

11. Notitie Inspraak en overleg en reacties
Gemeente Geldermalsen
11-05-2011

Inspraakdocument
Voorontwerp bestemmingsplan De Lingewaarden
Inspraaktermijn 25-2 t/m 24-3-2011

Inspraakdocument
Vooroverleg en Inspraak
voorontwerp bestemmingsplan
De Lingewaarden



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Vooroverleg	7
3.	Inspraak.....	9
4.	Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg	17
5.	Overzicht van Ambtshalve wijzigingen	19

1. Inleiding

Voor u ligt het inspraakdocument met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan “De Lingewaarden”. Dit document is opgesteld naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan voor het plangebied “De Lingewaarden”. Dit plangebied is gelegen tussen de Rijnstraat en de Linge, direct ten noordoosten van het centrum van Geldermalsen. Het bestemmingsplan heeft tot doel op het buiten gebruik geraakte industrieterrein woningbouw planologisch mogelijk te maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (ministerie, provincie en waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Op haar verzoek heeft ook de VAC (Vrouwen Advies Commissie) een exemplaar van het bestemmingsplan ontvangen. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het document heeft ter inzage gelegen van 25 februari 2011 tot en met 24 maart 2011. Binnen deze periode (op 7 maart 2011) is tevens een informatieavond georganiseerd. De terinzagelegging en informatieavond hebben geleid tot een zevental inspraakreacties (die van VAC is hierin meegeteld).

Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties die in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 BRO zijn ontvangen van de verplichte (overheids) instanties. In de linker kolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechter kolom bevat de gemeentelijke reactie.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de reacties die naar aanleiding van de inspraakmogelijkheid zijn ontvangen. In de eerste paragraaf is een beknopt verslag van de informatieavond weergegeven. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de schriftelijk ontvangen reacties. In de linker kolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechter kolom bevat de gemeentelijke reactie.
- In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen van wijzigingen welke naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de ambtshalve wijzigingen die worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

Vervolg

Naar aanleiding van de ontvangen reacties is een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan De Lingewaarden. Na het vaststellen van dit Inspraakdocument en het ontwerp bestemmingsplan zal de formele bestemmingplanprocedure worden gestart. Onderdeel hiervan is een nieuwe ter inzage legging waarin een ieder zijn / haar (positieve of negatieve) zienswijze kenbaar kan maken. Na deze zienswijzentermijn zal een Nota van Beantwoording, vergelijkbaar met dit inspraakdocument, worden opgesteld. Die Nota van Beantwoording en het, eventueel aangepaste, definitieve bestemmingsplan ‘De Lingewaarden’ zal vervolgens via de gebruikelijke route ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 21 februari 2011 aan de onderstaande instanties een digitaal exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden' toegestuurd met het verzoek voor 24 maart 2011 te reageren:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie
- Provincie Gelderland, team Ruimtelijke Ordening Advisering
- Waterschap Rivierenland

Van alle drie de aangeschreven instanties is een reactie ontvangen. Hieronder wordt ingegaan op deze reacties.

	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
A	Ministerie van Infrastructuur, VROM-Inspectie	
A1	De VROM-inspectie geeft aan dat het bestemmingsplan, gelet op de nationale belangen welke zijn beschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.	De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
B	Provincie Gelderland	
B1	De provincie constateert dat de provinciale verantwoordelijkheden een goede vertaling hebben gekregen in het voorontwerp bestemmingsplan.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
B2	De provincie merkt op dat zij de onderhavige binnenstedelijke woningbouwlocatie graag gerealiseerd ziet worden, maar constateert tevens een totaal woningbouwprogramma van de gemeente Geldermalsen dat groter is dan de te verwachten behoefte. De provincie gaat er vanuit dat op regionaal niveau afspraken worden gemaakt over sanering, fasering en temporisering van (andere) woningbouw-lannen.	Wij onderschrijven het belang van de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties. Over het regionale woningbouwprogramma zullen afspraken moeten worden gemaakt. Wij beraden ons nog op de wijze waarop de gemeente Geldermalsen deze afspraken zal benaderen.
C	Waterschap Rivierenland	
C1	Het waterschap verzoekt in het hoofdstuk 'waterrelevant beleid' in de toelichting van het bestemmingsplan het 'Waterbeheerplan 2010-2015' op te nemen.	Een beschrijving op basis van beleidsdocument 'Waterbeheerplan 2010-2015' zal worden opgenomen in hoofdstuk 6.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
C2	Het waterschap verzoekt in hoofdstuk 6.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan een verwijzing op te nemen naar de 'Strategienota Water op Orde 2006-2009 en in ditzelfde hoofdstuk het interimbeleid 'kwaliteit hemelwater' op te nemen.	De Strategienota Water op Orde 2006-2009 zal worden verwerkt in hoofdstuk 6.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het interimbeleid 'Kwaliteit Hemelwater' is naar onze mening niet meer actueel en zal niet worden toegevoegd.
C3	Het waterschap verzoekt de passage ' <i>De ruimte van de garages kan daarom gezien worden als beschikbare ruimte voor waterberging binnen het Lingebed</i> ' te verwijderen en hoofdstuk 6.5.7 van	Hoewel wij van mening zijn dat –mits technisch goed onderbouwd- het mogelijk zou moeten zijn ondergrondse garages ten behoeve van incidentele waterberging in te zetten, zullen wij

	de toelichting op het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ondergrondse garages niet meetellen als waterbergingscompensatie.	de passage verwijderen. Dit betekent dat gebouwde parkeergelegenheid op maaiveldniveau of hoger zal moeten worden gerealiseerd. Uiteraard wordt ook de rest van het onderhavige hoofdstuk aangepast.
C4	Het waterschap verzoekt aan te geven hoe en waar de noodzakelijke compenserende waterberging (70,7 m3) wordt gerealiseerd.	In het ontwerp bestemmingsplan zal hierover een concrete passage worden opgenomen.
C5	Het waterschap heeft geen opmerkingen op de Verbeelding en de Regels.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Wel wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen.

3. **Inspraak**

3.1 **Informatieavond**

Op 7 maart 2011 is een inloopavond over het bestemmingsplan De Lingewaarden georganiseerd. Naast het bestemmingsplan, werden ook het stedenbouwkundig plan en sfeerbeelden getoond. Zowel de gemeente als Middengebied Geldermalsen BV was vertegenwoordigd om vragen te beantwoorden.

Voorafgaand aan de informatieavond hebben direct omwonenden, inclusief de toekomstige bewoners van het project 'Lingeveste' van KleurrijkWonen, een uitnodiging ontvangen. Tevens is in het Nieuwsblad Geldermalsen gepubliceerd dat de informatieavond op 7 maart werd georganiseerd.

Tussen 19.00 en 21.00 uur zijn circa 25 geïnteresseerden binnen geweest, waaronder enkele raadsleden en de projectleider van KleurrijkWonen. Ook de eigenaar van de jachtwerf en enkele omwonenden hebben de aangeboden informatie bekeken.

Uiteindelijk is slechts één inspraakformulier in de daarvoor bestemde bus achter gelaten. Op dit formulier wordt aandacht gevraagd voor de doorstroming op de Rijnstraat door toevoeging van de nieuwe woonwijk. Deze reactie wordt samen met de schriftelijk ontvangen reacties behandeld in de volgende paragraaf.

Gedurende de inloopavond is voornamelijk kennis genomen van hetgeen dat werd gepresenteerd. Uiteraard werden hier en daar kritische kanttekeningen geplaatst (met name in relatie tot de bebouwingsdichtheid); positieve geluiden hadden echter de overhand. Enkele aanwezigen hebben hun gegevens bij de ontwikkelaar achtergelaten om in een later stadium verkoopinformatie te kunnen ontvangen.

3.2 **Inspraakreacties**

Gedurende de inspraaktermijn zijn zeven reacties ingekomen. Het gaat om één reactieformulier dat is achtergelaten op de informatieavond (D) en zes schriftelijk ingekomen inspraakreacties. De indiener van de inspraakreactie namens [REDACTED] heeft verzocht om een persoonlijk gesprek om de ingediende reactie nader toe te lichten. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 12 april 2011. Voor zover in deze toelichting nieuwe relevante opmerkingen of argumenten naar voren zijn gebracht, zijn deze meegenomen in de samenvatting en verwerking van de reactie onder E. Ook heeft op verzoek van [REDACTED] een gesprek plaatsgevonden over de inspraakreactie namens [REDACTED]. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 18 april 2011 en de nieuwe informatie is verwerkt onder punt F.

De reactie van de [REDACTED] is grotendeels gebaseerd op het schetsplan waarop het bestemmingsplan is gebaseerd. Dit leidt ertoe dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen wijzigingen worden aangebracht naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen, omdat het bestemmingsplan naar onze mening niet het juiste middel is om de opmerkingen te verwerken. Gemaakte opmerkingen zullen wel degelijk als aandachtspunt worden meegenomen bij het maken van vervolgspraken met de ontwikkelaar.

