp voor het merendeel bestaande uit bebouwing in maximaal één bouwlaag met kap. Met inachtneming van de gebiedskarakteristiek biedt het bestemmingsplan onder voorwaarden op perceelsniveau ook uitbreidingsmogelijkheden. Deze flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast. Voor het betreffende perceel is bepaald dat een toevoeging van een vrijstaande woning, met bijbehorende bouwwerken, hier mogelijk is zonder de gebiedskarakteristiek aan te tasten. Er ligt immers een bouwvlak op deze locatie en in 2008 is er een omgevingsvergunning verleend voor een woning die echter niet gebouwd is. Het nieuwe schetsplan verschilt in beginsel niet van het al aanwezige bouwrecht: er komt een nieuwe vrijstaande woning. Wel wordt daarbij gebruik gemaakt van de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan die mede in samenhang met de eerder genoemde ruimtelijke analyse en visie zijn bepaald. Eén van de voorwaarden is dat geen afbreuk mag worden gedaan aan het karakteristieke straatbeeld. Er mag in ieder geval niet een zodanige verdichting op het bouwperceel plaatsvinden dat het karakter van het betreffende straatbeeld wordt aangetast. Dit karakter wordt volgens de regels bepaald door de bouwwijze die overwegend aanwezig is, in deze situatie vrijstaande woningen. De nieuwe woning is vrijstaand en is vanuit dit oogpunt dus passend. Het bestemmingsplan benoemt in ieder geval de bouwwijze (vrijstaand) als criterium voor het karakteristieke straatbeeld. Dit impliceert een bredere beoordeling die ook in gaat op genoemde aspecten in de zienswijze. Die is uitgevoerd in de vorm van een stedenbouwkundig advies door een adviesbureau (Buro SRO, zie bijlage) dat verwerkt is in de toelichting van het wijzigingsplan. Hierin is nagegaan in hoeverre het schetsplan past in de eerder specifiek voor deze locatie opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden (zie bijlage, compleet advies) waarin op basis van de gebiedskarakteristiek de bouwmogelijkheid is bepaald. Daaruit volgt dat het nieuwe schetsplan in lijn is met de ruimtelijke visie die ten grondslag ligt aan de eerder geformuleerde ruimtelijke randvoorwaarden. Het plan wijkt weliswaar op een aantal punten hiervan af, maar dit wordt mogelijk geacht. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar. Ook op de genoemde openheid, kleinschaligheid en transparantie is in het advies ingegaan. De plattegrond van het hoofdvolume is weliswaar iets groter dan de omringende woningen, maar is door de vrije ruimte rondom de woning goed inpasbaar. Er resteert tevens een voortuin met een diepte van zeker 8 meter, waardoor openheid aan de voorzijde en de

realisatie van een groene uitstraling zeker tot de mogelijkheid behoort. De gekozen positie maakt het beeld niet ruimer, maar verdicht het evenmin. De ruime opzet blijft behouden.

Conclusie is dat het plan past binnen de ruimtelijke opzet die geborgd is in de regels van het vigerende bestemmingsplan en geen aantasting oplevert van het karakteristieke straatbeeld.

- b. De afwijkingen ten opzichte van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan en de ruimtelijke randvoorwaarden bieden, zijn beoordeeld in een stedenbouwkundig advies (Buro SRO, zie bijlage). Conclusie is dat het plan stedenbouwkundig inpasbaar is. Met name de hoekligging, in de zichtlijn vanaf de Stationsstraat is een stedenbouwkundige aanleiding om op deze plek een verbijzondering in bebouwing toe te staan. Eveneens is vastgesteld dat dit tot uitdrukking kan komen in de maatvoering. Een bevestiging hiervan blijkt uit de behandeling van het schetsplan in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze onafhankelijke commissie beoordeelt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er is een positief advies afgegeven.

Van een verstoring van harmonie is dan ook geen sprake, eerder een verrijking van diversiteit. Van een verstoring van evenwicht is naar onze mening ook geen sprake. Hoewel de naastgelegen woningen een afwijkende hoogte hebben dan de hoogte van voorliggend plan, is de gevraagde hoogte wel passend binnen de (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, voorzienbaar) van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie is dat gelet op de positieve deskundigenadviezen de gevraagde woning passend is in de woonomgeving.

- c. Naar aanleiding van de zienswijzen is de maatvoering van het plan nogmaals bekeken in relatie tot de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Aangezien het ruimtelijk mogelijk is af te wijken van de standaardbepalingen zijn de flexibiliteitsbepalingen daarin meegenomen. Alhoewel er stedenbouwkundig geen bezwaar is tegen de gehanteerde maatvoering, worden de flexibiliteitsbepalingen die het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende geacht. Hieraan ligt immers een brede ruimtelijke analyse en zonering ten grondslag. Op enkele punten blijkt dan een aanpassing nodig.

De gevraagde goot-en nokhoogte bedragen respectievelijk 5,6 meter en 9,5 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 8 meter toegestaan. Met een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking kan een extra verhoging tot maximaal 125% van de bij recht toegestane waarde worden verleend. In casu tot een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,6 meter en 10 meter. In het wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij andere gehanteerde goothoogten in het bestemmingsplan en is de maximum goothoogte bepaald op 6 meter. De maximum bouwhoogte is 10 meter. In het definitieve wijzigingsplan zal de op de verbeelding aangegeven goothoogte van 6 meter worden aangepast naar de (gevraagde) 5,6 meter. Een en ander conform de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte blijft 10 m.

In het ontwerp wijzigingsplan is aanduiding "specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw" opgenomen. Deze heeft een afmeting van 16 m x 10 m, conform ingediend schetsplan. Daarnaast is op de verbeelding middels een specifieke aanduiding opgenomen, dat op het perceel 115 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht. Deze maat blijkt niet volledig passend binnen het toegestane bebouwingspercentage (van 37,5% met binnenplanse afwijking) zoals opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied 2011":

Het bouwvlak binnen het onderhavige bouwperceel heeft een oppervlakte van 537 m². Op grond van het maximale bebouwingspercentage (van 37,5%) mag het op het betreffende bouwperceel – en binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak – een totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen worden opgericht van 201 m².

Indien de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van een hoofdgebouw van 16 meter x 10 meter (zoals in het schetsplan is voorgesteld), resteert nog 41 m² die krachtens het bestemmingsplan mag worden benut voor het oprichten van aan- en/of bijgebouwen (mocht het hoofdgebouw uiteindelijk een kleiner oppervlak krijgen, dan resteren weer meer m² voor de bijgebouwen, met in acht name van het maximale bebouwingspercentage en een uiterst maximum van 90 m² aan bijgebouwen). Hoe deze m² uiteindelijk benut gaan worden, zal blijken uit de definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

De specifieke aanduiding op welke op de verbeelding van het Ontwerp wijzigingsplan is opgenomen (te weten "maximum oppervlakte bijgebouw (115 m²)") zal in het vast te stellen wijzigingsplan *niet* worden opgenomen.

Door deze aanpassingen wordt met het vast te stellen wijzigingsplan volledig teruggegrepen op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied 2011".

Dit laat overigens eventuele bouw mogelijkheden die gelden op grond van de regelgeving voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken onverlet.

Besluit

Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond.

Aanpassingen in het Wijzigingsplan

- De verbeelding van het wijzigingsplan wordt aangepast, voor wat betreft de aanduiding "maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m). Hier zal een goot- en nokhoogte van maximaal respectievelijk 5,6 m en 10 m (conform binnenplanse afwijkingmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan) worden opgenomen.
- Het bouwvlak binnen het onderhavige bouwperceel heeft een oppervlakte van 537 m². Op grond van het maximale bebouwingspercentage (van 37,5%) mag het op het betreffende bouwperceel – en binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak- een totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen worden opgericht van 201 m².
- De specifieke aanduiding op welke op de verbeelding van het Ontwerp wijzigingsplan is opgenomen (te weten "maximum oppervlakte bijgebouw (115 m²)") zal in het vast te stellen wijzigingsplan *niet* worden opgenomen.

ZIENSWIJZE 2
<i>Samenvatting zienswijze</i>
a. Het huidige voorstel betekent – vanwege de omvang en de situering van de nieuw te bouwen woning - een (blijvende) aantasting van het huidige, kleinschalige, ruimtelijke en groene karakter van de woonomgeving alsmede de landelijke uitstraling.
b. Het huidige voorstel betekent dat een goede inpassing in het straatbeeld en de ruimtelijke omgeving niet aannemelijk is.
c. De ruime afwijking van het bestemmingsplan op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan voor de Zwartekamp nummer 12 staat haaks op de ruimtelijke visie (vastgelegd in het bestemmingsplan) en het tot op heden zorgvuldig gehandhaafde ruimtelijke beleid voor de woonomgeving van de Zwartekamp. Door de ruime toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt de essentie van het ruimtelijk beleid zoals dat voor Zwartekamp is vastgelegd in het bestemmingsplan volledig losgelaten. Indien uitvoering aan dit plan wordt gegeven, wordt derhalve niet naar de “geest van het bestemmingsplan” voor de Zwartekamp als geheel gehandeld en wordt bovendien een precedent geschapen voor afwijkingen in de toekomst die niet stroken met het bestemmingsplan.
d. Het (subjectieve) oordeel dat dit object een “verrijking” zou zijn en goed inpasbaar is in het huidige straatbeeld en de bestaande ruimtelijke omgeving is, gelet op de afwijkingen met het bestemmingsplan, niet aannemelijk.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>
a. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder a.
b. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder b.
c. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder c. Daaraan toegevoegd nog het volgende: De wijzigingsbevoegdheid is een mogelijkheid die direct in het bestemmingsplan “Geldermalsen woongebied 2011” is vastgelegd en kan – onder voorwaarden – worden toegepast. Aan de regeling van het bestemmingsplan ligt een zorgvuldige ruimtelijke analyse en zonering ten grondslag. De locatie is onderdeel van het gebied Dorpsbebouwing, de planmatige uitbreidingen naast de historische linten. Het beleid voor dit gebied is gericht op consolideren van de woonfunctie. De ruimtelijke zonering is vertaald in de bestemming “Wonen - Dorpsbebouwing 1”. Deze heeft betrekking op het – niet cultuurhistorisch waardevolle – aanwezige woongebied binnen het dorp voor het merendeel bestaande uit bebouwing in maximaal één bouwlaag met kap. Met inachtneming van de gebiedskarakteristiek biedt het bestemmingsplan onder voorwaarden op perceelsniveau ook uitbreidingsmogelijkheden. Deze flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast. Voor het betreffende perceel is bepaald dat een toevoeging van een vrijstaande woning, met bijbehorende bouwwerken, hier mogelijk is zonder de gebiedskarakteristiek aan te tasten. Er ligt immers een bouwvlak op deze locatie en in 2008 is er een omgevingsvergunning verleend voor een woning die echter niet gebouwd is. De gebruikte wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om nieuwe hoofdgebouwen toe te staan en zonodig de daarmee samenhangende verplaatsing van het bouwvlak, die niet is gebaseerd op de aangeduide situering van het hoofdgebouw. Gelet op de advisering van zowel de extern stedenbouwkundige, evenals het positieve advies van de CRK, kan gesteld worden dat de gevraagde woning ruimtelijk inpasbaar is.

- d. Het schetsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie beoordeelt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie met de omgeving, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er wordt gekeken of het bouwwerk past bij de bestaande karakteristiek en de stedenbouwkundige situatie.

De leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden *extern* ingehuurd, en zijn *onafhankelijk*. Zij zijn geen ambtenaar, wethouder of raadslid in de gemeente, want in hun advies mogen geen andere belangen een rol spelen dan de welstandsaspecten. Daarmee is een subjectieve beoordeling van plannen gegarandeerd.

De commissieleden zijn deskundig op het gebied van bouwen, architectuur, architectuurgeschiedenis en cultuurhistorie of ze zijn inwoner en kennen de gemeente en haar geschiedenis goed.

Er is een positief advies afgegeven. Gelet op dit positieve deskundigenadvies kan worden gesteld dat de gevraagde woning passend is in zijn woonomgeving.

Tevens wordt -na voornoemde aanpassingen- met het vast te stellen wijzigingsplan volledig teruggegrepen op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied 2011.

Besluit

Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond.

Aanpassingen in het Wijzigingsplan

- Zie "aanpassingen in wijzigingsplan" zoals genoemd bij Zienswijze 1

ZIENSWIJZE 3
<i>Samenvatting zienswijze</i>
a. Reclamant is van mening dat met dit bouwplan (vanwege de hoogte, positionering, het volume) het straatbeeld op onevenredige wijze wordt aangetast.
b. Reclamant meent dat de gemeente één partij met zijn bouwplannen ter wille is en hiermee alle eisen, voorschriften en belangen van andere bewoners negeert. De gemeente dient in de besluitvorming de belangen van alle burgers mee te nemen en dient hierin betrouwbaar en principieel te zijn.
c. Reclamant verzoekt het college dit besluit niet te nemen.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>
a. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder a.
b. Het verzoek is als schetsplan voorgelegd aan een stedenbouwkundige en de CRK. Beide partijen zijn extern en onpartijdig; beide hebben een positief advies afgegeven. De gemeente in dezen is ook onpartijdig, beoordeling vindt plaats via de gebruikelijke weg: er worden extern deskundigen geraadpleegd om zo alle schijn van partijdigheid tegen te gaan. Vervolgens is een ontwerp wijzigingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Op grond van de wet (Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht) dient het wijzigingsplan ter inzage te worden gelegd, waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben om zienswijzen in te dienen. De beoordeling van deze zienswijzen ligt nu voor en is daarmee een wezenlijk deel van de besluitvorming. Die zienswijzen die gegrond zijn, zullen worden meegenomen in het vast te stellen wijzigingsplan. Met andere woorden: het vast te stellen wijzigingsplan zal op die punten worden aangepast. De gemeente neemt derhalve weldegelijk de belangen van belanghebbenden mee in de planvorming en is hierin onpartijdig.
c. Het wijzigingsplan wordt, naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, op een aantal onderdelen aangepast (zie hiervoor onze beantwoording van zienswijze 1, onder c) en zal als zodanig – gewijzigd - worden vastgesteld.
<i>Besluit</i>
Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond.
<i>Aanpassingen in het Wijzigingsplan</i>
Zie “aanpassingen in wijzigingsplan” zoals genoemd bij Zienswijze 1

ZIENSWIJZE 4
<i>Samenvatting zienswijze</i>
a. Het plan is in strijd met de voor deze kavel van kracht zijnde ruimtelijke randvoorwaarden.
b. Door de opstapeling van voorgenomen wijzigingen (bouwvlak, hoogte, oppervlak bijgebouwen) wordt het mogelijk een zeer groot gebouw op te richten dat in de omgeving uit de toon valt.
c. Door realisatie van de bebouwing treedt verdichting op. Het doet afbreuk aan het karakteristieke straatbeeld (overwegend bebouwing in één laag met kap, beperkte bouwvolumes, dorps karakter en veel groen).
d. Van een integrale belangenafweging is volgens reclamant geen sprake, zoals blijkt uit het ontbreken van iedere toetsing aan nationaal, provinciaal of gemeentelijk beleid.
e. Het toegepaste wijzigingsartikel biedt uitsluitend een mogelijkheid voor het wijzigen van het bouwvlak. Het artikel betreffende de oppervlakte van de bijgebouwen is onjuist geïnterpreteerd.
f. De nagestreefde afwijkingen in goot- en nokhoogte zijn niet goed onderbouwd.
g. Tegenover de woning van reclamant verrijst een kolossaal gebouw. Het uitzicht van reclamant zal, in vergelijking met de bouwmogelijkheden die het bestaande bestemmingsplan biedt, zeer verslechteren.
h. Reclamant verzoekt het college het voorgenomen wijzigingsbesluit niet te nemen.
i. Reclamant wenst in de gelegenheid te worden gesteld een mondelinge toelichting op zijn zienswijzen te geven.
<i>In de bijlagen behorend bij de brief heeft reclamant tevens de volgende zienswijzen verwerkt:</i>
j. In het Ontwerp wijzigingsplan wordt verwezen naar een niet uitgevoerd bouwplan uit 2008. Dit bouwplan is niet meer aan de orde en is niet meer geldig.
k. De vorm en positionering van het bouwvlak zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan zijn niet het gevolg van een ander bouwplan "daarvan is in het gemeentelijk archief niets te vinden", maar zijn één op één overgenomen uit de ruimtelijke randvoorwaarden van 2007.
l. Reclamant meent dat het niet zo kan zijn dat binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan (wat bindend is voor burgers en overheid) er opeens een andere blik op het gebied is. Dan ontbreekt het aan een goede belangenafweging, en is er geen sprake van zorgvuldig, voorspelbaar en betrouwbaar bestuur.
m. In de hele benadering van het ontwerp wijzigingsplan is de denklijn dat dit bouwplan leidend is, dat het bestemmingsplan daaraan ondergeschikt is, dat de stedenbouwkundige vertrekpunten genegeerd worden en dat de omringende bewoners zich maar hebben te schikken.
n. Reclamant verzoekt goedkeuring aan het wijzigingsplan te onthouden, gelet op het hier voorgaande.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>
a. Voor betreffend perceel zijn, in 2006, de volgende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld: • <i>De nieuwbouw bestaat uit één vrijstaande woning met een inhoud van minimaal 500m³.</i> Het ontwerp is één vrijstaande woning. Op basis van de tekeningen kan worden berekend dat de inhoud van deze woning meer dan 500m³ zal bedragen. Het ontwerp voldoet derhalve aan dit uitgangspunt. • <i>De woning staat in de denkbeeldige voorgevelrooilijn welke ligt op een afstand van 6 meter uit de perceelsgrens van kavel 1033 (exclusief groenstrook) en aansluit op de omliggende rooilijnen.</i> In het ontwerp staat de woning in lijn met de aangrenzende voorgevelrooilijnen. Door deze positionering, ontstaat een afstand van 8 meter (voor erf). Het ontwerp voldoet derhalve niet aan het voorgeschreven uitgangspunt dat 6 meter moet worden aangehouden, maar past wel in het logisch verloop van de rooilijn. Reclamant wordt door deze afwijkende positionering niet nadelig in zijn belangen geschaad. De te realiseren woning ligt zelfs door deze afwijkende positionering op grotere afstand van zijn eigen woning. • <i>De woning staat centraal op de kavel</i> In het ontwerp is de woning (het hoofdgebouw) centraal op de kavel gesitueerd, waardoor aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

- *De voorgevel ligt evenwijdig aan de voorgevelrooilijn of staat haaks op de zijdelingse perceelsgrens. Gezien de boogvormige rooilijn is verspringing in de voorgevel goed denkbaar.*

In het ontwerp ligt de voorgevel in lijn met de aangrenzende voorgevelrooilijnen. Er is geen sprake van plaatsing haaks op de zijdelingse perceelsgrens zoals bedoeld in de uitgangspunten. In het ontwerp is geen verspringing in de voorgevel opgenomen. Het ontwerp voldoet derhalve aan dit uitgangspunt.

- *De woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 11 meter.*

In het ontwerp is sprake van een woning bestaande uit twee bouwlagen laag met een kap. De goothoogte bedraagt 5,6 meter en de nokhoogte bedraagt 9,5 meter. Het ontwerp voldoet niet één op één aan dit uitgangspunt, omdat de woning een tweede bouwlaag (+ kap) heeft. Echter de opgenomen uiterste hoogte van 11 meter wordt met onderhavig schetsplan niet gehaald. In die zin zorgt de toegevoegde tweede bouwlaag niet voor een overschrijding van de toegestane hoogte, waardoor reclamant in zijn belangen zou kunnen worden geschaad.

- *De kap bestaat uit een zadeldak met een steile dakhelling. De hellingshoek bedraagt minimaal 50 graden. De nokrichting is, afhankelijk van de plaatsing op het perceel, gelijk aan de voorgevelrooilijn of aan de kavelrichting.*

Het ontwerp heeft een kap met een zadeldak met een hellingshoek van minder dan 50 graden. De gevraagde dakhelling past niet binnen de uitgangspunten, maar reclamant wordt door deze afwijkende dakhelling niet nadelig in zijn belangen geschaad. Zou er een steilere dakhelling worden toegepast, dan zou een hogere nokhoogte aan de orde zijn. Tevens sluit de asymmetrische kap goed aan bij de omliggende bebouwing.

- *De voorkeur gaat uit naar het realiseren van één samengestelde bouwmassa waarin zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen zijn opgenomen.*

Het wijzigingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning (hoofdgebouw) mogelijk. Tevens is het verloop van het bouwvlak dusdanig, dat aan de zijgevel een aangebouwd bijgebouw kan worden gerealiseerd. In die zin is er de mogelijkheid een samengestelde c.q. aan elkaar gebouwde bouwmassa te realiseren. Derhalve voldoet het ontwerp aan dit uitgangspunt.

- *De typologie is afgeleid uit de aangrenzende woningen aan de Zwartekamp en bestaat uit een 'reguliere' bouwstijl of een boerderijstijl. In het laatste geval zijn de kappen voorzien van wolfseinden en zijn de aanbouwen en bijgebouwen eveneens voorzien van een kap.*

Het ingediende schetsontwerp is niet te typeren als 'reguliere' bouwstijl of 'boerderijstijl'. Hoewel de laatstgenoemde bouwstijl in overwegende mate aanwezig is in de Zwartekamp, is op een andere markante locatie, namelijk direct bij de "ingang" van de straat vanaf de Van Dam van Isseltweg, al moderne architectuur aanwezig. Dit betreft een woning bestaande uit twee bouwlagen en plat dak en wit gestuukte gevels en is daarmee ook afwijkend van de naastgelegen woningen die een traditioneler karakter hebben.

Gelet op de ligging van de kavel waar onderhavig wijzigingsplan betrekking op heeft (in de zichtlijn) kan gesproken worden van een markante locatie, waarbij een bijzondere bebouwing een versterking kan zijn van het straatbeeld. Met de vormgeving van de gevraagde woning is – vanwege de gebruikmaking van traditionele elementen in het ontwerp (zoals onder andere de kap) - aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. De keuze van een moderne interpretatie van een reguliere bouwstijl is een nieuwe toevoeging aan het bebouwingsbeeld, maar doet daaraan geen inbreuk. Dat het plan afwijkend is van de voorgestelde typologie is dan ook verdedigbaar (mede gelet op het positieve stedenbouwkundige advies, alsmede het positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit welke over het schetsplan zijn uitgebracht).

Het plan wijkt samengevat op een aantal punten af van de genoemde randvoorwaarden. Deze afwijkingen zijn gezien vanuit de ruimtelijke visie die ten grondslag ligt aan de randvoorwaarden en er is geen strijdigheid met deze visie vastgesteld. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar.

- b. De afwijkingen ten opzichte van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan en de ruimtelijke randvoorwaarden bieden, zijn beoordeeld in een stedenbouwkundig advies. Conclusie is dat het plan stedenbouwkundig inpasbaar is. Tevens is het plan akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Wij conformeren ons aan deze adviezen en zijn van mening dat de gevraagde woning passend is in zijn omgeving.

Over de door reclamant aangehaalde "opstapeling van voorgenomen wijzigingen" het volgende:

Door de aanpassingen zoals genoemd in onze beantwoording van zienswijze 1, onder c wordt met het vast te stellen wijzigingsplan volledig teruggegrepen op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Geldermalsen Woongebied 2011”. In dit bestemmingsplan zijn –met inachtneming van de gebiedskaracteristiek- flexibiliteitsbepalingen opgenomen, waaraan een zorgvuldige ruimtelijke analyse en zonering ten grondslag ligt. Hiermee kunnen onder voorwaarden op perceelsniveau uitbreidingsmogelijkheden worden toegestaan. Deze flexibiliteitsbepalingen kunnen aanvullend op elkaar worden toegepast. De basis is dat het schetsplan stedenbouwkundig inpasbaar is. Blijkens de ingewonnen externe deskundigenadviezen, is dat zo.
c. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 1, onder a. Als aanvulling hierop geven wij aan dat het schetsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie beoordeelt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie met de omgeving, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er wordt gekeken of het bouwwerk past bij de bestaande karakteristiek en de stedenbouwkundige situatie. Er is een positief advies afgegeven. Gelet op de positieve deskundigenadviezen kan worden gesteld dat de gevraagde woning passend is in zijn woonomgeving en van een onevenredige aantasting geen sprake is. De definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal te zijner tijd voor een definitief advies worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
d. Reclamant meent dat in onderhavige situatie geen sprake is van een integrale belangenafweging, vanwege het – naar zijn zeggen – ontbreken van een toetsing aan nationaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In onderhavige situatie is sprake van toetsing aan een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen <i>in</i> het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (en impliciet de daarin opgenomen mogelijkheden tot deels wijzigen ervan) is in de totstandkoming ervan weldegelijk getoetst aan relevant nationaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Zie hiervoor de toelichting van het moederplan “Geldermalsen Woongebied 2011”. Nu ligt voor een wijzigingsplan. De uitgangspunten, en daarmee de relevante uitgangspunten van het nationaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid zijn één op één van toepassing. Toetsing aan het gemeentelijk beleid – zoals verwoord in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid – is weldegelijk aan de orde. Het wijzigingsplan zal op een aantal punten worden aangepast, waardoor het naadloos aansluit bij de mogelijkheden van het thans geldende bestemmingsplan. Zie voor de voorgestelde aanpassingen “Aanpassingen in het wijzigingsplan”.
e. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder c.
f. Het schetsplan is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden. Tevens heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ingestemd met het ingediende schetsontwerp. Wij conformeren ons aan deze adviezen en zijn - gelet op deze positieve adviezen- van mening dat de gevraagde hoogte passend is in de bestaande omgeving. Desondanks is naar aanleiding van de zienswijzen de maatvoering van het plan nogmaals bekeken in relatie tot de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Aangezien het ruimtelijk mogelijk is af te wijken van de standaardbepalingen zijn de flexibiliteitsbepalingen daarin meegenomen. Alhoewel er stedenbouwkundig geen bezwaar is tegen de gehanteerde maatvoering, worden de flexibiliteitsbepalingen die het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende geacht. Hieraan ligt immers een brede ruimtelijke analyse en zonering ten grondslag. Op enkele punten blijkt dan een aanpassing nodig.

De gevraagde goot-en nokhoogte bedragen respectievelijk 5,6 meter en 9,5 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 8 meter toegestaan. Met een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking kan een extra verhoging tot maximaal 125% van de bij recht toegestane waarde worden verleend. In casu tot een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,6 meter en 10 meter. In het wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij andere gehanteerde goothoogten in het bestemmingsplan en is de maximum goothoogte bepaald op 6 meter. De maximum bouwhoogte is 10 meter. In het definitieve wijzigingsplan zal de op de verbeelding aangegeven goothoogte van 6 meter worden aangepast naar de (gevraagde) 5,6 meter. De maximum bouwhoogte blijft 10 m. Door deze aanpassing voldoet de voorgeschreven uiterste hoogte volledig aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Geldermalsen Woongebied 2011”.
g. Hoewel reclamant sinds de aankoop van zijn woning in 2011 (schuin tegenover) zicht heeft op een onbebouwd kavel, is in het geldende bestemmingsplan “Geldermalsen woongebied 2011” aan onderhavige locatie een woonbestemming toegekend mét een directe bouwtitel. Op grond van deze directe bouwtitel mag een woning worden opgericht met een breedte van 10 meter en een hoogte conform de nu voorgestelde woning. Aan- en bijgebouwen zijn ook toegestaan aan de rechter zijgevel (daar waar reclamant het meeste zicht op heeft), gelet op het thans geldende bouwvlak. Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een hoofdgebouw met een breedte van c.a. 16 meter met een hoogte passend in de binnenplanse afwijkmogelijkheid van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Conform de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is er de mogelijkheid tot oprichten van al dan niet aangebouwde bijgebouwen. Het schetsplan voorziet in de realisatie van een aangebouwd bijgebouw aan de rechter zijgevel van de woning. Exacte invulling c.q. uitwerking van de bouw mogelijkheden, zal plaatsvinden bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Reclamant meent dat zijn uitzicht – door realisatie van de nu gevraagde woning – zeer verslechterd, in vergelijking met de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Inderdaad zal het uitzicht van reclamant verminderen: er is nu zicht op een onbebouwd perceel, maar op grond van het geldende bestemmingsplan rust er op het perceel een directe bouwtitel. Dat is het uitgangspunt van de beoordeling. ‘Daarnaast past de nu gevraagde woning binnen de flexibiliteitsbepalingen van het geldende bestemmingsplan (na de voorgestelde planaanpassingen). Verder blijft de beoordeling of de nu gevraagde woning een verrijking of een verslechtering is van het uitzicht een kwestie van smaak. De gemeente laat zich daarom bij de beoordeling van aanvragen adviseren door (in veel voorkomende gevallen) een extern stedenbouwkundige. Daarnaast wordt iedere aanvraag voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Beiden hebben ten aanzien van voorliggend plan een positief advies afgegeven. De gemeente kan zich vinden in deze adviezen en sluit zich daarbij aan. Mede op basis daarvan zijn wij van mening dat de gevraagde woning ruimtelijk verantwoord is, dan wel een positieve bijdrage levert aan het bestaande bebouwingsbeeld.
h. Het college van burgemeester en wethouders maakt – mede op basis van de ingekomen zienswijzen – een afweging en besluit hiertoe het wijzigingsplan op een aantal onderdelen aan te passen en als zodanig – gewijzigd – vast te stellen.
i. Reclamant is op 21 september 2015 in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen mondeling toe te lichten bij wethouder Van Meygaarden.
j. In 2008 is aan de voormalige grondeigenaar bouwvergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning. De bouwvergunning uit 2008 is nog steeds geldig, deze is niet ingetrokken (zowel niet door de aanvrager als door de gemeente). In het wijzigingsplan wordt deze vergunning wel genoemd, maar deze heeft niet als basis gediend voor voorliggend wijzigingsplan. Er is uitgegaan van de juridisch-planologische bestaande

situatie, te weten het bouwvlak zoals is aangeduid op de verbeelding van het moederplan “Geldermalsen – Woongebied 2011”.
k. Het bouwvlak in het vigerende, onherroepelijke bestemmingsplan is een gegeven. Voor de totstandkoming daarvan is gebruik gemaakt van de ruimtelijke randvoorwaarden en de bouwplannen die er destijds waren voor het perceel.
l. Reclamant meent terecht dat een bestemmingsplan bindend is voor zowel de overheid als de burger. Zo ook hier. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is op betreffend perceel een directe bouwtitel voor een vrijstaande woning opgenomen. In hetzelfde bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee – onder voorwaarden – een afwijkende positionering van het hoofdgebouw kán worden toegestaan. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid waarbij het mandaat bij het college van burgemeester en wethouders ligt. Aan het mogelijk toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid gaat een uitgebreide afweging vooraf (zoals onder andere adviezen inwinnen bij deskundigen) en wordt weldegelijk een onafhankelijke belangenafweging gemaakt. Zie hiervoor de ingewonnen adviezen. Een ander moment van belangen afwegen is het ter visie leggen van het ontwerp wijzigingsplan en het beantwoorden van de zienswijzen. Dat ligt nu voor en leidt tot enkele aanpassingen in het wijzigingsplan. Wettelijk zijn er geen termijnen waarbinnen een wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast. De gemeente kan niet geheel voorzien wanneer initiatieven zich voordoen en wanneer deze worden ingediend. Vanuit de omgevingswet moet de gemeente kijken op welke wijze aan een initiatief medewerking kan worden verleend, mits het ruimtelijk kan worden toegestaan. Dat is in onderhavige situatie het geval, zie stedenbouwkundig advies en advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
m. Vanuit een brede belangenafweging moet de gemeente in beginsel kijken in hoeverre medewerking aan een verzoek kan worden verleend. Deze afweging is gemaakt en wij zien geen reden om medewerking te ontfeggen, mits het wijzigingsplan op een aantal punten wordt aangepast. Het schetsplan is in onderhavige situatie dan ook in zoverre leidend, dat nu voorliggend wijzigingsplan inderdaad is opgesteld ten behoeve van het ingediende initiatief. Daar is niets ongebruikelijks aan: de gemeente ontvangt een verzoek, beoordeelt de mogelijkheden (en heeft hierin een bepaalde mate van beleidsvrijheid) en levert, indien mogelijk, maatwerk. Zo ook nu. Dat neemt niet weg dat de basis uitgangspunten (voorschriften) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan van kracht blijven. Op basis daarvan dient het nu voorliggende wijzigingsplan op een aantal punten te worden aangepast, omdat deze nu niet in lijn liggen met de uitgangspunten van het moederplan. Een uitgebreide opsomming van de aanpassingen van het wijzigingsplan is opgenomen onder “aanpassingen in het wijzigingsplan”.
n. De ingediende zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen in het wijzigingsplan, maar geven geen aanleiding een (gewijzigde) vaststelling achterwege te laten.
<i>Besluit</i>
Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond.
<i>Aanpassingen in het Wijzigingsplan</i>
Zie “aanpassingen in wijzigingsplan” zoals genoemd bij Zienswijze 1

ZIENSWIJZE 5	
<i>Samenvatting zienswijze</i>	
a.	De gemeente en architect kunnen niet als onafhankelijk worden beschouwd, daar zij alleen met de opdrachtgever overlegd hebben en er geen enkel contact is geweest met de belanghebbende omwonenden gedurende de planvorming. Belangen van derden zijn überhaupt niet onderzocht.
b.	De karakteristieken van het nieuwe bouwplan zijn (gelet op de zienswijze genoemd onder 1) derhalve beschreven met eenzijdige subjectieve kwalificaties.
c.	Er blijkt op geen enkele manier dat er rekening is gehouden met de uitgangspunten zoals verwoord in de ruimtelijke randvoorwaarden, gelet op de omvang van de nu te bouwen woning.
d.	Er is niet onderbouwd waarom de verrijking van het straatbeeld niet gerealiseerd kan worden binnen het bestaande bestemmingsplan. Tevens is deze verrijking niet getoetst aan de opvattingen van omwonenden. Doch een subjectieve interpretatie van een niet-onafhankelijk bureau.
e.	Door het dicht op de weg plaatsen van zo'n massief gebouw wordt het bij het inrijden van de Zwartekamp beeldbepalend en niet beeldinpassend.
f.	De woning is te hoog.
g.	Het bijgebouw (functie werkkamer volgens tekening) heeft geen aparte ingang, is geen garage en heeft slechts toegang vanuit het hoofdgebouw. Daarmee is het onderdeel van het hoofdgebouw.
h.	De conclusie dat het plan geen onevenredige afbreuk doet aan het karakteristieke straatbeeld en stedenbouwkundig inpasbaar is subjectief en onjuist. Door de buitenproportionele afmetingen, de hoge bebouwingsgraad, de hoogte en de korte afstand tot de straat past dit in het geheel niet bij de omringende bebouwing en is volledig gezichtsoverheersend in de Zwartekamp.
i.	Reclamant geeft aan dat de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan niet juist is gevolgd. Dit omdat er vooroverleg met omwonenden gevoerd dient te worden. Er wordt door reclamant tevens gewezen op vooroverleg en inspraak. Dit is niet gedaan.
j.	Reclamant geeft het aan triest te vinden dat een bestemmingsplan nog maar net onherroepelijk is verklaard en nu door de gemeente herroepen dreigt te worden om één enkele persoon van dienst te zijn. Daarmee worden belangen van de hele buurt geschaad.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>	
a.	Bij de planvorming in het verleden, i.c. de in 2008 verleende omgevingsvergunning en het bestemmingsplan "Geldermalsen woongebied 2011", is reeds een belangenafweging gemaakt en zijn diverse mogelijkheden voor inspraak geweest. Dit heeft geresulteerd in opname van een bouwtitel in het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor een vrijstaande woning op het betreffende perceel. Voor het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen in het vigerende bestemmingsplan is opnieuw een brede belangenafweging gemaakt. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid staat dit bovendien expliciet vermeld. Er is een stedenbouwkundig advies opgevraagd en in de toelichting van het bestemmingsplan komt de belangenafweging aan bod. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de toelichting wordt voldaan aan voorwaarden die gesteld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid en vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Daarnaast is conform de wettelijke bepalingen de mogelijkheid geboden aan belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Deze worden, zoals toegelicht in voorliggende zienswijzennota, betrokken in de besluitvorming van het college bij de – deels gewijzigde - vaststelling van het wijzigingsplan. Conclusie is dat een brede belangenafweging heeft plaatsgevonden, belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op het plan en deze reacties betrokken zijn in de besluitvorming. Dat verder bij de totstandkoming van het wijzigingsplan (tot aan het ter inzage leggen van het ontwerp daarvan) geen separaat overleg met belanghebbenden is gevoerd is niet aan de gemeente. Het is voor de gemeente onmogelijk om bij ieder afzonderlijk initiatief vooraf met alle belanghebbenden te overleggen om zo te trachten tot een plan te komen wat tot

ieders tevredenheid is. Hierin is ook een rol voor de initiatiefnemer weggelegd.
b. Zie allereerst onze beantwoording van zienswijze 1. Als aanvulling daarop geven wij mee dat het schetsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie beoordeelt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie met de omgeving, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er wordt gekeken of het bouwwerk past bij de bestaande karakteristiek en de stedenbouwkundige situatie. De leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden <i>extern</i> ingehuurd, en zijn <i>onafhankelijk</i>. Zij zijn geen ambtenaar, wethouder of raadslid in de gemeente, want in hun advies mogen geen andere belangen een rol spelen dan de welstandsaspecten. Daarmee is een subjectieve beoordeling van plannen gegarandeerd. Gelet op het voorgaande is van een eenzijdige subjectieve kwalificatie geen sprake.
c. Vertrekpunt bij de stedenbouwkundige beoordeling zijn weldegelijk de eerder opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden geweest, in combinatie met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Dit is als zodanig ook genoemd in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 van het ontwerp wijzigingsplan. Het ontwerp van de nieuwe woning grijpt duidelijk terug op deze ruimtelijke uitgangspunten. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 4, onder a. Tevens is het zo dat, na de voorgestelde planaanpassingen, het vast te stellen wijzigingsplan volledig aansluit op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Geldermalsen Woongebied 2011”.
d. Zie allereerst onze beantwoording van zienswijze 2. Hieruit volgt dat van een – volgens reclamant – subjectieve interpretatie van een niet-onafhankelijk bureau geen sprake is. Tevens is het zo dat, na de voorgestelde planaanpassingen, het vast te stellen wijzigingsplan volledig aansluit op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Geldermalsen Woongebied 2011”. Tot slot meent reclamant dat het plan ter toetsing aan de omwonenden had moeten worden voorgelegd. Voor onze reactie daarop verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1. Dat verder bij de totstandkoming van het wijzigingsplan geen separaat overleg met belanghebbenden is gevoerd is niet aan de gemeente. Het is voor de gemeente onmogelijk om bij ieder afzonderlijk initiatief vooraf met alle belanghebbenden te overleggen om zo te trachten tot een plan te komen wat tot ieders tevredenheid is. Hierin is ook een rol voor de initiatiefnemer weggelegd.
e. De positionering van de woning is afwijkend van het bestemmingsplan, doch is er goed gekeken naar de plaatsing van de woning in aansluiting op de aangrenzende rooilijnen. Er is geen harde rooilijn, maar de omliggende woningen volgen wel duidelijk het verloop van de weg. Zo ook de nu voorgestelde woning. Er resteert tevens een voortuin met een dermate diepte, dat openheid aan de voorzijde en de realisatie van een groene uitstraling zeker tot de mogelijkheid behoort. De gekozen positie maakt het beeld niet ruimer, maar verdicht het evenmin. Over het al dan niet “beeldinpassend” of “beeldbepalend” zijn van de woning het volgende: Het schetsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie beoordeelt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie met de omgeving, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er wordt gekeken of het bouwwerk past bij de bestaande karakteristiek en de stedenbouwkundige situatie. Er is een positief advies afgegeven. Gelet op dit positieve deskundigenadvies kan worden

	gesteld dat de gevraagde woning passend is in zijn woonomgeving. Beeldbepalend is deze woning op zichzelf ook, maar gelet op de markante locatie van de kavel, kan dit als pré worden beschouwd. Het definitieve bouwplan zal uiteraard ook ter beoordeling aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd.
f.	Op grond van het geldende bestemmingsplan is een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 8 meter toegestaan. Met een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking kan een extra verhoging tot maximaal 125% van de bij recht toegestane waarde worden verleend. In casu tot een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,6 meter en 10 meter. Op de verbeelding van het Ontwerp wijzigingsplan is aangegeven dat de goot- en nokhoogte van de woning respectievelijk 6 meter en 10 meter mag bedragen, in aansluiting op het ingediende schetsplan. In het definitieve wijzigingsplan zal de op de verbeelding aangegeven goothoogte van 6 meter worden aangepast naar maximaal 5,6 meter. Een en ander conform (de binnenplanse afwijkmogelijkheid) van het geldende bestemmingsplan.
g.	Het schetsplan voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning, met aan weerszijden een aangebouwd bijgebouw. Het aangebouwde bijgebouw aan de linker zijgevel is op de tekening aangeduid als een werkkamer. Het aangebouwde bijgebouw aan de rechter zijgevel is aangeduid als garage. Het totale oppervlak aan aangebouwde bijgebouwen betrof 115 m². Naar aanleiding van de zienswijzen is de maatvoering van het plan nogmaals bekeken in relatie tot de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Aangezien het ruimtelijk mogelijk is af te wijken van de standaardbepalingen zijn de flexibiliteitsbepalingen daarin meegenomen. Alhoewel er stedenbouwkundig geen bezwaar is tegen de gehanteerde maatvoering, worden de flexibiliteitsbepalingen die het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende geacht. Hieraan ligt immers een brede ruimtelijke analyse en zonering ten grondslag. Op enkele punten blijkt dan een aanpassing nodig. In het ontwerp wijzigingsplan is aanduiding “specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw” opgenomen. Deze heeft een afmeting van 16 m x 10 m, conform ingediend schetsplan. Daarnaast is op de verbeelding middels een specifieke aanduiding opgenomen, dat op het perceel 115 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht. Deze maat blijkt niet volledig passend binnen het toegestane bebouwingspercentage (van 37,5% met binnenplanse afwijking) zoals opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Geldermalsen Woongebied 2011”: Het bouwvlak binnen het onderhavige bouwperceel heeft een oppervlakte van 537 m². Op grond van het maximale bebouwingspercentage (van 37,5%) mag het op het betreffende bouwperceel – en binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak- een totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen worden opgericht van 201 m². Indien de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van een hoofdgebouw van 16 meter x 10 meter (zoals in het schetsplan is voorgesteld), resteert nog 41 m² die krachtens het bestemmingsplan mag worden benut voor het oprichten van aan- en/of bijgebouwen (mocht het hoofdgebouw uiteindelijk een kleiner oppervlak krijgen, dan resteren weer meer m² voor de bijgebouwen, met in achtnaam van het maximale bebouwingspercentage en een uiterst maximum van 90 m² aan bijgebouwen). Hoe deze m² uiteindelijk benut gaan worden, zal blijken uit de definitieve aanvraag omgevingsvergunning. De specifieke aanduiding op welke op de verbeelding van het Ontwerp wijzigingsplan is opgenomen (te weten “maximum oppervlakte bijgebouw (115 m²)”) zal in het vast te stellen wijzigingsplan <i>niet</i> worden opgenomen. Door deze aanpassingen wordt met het vast te stellen wijzigingsplan volledig teruggegrepen op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Geldermalsen Woongebied 2011”. Deze aanpassing heeft consequenties voor de uitwerking van het bouwplan, in die zin dat

de aanvraag omgevingsvergunning moet passen binnen voornoemde bebouwingsmogelijkheid. De in beginsel gevraagde m² bijgebouwen kunnen niet worden vergund, indien het hoofdgebouw de gewenste afmeting van 16 meter x 10 meter behoudt.

Dit laat overigens eventuele bouw mogelijkheden die gelden op grond van de regelgeving voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken onverlet.

Ook na de hiervoor genoemde aanpassing van het wijzigingsplan, zal de realisatie van een bijgebouw – conform de regeling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan - mogelijk zijn. Over de aanduiding c.q. functie van een gewenste bijgebouw het volgende: Reclamant is van mening dat – indien een bijgebouw geen aparte ingang heeft, maar alleen een toegang vanuit het hoofdgebouw en de functie van werkkamer heeft, het niet valt aan te merken als bijgebouw. De begripsbepalingen uit het ter plaatse geldend bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied 2011" zijn hierin bepalend. Hierin is voor een "bijgebouw" in artikel 1.27 opgenomen: "een al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw, met dien verstande dat in dit plan in ieder geval als bijgebouwen worden aangemerkt de gebouwen welke als zodanig op de plankaart zijn aangeduid". Het bestemmingsplan maakt géén onderscheid tussen aangebouwde en vrijstaande gebouwen en het begrip "aanbouw" komt, conform de 'Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012) niet meer in de begripsbepalingen voor (in de SVBP 2012 staan bindende normen betreffende de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en inpassingsplannen). Als hoofdgebouw wordt vervolgens in artikel 1.34 aangemerkt "een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken; in dit plan worden in ieder geval als hoofdgebouw aangemerkt de als zodanig op de plankaart aangegeven gebouwen, met dien verstande dat voor zover de op de kaart aangegeven bebouwing zich uitstrekt over meerdere bouwpercelen, per bouwperceel een hoofdgebouw dient te worden onderscheiden".

Het aangebouwde bijgebouw (de werkkamer waar reclamant op doelt) zoals voorgesteld in het schetsplan, heeft een beperkte hoogte (van circa 3,3 meter) en is voorzien van een plat dak. Daarmee is het duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De functie is tevens ondersteunend aan het hoofdgebouw; er is in het bijgebouw geen primaire functie, als zijde keuken, woonkamer, o.i.d. aanwezig. Samengevat zijn wij van mening dat betreffend bijgebouw weldegelijk als zodanig is aan te merken. Dat het direct vanuit het hoofdgebouw te bereiken is, doet daaraan niets af.

Tot slot, in voorliggend wijzigingsplan is door middel van een bouwvlak met specifieke aanduiding een duidelijk onderscheid aangebracht tussen hoofdgebouw en mogelijke situering voor al dan niet vrijstaande gebouwen. Het definitieve bouwplan zal met inachtneming daarvan moeten worden opgesteld. De toetsing van het woningontwerp en op welke wijze invulling wordt gegeven aan hoofdgebouwen en bijgebouwen vindt plaats in het kader van de (nog in te dienen) omgevingsvergunning. Dit valt buiten de reikwijdte van het wijzigingsplan.

- h. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van **zienswijze 1, onder a.**

Als aanvulling hierop geven wij aan dat het schetsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie beoordeelt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie met de omgeving, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er wordt gekeken of het bouwwerk past bij de bestaande karakteristiek en de stedenbouwkundige situatie. Er is een positief advies afgegeven.

Gelet op de positieve deskundigenadviezen kan worden gesteld dat het schetsontwerp van de gevraagde woning passend is in zijn woonomgeving en van een onevenredige aantasting geen sprake is. Een definitief bouwplan zal ook ter toetsing aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd.

i. In onderhavige situatie is sprake van een procedure om te komen tot een wijzigingsplan. Dit is wat anders dan het door reclamant aangehaalde bestemmingsplan. Een bevoegdheid tot wijzigen van het bestemmingsplan (het wijzigingsplan) is opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Er dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid getoetst te worden aan de voorwaarden zoals opgenomen <i>in</i> het bestemmingsplan. De procedure voor de totstandkoming van een rechtsgeldig wijzigingsplan is beschreven in artikel 3.9a Wro en afdeling 3.4 Awb. Het voeren van het door reclamant genoemde vooroverleg is geen verplichting bij de procedure van een wijzigingsplan (dit is in sommige gevallen wel het geval bij een bestemmingsplanprocedure, zie de gemeentelijke inspraakverordening). De eerste formele mogelijkheid tot het bieden van een inspraakmoment bij de procedure van de totstandkoming van een wijzigingsplan is bij het ter visie leggen van het ontwerp wijzigingsplan en daarmee de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is door diverse reclamanten gebruik gemaakt. De beantwoording daarvan ligt nu voor en leidt tot enkele aanpassingen in het wijzigingsplan. Dat verder bij de totstandkoming van het wijzigingsplan geen separaat overleg met belanghebbenden is gevoerd is niet aan de gemeente. Het is voor de gemeente onmogelijk om bij ieder afzonderlijk initiatief vooraf met alle belanghebbenden te overleggen om zo te trachten tot een plan te komen wat tot ieders tevredenheid is. Hierin is ook een rol voor de initiatiefnemer weggelegd.
j. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, alsmede bij zienswijze 4, onder I. Aanvullend willen wij het volgende meegeven: In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is op betreffend perceel een directe bouwtitel opgenomen ten behoeve van realisatie van een vrijstaande woning. In hetzelfde bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee – onder voorwaarden – een afwijkende positionering van het hoofdgebouw <i>kán</i> worden toegestaan. Aan het mogelijk toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid gaat een uitgebreide afweging vooraf. Zie hiervoor de ingewonnen adviezen van extern deskundigen (stedenbouwkundig advies en advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Dat voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om één enkele persoon “van dienst te zijn” is wat ons betreft erg kort door de bocht. Met het in procedure brengen van voorliggend wijzigingsplan, geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoer aan de bevoegdheid die hen is gegeven. Het schetsplan van initiatiefnemer is in onderhavige situatie in zoverre leidend, dat nu voorliggend wijzigingsplan inderdaad is opgesteld naar aanleiding van het ingediende verzoek. Daar is niets ongebruikelijks aan: de gemeente ontvangt een verzoek, beoordeelt de mogelijkheden en levert, indien mogelijk, maatwerk. Zo ook nu. Dat neemt niet weg dat de basis uitgangspunten (voorschriften) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan van kracht blijven. Op basis daarvan dient het nu voorliggende wijzigingsplan op een aantal punten te worden aangepast, omdat deze nu niet in lijn liggen met de uitgangspunten van het moederplan. Een uitgebreide opsomming van de aanpassingen van het wijzigingsplan is opgenomen onder “aanpassingen in het wijzigingsplan”. Na aanpassing van het wijzigingsplan, sluit dit één op één aan bij de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.
<i>Besluit</i>
Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond
<i>Aanpassingen in het Wijzigingsplan</i>
Zie “aanpassingen in wijzigingsplan” zoals genoemd bij Zienswijze 1

ZIENSWIJZE 6
<i>Samenvatting zienswijze</i>
a. Het bestemmingsplan dat nu geldt, is nog geen twee jaar geleden definitief vastgesteld. Je zou dus mogen verwachten dat op zo'n korte termijn de visie op dit gebied niet verandert en dat het gemeentebestuur zich richt op het "behouden, beheren en herstellen" van het karakteristieke straatbeeld.
b. Met het ontwerp wijzigingsplan wordt, vanwege de afmeting en de situering van de woning, het karakteristieke straatbeeld op ernstige en onaanvaardbare wijze aan.
c. Reclamant is van mening dat de gemeente in het ontwerp wijzigingsplan een onevenwichtige en eenzijdige belangenafweging heeft gemaakt en pas nu bij gelegenheid van het "ophalen" van zienswijzen wellicht de belangen van de huidige bewoners in ogenschouw wil nemen.
d. Reclamant is van mening dat de gemeente zijn eigen ruimtelijke ordeningsbeleid ter zijde schuift en doorkruist.
e. Reclamant geeft aan er op te mogen rekenen dat de gemeente zorgvuldig bestuurt, het door de gemeenteraad vastgestelde en door burgers gekende beleid uitvoert en handhaaft en daarin consistent en betrouwbaar is.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>
a. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is op betreffend perceel reeds een bouwtitel voor een vrijstaande woning opgenomen. Het ingediende verzoek is niet één op één passend in het geldende bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan kent flexibiliteitsbepalingen. Indien een bouwplan of verzoek niet past in het bestemmingsplan, dient het automatisch te worden beschouwd als een verzoek om afwijking van dat bestemmingsplan. Wettelijk zijn er geen termijnen waarbinnen een wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast. Gemeente kan niet geheel voorzien wanneer initiatieven zich voordoen en wanneer deze worden ingediend. Vanuit de omgevingswet moet de gemeente kijken op welke wijze aan een initiatief medewerking kan worden verleend, mits het ruimtelijk kan worden toegestaan. Dat is in onderhavige situatie het geval, zie stedenbouwkundig advies en advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
b. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 1, onder a.
c. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 5, onder a.
d. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze a en zienswijze 1, onder c.
e. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 3, onder b en onze reactie bij zienswijze 5, onder a. Tevens willen wij hier aan toevoegen dat naar aanleiding van de zienswijzen de maatvoering van het plan nogmaals is bekeken in relatie tot de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Aangezien het ruimtelijk mogelijk is af te wijken van de standaardbepalingen zijn de flexibiliteitsbepalingen daarin meegenomen. Alhoewel er stedenbouwkundig geen bezwaar is tegen de gehanteerde maatvoering, worden de flexibiliteitsbepalingen die het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende geacht. Hieraan ligt immers een brede ruimtelijke analyse en zonering ten grondslag. Op enkele punten blijkt dan een aanpassing nodig (zie "aanpassingen in het Wijzigingsplan"). Door deze aanpassingen wordt met het vast te stellen wijzigingsplan volledig teruggegrepen op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied 2011".
<i>Besluit</i>
Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond
<i>Aanpassingen in het Wijzigingsplan</i>
Zie "aanpassingen in wijzigingsplan" zoals genoemd bij Zienswijze 1

ZIENSWIJZE 7
<i>Samenvatting zienswijze</i>
a. Het nu gepresenteerde bouwplan voldoet geenszins aan de voorschriften en uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan.
b. Door de afmetingen van de woning en de positionering ervan (ver naar voren op het erf) is van openheid, kleinschaligheid en transparantie geen sprake meer. Tevens verstoort de nu gevraagde woning de harmonie in de straat.
c. Reclamant is van mening dat alle argumenten voor de wijziging van het bestemmingsplan als zeer positief naar het bouwplan worden toegeschreven en alle overschrijdingen worden gebagatelliseerd.
d. Reclamant is van mening dat de nu gevraagde woning zorgt voor een waardevermindering van de eigen woning.
e. Reclamant geeft aan dat de strijdigheden met het bestemmingsplan moeten worden teruggebracht naar de uitgangspunten van het bestemmingsplan.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>
a. Zie beantwoording zienswijze 1, onder a. Daaraan kan het volgende worden toegevoegd: Naar aanleiding van de zienswijzen is de maatvoering van het plan nogmaals bekeken in relatie tot de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Aangezien het ruimtelijk mogelijk is af te wijken van de standaardbepalingen zijn de flexibiliteitsbepalingen daarin meegenomen. Alhoewel er stedenbouwkundig geen bezwaar is tegen de gehanteerde maatvoering, worden de flexibiliteitsbepalingen die het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende geacht. Hieraan ligt immers een brede ruimtelijke analyse en zonering ten grondslag. Op enkele punten blijkt dan een aanpassing nodig (zie "Aanpassingen in het Wijzigingsplan"). Door deze aanpassingen wordt met het vast te stellen wijzigingsplan volledig teruggegrepen op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied 2011".
b. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 1, onder a.
c. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 1, onder b.
d. Voor waardevermindering van de woning is een aparte schaderegeling opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Op basis van artikel 6.1, vierde lid van de Wro kan een belanghebbende binnen vijf jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden een aanvraag indienen om een tegemoetkoming in de schade als gevolg van een planologische wijziging. De aanvraag dient een motivering te bevatten, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming (artikel 6.1, derde lid Wro).
e. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder c.
<i>Besluit</i>
Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond
<i>Aanpassingen in het Wijzigingsplan</i>
Zie "aanpassingen in wijzigingsplan" zoals genoemd bij Zienswijze 1

ZIENSWIJZE 8
<i>Samenvatting zienswijze</i>
a. Het geldende bestemmingsplan is recent (in 2011) vastgesteld. Het is naar mening van reclamant zeer merkwaardig dat er in december 2014 weer een wijziging wordt gevraagd, die totaal haaks staat op het ruimtelijk beleid wat tot op heden voor de Zwartekamp is gevoerd.
b. Reclamant ervaart de gevraagde overschrijdingen (goot- en nokhoogte, rooilijn, oppervlak hoofdgebouw, oppervlak bijgebouwen) als buitensporige overschrijdingen.
c. Vanwege de massa van de woning, alsmede de positionering ervan, zal het ruimtelijke karakter totaal verloren gaan.
d. Het type bebouwing strookt niet met de bestaande bebouwing.
e. Reclamant heeft bedenkingen bij de bijgebouwen. De tuinkamer mag als vergroting van de woonkamer worden beschouwd en niet als bijgebouw.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>
a. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder a en c. Daaraan willen wij toevoegen dat er wettelijk geen termijnen zijn waarbinnen een wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast. Gemeente kan niet geheel voorzien wanneer initiatieven zich voordoen en wanneer deze worden ingediend. Vanuit de omgevingswet moet de gemeente kijken op welke wijze aan een initiatief medewerking kan worden verleend, mits het ruimtelijk kan worden toegestaan. Dat is in onderhavige situatie het geval, zie stedenbouwkundig advies en advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
b. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze a, alsmede onze reactie bij zienswijze 1, onder b en c.
c. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze a en b.
d. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder a en b.
e. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 5, onder g.
<i>Besluit</i>
Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond
<i>Aanpassingen in het Wijzigingsplan</i>
Zie "aanpassingen in wijzigingsplan" zoals genoemd bij Zienswijze 1

ZIENSWIJZE 9	
<i>Samenvatting zienswijze</i>	
a.	Het voorliggende wijzigingsplan maakt duidelijk dat voorliggend verzoek niet voldoet aan die waarden, die zo kenmerkend zijn voor de Zwartekamp en als zodanig zijn vastgelegd in het bestemmingsplan: ruim opgezet, karakteristiek (één bouwlaag met kap), veel groen en bomen, royale tuinen en doorzichten.
b.	Dit schaadt in ernstige mate het verwachtingspatroon en het vertrouwen in de uitvoering van het consistente en solide beleid van de gemeente Geldermalsen.
c.	Het bouwplan waarvoor nu het wijzigingsplan in procedure is gebracht, wijkt op zo veel punten af van de ruimtelijke randvoorwaarden, dat sprake is van een geheel nieuwe situatie, een ongewenste situatie.
d.	Het ontwerp is in strijd met de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.
e.	Reclamant vraagt zich af wat het nut en de waarde is van het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden, als deze “net zo makkelijk weer gepasseerd kunnen worden met een slap verhaal”.
f.	Reclamant vraagt zich af waarom in onderhavige situatie bijgebouwen worden toegestaan vóór de voorgevelrooilijn van de woningen in de straat.
g.	In de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid staat aangegeven dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Reclamant geeft aan dat zijn gebruiksmogelijkheden op het perceel fors worden aangetast, omdat zij zullen aankijken tegen een muur van 18 meter lang. Het uitzicht wordt verpest.
h.	De geluidsaspecten zijn niet afgewogen. Een 30 km zone betekent niet automatisch dat hier niet naar gekeken hoeft te worden. RvS heeft al meerdere keren uitgesproken dat dit bij een bestemmingsplan ook moet. Het akkoestisch rapport is niet meer actueel.
i.	Reclamant is het niet eens met de onderbouwing in de toelichting van het wijzigingsplan. Het initiatief wordt volgens reclamant in de onderbouwing onder andere “goed gepraat”, en de onderbouwing zou misleidend zijn.
j.	De verplichte waterparagraaf ontbreekt.
k.	De opdracht van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht is niet correct uitgevoerd. In de toelichting van het wijzigingsplan ontbreekt nog een beschrijving van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten, een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en een beschrijving van de wijze waarop krachtens hs 5 van de Wm vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.
l.	Het plan voorziet tevens in realisatie van een erfafscheiding die 3,2 m hoog is. Dit past niet in het bestemmingsplan.
<i>Standpunt college van burgemeester en wethouders</i>	
a.	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder a.
b.	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 6, onder e.
c.	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder a en b, alsmede zienswijze 4 onder a.
d.	Zie voor de beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij zienswijze 1, onder c.
e.	Het ingediende schetsplan voor de gewenste woning is ter beoordeling aan extern deskundigen voorgelegd. Deze hebben beiden in een advies aangegeven waarom zij vinden dat de gewenste woning als ruimtelijk passend is te beschouwen en aansluit bij de karakteristieken voor het betreffende gebied. De ruimtelijke randvoorwaarden en de uitgangspunten worden niet zomaar “makkelijk gepasseerd”, hier ligt een brede afweging en uitgebreide planologische procedure aan ten grondslag, waarbij ook de ruimte is om in te spreken (in de vorm van zienswijzen) en te heroverwegen. Dat ligt nu voor en leidt tot enkele aanpassingen van het wijzigingsplan. Zie hiervoor “aanpassingen in het wijzigingsplan”.
f.	In het ontwerp ligt de voorgevel in lijn met de aangrenzende voorgevelrooilijnen, die overigens veel verspringingen kent. De aangebouwde bijgebouwen liggen op enige afstand van de voorgevel van te realiseren woning – en daarmee ook achter de voorgevel van de aansluitende woning op nummer 8.

Overigens betreft het hier allen vrijstaande woningen die op enige afstand van elkaar zijn gebouwd. Door de situering van onderhavig kavel – in de bocht -, is een verdraaiing van het bouwvlak van de te realiseren woning logisch. De vorm van het bouwvlak (waarbinnen ook de bijgebouwen moeten zijn gelegen) is hierop aangepast: er is aangeduid dat de bijgebouwen terug moeten liggen vanaf de voorgevel. Daardoor komen zij niet voor de voorgevel van de naastgelegen woning op nummer 8 uit. De woning op nummer 16 vormt een uitzondering. Deze is namelijk verder naar achteren gelegen dan de woning op nummer 8 (waar onderhavig kavel aan grenst). De woning op nummer 16 ligt op dermate afstand van de te ontwikkelen kavel dat de gevraagde positionering van de bijgebouwen geen ruimtelijke bezwaren oproept.
g. De gewenste woning aan de Zwartekamp 12 ligt op een afstand van ruim 75 – 80 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de woning van reclamant. De grond tussen de woning van reclamant en de nieuw gewenste woning is voor het grootste deel in eigendom van reclamant en bestaat uit grasland met een grote hoeveelheid aanwezig opgaand groen (hoge bomen en beplanting). Van direct zicht vanuit de woning van reclamant op de nieuwe woning is nauwelijks sprake. Gelet op de royale afstand tussen de onderlinge woningen, is geen sprake van een vermindering van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant. Daarnaast blijft de doorgang van het perceel van initiatiefnemer van de Koppelsedijk naar de Zwartekamp intact, aangezien dit deel in eigendom blijft van reclamant. Tot slot het volgende: In 2004 heeft reclamant bij de gemeente een verzoek ingediend wat voorzag in het oprichten van een vrijstaande seniorenwoning op het betreffende kavel aan de Zwartekamp (12) in Geldermalsen. Dat verzoek voorzag tevens in splitsing van zijn perceel gelegen aan de Koppelsedijk. Het achterste deel – grenzend aan de Zwartekamp – zou van het perceel aan de Koppelsedijk worden afgesplitst en op het afgesplitste perceel zou vervolgens een vrijstaande seniorenwoning worden gerealiseerd. Aan dat verzoek heeft de gemeente destijds een principe-medewerking verleend. Deze principemedewerking heeft echter nooit geleid tot een concreet verzoek (aanvraag bouwvergunning) van initiatiefnemer tot daadwerkelijk oprichten van de gewenste seniorenwoning. Wél is het deel van het perceel aan de Koppelsedijk afgesplitst en zo is een volwaardig bouwvlak ontstaan aan de Zwartekamp (12). Reclamant heeft uiteindelijk de betreffende bouwvlak aan een derde doorverkocht en bewust géén gebruik gemaakt van de aan hem geboden mogelijkheid tot realisatie van een seniorenwoning. Daarmee kon reclamant voorzien dat op het betreffende kavel aan de Zwartekamp een woning zou worden opgericht. Dat reclamant nu aangeeft dat een woning aan de Zwartekamp zorgt voor een beperking van zijn gebruiksmogelijkheden is dan ook verwonderlijk te noemen.
h. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder, heeft een weg in stedelijk gebied een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg: voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 200 meter. Voorts is in artikel 74 van die wet aangegeven dat het voorgaande niet geldt met betrekking tot een weg die gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied, of waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Dit is op onderhavige aanvraag van toepassing en strikt formeel is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Reclamant merkt terecht op dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel moet worden gekeken naar het geluidsaspect. Dat dat in onderhavige situatie niet is gedaan, is een aanname van reclamant. Het feit dat er geen nieuw geluidsrapport is ingediend betekent niet automatisch dat daarmee enige toetsing ontbreekt. Wij zijn van mening dat een nieuw akoestisch onderzoek achterwege kan blijven, en wel om de volgende redenen: • Ten behoeve van een bouwaanvraag in 2007 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De samengevatte conclusie van dat onderzoek is als volgt: De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van een gevel van een woning mag, behoudens uitzonderingen, niet meer bedragen dan 48 dB. De destijds geplande woning heeft voor het grootste deel een gelijke situering als de nu

gevraagde woning en deze ligt in de geluidszones van de Van Dam van Isseltweg en de Koppelsedijk. De straat waar de woning aan ligt, de Zwartekamp, is een erftoegangsweg met een lage verkeersintensiteit. De straat ligt in een 30-km-gebied. Een geluidsonderzoek van het verkeerslawaaï van deze straat is daarom niet noodzakelijk.

Uit de berekeningen van het betreffende geluidsrapport blijkt dat de geluidsbelasting van de destijds geplande nieuwe woning door het verkeer op Van Dam van Isseltweg en de Koppelsedijk beduidend lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De berekende invallende geluidbelasting (Bi) (Lden) die het gevolg is van het verkeer op de Van Dam van Isseltweg bedraagt (inclusief de tijdelijke aftrek ex art. 110-g Wgh) op 1,5 meter hoogte 39 dB. Op 4,5 meter hoogte bedraagt deze waarde 41 dB. Voor het verkeer op de Koppelsedijk bedragen deze waarden respectievelijk 23 en 25 dB. Uit de berekeningen blijkt dus dat deze geluidsbelasting aanmerkelijk lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

- Vanaf het moment van voorgenemd onderzoek (2007) tot nu, zijn geen bijzondere omstandigheden opgetreden, waardoor de resultaten van het onderzoek dermate – in negatieve zin- af zouden kunnen wijken (en het gedane onderzoek verouderd zou zijn, danwel een onjuist beeld zou schetsen). Het is, gelet op de resultaten van het eerder gedane onderzoek – niet te verwachten dat de toelaatbare waarde van 48 dB wordt overschreden.
- Tot slot zal, teneinde de bouw van de gewenste woning mogelijk te maken, een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Deze aanvraag wordt onder andere getoetst aan het Bouwbesluit en daarmee wordt getoetst aan een maximaal toelaatbare binnenwaarde, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

i. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze onze reactie bij **zienswijze 1, onder a, b en c.**

j. In 2008 is bouwvergunning (met vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO) verleend voor een woning op onderhavig kavel. Ten behoeve van die aanvraag is destijds een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Toen zijn de verschillende ruimtelijk relevante aspecten, zoals water, onderzocht. Hieruit is gebleken dat de realisatie van een woning op onderhavige locatie uitvoerbaar is. Omdat de nieuwe woning op dezelfde locatie komt, weliswaar met een kleine verschuiving naar het noorden, zijn de resultaten van de onderzoeken uit de eerde opgestelde ruimtelijke onderbouwing nog representatief.

In voorliggend wijzigingsplan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing uit 2008. Deze is als bijlage 3 opgenomen in het wijzigingsplan en maakt er daarmee feitelijk onderdeel van uit.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland met betrekking tot de watertoets is in de tussentijd ook niet aangepast, waardoor een nieuwe waterparagraaf opgenomen zou moeten worden. Op grond van dit beleid geldt dat voor een toename van het verhard oppervlak groter dan 500 m² in het stedelijk gebied watercompensatie dient plaats te vinden. Voorliggend plan blijft ruimschoots onder deze 500 m². Daarom zijn water compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

k. In 2008 is bouwvergunning (met vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO) verleend voor een woning op onderhavig kavel. Ten behoeve van die aanvraag is destijds een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Toen zijn de verschillende ruimtelijk relevante aspecten, zoals reclamant aanhaalt, onderzocht en beschreven. Hieruit is gebleken dat de realisatie van een woning op onderhavige locatie uitvoerbaar is. Omdat de nieuwe woning voor een groot deel op dezelfde locatie komt, weliswaar met een kleine verschuiving naar het noorden, zijn de resultaten van de onderzoeken uit de eerde opgestelde ruimtelijke onderbouwing nog representatief.

In voorliggend wijzigingsplan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing uit 2008. Deze is als bijlage 3 opgenomen in het wijzigingsplan en maakt er daarmee feitelijk onderdeel van uit.

I. De “erfafscheiding” waar reclamant op doelt, betreft een muur langs een overdekt terras, aansluitend aan het aangebouwde bijgebouw aan de linker zijgevel, wat als zodanig in het schetsplan was voorgesteld. Deze muur maakt onderdeel uit van het overdekte terras, en het geheel valt te beschouwen als bijgebouw. De hoogte is passend binnen de toegestane hoogte voor bijgebouwen in het bestemmingsplan (te weten een goothoogte van maximaal 3,5 meter). Voor wat betreft de mogelijkheid tot realisatie van dit gewenste aangebouwde bijgebouw verwijzen wij naar onze reactie bij zienswijze 1.
<i>Besluit</i>
Burgemeester en wethouders verklaren deze zienswijze deels gegrond, deels niet gegrond
<i>Aanpassingen in het Wijzigingsplan</i>
Zie “aanpassingen in wijzigingsplan” zoals genoemd bij Zienswijze 1

HOOFDSTUK 5 (AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen is de maatvoering van het plan nogmaals bekeken in relatie tot de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Op enkele punten blijkt dan een aanpassing nodig. Tevens wordt het wijzigingsplan op enkele tekstuele punten gewijzigd. De wijzigingen staan hieronder weergegeven:

Wijzigingen met betrekking tot de maatvoering:

- De verbeelding van het wijzigingsplan wordt aangepast, voor wat betreft de aanduiding “maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m). Hier zal een goot- en nokhoogte van maximaal respectievelijk 5,6 m en 10 m (conform binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan) worden opgenomen.
- De specifieke aanduiding op welke op de verbeelding van het Ontwerp wijzigingsplan is opgenomen (te weten “maximum oppervlakte bijgebouw (115 m²)”) zal in het vast te stellen wijzigingsplan *niet* worden opgenomen.

Tekstuele wijzigingen:

- Paragraaf 1.1: “Om op deze locatie een woning met bijgebouwen te kunnen....”
 - o *Deze zin zal worden aangepast in: “Om op deze locatie een woning met bijgebouw(en) te kunnen....”*
- Paragraaf 2.2: Het woord “ontwerp” zal worden vervangen door “schetsontwerp”.
- Paragraaf 2.2: “De inhoud van het hoofdgebouw is circa 1100m³”
 - o *Deze zin zal worden aangepast in: “het schetsplan voorziet in de bouw van een hoofdgebouw met een inhoud van circa 1100 m³.”*
- Paragraaf 2.2: “De goothoogte van de woning is maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 10 m.”
 - o *Deze zin zal worden aangevuld met: “aan het hoofdgebouw wordt aan de rechter zijgevel een vergunning plichtig aangebouwd bijgebouw voorgesteld”.*
- Paragraaf 2.2: “De bijgebouwen van de nieuwe woning komen aan weerszijden van de woning te liggen. De oppervlakte van de bijgebouwen is in totaal circa 115 m²;
 - o *Deze zin zal geheel worden verwijderd.*
- Paragraaf 2.2: “ter verdere illustratie is het ontwerp van de woning als bijlage opgenomen: Bijlage 2 Ontwerp woning Zwartekamp 12”.
 - o *Deze zin zal geheel worden verwijderd.*
- Paragraaf 2.2: “Onderstaand is een aantal afbeeldingen opgenomen....”
 - o *Deze zin zal worden aangepast in: “Onderstaand is een impressie opgenomen van de nieuwe woning met gewenste bijgebouw(en).”*
- Paragraaf 2.2: De zin “Ter verdere illustratie is het ontwerp van de woning als bijlage opgenomen: Bijlage 2 Ontwerp woning Zwartekamp 12” zal geheel worden verwijderd.
- Paragraaf 2.2: Bij de afbeeldingen ‘Bovenaanzicht nieuwe woning’ en ‘Vogelvluchtaanzicht nieuwe woning’.
 - o *Hier zal “impressie gewenste woning” aan worden toegevoegd.*
- Hoofdstuk 3, algemeen: “Er is enkel sprake van een kleine verschuiving van het bouwvlak alsmede een beperkte afwijkende bouw- en goothoogte woning”.
 - o *Hier zal aan worden toegevoegd: “conform de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het vigerende bestemmingsplan”.*
- Hoofdstuk 3, toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden: “hierdoor en door de eerder aangegeven omringende ruimte is het mogelijk om af te wijken van de aangegeven goothoogte”.
 - o *Deze zin zal worden aangevuld met: “waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het vigerende bestemmingsplan.”*
- Hoofdstuk 3, toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden: alinea “een andere afwijking is de maximale oppervlakte aan bijgebouwen...t/m...om af te wijken van de oppervlakte aan bijgebouwen”.
 - o *Deze alinea zal geheel worden verwijderd.*

- Hoofdstuk 3, toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden: alinea “tenslotte wijkt de hellingshoek...t/m...van de aangegeven dakhelling”.
o *Deze alinea zal geheel worden verwijderd.*
- Paragraaf 5.4 Wijze van bestemmen: “ter plaatse van het bouwvlak is een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor de toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen”.
o *Deze zin zal geheel worden verwijderd.*
- Paragraaf 6.2, Verslag zienswijzen: opnemen dat de reactie op de zienswijzen in een aparte bijlage van het wijzigingsplan zijn opgenomen.
- Bijlage bij de toelichting: aanvullen met Bijlage 4, Nota van beantwoording zienswijzen en Bijlage 5, vaststellingsbesluit.

Wijzigingen op verbeelding:

- De op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte zal worden aangepast naar 5,6 meter, respectievelijk 10 meter.
- De aanduiding “maximum oppervlakte bijgebouw (m²)” zal van de verbeelding worden afgehaald.

Door deze aanpassingen wordt met het vast te stellen wijzigingsplan volledig teruggegrepen op de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Geldermalsen Woongebied 2011”.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de vaststelling achterwege te laten. Het wijzigingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld.