

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
“D.J. VAN WIJKSTRAAT 9-11 en 15/15a, GELDERMALSEN”**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 23 APRIL 2024

Anoniem i.v.m. publicatie

Colofon

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en
Wonen, gemeente West Betuwe

Versie : **2**

Datum : 26-02-2024

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 TERSIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	4
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	5
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING	6
HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	23

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Het planvoornemen betreft de planologische basis te leggen om de herontwikkeling van de bedrijfslocaties aan de D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15 te Geldermalsen, mogelijk te maken.

De locatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied 2011"
Omdat deze herontwikkeling niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om deze planologische basis te leggen.

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

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan “D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15 Geldermalsen” ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het huis aan huis blad Het Kontakt en op www.overheid.nl. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. In de tabel worden de zienswijzen geanonimiseerd.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 13 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendentheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd:

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Docnr.
1.	De heer en mevrouw	D.J. van Wijkstraat	4191 Geldermalsen	09-01-2024	
2.	De heer en mevrouw	D.J. van Wijkstraat	4191 Geldermalsen	09-01-2024	
3.	Stichting Achmea rechtsbijstand	Oranje Nassaustraat	4191 Geldermalsen	15-01-2024	
4.	Mevrouw	Oranje Nassaustraat	4191 Geldermalsen	17-01-2024	
5.	Mevrouw	Koningsweg	4191 Geldermalsen	23-01-2024	

De zienswijzen zijn ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d 23 januari 2024. Alle zienswijzen zijn derhalve goed ontvangen en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.

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

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

Indiener zienswijze
1. De heer en mevrouw, D.J. van Wijkstraat, Geldermalsen
Samenvatting zienswijze
De zienswijze bestaat uit een aantal punten: 1. Groen/ Uitzicht. Appellant geeft aan dat ca. 13 jaar geleden een bungalow is gesloopt om het uitzicht van de woningen D.J. van Wijkstraat 6a en 6b acceptabel te houden. De bestemming was toen gewijzigd in groen. Nu gewijzigd in parkeren. Hoe kan dit zonder overleg. Er mocht alleen geparkeerd worden achter de groene bestemming + heg van 1 meter. Waar blijven de bepalingen? 2. Verkeer. Appellant geeft aan dat doordat alle vrachtverkeer van de Action, Hema en Plus langs rijdt er complete chaos heerst. Appellant is van mening dat als hier nog 48 appartementen bijkomen met de uitrit op de D.J. van Wijkstraat dat de toename van verkeer zorgt dat de straat zeer gevaarlijk wordt en niet meer acceptabel. Als mensen 2 auto's hebben en in de straat parkeren, hoe wordt dit opgelost? 3. Aantal. Appellant vraagt zich af waarom er op een kleine oppervlakte zoveel appartementen gebouwd worden en vraagt zich af of er rekening wordt gehouden met de direct aanwonenden? 4. Waarde. Appellant geeft aan dat zij er al 15 jaar wonen en altijd een vrij uitzicht hebben gehad. Hoe wordt dit nu gewaarborgd en waar kan appellant gederfde inkomst verhalen bij verkoop. 5. Algemeen. Appellant vraagt om minder appartementen te bouwen op deze zeer kleine oppervlakte. Appellant geeft aan dat een aantal van haar punten dan zou zijn opgelost.
Standpunt gemeenteraad
Ad. 1. Groen/ Uitzicht De oorspronkelijke woning was gelegen op het perceel gemeente Geldermalsen, sectie G, nummer 19, ter grootte van 620 m2. De woning is niet gesloopt om het uitzicht van de woningen aan de D.J. van Wijkstraat 6a en 6b acceptabel te maken, maar de sloop van de woning heeft plaats gevonden in verband met de optimalisatie van de bedrijfsvoering. De locatie van de woning was gedeeltelijk noodzakelijk voor het stallen / parkeren van voorraad auto's.

De sloop van de woning heeft dus uitsluitend plaatsgevonden op basis van bedrijfsmatige en economische afwegingen.

Hierdoor heeft een gedeelte van het perceel (ca 285 m²) de bestemming “Verkeer – Verblijfsruimte” met functieaanduiding “groen” gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding waren de gronden uitsluitend bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen, water, paden, en in- en uitritten, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Het grootste gedeelte van het perceel ca. 335 m² heeft de bedrijfsbestemming gekregen (met bouwvlak).

Aangezien het hier om een herontwikkeling gaat, worden alle betreffende percelen met bijbehorende bestemmingen meegenomen en gewijzigd om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

Ad. 2. Verkeer

De toekomstige bewoners die in de relatief kleine appartementen zullen gaan en willen wonen, zullen wellicht niet allemaal de middelen hebben om een auto te rijden of een auto willen rijden, vanwege de ligging van de locatie en de mogelijkheid tot gebruik van deelauto('s).

De locatie ligt nagenoeg tegen het centrum aan met haar voorzieningen. Bovendien ligt Geldermalsen centraal in het land bij goede spoorwegverbindingen.

Daarnaast wordt door de eigenaar / verhuurder een platform voor deelauto's gefaciliteerd waarbij één en zo nodig meerdere deelauto's ter beschikking worden gesteld voor de bewoners middels het platform We-Go. Als hier veel gebruik van wordt gemaakt kan dit uitgebreid worden.

De straten in het gebied zijn verder openbaar, een ieder mag daar vrij parkeren. Dit geldt zowel voor de huidige bewoners en haar bezoekers maar ook voor de bewoners van de te bouwen woningen. De parkeerdruk zal toenemen maar niet tot structurele overlast leiden.

In 2023 is de parkeerdruk in het centrum van Geldermalsen onderzocht. De uitkomst bevestigt het beeld dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is in de omgeving.

Ad.3. Aantal

Een volumestudie door onze stedenbouwkundige heeft ertoe geleid dat 3 bouwlagen acceptabel is om een goed woon-leefklimaat te houden.

Doordat er behoefte is aan kleine woningen/appartementen t.b.v. 1 tot 2 persoons huishoudens in een lage tot midden huur, zijn er 48 appartementen uit voortgekomen.

Ad.4. Waarde

Het betreft een herontwikkeling in een bestaand bebouwd gebied. De locatie ligt aan de rand van het centrum van Geldermalsen. Het is wenselijk om dit (LPG) tankstation te verwijderen uit een redelijk dichtbebouwd gebied. Een vrij uitzicht kan niet geborgd worden in een bestaand bebouwd gebied. Om de inkijk te beperken zullen er blad houdende leibomen worden gerealiseerd.

Indien appellant van mening is dat de waarde van hun woning wordt verminderd staat het hen vrij een planschade verzoek in te dienen. Dit betreft een separate procedure en staat los van deze ruimtelijke procedure.

Ad.5. Algemeen

De volume studie heeft uitgewezen dat 3 bouwlagen inpasbaar is. Doordat er vooral behoefte is aan kleine woningen/appartementen t.b.v. 1 tot 2 persoons huishoudens in een lage tot midden huur, zijn er 48 appartementen uit voortgekomen.

Als er minder appartementen komen binnen dezelfde volume dan worden de woningen/appartementen aanzienlijk duurder dan nu, wat niet voldoet aan de bestaande woningbehoefte.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Indiener zienswijze
2. De heer en mevrouw, D.J. van Wijkstraat, Geldermalsen
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Ook deze zienswijze bestaat uit een aantal punten. 1.Aantal woningen/ privacy. Appellant geeft aan dat door het realiseren van zoveel woningen in een rustige buurt mogelijk veel overlast met zich meebrengt. Vooral omdat de balkons op straatzijde zijn gericht (afstand 22 meter). Bovendien raakt appellant haar privacy kwijt door de rechtstreekse inkijk vanaf de balkons in haar woon- en slaapkamers. 2.huidige bestemming Appellant geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Industrie" heeft. Er staat niet dat een deel de bestemming "Groen" heeft (620 m2). Er mocht nooit geparkeerd worden. Appellant geeft aan nu vrij uitzicht op de groenstrook en de lucht heeft en dat verdwijnt. Ook is appellant van mening dat het in huis donkerder zal worden. 3.Ontsluiting In de toelichting staat vermeld dat de ontsluiting van de D.J. van Wijkstraat en de Oranje Nassaustraat ruim voldoende is om de verkeersbewegingen op te vangen. Eerder in de toelichting wordt alleen aangegeven dat de noordzijde van het appartementencomplex wordt ontsloten voor autoverkeer. In de berekening van de verkeersdruk zal de Oranje Nassaustraat dus niet meegenomen mogen worden. 4.Parkeerplaatsen In de toelichting wordt aangegeven dat er 1 parkeerplaats per appartement voldoende is. Dit zijn 48 appartementen en mogelijk 96 bewoners (1 tot 2 bewoners per appartement) en voor eventuele bezoekers. Appellant maakt zich zorgen en vreest voor dagelijks parkeeroverlast voor de deur. Nu staat het verkeer al vast in de straat door geparkeerde auto's in combinatie met vrachtverkeer vanuit het centrum en terug. Dit is sinds er arbeidsmigranten wonen in D.J. van Wijkstraat 4-6. De straat staat regelmatig vol met geparkeerde auto's. Hoe gaat de gemeente voorkomen dat er ter hoogte van woning van appellant geparkeerd gaat worden door bewoners of bezoekers van het appartementencomplex. Appellant geeft aan dat de parkeerplaatsen grenzend aan de D.J. van Wijkstraat dermate klein is dat zij gedeeltelijk op het trottoir zullen staan. In combinatie met druk verkeer zal dit ook voor voetgangers en fietsers gevaarlijke situaties opleveren. Appellant geeft aan dat er geen parkeerplaatsen zijn voor auto's met een aanhanger. Als er 1 bewoner als beroep hovenier, stratenmaker heeft en met aanhanger naar huis komt dan zal deze in de straat geparkeerd worden. Hoe gaat de gemeente dit voorkomen? 5.Rooilijn. Appellant vraagt zich af waarom de rooilijn van de naastgelegen percelen niet wordt gevolgt om een gelijkmatiger straatbeeld te krijgen. Het zou fijner zijn het complex verder van de D.J. van Wijkstraat te plaatsen en zodoende het straatbeeld gelijkmatiger te houden en daarnaast extra veiligheid te waarborgen voor voetgangers en fietsers. 6.Goedkope bouwmaterialen. Waarom modulair. Geluidsoverlast Appellant wil ook bezwaar maken om modulair te bouwen. Appellant is van mening dat dit een goedkope uitstraling is met metalen balkons hangende aan staalkabels. Appellant is van mening dat deze bouwwijze niet passend is tegenover o.a. de oude begraafplaats. Appellant is van mening dat aan de D.J. van Wijkstraat grenzende blokken worden opgebouwd met traditionele bouwmaterialen (gemetselde muur en betonnen balkons).

Appellant vreest geluidsoverlast door metalen loopbruggen en balustrades. In bp wordt onderzocht wat de geluidsinvloeden zijn van de omgeving voor het complex, maar niet wat de goedkope bouwwijze voor geluidsoverlast voor de omgeving veroorzaakt.

7.Bomen

Appellant geeft aan dat hij met de initiatiefnemer enkele gesprekken heeft gevoerd en dat initiatiefnemer heeft voorgesteld om 10 meter hoge leibomen voor de appartementen te plaatsen om de inijk te verminderen. Graag het verzoek dit vast te leggen zodat er 10 meter hoge leibomen worden geplaatst.

8.Conclusie.

Primaire bezwaar van appellant is gericht op het blok van 9 appartementen wat gebouwd zal worden op de groenstrook.

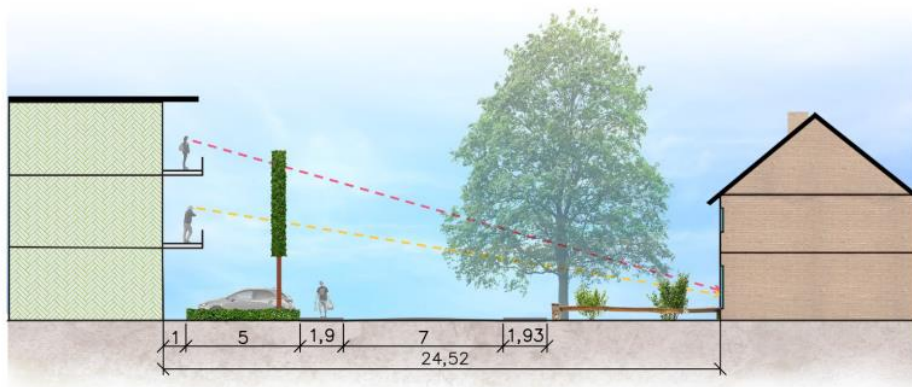
Appellant doet een voorstel om ipv een u vorm in een L vorm te bouwen zodat de groenstrook behouden blijft en er meer ruimte is voor groen en parkeren. Evt extra appartementen aan de achterzijde.

appellant geeft aan dat als het plan door zal gaan de waarde van de woning zal afnemen. Graag verneemt de appellant van de gemeente hoe zij hiervoor compensatie kunnen krijgen.

Standpunt gemeenteraad

Ad. 1.Aantal woningen. privacy.

De betreffende woning van appellant ligt op ca 23 meter afstand tot de balkons van de nieuwe appartementen en 24,5 meter tot aan de gevel.



Verder van de kern af is de afstand tussen de D.J. van Wijkstraat 10 (2 onder 1 kap) en de vrijstaande woning aan de D.J. van Wijkstraat 27 van gevel tot gevel 21 meter.

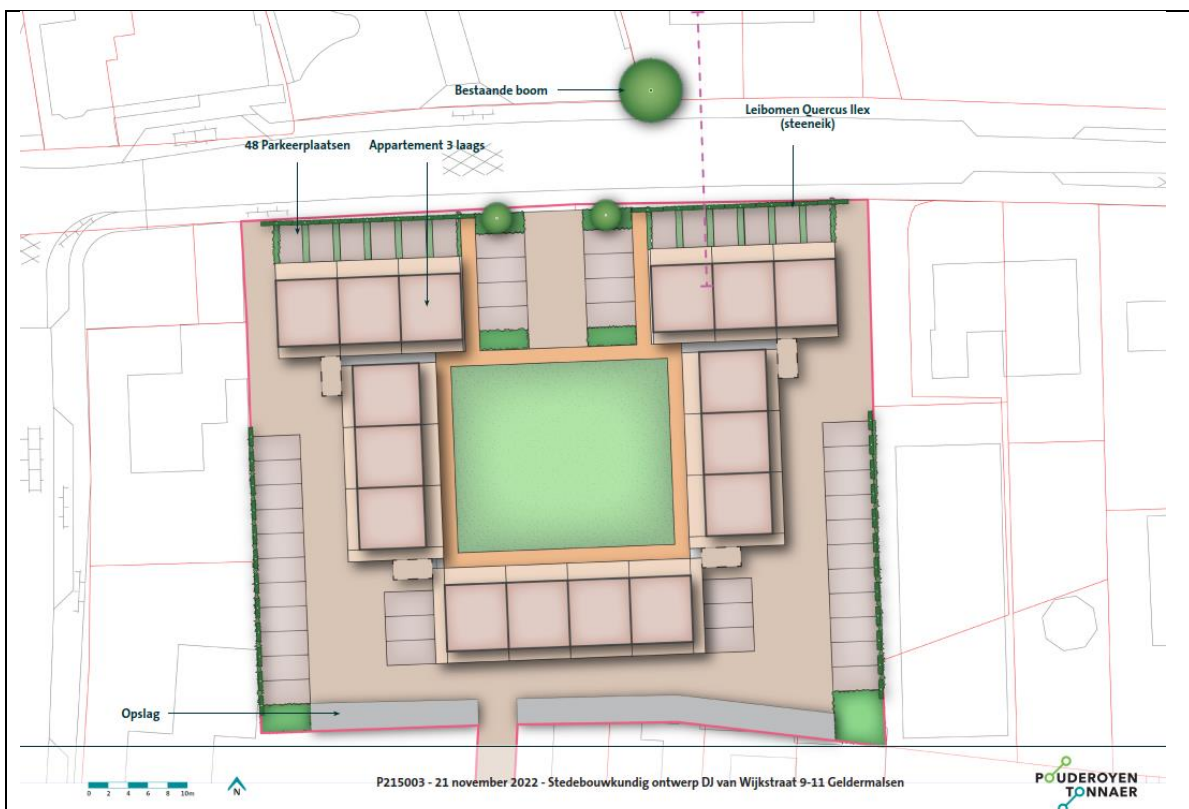
De afstand tussen de D.J. van Wijkstraat 12a (2 onder 1 kap) tot de appartementen ertegenover (nummer 6 tot 12) is 20 meter.

De afstand tussen D.J. van Wijkstraat 14 (vrijstaand) tot de appartementen ertegenover (nummer 6 tot 12) is slechts 14 meter. Dit appartementencomplex telt eveneens 3 bouwlagen.

De afstand van de woningen gelegen aan de D.J. van Wijkstraat 6a en 6b en de nieuw te bouwen appartementen met ook 3 bouwlagen en een afstand van ca 24 meter van gevel tot gevel is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

In overleg met initiatiefnemer en bewoners zullen er (blad houdende) leibomen geplaatst worden om de inijk te beperken.

De blad houdende leibomen zullen 6-7 meter hoog worden. (Zie doorsnede). Hierop is te zien dat de bomen iets meer dan 2 bouwlagen hoog zijn.



Situatietekening met type bomen en locatie

Ad.2.Huidige bestemming

Er is nu sprake van een bedrijfsbestemming waar bebouwing en verharding aanwezig is. Het perceel waar voorheen een woning heeft gestaan heeft een oppervlakte van 620 m². Een gedeelte van het perceel (ca 285 m²) heeft de bestemming "Verkeer – Verblijfsruimte" met functieaanduiding "groen" gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding waren de gronden uitsluitend bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen, water, paden, en in- en uitritten, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Dit gedeelte bestond echter uit gras en een haag. Het grootste gedeelte van het perceel ca. 335 m² heeft de bedrijfsbestemming gekregen (met bouwvlak).

Een vrij uitzicht kan niet geborgd worden in een bestaand bebouwd gebied. Om de inijk te beperken zullen er blad houdende leibomen worden gerealiseerd.

De blad houdende leibomen zullen 6-7 meter hoog worden. Zie doorsneden (bij Ad. 1). Hierop is te zien dat de bomen iets meer dan 2 bouwlagen hoog zijn, om inijk te beperken.

Ad. 3.Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats via de D.J. van Wijkstraat. De uitrit aan de Oranje Nassaustraat zal worden afgesloten en is alleen toegankelijk voor de bewoners van de appartementen (voet/ fiets). De D.J. van Wijkstraat heeft voldoende capaciteit, ook komt de capaciteit van het huidige tankstation en de garage vrij. De Oranje Nassaustraat is een woonstraat in de wijk. Hier is voldoende capaciteit voor het aanwezige verkeer samen met het extra verkeer wat deze ontwikkeling met zich mee zal brengen.

Ad. 4.parkeerplaatsen

Door deelauto's beschikbaar te stellen, wordt bezit van een eigen auto ontmoedigd. Echter de straten in het gebied zijn openbaar, een ieder mag daar vrij parkeren. Dit geldt zowel voor de huidige bewoners, haar bezoekers als de bewoners van de te bouwen woningen. De parkeerdruk zal toenemen maar niet tot structurele overlast leiden.

In 2023 is de parkeerdruk in het centrum van Geldermalsen onderzocht. De uitkomst bevestigt het beeld dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is in de omgeving.

De aan te leggen parkeerplaatsen zullen 2,5m x 5 m zijn. Dit is de standaard maat en voldoende groot. Maatvoering van bestaande plaatsen wijkt hier soms wat van af maar dit is geen reden om dan op een voetpad te parkeren. Het wat verder moeten lopen voor een vrije parkeerplaats is ook geen reden om een auto op het trottoir te parkeren.

Het parkeren in de openbare ruimte wordt aangegeven door middel van hiervoor ingerichte parkeervakken. Hier worden geen specifieke parkeeroplossingen geboden voor auto's met aanhangers.

Ad. 5.Rooilijn.

Zoals in het standpunt van de gemeenteraad onder ad.1. te lezen. Is de afstand van ca 23 meter tot het balkon en 24,5 meter tot de gevel is stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar. (Zie doorsnede bij Ad.1).

Ad 6.Goedkope bouwmaterialen. Waarom modulair. Geluidsoverlast

De modulaire bouw impliceert niet dat er gebruik gemaakt wordt van goedkope materialen. De woningen voldoen aan het bouwbesluit en zullen daarmee ook voldoen aan de normering voor geluidsoverdracht van materialen e.d.

Ad 7.Bomen

Naar aanleiding van een overleg tussen initiatiefnemers en de bewoners, heeft initiatiefnemer blad houdende leibomen in het plan opgenomen, om de inijk te beperken.

De bomen die zijn opgenomen worden 6 tot 7 meter hoog. Zie bovenstaande doorsnede (bij Ad.1) en op de situatietekening met type boom en locatie (bij Ad. 1). De aanplant van de blad houdende, geleide bomen zal in de anterieure overeenkomst worden geborgd.

Ad 8.Conclusie.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een evenwichtige ruimtelijke opbouw. Het aanpassen van het bouwblok leidt tot afbreuk van de heldere stedenbouwkunige opzet. Het onttrekken van een bouwblok aan de D.J. van Wijkstraat leidt er tevens toe dat de omsloten binnentuin komt te vervallen en daarmee ook het gezamenlijke gebruik van de binnentuin als buitenruimte voor alle bewoners als onderdeel van de kwaliteit voor de leefomgeving.

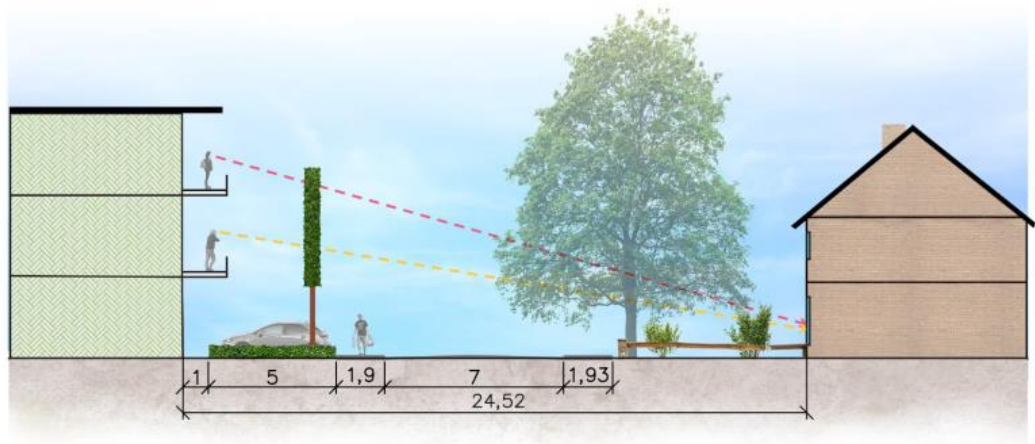
Indien appellant van mening is dat de waarde van hun woning wordt verminderd staat het hen vrij een planschade verzoek in te dienen. Dit betreft een separate procedure en staat los van deze ruimtelijke procedure.

Besluit

De zienswijze wordt geheel ongegrond verklaard

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft echter wel aanleiding om in de toelichting bij het planvoornemen de doorsnede tekening, de situatietekening met type bomen (blad houdende leibomen) en een impressie toe te voegen.



Doorsnede



Situatietekening met type boom



Impressie plan met leibomen

Indiener zienswijze

3. Stichting Achemea rechtsbijstand

Samenvatting zienswijze

1. Schaduwwerking

Achtertuint grenst aan het gebied. Appellant vreest voor schaduwwerking in hun achtertuin door het appartementencomplex van 9 meter hoog. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt amper gesproken over schaduwwerking bij de omliggende woningen. Er wordt geconcludeerd dat op basis van de beperkte bouwhoogte en de afstand tot de nabijgelegen woningen geen nadelige schaduwwerking ontstaat. De motivering hiervan ontbreekt.

2. Privacy

Appellant zal kijken op de galerij. De galerij zal uitzicht hebben op de tuin en woning. De privacy van appellant is niet onderzocht en meegewogen in de plannen. Als bewoners en bezoekers op de galerij lopen zullen zij in de tuin en woning van appellanten kijken. Appellant vreest voor veel inkijk in hun woning en tuin waardoor zij niet meer prettig kunnen wonen.

3. Lichthinder

Appellant geeft aan dat de galerij verlicht zal worden en vreest voor lichthinder. Daarnaast zullen dieren (vleermuizen en egels) niet meer langskomen vanwege de felle verlichting. Appellant vraagt hier rekening mee te houden en een verplichting op te nemen in het bestemmingsplan die de felheid vermindert.

4. Parkeersituatie

Op dit moment is een deel van het plangebied parkeerplaats. De auto's die daar nu geparkeerd worden zullen bij de komst van de appartementen ook ergens moeten parkeren. Hier is in de plannen onvoldoende rekening gehouden.

5. Straatbeeld

Appellant heeft nu een tankstation en parkeerplaats achter hun woning. Door de realisatie van appartementen zal dat veranderen. Zij zal uitzicht moeten inleveren. Hier lijkt niet over nagedacht te zijn. Appellant ziet graag dat er wordt nagedacht over een maatregel die het uitzicht verbetert en de waardevermindering tegengaat.

Standpunt gemeenteraad

Ad.1.Schaduwwerking

Dit is wel degelijk in kaart gebracht voor de uiteindelijke volume studie. De schaduwstudie heeft ten grondslag gelegen van de uiteindelijke conclusie. De schaduwstudie zal in het vast te stellen bestemmingsplan in de toelichting worden toegevoegd.

Opgemerkt dient te worden dat de woning van de appellant aan de zuidzijde van het complex ligt en dat er dus nooit sprake kan zijn van hinder door schaduwwerking.

Zie de schaduwstudie onder "wijzigingen in het bestemmingsplan"

Ad.2.Privacy

Om de privacy zoveel mogelijk te behouden is er bewust voor gekozen om de balkons van de appartementen aan de binnen zijde te realiseren, zodat er vanaf de balkons geen zicht is op de achtertuinen.

De galerij zal slechts dienen als verkeersruimte om van de lift of trap naar de woning te lopen en terug.

Anderzijds zou er op grond van het huidige bestemming gebouwd mogen worden tot de erfgrans tot een bouwhoogte van 7 meter.

Ad.3.Lichthinder

De lichthinder zal worden beperkt door het gebruik van "down-lighters" waarmee de verlichting langs de gevel naar beneden wordt geleid. Hiermee wordt de verstrooiing van licht voorkomen en daarmee wordt de lichthinder tot het minimum beperkt.

Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Ad.4.Parkeersituatie

Met het verplaatsen van de huisvesting van de stichting zal ook de parkeer behoefte van de stichting naar de nieuwe locatie worden verplaatst. Er zal dus niet meer door de bezoekers / medewerkers van de stichting op de locatie worden geparkeerd. De parkeer behoefte van de stichting dient te worden opgelost op de nieuwe vestigingslocatie van de stichting en heeft geen invloed op de parkeersituatie ter plaatse van het appartementen complex en hier hoeft dus ook geen rekening te worden gehouden.

Ad.5.Straatbeeld

In de huidige situatie ligt er een bedrijfsbestemming met aanduiding garage. Tot enige jaren geleden werden hier nog auto's gerepareerd en verkocht. Tevens is er een tankstation aanwezig met verkoop van brandstof, w.o. de mogelijkheid van uitgifte van LPG.

De bestaande bebouwing is verouderd en aan vervanging toe. Indien initiatiefnemer, of een koper, hier nieuw leven in wil blazen zal de bebouwing hoogstwaarschijnlijk gesloopt worden.

Het huidige bestemmingsplan laat bebouwing toe tot op de achter-perceelsgrens met een bouwhoogte van 7 meter.

Aangezien een (LPG) tankstation risico's met zich meebrengt, ziet de gemeente graag tankstations in woonwijken verdwijnen.

Er heeft een volumestudie met schaduwstudie plaatsgevonden door onze stedenbouwkundige en dit heeft ertoe geleid dat 3 bouwlagen acceptabel is om een goed woon-leefklimaat te houden. Doordat er behoefte is aan kleine woningen/appartementen t.b.v. 1 tot 2 persoons huishoudens in een lage tot midden huur, zijn er 48 appartementen uit voortgekomen.

Een vrij uitzicht kan niet geborgd worden in een bestaand bebouwd gebied, maar om de inkijk in de tuinen te beperken zijn de balkons niet gericht op de achtertuinen van de Oranje Nassastraat en Koningsweg, maar gericht op het middengebied (zijde D.J. van Wijkstraat)

In het nieuwe bestemmingsplan ligt het bouwvlak van de appartementen op 7 meter van de achter- perceelsgrens.

De bergingen die gelijk achter het perceel van appellant komen krijgen een bouwhoogte van max. 2,5 meter en zal als zodanig worden opgenomen in de verbeelding.

De maatvoering is reeds in de regels onder paragraaf 3.2.4. opgenomen en bedraagt maximaal:

2,0 meter goothoogte en 2,5 meter nokhoogte.

Indien appellant van mening is dat de waarde van hun woning wordt verminderd staat het hen vrij een planschade verzoek in te dienen. Dit betreft een separate procedure en staat los van deze ruimtelijke procedure.

Besluit

De zienswijze wordt geheel ongegrond verklaard

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft echter wel aanleiding om, voor de duidelijkheid, op de verbeelding de maximale hoogte van bijgebouwen (2,5 meter hoog) toe te voegen.
In de toelichting wordt tevens de schaduwstudie toegevoegd.

Schaduwstudie



09:00



13:00



18:00



09:00



13:00

 18:00	
Indiener zienswijze	
4. Mevrouw, Oranje Nassaustraat, Geldermalsen	
<i>Samenvatting zienswijze</i>	
Ook deze zienswijze bestaat uit een aantal punten. 1. Financiële schade. Uitzicht Appellant is van mening dat er waardevermindering zal zijn van haar woning, omdat er tegen de erfgrans bergingscontainers geplaatst gaan worden en omdat appellant haar vrije uitzicht wordt belemmerd 2. Privacy Appellant zal tegen de galerij aankijken. De galerij zal uitzicht hebben op haar tuin en woning, hierdoor vreest appellant voor veel inkijk in tuin en woning en zal dit haar woongenot niet ten goede komen. 3. Hoogte. Lichthinder Appellant geeft aan dat door de hoogte van 10 meter van het complex voordeuren uitkijken op haar tuin. Bovendien vreest appellant voor lichthinder op de galerij. 4. Hinder/ overlast. Appellant geeft aan dat er een grote kans is dat minimaal 48 bewoners hinder en/of overlast zullen veroorzaken. Auto's die starten en rond complex rijden, fietsen die in en uit de stalling gehaald worden. 5. Uitrit zijde Oranje Nassaustraat Appellant geeft aan dat er een uitgang wordt gerealiseerd voor fietsers, scooters en wandelaars. Dit zorgt tevens – vanwege de beschutting – een risico op bijvoorbeeld hangjeugd. Dit geeft appellant een onveilig gevoel. Appellant hoopt dat er goed gekeken wordt naar alle situaties en geluisterd naar omwonenden. Appellant verzoekt haar argumenten mee te wegen om tot een juiste belangenafweging te komen.	
Standpunt gemeente	
Ad.1. Financiële schade. Uitzicht Het feit dat er in het verleden geen gebruik is gemaakt van de maximale bebouwingsmogelijkheden op het terrein, wil niet zeggen dat er nooit bebouwing zal komen.	

Achter het perceel van appellant worden bergingen gerealiseerd waar fietsen e.d. geplaatst kunnen worden. Iedere bewoner krijgt een eigen berging. De berging krijgt een hoogte van max. 2,5 meter.

Een vrij uitzicht kan niet geborgd worden in een bestaand bebouwd gebied, maar om de inkijk in de tuinen te beperken zijn de balkons niet gericht op de achtertuinen van de Oranje Nassaustraat en Koningsweg, maar gericht op het middengebiet (zijde D.J. van Wijkstraat)

Indien appellant van mening is dat de waarde van hun woning wordt verminderd staat het hen vrij een planschade verzoek in te dienen. Dit betreft een separate procedure en staat los van deze ruimtelijke procedure.

Ad.2.Privacy

Om de privacy zoveel mogelijk te behouden is er bewust voor gekozen om de balkons van de appartementen aan de binnen zijde te realiseren, zodat er vanaf de balkons geen zicht is op de achtertuinen.

De galerij zal slechts dienen als verkeersruimte om van de lift of trap naar de woning te lopen en terug.

Anderzijds zou er op grond van het huidige bestemming gebouwd mogen worden tot de erfgrans met een hoogte van 7 meter.

Ad.3. Hoogte. Lichthinder

De totale hoogte van het appartementengebouw zal een maximale hoogte hebben van 9 meter.

Dit is ook als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

De bouwhoogte van de bergingen zullen maximaal 2,5 meter zijn, dit zal ook verwerkt worden in de verbeelding.

De lichthinder zal worden beperkt door het gebruik van "down-lighters" waarmee de verlichting langs de gevel naar beneden wordt geleid. Hiermee wordt de verstrooiing van licht voorkomen en daarmee de lichthinder tot het minimum beperkt.

Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst

Ad.4.Hinder/ overlast.

Aangezien het tankstation onbemand is en er 24 uur per dag getankt kan worden. Zijn er nu ook auto's die 24/7 stoppen een deur dichtslaan, tanken, weer starten en wegrijden.

Uiteraard zal initiatiefnemer niet blij zijn met huurders die overlast veroorzaken zowel niet voor u als omwonende, maar ook voor de overige bewoners van het pand.

Voor het melden van overlast zal door de verhuurder een 24/7 meldlijn worden gefaciliteerd om overlast en/of ongeregelheden te melden zodat de verhuurder hier actie op kan ondernemen.

Ad.5. Uitrit zijde Oranje Nassaustraat

Naar aanleiding van overleg met omwonenden wordt het terrein afsluitbaar gemaakt zodat dit pad alleen voor bewoners gebruikt kan worden. Het is en blijft privé terrein en dus alleen toegankelijk voor de bewoners van de appartementen. Indien wenselijk kan er ook extra verlichting geplaatst worden.

De uitrit aan de Oranje Nassaustraat is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "wonen".

Gezien deze bestemming is verkeer, behoudens gerelateerd aan de functie woning (dus door de bewoners) in de basis al in het bestemmingsplan uitgesloten.

De afsluiting van de ontsluiting aan de Oranje Nassaulaan zal in de anterieure overeenkomst worden opgenomen en daarmee worden geborgd.

Initiatiefnemer is in het voortraject meerdere keren met omwonende in gesprek geweest en heeft hierin de wensen vanuit de omwonenden zoveel mogelijk meegenomen in het plan.

Het is wenselijk het bestaande LPG tankstation te verwijderen in een bebouwd gebied.

Een volumestudie door onze stedenbouwkundige heeft er vervolgens toe geleid dat 3 bouwlagen acceptabel is om een goed woon-leefklimaat te houden.

Doordat er behoefte is aan kleine woningen/appartementen t.b.v. 1 tot 2 persoons huishoudens in een lage tot midden huur, zijn er 48 appartementen uit voortgekomen.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt geheel ongegrond verklaard
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Er worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
5. Mevrouw, Koningsweg, Geldermalsen
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Ook deze zienswijze bestaat uit een aantal punten. 1. Financiële schade. Waardevermindering. Privacy. Schaduw / woongenot. Schade. Appellant geeft aan dat zij financiële schade zal ondervinden. Er zal waardevermindering zijn van haar woning en de grond. Nu is er achter haar grond een afgesloten doorgang. Dit wordt een doorgaand en openbaar fietspand. Vanuit de huidige bedrijfspanden is er geen zicht op de woning. Na realisatie zal er vanaf de bovenste woonlaag zicht zijn op haar woning en grond. Appellant ondervindt een aantasting van haar privacy en schade lijden. Appellant zal (kostbare) maatregelen moeten treffen om haar privacy te koesteren. Haar niveau van privacy zal nooit meer hetzelfde zijn na realisatie. Elke bewoner van de bovenste woonlaag heeft zicht op haar woning en grond, omgekeerd heeft appellant ook zicht op de appartementen. Dit belemmert haar vrije uitzicht. Daarnaast belemmert het appartementencomplex het zon- en daglicht en creëert het schaduwwerking, wat het woongenot ook belemmert. Bovendien ondervindt appellant schade omdat het pand van appellant en de te slopen garage tegen elkaar staan. Hierdoor wordt aan het pand schade berokkend. Kortom ontegenzeggelijke schade. 2. Overlast van de appartementen Appellant heeft ook bezwaar tegen het aantal appartementen. Van 48 bewoners zal er door de huisvesting hinder en overlast zijn. Op allerlei tijden thuiskomen en vertrekken, de parkeerplekken bevinden zich dicht op het perceel. Het gaat om particuliere huur, waarbij de eigenaar mag bepalen aan wie de appartementen worden verhuurt. Doordat de appartementen klein zijn, is appellant van mening dat het risico op overlast groot is, omdat er geen toezicht is op wie er gehuisvest zal worden. Appellant geeft aan dat beloften omtrent overlast en veiligheid en zich beperken tot opname op papier. Bovendien is appellant van mening dat de kans op brand groter is, zo ook de kans op ongedierte. 3. Verkeers- en parkeeroverlast Appellant geeft aan dat door de komst van 48 appartementen het drukker wordt wat leidt tot afname verkeersveiligheid. Bovendien zal de school aan de Koningsweg worden uitgebreid wat ook leidt tot meer verkeer en parkeren. Appellant geeft aan dat het een illusie is dat minimaal 48 bewoners geen hinder of overlast zullen veroorzaken. Bovendien ontstaat er hinder van de bezoekers die de bewoners gaan ontmoeten. Hierdoor zullen er extra parkeerplekken nodig zijn. Appellant vreest dat zij hinder zal ondervinden omdat de kans groot is dat er geparkeerd zal gaan worden in de Koningsweg.

4.Ecologische aspecten

Appellant geeft aan dat de appartementen voor geluidshinder zorgen, maar er zal ook meer licht zijn, wat nadelig is voor de vleermuizen die in haar tuin verblijven. Een verstoring van vleermuizen is niet toegestaan, omdat ze beschermd zijn. Het is verboden vleermuizen opzettelijk te verstoren. Hierdoor wordt er in strijd gehandeld met het 2^e en 3^e lid van artikel 3.5 Wnb. Ook egels zijn beschermde diersoorten

5.Hinder vanwege te realiseren fietspad

Appellant is van mening dat de huidige afgesloten gang achter het perceel wordt vervangen door een doorgaand fietspad. Dus openbare doorgang. Ook hier zal appellant hinder van ondervinden, vanwege geluidshinder, het gebruik van naar schoolgaande kinderen, geluid van scooters. Bovendien levert het fietspad, vanwege beschutte ligging een verhoogt risico op steegvorming. Appellant geeft aan dat we als gemeente bekend zijn met de problemen die hangjongeren binnen de gemeente en de dorpskern van Geldermalsen veroorzaken.

Appellant sluit af dat het bestreden ontwerpbestemmingsplan dient te worden vernietigd, althans te worden herzien en in dat geval aan betrokkene een schadevergoeding dient te worden verleend.

Standpunt gemeenteraad

Ad.1. Financiële schade. Waardevermindering. Privacy. Schaduw / woongenot. Schade
Indien appellant van mening is dat de waarde van hun woning wordt verminderd staat het hen vrij een planschade verzoek in te dienen. Dit betreft een separate procedure en staat los van deze ruimtelijke procedure.

De huidige (afgesloten) doorgang betreft een in/uitrit voor het bedrijfsterrein van het pompstation en wordt nu incidenteel gebruikt voor aan en afvoer van voorraad auto's van garagebedrijf de Waal. Toen het terrein nog als volwaardig garage bedrijf in gebruik was vonden er veelvuldig vervoersbewegingen plaats via deze ontsluiting. Met de afsluiting van deze doorgang in dit nieuwe plan, voor autoverkeer en derden vindt er een verbetering plaats ten aanzien van de geluidsbelasting voor de appellant.

Naar aanleiding van overleg met omwonenden wordt het terrein afsluitbaar gemaakt zodat dit pad alleen voor bewoners gebruikt kan worden. Het is en blijft privé terrein en is dus alleen toegankelijk voor de bewoners van de appartementen. Indien wenselijk kan er ook extra verlichting geplaatst worden.

De uitrit aan de Oranje Nassaustraat is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "wonen". Gezien deze bestemming is verkeer, behoudens gerelateerd aan de functie woning (dus door de bewoners) in de basis al in het bestemmingsplan uitgesloten.

De afsluiting van de ontsluiting aan de Oranje Nassaulaan zal in de anterieure overeenkomst worden opgenomen en daarmee worden geborgd.

In de huidige situatie is er vanuit de bedrijfspanden geen zicht op woning van appellant. De bedrijfspanden zijn echter in verouderde staat en aan vervanging toe. Op grond van het huidige bestemmingsplan kan bebouwing tot op de perceelsgrens aan de achter en zijkanten worden gebouwd tot een bouwhoogte van 7 meter.

In de nieuwe situatie is de afstand tot de appartementen is ca. 12 meter.

Om de privacy zoveel mogelijk te behouden is er bewust voor gekozen om de balkons van de appartementen aan de binnen zijde te realiseren (zijde D.J. van Wijkstraat), zodat er vanaf de balkons geen zicht is op de achtertuinen.

De galerij zal slechts dienen als verkeersruimte om van de lift of trap naar de woning te lopen en terug.

De schaduwstudie heeft ten grondslag gelegen van de uiteindelijke conclusie van de volumestudie en plan. Hieruit komt naar voren dat het realiseren van de appartementen geen nadelige schaduwwerking heeft op omliggende percelen. De schaduwstudie zal volledigheidshalve in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden toegevoegd.
(Zie wijzigingen in het bestemmingsplan onder zienswijze 3)

Uiteraard dient initiatiefnemer de garage goed en netjes achter te laten. Hierdoor zal voor aanvang en na het slopen duidelijke foto's gemaakt worden. Schade door het omliggende slopen zal worden vergoed.

Ad.2.Overlast van de appartementen

Initiatiefnemer zal met een beheersmaatschappij gaan werken. Zij verzorgen de toelating van de betreffende huurders. Ook initiatiefnemer/ verhuurder heeft baat bij goede huurders en weinig overlast.

De kans op overlast is niet gerelateerd aan de grote van de appartementen en/of het aantal appartementen en /of aantal huurders. De mate van overlast is afhankelijk van het gedrag van de huurders.

Hierdoor wordt voor het melden van overlast door de verhuurder een 24/7 meldlijn worden gefaciliteerd om overlast en/of ongeregeligheden te melden zodat de verhuurder hierop actie kan ondernemen.

Ad.3. Verkeers- en parkeeroverlast

De toekomstige bewoners die in de relatief kleine appartementen zullen gaan en willen wonen, zullen wellicht niet allemaal de middelen hebben om een auto te rijden of een auto willen rijden, vanwege de ligging van de locatie en de mogelijkheid tot gebruik van deelauto('s).

De locatie ligt nagenoeg tegen het centrum aan met haar voorzieningen. Bovendien ligt Geldermalsen centraal in het land bij goede spoorwegverbindingen.

Daarnaast wordt door de eigenaar / verhuurder een platform voor deelauto's gefaciliteerd waarbij één en zo nodig meerdere deelauto's ter beschikking worden gesteld voor de bewoners middels het platform We-Go. Als hier veel gebruik van wordt gemaakt kan dit uitgebreid worden.

De straten in het gebied zijn verder openbaar, een ieder mag daar vrij parkeren. Dit geldt zowel voor de huidige bewoners en haar bezoekers maar ook voor de bewoners van de te bouwen woningen. De parkeerdruk zal toenemen maar niet tot structurele overlast leiden.

In 2023 is de parkeerdruk in het centrum van Geldermalsen onderzocht. De uitkomst bevestigt het beeld dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is in de omgeving.

Ad.4. Ecologische aspecten

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing, de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, door een onderzoeksbureau. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen Habitats van soorten voorkomen die beschermd worden door paragraaf 3.1, 3.2 of 3.3. van de Wet Natuurbescherming. Los van de opzichzelfstaande zorgplicht, zijn er geen andere aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden bij het uitvoeren van het planvoornemen. Waarbij de conclusie is dat het aspect soortenbescherming geen belemmeringen oplevert voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Dit onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door adviseur bij de Omgevingsdienst.

Ad.5. Hinder vanwege te realiseren fietspad

Naar aanleiding van overleg met omwonenden wordt het terrein afsluitbaar gemaakt zodat dit pad alleen voor bewoners gebruikt kan worden. Het is en blijft privé terrein en is alleen toegankelijk voor de bewoners van de appartementen. Indien wenselijk kan er ook extra verlichting geplaatst worden.

De afsluiting van de ontsluiting aan de Oranje Nassaulaan zal in de anterieure overeenkomst worden opgenomen en daarmee worden geborgd.

Indien appellant van mening is dat de waarde van hun woning wordt verminderd staat het hen vrij een planschade verzoek in te dienen. Dit betreft een separate procedure en staat los van deze ruimtelijke procedure.

Initiatiefnemer is in het voortraject meerdere keren met omwonende in gesprek geweest en heeft hierin de wensen vanuit de omwonenden zoveel mogelijk meegenomen in het plan.
Het is wenselijk het bestaande LPG tankstation te verwijderen in een bebouwd gebied.
Een volumestudie door onze stedenbouwkundige heeft er vervolgens toe geleid dat 3 bouwlagen acceptabel is om een goed woon-leefklimaat te houden.
Doordat er behoefte is aan kleine woningen/appartementen t.b.v. 1 tot 2 persoons huishoudens in een lage tot midden huur, zijn er 48 appartementen uit voortgekomen.

Besluit

De zienswijze wordt geheel ongegrond verklaard

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat naar aanleiding van de zienswijzen een minimale wijziging zal worden doorgevoerd in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting wordt de doorsnede tekening (met afstanden), de situatietekening met type bomen (blad houdende leibomen) een impressie van de appartementen en de schaduwstudie toegevoegd. Verder zijn er geen ambtshalve wijzigingen.