	Inhoud inspraak reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
D	[REDACTED], Geldersestraat [REDACTED] te Geldermalsen	
D1	Als toekomstig bewoner van het project Lingeveste vraagt [REDACTED] zich af of er voldoende rekening is gehouden met de noodzakelijke doorstroming op de Rijnstraat. Afggevraagd wordt of er als gevolg van afslaand verkeer geen files ontstaan en of het mogelijk is de Rijnstraat vanuit de wijk vlot op te kunnen rijden.	De verkeersintensiteiten op de Rijnstraat zijn en worden niet dermate hoog dat extra voorzieningen voor afslaand verkeer noodzakelijk zijn. Volgens het CROW is dit het geval vanaf circa 24.000 motorvoertuigen per etmaal. De Rijnstraat zal geen hogere intensiteit kennen dan 16.200 motorvoertuigen per etmaal.

E	Bestuursrechtelijk Adviesbureau Menhart, namens [REDACTED], Rijnstraat [REDACTED] te Geldermalsen.	
E1	Menhart wijst op de bestaande rechten van het bedrijf aan de Rijnstraat [REDACTED] en betwijfelt of de geprojecteerde woningen nabij het bedrijf uit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' wel ter plaatse kunnen worden gebouwd. Verwezen wordt naar een afstand van 200 meter voor geluid en emissieruimte voor geur stof, en stank welke in de milieuvergunning zijn vastgelegd.	Voor [REDACTED] is een milieuvergunning afgegeven waarbij de geluidproductie de maatgevende hindercontour veroorzaakt. Door Caubergh Huijgen is een nader onderzoek naar de geluidproductie en geluidbelasting op de geplande woningbouw. Op basis van dit onderzoek hebben wij nog geen definitief standpunt kunnen innemen over de afstand die moet worden aangehouden tot [REDACTED] om het bedrijf niet in haar vergunde activiteiten te beperken. In het ontwerp bestemmingsplan wordt daarom geen directe bouwmogelijkheid opgenomen, maar een wijzigingsbevoegdheid waarvan pas gebruik kan worden gemaakt zodra milieuknelpunten zijn opgelost.
E2	Menhart merkt op dat er serieuze plannen bestaan om het bedrijf op korte termijn uit te breiden; ontwikkelingen in het voorontwerp bestemmingsplan staat de verdere ontwikkeling van [REDACTED] in de weg.	Er is bij de gemeente geen concreet uitbreidingsverzoek voor [REDACTED] ingekomen. In de Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015 welke in 1999 is vastgesteld, is het industriegebied ten noorden van de Rijnstraat reeds aangewezen als gebied waar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op lange termijn gewenst is. Hierbij is specifiek voorzien in functies als wonen en (toeristische) centrum voorzieningen. Indien alsnog een concreet verzoek tot uitbreiding wordt ingediend, zal dit tegen deze achtergrond moeten worden beoordeeld. Uitbreiding van het bedrijf zal onzes inziens geen zwaardere belasting op haar omgeving mogen veroorzaken.
E3	In de toelichting op de inspraakreactie merkt Menhart op dat betreurd wordt dat de gemeente niet inzet op een grotere transformatie waarbij ook het terrein van [REDACTED] wordt meegenomen.	Het voorliggende bestemmingsplan is een juridische uitwerking van een concreet verzoek van Middengebied Geldermalsen BV waaraan medewerking wordt verleend. Het plangebied kan alleen worden vergroot indien hierover overeenstemming is tussen eigenaar, eventueel een ontwikkelaar, en de gemeente. In regionaal verband is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid [REDACTED] te verplaatsen. Nu hiertoe geen mogelijkheid bleek te zijn én [REDACTED] geen verzoek heeft ingediend om toch tot transformatie van haar eigendom over te gaan, hebben wij als uitgangspunt gehanteerd dat het bedrijf vooralsnog op de huidige locatie blijft zitten. Gezien de overige inhoud van de inspraakreactie handhaven wij dit uitgangspunt.
E4	In de toelichting op de inspraakreactie merkt Menhart op dat [REDACTED] als gevolg van het bestemmingsplan wordt beperkt in haar planologische mogelijkheden op het eigen terrein. Als voorbeeld wordt verwezen naar het bouwen van een loods nabij de perceelsgrens met het	Op grond van milieuknelpunten wordt in het ontwerp bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid in de invloedssfeer van het plangebied opgenomen. Gevolg is dat er geen sprake is van een planologische belemmering. Omdat er wel een uitdrukkelijke wens is de transformatie door te zetten, wordt wel een

	plan Lingewaarden.	wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zodra het college van B&W hier gebruik van wenst te maken, zal zij de eventuele planologische beperkingen op het terrein van [REDACTED] in haar overwegingen mee moeten nemen.
E5	In de toelichting op de inspraakreactie merkt Menhart op dat het bestemmingsplan niet voorziet in een fatsoenlijke stedenbouwkundige afronding, waardoor verdere transformatie van het industrieterrein over het eigendom van [REDACTED], zoals opgenomen in de Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015, wordt belemmerd.	Omwille van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is er sprake van een –voor Geldermalsense begrippen- intensief bebouwd plan. De genoemde afronding wordt in het ontwerp bestemmingsplan niet direct positief bestemd vanwege milieuknelpunten. Indien zich tot het moment dat het college van B&W gebruik wenst te maken van de wijzigingsbevoegdheid betere alternatieven voor doen kunnen deze worden meegewogen. Anders zal bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid moeten worden meegenomen in hoeverre de verdere transformatie van het industrieterrein wordt belemmerd.
F	Niema Raadgevend Ingenieurs, namens [REDACTED], Rijnstraat [REDACTED] te Geldermalsen	
F1	Niema maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan, zolang er voor de [REDACTED] geen nieuwbouwlocatie gerealiseerd kan worden.	In verband met de eventuele nieuwe locatie van de Welkoop wordt een separaat proces doorlopen. In dit proces worden de noodzakelijke ruimtelijke afwegingen gemaakt. In verband met het voorliggende bestemmingsplan voor Lingewaarden worden dan ook geen toezeggingen gedaan over de eventuele nieuwe locatie voor de [REDACTED].
F2	Niema merkt op dat [REDACTED] nu een goede vestigingslocatie heeft en vreest voor economische schade voor de winkel als gevolg van de bestemmingswijziging. Uit de gevraagde nadere toelichting komt naar voren dat Niema van mening is dat onvoldoende rekening is gehouden met bevoorrading van de winkel in relatie tot wegen, ruimte, veiligheid en geluid.	De bestemmingswijziging behelst de gronden welke grenzen aan het perceel waarop de [REDACTED] is gevestigd. De winkel blijft derhalve beschikken over de ruimte en daarop aangelegde verkeersstructuur die zij nu op het eigendom van [REDACTED] ter beschikking heeft. Wij zien niet in op welke wijze economische schade zou ontstaan door rondom de winkel de industriële bestemming te wijzigen in een woonbestemming, mits hierbij de vergunde situatie niet wordt aangetast. Er zou zelfs sprake kunnen zijn van economisch voordeel als gevolg van een groter aantal potentiële klanten in de directe omgeving. Naar aanleiding van de inspraakreactie is nog eens kritisch gekeken naar de milieucontouren welke moeten worden gerespecteerd om [REDACTED] op haar huidige locatie niet in haar bedrijfsvoering te belemmeren. In verband met vuurwerkopslag, de route voor het laden en lossen (waarvoor een recht van overpad bestaat) en geluidproductie gerelateerd aan het laden en lossen, is in het ontwerp bestemmingsplan een grotere afstand aangehouden tussen de winkel en de nieuw geprojecteerde woningen. Van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor woningen dicht bij de bestaande winkel kan het college van

		burgemeester en wethouders pas gebruik maken nadat de milieuknelpunten zijn opgelost.
F3	Niema houdt de gemeente Geldermalsen verantwoordelijk voor planschade die uit een eventuele bestemmingsplanwijziging zal voortvloeien.	Omdat planschade voor winkels voornamelijk gerelateerd is aan economische schade, verwachten wij, rekening houdend met onze reactie op F2 geen planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Een eventuele planschadeclaim zal te zijner tijd conform de planschadeverordening van de gemeente worden afgehandeld.
G	VAC Geldermalsen, p/a Bredestraat 14 te Meteren	
G1	VAC merkt op dat op het schetsplan geen bergingen zijn opgenomen. Bergingen zijn in het bouwbesluit opgenomen, VAC neemt dan ook aan dat deze gerealiseerd worden.	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bergingen te realiseren. Uiteraard moet het bouwbesluit worden nageleefd; concreet zullen bergingen dus moeten worden gerealiseerd.
G2	VAC is van mening dat de hoge appartementencomplexen niet passen in een 'hoogwaardig gezicht als dorp aan de rivier'; bovendien vreest VAC dat ze het invallend zonlicht voor de laagbouw belemmeren.	Wij zien de appartementencomplexen als een markant punt aan de Linge. Bovendien is bouwen in de hoogte noodzakelijk om op deze vervuilde industriële locatie op financieel verantwoorde wijze woningbouw te plegen. Wij zijn van mening dat ondanks de –voor Geldermalsen- relatief hoge dichtheid van het bouwplan, dat een acceptabele woonwijk zal kunnen ontstaan. Om toch enigszins tegemoet te komen aan de wens de hoogte te beperken zal in het ontwerp bestemmingsplan de bouwhoogte zodanig worden beperkt dat één bouwlaag minder mogelijk is. Wat betreft het invallend zonlicht zal het effect beperkt blijven, omdat de hoogbouw aan de noordzijde van het plangebied is gepland.
G3	VAC vraagt zich af of afval ondergronds zal worden ingezameld.	Het bestemmingsplan schrijft geen specifieke vorm van afvalinzameling voor. Wel worden hierover separaat afspraken gemaakt. Bij hoogbouw is ondergrondse afvalinzameling uitgangspunt; voor de laagbouw wordt nog onderzocht wat voor dit plan de meest efficiënte wijze van afvalinzameling is. Ter verduidelijking zal in artikel 5 van de regels worden opgenomen dat afvalvoorzieningen binnen deze bestemming mogen worden gerealiseerd.
G4	VAC is van mening dat doodlopende brandgangen tot een onveilige situatie leiden.	Het bestemmingsplan biedt de ontwikkelaar de vrijheid om brandgangen al dan niet doodlopend te maken. Gezien de flexibiliteit van het bestemmingsplan, zullen wij hierover geen eisen opnemen in het bestemmingsplan. Wel zullen wij de ontwikkelaar wijzen op de onwenselijkheid van doodlopende brandgangen.
G5	VAC twijfelt of er voldoende speelruimte in het plan is opgenomen en verwijst hierbij naar een norm van 3% voor nieuwe woongebieden. Bovendien is VAC van	Het genoemde percentage speelruimte betreft een <u>streefwaarde</u> , geen vastgestelde norm. In overleg met de ontwikkelaar wordt gezocht naar mogelijkheden om meer groen/speelgelegenheid te

	mening dat de ingetekende speelplek geen veilige oplossing is, gezien haar ligging op de hoek van twee straten.	realiseren. Gezien de opzet van het plan, zal speelgelegenheid overal grenzen aan één of meer straten binnen de woonwijk. De te verwachten verkeersintensiteiten zijn hier niet zo hoog dat gevreesd moet worden voor gevaarlijke situaties. Het feit dat een financieel haalbare herontwikkeling van deze vervuilde industrielocatie relatief veel bebouwing nodig heeft om voldoende opbrengsten te kunnen genereren heeft tot gevolg dat er minder groen en speelgelegenheid kan worden gerealiseerd dan bijvoorbeeld in De Plantage. Desondanks zijn wij van mening dat er sprake is van een acceptabel woningbouwplan dat ten opzichte van de bestaande industriële functie een grote meerwaarde biedt voor Geldermalsen.
G6	VAC adviseert een vrij toegankelijk wandelpad aan de Linge te realiseren om zodoende de Linge meer bij het centrum te betrekken.	Binnen het bestemmingsplan is de verkeersruimte direct langs de Linge geprojecteerd. Naar verwachting wordt hier een 'shared space' gecreëerd met eenrichtingsverkeer voor auto's ten behoeve van de aangrenzende woningen en vrije toegang voor voetgangers en fietsers.
G7	VAC adviseert banken en prullenbakken te plaatsen langs het bovengenoemde pad.	Het bestemmingsplan laat straatmeubilair als banken en prullenbakken toe. Of deze daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd is afhankelijk van de nadere afspraken die worden gemaakt omtrent de inrichting van de openbare ruimte.
G8	VAC adviseert de Rijnstraat in te richten als 30-kilometerzone in verband met de verkeersveiligheid, geluidsoverlast en uitstoot van fijn stof.	Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de inrichting van de Rijnstraat. Wij zijn echter van mening dat de verkeersintensiteiten op de Rijnstraat en de doorgaande functie die deze weg heeft het niet rechtvaardigen om de weg af te waarden naar 30-kilometerzone. Zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan worden maatregelen aan het wegdek en aan de gevels van woningen (vergelijkbaar met de ontwikkeling van KleurrijkWonen aan de overzijde van de Rijnstraat) getroffen om de geluidwaarden in de woning te laten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Zoals blijkt uit hoofdstuk 5.4 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan, blijft de hoeveelheid fijn stof binnen de daarvoor geldende normen.
G9	VAC adviseert een parkeerverbod in te stellen langs de Rijnstraat om te voorkomen dat de geveltuinjes als parkeerplaats worden gebruikt.	Hoewel het bestemmingsplan zich hierover niet uitspreekt, is in het schetsplan rekening gehouden met een parkeerstrook langs de Rijnstraat. Mede naar aanleiding van opmerkingen van de commissie Grondgebied en inspraakreacties is wel een gewijzigd schetsplan opgesteld waarbij parkeren direct langs de Rijnstraat niet meer aan de orde is.

G10	VAC vraagt aandacht voor voldoende brede trottoirs, zodat een veilige route voor kinderwagens, rollators, rolstoelen en scootmobielen ontstaat.	Het bestemmingsplan stelt de minimale breedte vast voor de profielen van de straten binnen het plangebied. Over de indeling van het profiel, waaronder de breedte van trottoirs, worden nog nadere afspraken gemaakt. Toegankelijkheid voor mindervaliden is hierbij een aandachtspunt.
G11	VAC veronderstelt dat de woning wordt gebouwd onder het Politiekeurmerk Veilig Wonen.	Het bestemmingsplan stelt geen eisen met betrekking tot het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Het is de keuze van de ontwikkelaar of voor de woningen een Politiekeurmerk Veilig Wonen ten doel wordt gesteld.
G12	VAC adviseert een termijn vast te stellen waarbinnen de bouwactiviteiten voor de nieuwe woonwijk gereed moeten zijn.	Wij hebben sympathie voor het idee de overlast van bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen. Gezien de huidige marktomstandigheden en steeds strengere financieringsregels van banken moeten wij echter ook accepteren dat bouwwerkzaamheden niet in tijd te beperken zijn indien de ontwikkelde woningen niet verkocht zijn. Aangezien het ook in het belang van de ontwikkelaar is de bouw zo spoedig mogelijk af te ronden, zullen wij hieraan geen extra eisen stellen in het bestemmingsplan.
H	■■■■■, Geldersestraat ■■■■ te Geldermalsen	
H1	■■■■■ is van mening dat het stedenbouwkundig plan omwille van de financiële haalbaarheid te stads is en niet past bij de landelijke identiteit van de gemeente Geldermalsen. Hij pleit dan ook voor een ander plan met een open dorpsstructuur, veel groen en ruime zichtlijnen richting Buurmalsen.	Wij hebben geconstateerd dat de bebouwingsdichtheid in het plan –voor Geldermalsen- hoger is dan in andere plannen. Deze bebouwingsdichtheid heeft tot gevolg dat het karakter van de nieuwe wijk minder dorps is dan bijvoorbeeld De Plantage. Om op dit vervuilde industrieterrein een financieel haalbare woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, is echter een substantieel woningaantal noodzakelijk. Een ander plan met veel groen en ruime zichtlijnen kan niet financieel neutraal worden gerealiseerd. Wij zijn dan ook van mening dat er –gezien de omstandigheden- sprake is van een acceptabel plan, dat ten opzichte van de bestaande industriële functie een grote meerwaarde biedt voor Geldermalsen.
I	■■■■■, Geldersestraat ■■■■ te Geldermalsen	
I1	■■■■■ vraagt zich af op welke wijze aspecten als dorpsgezicht, leefbaarheid, groen en samenhang met andere plannen zijn afgewogen tegen de financiële belangen van de ontwikkelaar.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de belangenafweging die ten grondslag ligt aan het plan. Hierbij geldt dat wijziging van de bestemming alleen mogelijk is indien de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd. Dit wordt voor het plan Lingewaarden geregeld met een zogenaamde anterieure overeenkomst, waarin afspraken worden gemaakt over de risico's en financiële belangen van gemeente en ontwikkelaar; het aantal woningen is hierin een belangrijke factor omdat deze de opbrengstpotentie en daarmee de financiële haalbaarheid van het plan bepaalt. Indien hierover geen overeenstemming wordt

		bereikt, blijft de bestaande industriële bestemming gelden. Wij zijn van mening dat het nu voorliggende plan, rekening houdend met de genoemde aanpassingen in dit document, alles overwegende een meerwaarde biedt voor Geldermalsen ten opzichte van de huidige industriële bestemming.
I2	■■■■■ is van mening dat de geplande hoogbouw het dorpsaanzicht op een markante plaats verstoort. Bovendien worden zichtlijnen op Buurmalsen vanuit andere delen van de wijk verstoord.	Wij zien de appartementencomplexen als een markant punt aan de Linge. Bovendien is bouwen in de hoogte noodzakelijk om op deze vervuilde industriële locatie op financieel haalbare wijze woningbouw te plegen. Om toch enigszins tegemoet te komen aan de wens de hoogte te beperken zal in het ontwerp bestemmingsplan de bouwhoogte zodanig worden beperkt dat één bouwlaag minder mogelijk is. Voor wat betreft de zichtlijnen wijzen wij erop dat het huidige bestemmingsplan reeds industriële bebouwing tot 9 meter hoogte (en op enkele plekken tot 25 meter hoogte) toelaat. Verder wordt verwezen naar de reactie onder punt H1.
I3	■■■■■ is van mening dat de geplande woonwijk onvoldoende samenhang vertoont met het Masterplan Centrum. Een MFC of terrassen aan het water zouden het gebied aantrekkelijker maken.	Het plan Lingewaarden is regelmatig afgestemd met de plannen voor het Centrum. Door woonfuncties in het plan Lingewaarden te concentreren, kunnen elders –meer in het centrum zelf- horecafuncties worden gerealiseerd. Over de exacte locatie van het MFC wordt nog nader onderzoek gedaan; in De Lingewaarden kan deze functie om financiële redenen echter niet worden gerealiseerd zonder een nog hogere bebouwingsdichtheid toe te staan.
I4	■■■■■ merkt op dat het plan niet binnen de door de provincie aangegeven zoekzones voor woonfuncties ligt; dit maakt meer functies dan alleen wonen mogelijk.	Zoals hierboven aangegeven, zijn andere functies elders in het centrum te voorzien. Het plangebied Lingewaarden ligt te excentrisch van het centrum om hier gemengde functies toe te staan. De Rijnstraat vormt hierbij een extra barrière. Door deze gemengde functies dicht bij het centrum te concentreren ontstaat daar een versterking van het centrum en kan Lingewaarden succesvol worden ontwikkeld als woonwijk direct nabij het centrum.
I5	■■■■■ is van mening dat de verhouding tussen stenen en groen steeds verder verslechterd. Hij vraagt naar de gemeentelijke visie hierop, alsmede de gemeentelijke visie op het dorpsgezicht of dorps karakter van de gemeente.	De gemeentelijke visie op haar grondgebied is vastgesteld in de Structuurvisie 'Lekker Leven aan de Linge'. Groen en een dorps karakter staan hoog in het vaandel; anderzijds wordt op een aantal plekken ruimte geboden voor meer stedelijke ontwikkelingen. Voorts wordt verwezen naar de reactie onder punt H1.
I6	■■■■■ vraagt zich af welke gevolgen er voor het bestemmingsplan te verwachten zijn nu in de toelichting wordt geconcludeerd dat in de gemeentelijke	Er is geconstateerd dat in de woonvisie nog geen rekening is gehouden met de woningaantallen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze woningen worden dus extra opgevoerd ten

	woonvisie geen rekening is gehouden met de woningaantallen in dit plan.	opzichte van de toen bekende getallen. Aangezien andere plannen in de gemeente zijn vertraagd of deels geschrapt, zijn wij van mening dat het toch acceptabel is het voorliggende plan mogelijk te maken. Dit neemt niet weg dat er mogelijk een discussie zal ontstaan over het gehele woningbouwprogramma in de gemeente en de regio; zie hiervoor de reactie onder punt B2.
--	--	---

4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

De vooroverleg reacties en inspraak reacties hebben nieuwe inzichten geboden in het bestemmingsplan 'De Lingewaarden' en hebben daardoor geleid tot enkele wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Hieronder een grof overzicht van de wijzigingen welke naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak zullen worden aangebracht.

Wijzigingen in de toelichting

Een beschrijving op basis van beleidsdocument 'Waterbeheerplan 2010-2015' zal worden opgenomen in hoofdstuk 6.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
De 'Strategienota <u>Water op Orde</u> 2006-2009 zal worden verwerkt in hoofdstuk 6.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.
De passage ' <i>De ruimte van de garages kan daarom gezien worden als beschikbare ruimte voor waterberging binnen het Lingebied</i> ' zal worden verwijderd en hoofdstuk 6.5.7 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat ondergrondse garages niet meetellen als waterbergingscompensatie. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de noodzakelijke compenserende waterberging wordt gerealiseerd.
Waar nodig zal in de toelichting worden opgenomen dat de maximale hoogte 1 laag minder zal zijn dan het schetsplan d.d. 26 oktober 2010 (laatst gewijzigd 30 november 2011) dat ten grondslag heeft gelegen aan het voorontwerp bestemmingsplan.
Waar nodig zal in de toelichting worden ingespeeld op het feit dat voorsnog slechts voor het westelijk deel van het plangebied een directe bouwbestemming zal worden opgenomen en dat voor het oostelijk deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen.
Waar nodig zal in de toelichting worden verwezen naar een nieuw schetsplan d.d. 16 februari 2010 (laatst gewijzigd 28 april 2011).

Wijzigingen in de regels

Aan artikel 5.1 lid f wordt 'voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling' toegevoegd.
Artikel 5.2.2 zal zodanig worden aangepast dat de goot- en bouwhoogte van de specifieke bouwaanduidingen 'accent 2' en 'accent 4' recht doen aan het verwijderen van één bouwlaag ten opzichte van het schetsplan d.d. 26 oktober 2010 (laatst gewijzigd 30 november 2011) dat ten grondslag heeft gelegen aan het voorontwerp bestemmingsplan.
De regels worden aangepast aan de het nieuwe schetsplan d.d. 16 februari 2010 (laatst gewijzigd 28 april 2011) en het feit dat het oostelijk deel niet een directe bestemming krijgt, maar een wijzigingsbevoegdheid waarvan pas gebruik kan worden gemaakt zodra geconstateerde milieuknelpunten zijn opgelost.

Wijzigingen in de verbeelding (plankaart)

Het oostelijk deel van het plangebied zal worden voorzien van een of meer wijzigingsbevoegdheid / -heden.
Maten en aantallen welke in de plankaart zijn opgenomen, worden aangepast op basis van het meest recente schetsplan d.d. 16 februari 2010 (laatst gewijzigd 28 april 2011).

5. Overzicht van Ambtshalve wijzigingen

Naast diverse instanties, de belanghebbenden en geïnteresseerden hebben ook interne overwegingen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan tijdens de inspraaktermijn geleid tot een aantal aanpassingen die zullen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. De behandeling van het voorontwerp bestemmingsplan in de commissie Grondgebied van 10 maart 2011 heeft mede als input voor deze ambtshalve wijzigingen gediend.

Hieronder een beknopt overzicht van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp:

Ambtshalve wijzigingen in de toelichting

In hoofdstuk 3.2 van de toelichting zal nader worden ingegaan op de veilige inrichting van de Rijnstraat in combinatie met de plannen voor de nieuwe woonwijk. Hierbij wordt verwezen naar de parallelweg in het nieuwe schetsplan.
Hoofdstuk 5.7.1 over wegverkeerslawaaï zal worden aangepast op basis van een aangepast akoestisch onderzoek, waarin rekening wordt gehouden met het (voorlopig) behouden van de Welkoop op de bestaande situatie en het nieuwe schetsplan d.d. 16 februari 2010 (laatst gewijzigd 28 april 2011).
Hoofdstuk 6 bevat enkele passages waarin wordt geciteerd uit eerdere vooroverleggen die als gevolg van planaanpassing niet meer van toepassing zijn. Deze passages zullen worden verwijderd en het hoofdstuk zal nogmaals op leesbaarheid worden getoetst.
In hoofdstuk 6 zal het gemeentelijke beleid 'Stedelijk Waterplan' worden toegelicht. Ook zal het provinciale waterbeleid worden beschreven: Waterplan Gelderland 2010-2015.
P. 41 tekst over basisinspanning verwijderen, omdat gemengd stelsel hier uitgangspunt is. Plus tekst over beslisboom / interimbeleid verwijderen, want achterhaald.
Tekst over overstroming is irrelevant op pagina 42. Compensatie moet plaatsvinden tussen +1 en +3 NAP. Ook fragment over aansprakelijkheid is niet relevant. Voor bergingscompensatie aangeven hoeveel grond onder +3NAP ligt. Gemiddelde is hier niet van belang.
De passage op pagina 43 betreffende garages zullen worden verwijderd; de passage over de peilstijging vervalt hiermee ook.
Op pagina 44 wordt gesproken over terreinverharding; dit wordt gewijzigd naar 'terreinverharding en gebouwen'.
In hoofdstuk 6 moet aangegeven worden op welke wijze (binnen een schijf van 30 cm. = 70,73 m ³) compensatie van toename van verharding wordt gerealiseerd.
Ook voor het deel waar het maaiveld lager dan +3 NAP ligt moet gecompenseerd worden. De berekening moet in hoofdstuk 6 worden toegevoegd en aangeven moet worden op welke wijze compensatie plaatsvindt.
Op pagina 45 onderaan moet worden toegevoegd: Het is verstandig ruimte te reserveren voor het plaatsen van filters indien in de toekomst blijkt dat deze alsnog nodig zijn.

Ambtshalve wijzigingen in de regels

Aan artikel 5.1 lid f wordt 'voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling' toegevoegd.
Artikel 6 zal zodanig worden aangepast dat de beperking / overlegverplichting alleen geldt indien het volume voor waterberging onder 3m+NAP wordt aangetast.

Ambtshalve wijzigingen aan de plankaart

Geen

Inloopavond De Lingewaarden 7 maart 2011

Op 7 maart 2011 is een inloopavond over het bestemmingsplan De Lingewaarden georganiseerd. Naast het bestemmingsplan, werden ook het stedenbouwkundig plan en sfeerbeelden getoond. Zowel de gemeente als Middengebied Geldermalsen BV was vertegenwoordigd om vragen te beantwoorden.

Voorafgaand aan de informatieavond hebben direct omwonenden, inclusief de toekomstige bewoners van het project 'Lingeveste' van KleurrijkWonen, een uitnodiging ontvangen. Tevens is in het Nieuwsblad Geldermalsen gepubliceerd dat de informatieavond op 7 maart werd georganiseerd.

Tussen 19.00 en 21.00 uur zijn circa 25 geïnteresseerden binnen geweest, waaronder enkele raadsleden en de projectleider van KleurrijkWonen. Ook de eigenaar van de jachtwerf en enkele omwonenden hebben de aangeboden informatie bekeken.

Uiteindelijk is slechts één inspraakformulier in de daarvoor bestemde bus achter gelaten. Op dit formulier wordt aandacht gevraagd voor de doorstroming op de Rijnstraat door toevoeging van de nieuwe woonwijk. Deze reactie wordt samen met de schriftelijk ontvangen reacties behandeld in het inspraakdocument.

Gedurende de inloopavond is voornamelijk kennis genomen van hetgeen dat werd gepresenteerd. Uiteraard werden hier en daar kritische kanttekeningen geplaatst (met name in relatie tot de bebouwingsdichtheid); positieve geluiden hadden echter de overhand. Enkele aanwezigen hebben hun gegevens bij de ontwikkelaar achtergelaten om in een later stadium verkoopinformatie te kunnen ontvangen.

25-3-2011



Gemeente Geldermalsen

Gemeente Geldermalsen

Afd./nr RO/11.007296

28 MRT 2011

Kopie: ☐ d.d.

☐ ☐

Voorontwerp - Bestemmingsplan De Lingewaarden

Vragen, opmerkingen, suggesties?

Naam:.....A.D. Middelkoop.....

Adres:.....Geldersestraat 99.....

Postcode/woonplaats:.....4191 BB Geldermalsen.....

E-mailadres:.....dickmiddelkoop@hotmail.com.....

Vraag, opmerking, suggestie:

.....Ik heb enkele vragen, met wat toelichtende tekst,
hierin te voorzien.....

Stop dit formulier in de grote bus bij de ingang of stuur het voor 26 maart 2011 toe aan het college van burgemeester en wethouders van Geldermalsen, t.a.v. dhr. R. Oldebesten, Antwoordnummer 23, 4140 XG Geldermalsen (geen postzegel nodig).

Het voorontwerp-bestemmingsplan bevat een aantal woningen dat is gerelateerd aan het financiële belang van de projectontwikkelaar. Deze neemt daarvoor zelf het risico. De gemeente moet in het bestemmingsplan ook andere maatschappelijke belangen borgen, ik denk hierbij aan dorpsgezicht, leefbaarheid, openbaar groen en samenhang met andere plannen. De voorgestelde hoeveelheid woningen kunnen niet bepalend zijn voor de inrichting van het dorpsgezicht. Op welke wijze zijn deze nadere belangen afgewogen tegen de belangen van de projectontwikkelaar?

Gevolg van het hoge aantal geplande woningen op de beschikbare oppervlakte is dat dit alleen past door meer in de hoogte te bouwen. Door de nu benoemde maximum hoogte van de bebouwing wordt het dorpsgezicht op een markante plaats verstoord. Geldermalsen is een dorp aan de Linge, waarom dan appartementencomplexen aan het water? Ook op de Kostverlorenkade is al hoogbouw voorzien. De nu beschreven bebouwingshoogte verstoort ook zichtlijnen vanuit andere delen van de wijk. Vanuit mijn keukenraam kijk ik naar de kerk van Buurmalsen, in het plan is daar straks een appartementengebouw van 6 verdiepingen voorzien. Hoe zijn de belangen van bewoners buiten het plangebied meegewogen?

Dit deel van het dorp is geen onderdeel van het Masterplan, waarin de verbinding tussen dorpskern en de Linge wordt gezocht. Als deze projecten in samenhang gezien worden ligt hier juist een enorme kans om de Linge meer bij het dorp te trekken. Door in de Lingewaarden een woonwijk te realiseren die relatief veel woningen bevat, is een verbinding met de Linge niet of weinig aanwezig. De plannen voor wandel- en fietsroutes langs de Linge voor het oostelijk deel van het centrum kunnen hier doorgetrokken worden. In combinatie met bijvoorbeeld een MFC kan een aantrekkelijk gebied ontstaan direct grenzend aan het centrum, eventueel aan te vullen met kleinschalige winkels en horeca. De nu geplande supermarkt zal veel extra verkeer aantrekken en daarmee een tegengesteld effect bereiken. Wie wil er niet op een terras aan de Linge kunnen zitten op een heerlijke zomerdag. Dat zal voor toeristen zeker ook heel aantrekkelijk zijn. Op welke wijze wordt de samenhang tussen de verschillende plannen bewaakt?

Het plan ligt niet in de door de provincie aangegeven zoekzones voor uitbreiding van woonvoorzieningen. Dit geeft ruimte om hier meer functies dan alleen wonen op deze locatie te realiseren.

Nieuwe inrichting biedt kansen tot een betere balans tussen bebouwing en openbaar groen. Nu bevat het plan daar onvoldoende ruimte voor, er zal een situatie ontstaan met meer steen dan groen. Overigens is dit in de aangrenzende Rivierenwijk ook het geval. Bestaand groen dreigt te verdwijnen, voor nieuw groen is onvoldoende ruimte. Welke visie heeft de gemeente hierop? Is er ook een visie op het dorpsgezicht, dan wel het dorpse karakter van de gemeente?

De geplande aantallen woningen passen niet binnen het gemeentelijk beleid, citaat: "In de gemeentelijke Woonvisie is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van De Lingewaarden, hierdoor passen de woningaantallen ook niet binnen de gestelde grenzen." Wat betekent deze conclusie voor de inrichting van het bestemmingsplan en het aantal woningen?



Gemeente Geldermalsen

Gemeente Geldermalsen

Afd./nr RD/11.007290

28 Mrt 2011

Kopie: ☐ d.d.

☐ ☐

Voorontwerp - Bestemmingsplan De Lingewaarden

Vragen, opmerkingen, suggesties?

Naam: E de Haas
Adres: Gelderse straat 128
Postcode/woonplaats: 4191 BE Geldermalsen
E-mailadres: ejs.de.haas@hccnet.nl

25-03-2011

Vraag, opmerking, suggestie:

De Lingewaarden is een delicate locatie waar het dorps gezicht van Geldermalsen op harmonieuze wijze moet aansluiten bij het beschermde Lingelandschap.

Bij de herontwikkeling van het voormalig industriegebied ontstaan er nieuwe kansen om de aansluiting van het dorp met de rivier weer te maken.

Bij het aanschuiven van het bestemmingsplan vindt ik helaas niets wat deze kansen op goede wijze invult.

Op plaats daar van verwantselt de gemeente deze pracht locatie aan een project ont wikkelaar die kosten delkend met bakstenen aan de haal gaat. Het resultaat is een compacte stads wijk met tijtjes huizen en laag bouw.

(vervolg zie ommeegde) →

Stop dit formulier in de grote bus bij de ingang of stuur het voor 26 maart 2011 toe aan het college van burgemeester en wethouders van

Geldermalsen, t.a.v. dhr. R. Oldebesten, Antwoordnummer 23, 4140 XG

Geldermalsen (geen postzegel nodig). (→ volgende keer graag een e-mail adr.)

→ (Vervolg):

Deze stedenbouwkundige inpassing stuit tegen de landelijke identiteit die Geldermalsen als groene gemeente in het vaandel draagt.

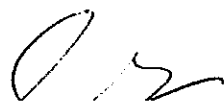
Het stratenplan komt over als een massieve stenen wal tussen Linge en het dorp.

Ik keep dit plan dan ook ten stelligste af en zou ook graag het standpunt van de partij van Dorpsbelangen willen weten.

Ik stel voor dat er een ander plan wordt opgesteld met een open dorpsstructuur met veel groen en ruime zichtlijnen ~~na~~ die het prachtige uitzicht over de weilanden naar Buurmalsen in tact laten.

Vanuit mijn huis en tuin kijk ik nu naar het kerkje van Buurmalsen. Straks zie ik een torenflat met negen woonlagen.

Weg dorp; dan woon ik in een stad !!



Gemeente Geldermalsen	
RD / 11.00 7.115	
24 MRT 2011	
Kopie	

VAC Geldermalsen Adviescommissie voor Wonen en Woonomgeving

Brèdestraat 14
4194 TR Meteren
T 0345 569276
www.vacpuntwonen.nl/geldermalsen

College van Burgemeester en Wethouders van Geldermalsen
Antwoordnummer 23
4140 XG GELDERMALSEN
Tav. Dhr. R. Oldebesten

Geldermalsen 23 maart 2011
Onderwerp: zienswijzen voorontwerp Bestemmingsplan De Lingewaarden

Geacht college,

Hieronder vindt u de zienswijzen, opmerkingen en vragen van VAC Geldermalsen, Adviescommissie voor Wonen en Woonomgeving.

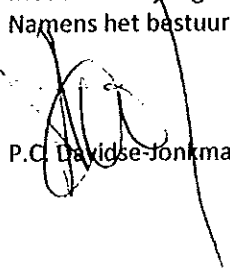
1. Op de tekening ontbreken in de rij-woningen de bergingen.
Zoals u bekend zal zijn, zijn bergingen in het bouwbesluit weer opgenomen.
VAC Geldermalsen neemt aan dat deze ook gerealiseerd zullen worden.
2. Aan de uiteinden van het plan staan woontorens gepland met veel bouwlagen. Hoogte is gepland conform hoogte van voormalige silo zijnde 15 en 24 meter hoog.
De VAC is van mening dat deze woontorens invallend zonlicht gaan belemmeren van de laagbouwoningen.
U spreekt over het verkrijgen van een "hoogwaardig gezicht als dorp aan de rivier".
De VAC is van mening dat de hoogte van deze bouwblokken hiermee in tegenspraak is.
3. De vuilafhandeling van de woningen gebeurt ondergronds??
4. Doodlopend achterom/brandgang: de VAC is van mening dat dit een onveilige situatie creëert. Denk hierbij aan het "politie keurmerk voor Veilig wonen".
5. De gesitueerde speelplek op de hoek met rondom een straat: de VAC twijfelt er aan of dit een veilige oplossing is. Bovendien vraagt de VAC zich af - indien er veel starterswoningen worden gerealiseerd - of de speelplek voldoet aan de 3% norm voor speelplekken in nieuwe woongebieden.

6. De VAC adviseert een wandelpad met onbelemmerde toegang tot de Linge zodat de uitgangspunten van het college om Geldermalsen - zoals genoemd in het Masterplan Centrum Geldermalsen - om de Linge meer bij het dorp te betrekken, ook slaagt.
7. De VAC adviseert het plaatsen van banken en prullenbakken langs het hierboven genoemde Lingepad.
8. De VAC adviseert om van de Rijnstraat een 30 KM weg te maken. Reden hiervoor is de drukke weg waarlangs veel vracht- en personenverkeer rijdt. Door het college wordt niet aan een vrijliggend fietspad gedacht want in het plan wordt gesproken over slechts fietssuggestiestroken.

De VAC verwacht dat er voor de vele nieuwe woningen die gerealiseerd zijn en worden gepland en de daarbij gepaard gaande verhoging van verkeer, noodzakelijk maakt dat er veel geluidswerende maatregelen getroffen moeten worden.
En dat de uitstoot van fijn stof te hoog zal zijn. Immers de Rijnstraat blijft een ontsluitingsweg en de woningen aan de Rijnstraat staan wel erg dicht geprojecteerd aan de drukke verkeerstraat.
9. De VAC adviseert een parkeerverbod in te stellen aan de Rijnstraat. De VAC verwacht dat de "Delftse stoep" (geveltuintje) gebruikt zal worden als parkeermogelijkheid.
10. De VAC neemt aan dat rekening wordt gehouden met de breedtemaat van de trottoirs zodat dit een veilige route is voor kinderwagens, rollators, scootmobilen en rolstoelen.
11. De VAC neemt aan dat deze wijk wordt gebouwd onder het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
12. Om niet geconfronteerd te worden met jarenlange bouwactiviteiten, raadt de VAC het college aan een tijdsbestek vast te stellen binnen welke tijd - na het definitief vaststellen van dit plan - de bouw gereed moet zijn.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van VAC Geldermalsen - Adviescommissie voor Wonen en Woonomgeving


P.C. Davidse-Jonkman

AANTEKENEN

College B&W Geldermalsen
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Gemeente Geldermalsen	
Afd./nr RO/11.006622	
21 MRT 2011	
Kopie: ☐	d.d. ☐
☐	☐

Raadgevend Ingenieursbureau b.v.

Molendijk 22
Postbus 7430
3284 ZG Zuid-Belgerland
T (0186) 66 22 62
F (0186) 66 14 11
E niema@niema.nl
I www.niema.nl

Betreft: Voorontwerp - bestemmingsplan Lingewaarden

Zuid-Belgerland, 16 maart 2011

Geachte dame / heer,

Hierbij maken wij - namens Rijnvallei Holding BV (eigenaar van de Welkoopwinkel Rijnstraat 10) - bezwaar tegen genoemde wijziging van de bestemming zolang Rijnvallei geen nieuwbouw op haar nieuwe locatie heeft kunnen realiseren.

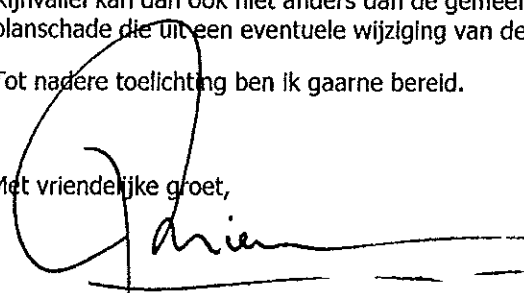
De huidige winkel aan de Rijnstraat is een goed lopende winkel in een interessante regio op een goed bereikbare locatie in een omgeving die het "groene" imago van de Welkoopwinkel op een positieve manier ondersteunt.

Bestemmingswijziging zou tot economische schade leiden voor genoemde winkel.

Rijnvallei kan dan ook niet anders dan de gemeente Geldermalsen verantwoordelijk houden voor planschade die uit een eventuele wijziging van de bestemming voortvloeit.

Tot nadere toelichting ben ik gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,


Ir J.P. Niemantsverdriet
NIEMA Raadgevend Ingenieursbureau B.V.

BESTUURSRECHTELIJK ADVIESBUREAU **MENHART**

Dr. A. Kuyperweg 36
4153 XB Beesd
Tel. 0345 - 68 36 09
06 - 51 32 41 76
Fax. 0345 - 68 18 28

Rabobank Beesd
nr. 30.40.10.935

Burgemeester en wethouders van
Geldermalsen
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Gemeente Geldermalsen	
Afd. nr.	RD. 11.006358
16 MRT 2011	
Kopie	d.d.
	10

Beesd, 15 maart 2011

Betr.: Inspraakreactie Conavroegh Holding B.V. en
Jachtwerf Conavroegh B.V.

Geacht college,

Namens en in opdracht van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid, Conavroegh Holding B.V. en Jachtwerf Conavroegh B.V., gevestigd te 4191 CL Geldermalsen op het adres Rijnstraat 12, voor wie ik in deze kwestie als gemachtigde optreed, heb ik de eer het volgende onder uw aandacht te brengen.

Ter inzage ligt op dit moment het voorontwerp-bestemmingsplan "De Lingewaarden". Blijkens de inhoud daarvan is het de bedoeling om op de locatie, die globaal wordt begrensd door het bedrijfsterrein van cliënten in het noordwesten, de rivier De Linge aan de noordzijde en de bebouwing aan de zuidzijde van de Rijnstraat, een nieuwe planologisch kader te bieden voor de bouw van circa 204 woningen in de vorm van appartementen, rijwoningen, stadswoningen, twee onder één kapwoningen en half vrijstaande woningen. Het huidige bedrijventerrein zal daarvoor deels moeten wijken.

Cliënten hebben -zoals gezegd- hun bedrijven aan de noordwestzijde van het toekomstig plangebied. Ter plaatse van hun bedrijfslocatie vindt jachtbouw, constructie, reparatie en onderhoud van schepen plaats tot 20 meter waterlijn, alsmede het schilderwerk daarvan en de (winter)stalling van deze vaartuigen. Behalve dat de werkzaamheden veelal binnen plaatsvinden, wordt er ook incidenteel buitent in de open lucht gewerkt, waarbij alsdan onder andere moet worden gedacht aan het onder hoge druk schoon spuiten van de schepen en het met een tractor regelmatig verplaatsen hiervan. Cliënte, Jachtwerf Conavroegh B.V., beschikt daarvoor over een adequate milieuvergunning.

Hoewel cliënten niet per definitie tegen ruimtelijke ontwikkelingen zijn, bestaat er niettemin ernstige vrees voor aantasting van hun bedrijfsbelangen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesproken over de herstructurering van een verouderd bestemmingsplan en het vergroten van de milieukundige kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De verbeelding van het voorontwerp laat zien, dat nagenoeg op de perceelsgrens van het bedrijfsterrein van cliënten appartementengebouwen zijn voorzien, waarvan op voorhand niet duidelijk is of deze uit een oogpunt van 'goede ruimtelijke' ordening ter plaatse wel kunnen worden gebouwd. In de milieuvergunning is voor cliënte emissieruimte (200 meter) voor het geluid opgenomen, terwijl niet duidelijk is of de nieuw te realiseren appartementen binnen deze ruimte ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Daarvoor is de milieuvergunning richtinggevend, ook voor wat betreft de aspecten geur, stof en stank, met daarnaast de indicatieve lijst op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

- Bouwrecht
- Milieurecht

- Ruimtelijke ordening
- Algemeen bestuursrecht

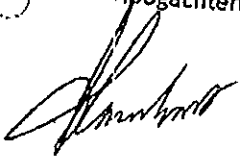
Dienstenvoorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Arnhem, worden op verzoek toegezonden

Nu nader onderzoek -voor zover bekend- niet van gemeentewege heeft plaatsgevonden, zijn cliënten van mening dat in elk geval de aan het perceel grenzende locatie voor de bouw van appartementen stedenbouwkundig-ruimtelijk ongeschikt is. Niet alleen zal de realisatie beperkingen opleveren voor de huidige bedrijfsvoering, maar ook de verdere ontwikkeling van het bedrijf in de weg staan. Voor wat betreft dit laatste bestaan er serieuze plannen om het bedrijf op korte termijn verder uit te breiden, waarvoor u een verzoek daartoe tegemoet kunt zien. Cliënten verzoeken u daarmee serieus rekening te houden, aangezien ernstige planologische schade voor de toekomst op voorhand niet valt uit te sluiten.

Het voorgaande in aanmerking nemende mag ik u namens cliënten, Conavroegh Holding B.V. en Jachtwerf Conavroegh B.V., verzoeken om bij het in verdere procedure brengen van het bestemmingsplan rekening te houden met de huidige bedrijfssituatie en de toekomstige ontwikkeling daarvan en op basis van een gedegen onderzoek te beoordelen of het ruimtelijk wenselijk is om op korte afstand van dit bedrijfsterrein milieugevoelige functies te realiseren. Het mag duidelijk zijn, dat cliënten weinig behoefte hebben aan potentiële klagers.

Tenslotte gaat hierbij het uitdrukkelijk verzoek om deze inspraakreactie in een gesprek nader toe te lichten, waartoe uw uitnodiging graag tegemoet wordt gezien.

Hoogachtend,



Inloopavond De Lingewaarden 7 maart 2011

Op 7 maart 2011 is een inloopavond over het bestemmingsplan De Lingewaarden georganiseerd. Naast het bestemmingsplan, werden ook het stedenbouwkundig plan en sfeerbeelden getoond. Zowel de gemeente als Middengebied Geldermalsen BV was vertegenwoordigd om vragen te beantwoorden.

Voorafgaand aan de informatieavond hebben direct omwonenden, inclusief de toekomstige bewoners van het project 'Lingeveste' van KleurrijkWonen, een uitnodiging ontvangen. Tevens is in het Nieuwsblad Geldermalsen gepubliceerd dat de informatieavond op 7 maart werd georganiseerd.

Tussen 19.00 en 21.00 uur zijn circa 25 geïnteresseerden binnen geweest, waaronder enkele raadsleden en de projectleider van KleurrijkWonen. Ook de eigenaar van de jachtwerf en enkele omwonenden hebben de aangeboden informatie bekeken.

Uiteindelijk is slechts één inspraakformulier in de daarvoor bestemde bus achter gelaten. Op dit formulier wordt aandacht gevraagd voor de doorstroming op de Rijnstraat door toevoeging van de nieuwe woonwijk. Deze reactie wordt samen met de schriftelijk ontvangen reacties behandeld in het inspraakdocument.

Gedurende de inloopavond is voornamelijk kennis genomen van hetgeen dat werd gepresenteerd. Uiteraard werden hier en daar kritische kanttekeningen geplaatst (met name in relatie tot de bebouwingsdichtheid); positieve geluiden hadden echter de overhand. Enkele aanwezigen hebben hun gegevens bij de ontwikkelaar achtergelaten om in een later stadium verkoopinformatie te kunnen ontvangen.



Gemeente Geldermalsen

Voorontwerp - Bestemmingsplan De Lingewaarden

Vragen, opmerkingen, suggesties?

Naam: Gerard van der Vliet
Adres: Geldersesluis 84 (toekomstig leuonen (ingedeke))
Postcode/woonplaats: Geldermalsen
E-mailadres:

Vraag, opmerking, suggestie:

Ik vraag me af of er voldoende rekening is gehouden met het
afgevoerd verkeer van de rijstrook naar deze nieuwe woonwijk.
Ik kan me voorstellen dat dit de doorstroming van deze
'hoofdstraat' van Geldermalsen niet ten goede komt.
Ook kan ik me voorstellen dat leuonen van deze nieuwe wijk
problemen in de file kan om de rijstrook op te komen.

Stop dit formulier in de grote bus bij de ingang of stuur het voor 26 maart
2011 toe aan het college van burgemeester en wethouders van
Geldermalsen, t.a.v. dhr. R. Oldebesten, Antwoordnummer 23, 4140 XG
Geldermalsen (geen postzegel nodig).

Van Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: ""REMOLD@GELDERMALSEN.NL"" <REMOLD@GELDERMALSEN.NL>
Datum 29-3-2011 10:07:28
Onderwerp: FW: advies voorontwerpbestemmingsplan "Lingewaarden"

Holmes 41232

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldermalsen,
Ter attentie van R. Oldebesten

Op 21 februari 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Lingewaarden".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,

mr. R.J.M. van den Bogert

i.o.
ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
IPC 510
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 026 3528400 (kantoor Arnhem)
T 050 5992700 (kantoor Groningen)

CC: ""n.tolan@prv.gelderland.nl"" <n.tolan@prv.gelderland.nl>

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel

Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel

T (0344) 64 90 90

F (0344) 64 90 99

E info@wsrl.nl

I www.waterschaprivierenland.nl

Bank 63.67.57.269



Waterschap
Rivierenland

Gemeente Geldermalsen
T.a.v. de heer R. Oldebesten
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

Gemeente Geldermalsen	
Afd./nr.	RO
23 MRT 2011	
Kopie:	d.d.
☐	☐
☐	☐

VERZONDEN 22 MRT 2011

Datum:
22 maart 2011

Ons kenmerk:
201108373/146325

Uw kenmerk:
.

Behandeld door:
Inez Wissingh

Onderwerp:
Wateradvies Voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden'

Doorkiesnummer:
(0344) 64 91 96
i.wissingh@wsrl.nl

Geachte heer Oldebesten,

Uw toegezonden Voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden' geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Doorlopen proces

De watertoets is voldoende doorlopen. De gemeente heeft al in een vroeg stadium initiatief genomen voor overleg en heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden' ter advies aan het waterschap voorgelegd.

Ruimtelijke consequenties

Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden' maakt de ontwikkeling van een woongebied mogelijk op een voormalig industrieel terrein. Het plangebied is gelegen in het waterbergingsgebied langs de Linge.

Wat zijn onze opmerkingen?

Voor een goede planologische bescherming van het watersysteem verzoeken wij u het plan aan te passen op de volgende punten:

Toelichting op het bestemmingsplan:

Het vigerende beleid van Waterschap Rivierenland komt in het geschetste beleidskader 'Waterrelevant beleid' (pag. 39) onvoldoende aan de orde. Hoewel er uitvoerig wordt ingegaan op landelijk waterbeleid, ontbreekt het 'Waterbeheerplan 2010-2015'.

- Wij verzoeken u om het 'Waterbeheerplan 2010-2015' op te nemen in het hoofdstuk 'Waterrelevant beleid'.

In hoofdstuk 6.5.3 over 'Duurzaam stedelijk waterbeheer' wordt het beleid van Waterschap Rivierenland met betrekking tot het ontwerpen van het rioleringsstelsel genoemd. Hierbij willen wij opmerken dat het gaat om de 'Strategienota 'Water op Orde' 2006-2009. Daarnaast is het interimbeleid 'kwaliteit hemelwater', zoals beschreven in onze brief met zaaknummer 200941898 (verzonden op 23 november 2009) van toepassing.

- Wij verzoeken u om de tekst in dit hoofdstuk aan te passen en tevens het interimbeleid 'kwaliteit hemelwater' op te nemen in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 6.5.7 wordt gesteld dat de verdiepte parkeergarages beschouwd kunnen worden als waterberging. Hoewel het mogelijk is dat de parkeergarages vol kunnen lopen bij extreme omstandigheden, zijn wij niet van mening dat de garages beschouwd kunnen worden als extra bergingscapaciteit. Wij wijzen erop dat de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor tijdige verwijdering van voertuigen bij een hoog watersituatie. Tijdens hoog waterperioden in de Linge draagt het waterschap geen verantwoordelijkheid om de kelder en woningen in het plangebied met extra maatregelen te beschermen.

- Wij verzoeken u om de passage 'De ruimte van de garages kan daarom gezien worden als beschikbare ruimte voor waterberging binnen het Lingebied' te verwijderen en de tekst binnen deze alinea verder aan te passen volgens bovenstaande opmerkingen.

In hoofdstuk 6.6.1 wordt het beleid ten aanzien van de toename van verhard oppervlak toegepast. Hieruit blijkt dat voor deze ontwikkeling 70,7 m³ waterberging gerealiseerd dient te worden. Bij voorkeur dient deze waterberging binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Dit is echter niet in het plan opgenomen. Het is niet duidelijk waar de benodigde waterberging wel wordt gerealiseerd.

- Wij verzoeken u om aan te geven hoe en waar de compenserende waterberging wordt gerealiseerd.

Op de Verbeelding en de Regels hebben wij geen opmerkingen.

Conclusie

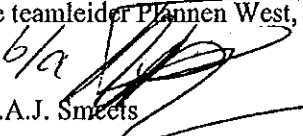
Wij adviseren negatief over het plan, tenzij de bovengenoemde opmerkingen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. Tevens zal in het kader van de afwijkingen van het beleid ten aanzien van de voorgenomen steigers en gebouwen langs het water een uitgebreide motivering gevraagd worden. Bovendien zal de locatie van de compenserende waterberging bekend moeten zijn. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94. Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier L-2010-030732.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Inez Wissingh, telefoonnummer (0344) 64 91 96, e-mailadres i.wissingh@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,


H.A.J. Smets

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief; T-VWE/RvE; T-PDV/JE



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Geldermalsen
Postbus 112
4100 CC GELDERMALSEN

datum
21 maart 2011
onderwerp
Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
Voorontwerp-bestemmingsplan
Lingewaarden

zaaknummer
2011-003547

Gemeente Geldermalsen	
Afd./nr.	RO
22 MRT 2011	
Kopie:	d.a.
☒ Buurman	☐

Geacht college,

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van de woonwijk Lingewaarden, gelegen aan de Linge, ten noorden van de kern Geldermalsen.

De provinciale afdelingen constateren dat het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan een provinciaal belang raakt waarvoor (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-Agenda) provinciale verantwoordelijkheid geldt.

De afdelingen constateren dat deze verantwoordelijkheid een goede vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan.

Kwalitatief Woonprogramma

In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau.

Als alle ontwikkelingslocaties binnen dit plan gerealiseerd worden, is er sprake van een behoorlijk programma. Omdat het hier gaat om een binnenstedelijke woningbouwlocatie ziet ook de provincie deze graag gerealiseerd worden. Het totale woningbouwprogramma van de gemeente Geldermalsen is echter groter dan de werkelijk te verwachten behoefte, zodat dit betekent dat er in andere woningbouwplannen (bij voorkeur op uitleglocaties) gesaneerd, gefaseerd en getemporeerd moet worden.

Wij gaan ervan uit dat u hierover in overleg treedt met de regio c.q. afstemming zoekt met de regio en ervoor zorg draagt aan te sluiten bij de te maken afspraken.

inlichtingen bij mw. A.E.M. van der Werff
e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 95 79

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.60.10.824
Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529
ING, rekeningnummer 869762
btw-nummer NL001825100.B03

IBAN-nummer NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

code: 01090057.doc /

Advies

De afdelingen adviseren u het plan in de volgende fase digitaal klaar te zetten, en het e-formulier op onze website in te vullen.

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



W.S.G. Meijer
teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering

Van Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: ""REMOLD@GELDERMALSEN.NL"" <REMOLD@GELDERMALSEN.NL>
Datum 29-3-2011 10:07:28
Onderwerp: FW: advies voorontwerpbestemmingsplan "Lingewaarden"

Holmes 41232

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldermalsen,
Ter attentie van R. Oldebesten

Op 21 februari 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Lingewaarden".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,

mr. R.J.M. van den Bogert

i.o.
ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
IPC 510
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 026 3528400 (kantoor Arnhem)
T 050 5992700 (kantoor Groningen)

CC: ""n.tolan@prv.gelderland.nl"" <n.tolan@prv.gelderland.nl>

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel

Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel

T (0344) 64 90 90

F (0344) 64 90 99

E info@wsrl.nl

I www.waterschaprivierenland.nl

Bank 63.67.57.269



Gemeente Geldermalsen
T.a.v. de heer R. Oldebesten
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

Gemeente Geldermalsen	
Afd./nr.	RO
23 MRT 2011	
Kopie:	d.d.
☐	☐
☐	☐

Waterschap
Rivierenland

Datum:
22 maart 2011

Ons kenmerk:
201108373/146325

Uw kenmerk:
-

VERZONDEN 22 MRT 2011

Behandeld door:
Inez Wissingh

Onderwerp:
Wateradvies Voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden'

Doorkiesnummer:
(0344) 64 91 96
i.wissingh@wsrl.nl

Geachte heer Oldebesten,

Uw toegezonden Voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden' geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Doorlopen proces

De watertoets is voldoende doorlopen. De gemeente heeft al in een vroeg stadium initiatief genomen voor overleg en heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden' ter advies aan het waterschap voorgelegd.

Ruimtelijke consequenties

Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Lingewaarden' maakt de ontwikkeling van een woongebied mogelijk op een voormalig industrieel terrein. Het plangebied is gelegen in het waterbergingsgebied langs de Linge.

Wat zijn onze opmerkingen?

Voor een goede planologische bescherming van het watersysteem verzoeken wij u het plan aan te passen op de volgende punten:

Toelichting op het bestemmingsplan:

Het vigerende beleid van Waterschap Rivierenland komt in het geschetste beleidskader 'Waterrelevant beleid' (pag. 39) onvoldoende aan de orde. Hoewel er uitvoerig wordt ingegaan op landelijk waterbeleid, ontbreekt het 'Waterbeheerplan 2010-2015'.

- Wij verzoeken u om het 'Waterbeheerplan 2010-2015' op te nemen in het hoofdstuk 'Waterrelevant beleid'.

In hoofdstuk 6.5.3 over 'Duurzaam stedelijk waterbeheer' wordt het beleid van Waterschap Rivierenland met betrekking tot het ontwerpen van het rioleringsstelsel genoemd. Hierbij willen wij opmerken dat het gaat om de 'Strategienota 'Water op Orde' 2006-2009. Daarnaast is het interimbeleid 'kwaliteit hemelwater', zoals beschreven in onze brief met zaaknummer 200941898 (verzonden op 23 november 2009) van toepassing.

- Wij verzoeken u om de tekst in dit hoofdstuk aan te passen en tevens het interimbeleid 'kwaliteit hemelwater' op te nemen in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 6.5.7 wordt gesteld dat de verdiepte parkeergarages beschouwd kunnen worden als waterberging. Hoewel het mogelijk is dat de parkeergarages vol kunnen lopen bij extreme omstandigheden, zijn wij niet van mening dat de garages beschouwd kunnen worden als extra bergingscapaciteit. Wij wijzen erop dat de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor tijdige verwijdering van voertuigen bij een hoog watersituatie. Tijdens hoog waterperioden in de Linge draagt het waterschap geen verantwoordelijkheid om de kelder en woningen in het plangebied met extra maatregelen te beschermen.

- Wij verzoeken u om de passage 'De ruimte van de garages kan daarom gezien worden als beschikbare ruimte voor waterberging binnen het Lingebied' te verwijderen en de tekst binnen deze alinea verder aan te passen volgens bovenstaande opmerkingen.

In hoofdstuk 6.6.1 wordt het beleid ten aanzien van de toename van verhard oppervlak toegepast. Hieruit blijkt dat voor deze ontwikkeling 70,7 m³ waterberging gerealiseerd dient te worden. Bij voorkeur dient deze waterberging binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Dit is echter niet in het plan opgenomen. Het is niet duidelijk waar de benodigde waterberging wel wordt gerealiseerd.

- Wij verzoeken u om aan te geven hoe en waar de compenserende waterberging wordt gerealiseerd.

Op de Verbeelding en de Regels hebben wij geen opmerkingen.

Conclusie

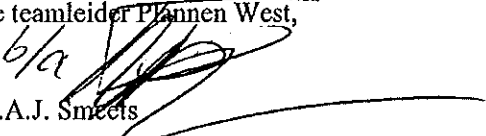
Wij adviseren negatief over het plan, tenzij de bovengenoemde opmerkingen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. Tevens zal in het kader van de afwijkingen van het beleid ten aanzien van de voorgenomen steigers en gebouwen langs het water een uitgebreide motivering gevraagd worden. Bovendien zal de locatie van de compenserende waterberging bekend moeten zijn. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94. Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier L-2010-030732.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Inez Wissingh, telefoonnummer (0344) 64 91 96, e-mailadres i.wissingh@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,


H.A.J. Smets

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief; T-VWE/RvE; T-PDV/JE



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Geldermalsen
Postbus 112
4100 CC GELDERMALSEN

datum
21 maart 2011
onderwerp
Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
Voorontwerp-bestemmingsplan
Lingewaarden

zaaknummer
2011-003547

Gemeente Geldermalsen	
Afd./nr. RO	
22 MRT 2011	
Kopie: ☒ Buysman	d.a. ☐

Geacht college,

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van de woonwijk Lingewaarden, gelegen aan de Linge, ten noorden van de kern Geldermalsen.

De provinciale afdelingen constateren dat het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan een provinciaal belang raakt waarvoor (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-Agenda) provinciale verantwoordelijkheid geldt.

De afdelingen constateren dat deze verantwoordelijkheid een goede vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan.

Kwalitatief Woonprogramma

In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau.

Als alle ontwikkelingslocaties binnen dit plan gerealiseerd worden, is er sprake van een behoorlijk programma. Omdat het hier gaat om een binnenstedelijke woningbouwlocatie ziet ook de provincie deze graag gerealiseerd worden. Het totale woningbouwprogramma van de gemeente Geldermalsen is echter groter dan de werkelijk te verwachten behoefte, zodat dit betekent dat er in andere woningbouwplannen (bij voorkeur op uitleglocaties) gesaneerd, gefaseerd en getemporeerd moet worden.

Wij gaan ervan uit dat u hierover in overleg treedt met de regio c.q. afstemming zoekt met de regio en ervoor zorg draagt aan te sluiten bij de te maken afspraken.

inlichtingen bij mw. A.E.M. van der Werff
e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 95 79

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.60.10.824
Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529
ING, rekeningnummer 869762
btw-nummer NL001825100.B03

IBAN-nummer NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

code: 01090057.doc /

Advies

De afdelingen adviseren u het plan in de volgende fase digitaal klaar te zetten, en het e-formulier op onze website in te vullen.

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



W.S.G. Meijer
teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering