

GEMEENTE GELDERMALSEN

BESTEMMINGSPLAN GELDERMALSEN-OOST 1995



**VASTGESTELD
16 DECEMBER 1997**

GEMEENTE GELDERMALSEN

Bestemmingsplan Geldermalsen-Oost 1995.

Inhoud

A. Toelichting, gedateerd december 1997.

Bijlagen:

- verslag hoorzitting voorontwerp-bestemmingsplan "Geldermalsen-Oost", d.d. 24 april 1996;
- eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan "Geldermalsen-Oost".

B. Voorschriften, gedateerd november 1997.

C. Blad 1 Plankaart, schaal 1 : 2.000, tekeningnummer 72-004-1, gedateerd november 1997.

D. Blad 2 Plankaart, schaal 1 : 1.000, tekeningnummer 72-004-2, gedateerd december 1997.

Externe bijlagen:

- Randweg derde fase (verkeersaspecten) eindrapportage (Grontmij Gelderland), d.d. mei 1995.
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Geldermalsen Oost, 1995" (I.O.R. regionale geluidmeetdienst) inzake wegverkeerslawaaï (Randweg fase 3) d.d. 27 november 1996.
- Bodemonderzoek Geldersestraat/Lingeweg d.d. maart 1995.

Nijmegen, december 1997.

 Pouderoyen Compagnons
Vormgeving van Stad en Land b.v.
St. Stevenskerkhof 2 / Postbus 156
6500 AD NIJMEGEN
Tel: 024 - 3 22 45 79
Fax: 024 - 3 24 12 40

TOELICHTING

DECEMBER 1997

GEMEENTE GELDERMALSEN

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan Geldermalsen-Oost 1995.

I. Inleiding

Het bestemmingsplan Geldermalsen-Oost wordt in procedure gebracht als laatste plangebied waarvoor sterk verouderde plannen gelden en zelfs nog een gedeelte kent waar slechts de bouwverordening van toepassing is.

Het bijgaande kaartje van de juridische status van het gebied laat zien dat er sprake is van een grote versnippering van gebiedjes met vigerende plannen van sterk uiteenlopende ouderdom en regeling.

Hoewel de actualisering van de vigerende regeling op zichzelf voldoende reden is voor deze planherziening, zijn ook structurele ruimtelijke veranderingen daar mede de oorzaak van. Een belangrijke aanleiding voor deze planherziening vormt ook de doortrekking van de Randweg vanaf de Willem de Zwijgerweg tot aan de Rijnstraat.

De verkeerskundige argumentatie voor deze doortrekking en de effecten ervan op de verkeersintensiteiten en de geluidhindersituatie in Geldermalsen zijn gegeven in het in mei 1995 verschenen rapport "Randweg derde fase" en het akoestisch onderzoek¹. Uit dit rapport blijkt, dat de voorgenomen doortrekking van de Randweg over de Lingedijk naar de Rijnstraat een afname van het verkeer op andere wegen binnen het plangebied veroorzaakt. Zowel de ruimtelijke inpassing van de Randweg als de akoestische effecten voor de wegen in het plan en de consequenties voor de bebouwing komen in dit bestemmingsplan aan de orde.

Als uitgangspunt voor de planregeling is het ruimtelijk beleid enerzijds gericht op het legaliseren van de bestaande bebouwing en functies en het bieden van verdere ontwikkelingsmogelijkheden hiervoor. Anderzijds is nieuwbouw van woningen geprojecteerd op die locaties die ruimtelijk en/of functioneel voor verbetering in aanmerking komen. Zoveel mogelijk is getracht, binnen redelijkerwijs te stellen ruimtelijke, milieuhygiënische en juridische eisen, optimale mogelijkheden te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden.

¹ Grontmij Nederland, "Randweg derde fase" Verkeersaspecten, eindrapportage Arnhem, mei 1995 / I.O.Z. regionale geluidmeetdienst, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Geldermalsen Oost, 1995, 4 juli 1995.

II. Stedebouwkundige uitgangspunten

1. De bestemmingen.

Het onderscheid in de geprojecteerde bestemmingen is niet alleen bepaald door functionele verschillen, zoals tussen de openbare ruimten en de (privé) woongebieden, maar ook op grond van verschillende karakteristieke delen die ieder een eigen belevingswaarde hebben.

Het is van belang voor een goede ruimtelijke ordening dat door middel van het bestemmingsplan wordt voorkomen dat dit karakteristieke onderscheid verdwijnt.

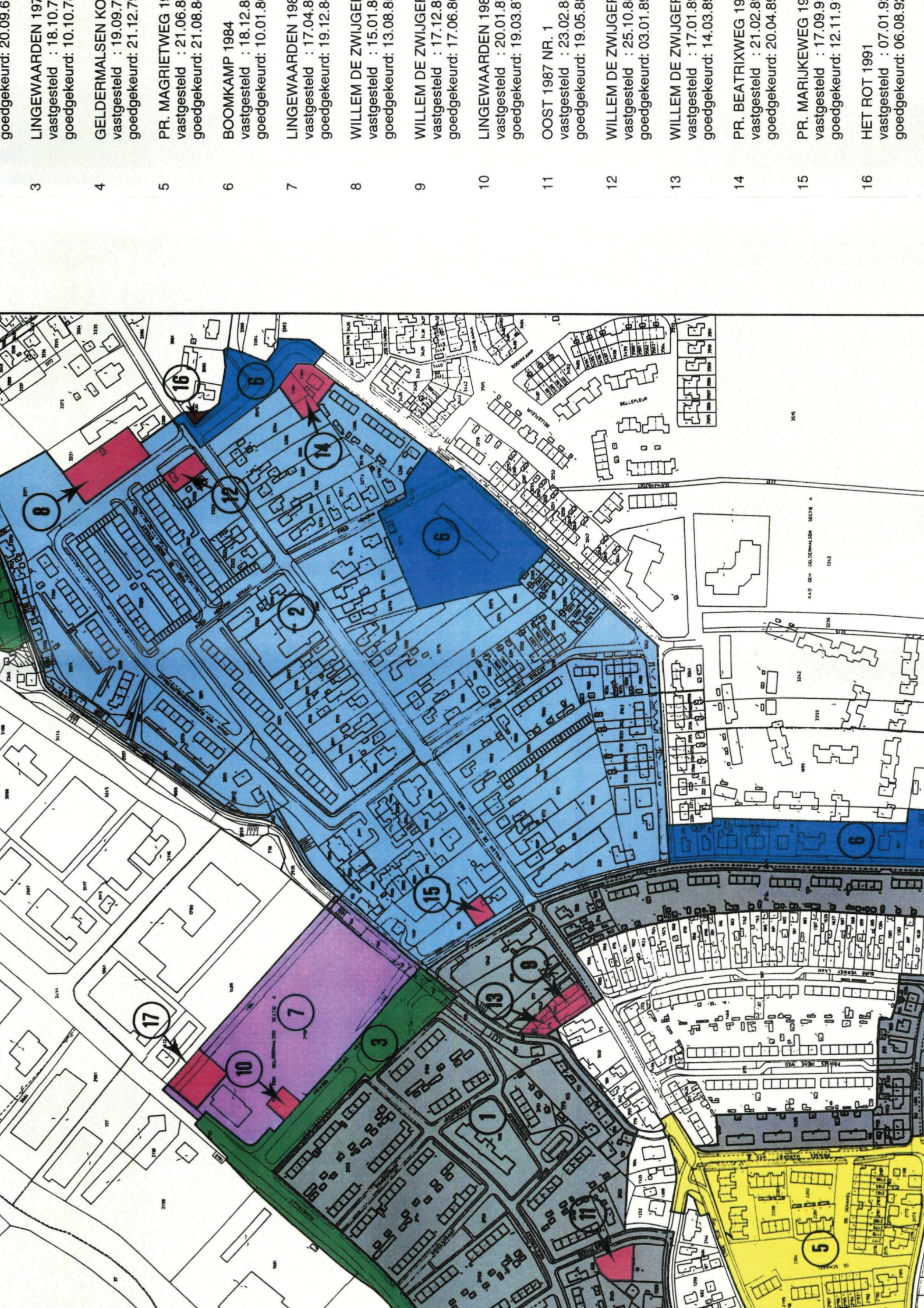
Zo is er de typerende dijkbebouwing langs de Lingedijk, de bebouwing aan weerszijden van de Willem de Zwijgerweg met de daar gevestigde bedrijfjes en de gebieden waar het beeld overwegend wordt bepaald door woningen. Deze woonstraten zijn dan nog verschillend van belevingswaarde waar het vrijwel uitsluitend rijtjeswoningen betreft of voornamelijk vrijstaande en dubbele woningen. Daarnaast kent het plan op de hoek van de Prinses Marijkeweg en de Rijnstraat een typisch overgangsgebied tussen de woonwijk en het industrieterrein, waarop zich bijzondere functies bevinden en zich kunnen vestigen.

Niet alleen de gebouwen, maar ook de open ruimten kunnen zeer typerend zijn voor de belevingswaarde van de omgeving. Het betreft hier een drietal terreinen die deel uitmaken van de zeer diepe achterterreinen behorende bij de woningen aan de Willem de Zwijgerweg. Het bebouwen van deze terreinen is ongewenst vanwege de te sterke verdichting die als gevolg daarvan zou plaatsvinden.

De openbare ruimten, dus de wegen, paden en groenvoorzieningen, hebben als kenmerk dat ze fungeren als communicatiemiddel voor de bewoners. De inrichting van deze ruimten moet afgestemd zijn op de steeds wisselende eisen die de maatschappij er aan stelt. Daarbij moet altijd een optimale, op de functie afgestemde, samenhang worden bereikt tussen verharding, groenvoorzieningen en straatmeubilair. Vandaar dat de totale openbare ruimte als één bestemming in het plan is opgenomen.

In het kader van het beleid van de Rijksoverheid gericht op het "Duurzaam veilig" wegverkeer² is een nieuwe wegategorisering ontwikkeld, waarbij nog slechts drie categorieën wegen worden onderscheiden. Dit zijn wegen met een stroomfunctie, met een gebiedsontsluitingsfunctie en met een erftoegangsfunctie.

² Brochure "Duurzaam Veilig", aangrijpingspunten voor beleid (1994), Ministerie van Verkeer en Waterstaat.



3	LINGEWAARDEN 1991 vastgesteld : 18.10.7 goedgekeurd: 20.09.91
4	GELDERMALSEN 1991 vastgesteld : 19.09.7 goedgekeurd: 21.12.7
5	PR. MAGRIETWEG 1991 vastgesteld : 21.06.8 goedgekeurd: 21.08.8
6	BOOMKAMP 1984 vastgesteld : 18.12.8 goedgekeurd: 10.01.8
7	LINGEWAARDEN 1991 vastgesteld : 17.04.8 goedgekeurd: 19.12.8
8	WILLEM DE ZWIJGER 1991 vastgesteld : 15.01.8 goedgekeurd: 13.08.8
9	WILLEM DE ZWIJGER 1991 vastgesteld : 17.12.8 goedgekeurd: 17.06.8
10	LINGEWAARDEN 1991 vastgesteld : 20.01.8 goedgekeurd: 19.03.8
11	OOST 1987 NR. 1 vastgesteld : 23.02.8 goedgekeurd: 19.05.8
12	WILLEM DE ZWIJGER 1991 vastgesteld : 25.10.8 goedgekeurd: 03.01.8
13	WILLEM DE ZWIJGER 1991 vastgesteld : 17.01.8 goedgekeurd: 14.03.8
14	PR. BEATRIXWEG 1991 vastgesteld : 21.02.8 goedgekeurd: 20.04.8
15	PR. MARIJKEWEG 1991 vastgesteld : 17.09.9 goedgekeurd: 12.11.9
16	HET ROT 1991 vastgesteld : 07.01.9 goedgekeurd: 06.08.9

In het plangebied kunnen de (doorgetrokken) Randweg en de Rijnstraat gerekend worden tot de wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie. De overige wegen en straten in het plangebied hebben een erftoegangsfunctie, zij het dat hier de Willem de Zwijgerweg en de Prinses Marijkeweg een geringe verkeersfunctie bezitten en de overige wegen uitsluitend woonstraten zonder verkeersfunctie zijn.

Deze driedeling wordt ook ondersteund door de in het plan opgenomen bestemmingsregeling, waar per bestemmingsvlak de functies van de wegen als criteria zijn geformuleerd. Een vierde bestemmingsvlak is gegeven aan de Lingedijk vanwege de bijzondere ruimtelijke en rivierkundige functie als waterkering.

2. Woningbouw

Hoewel het plan zich met name richt op de bestaande situatie, heeft het gebied een aantal mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen op nu nog onbebouwde open plekken. Daar waar bij voorbaat kan worden aangegeven hoe deze nieuwe woningen geprojecteerd kunnen worden, zijn ze op plankaart 2 als hoofdgebouw ingetekend.

Het gaat om de volgende locaties:

- twee dijkwoningen op perceel 3371 langs de Lingedijk.
Op deze strook gemeentegrond aan de achterzijde van de rijenbouw langs de van Oldenbarneveldtstraat is het ruimtelijk gewenst het beeld vanaf de dijk te verbeteren door middel van aan de dijk gesitueerde bebouwing. Aan de situering en de massa van de nieuwe woningen worden zodanige eisen gesteld dat ze passen bij het karakteristieke beeld van de Lingedijk;
- vier woningen langs de Lingedijk aan weerszijden van het kruispunt met de Marijkeweg.

Ook hier kan de Lingedijk meer in beeld worden gebracht door begeleiding door middel van passende bebouwing. De wat structuurloze en onherbergzame openheid ter plaatse van dit kruispunt kan daarmee worden vermindert.

Ondanks het feit dat de verkeersintensiteit van de Marijkeweg zal afnemen als gevolg van de doortrekking van de Randweg, zullen de twee bij deze weg geprojecteerde woningen niet aan de grenswaarde van de Wet geluidhinder kunnen voldoen. Omdat het verder van de weg af situeren het genoemde stedenbouwkundige effect teniet zou doen, is het noodzakelijk voor deze woningen een hogere grenswaarde aan te vragen.

- één woning aan de noordzijde van de Lingedijk op perceel 155/157 gedeeltelijk.

Het stedenbouwkundig beeld kan hier worden verbeterd door het invullen van het gat in de dijkbebouwing en het daarmee wegnemen van het zicht op het achtergelegen bouwblok en trafo-station. In verband met de afstand tot de tegenovergelegen woning kan hier niet direct aan de dijk worden gebouwd.

- twee woningen op de hoek van de Berkelstraat en de Geldersestraat (perceel 1300).
Het zeer grote perceel van de bestaande hoekwoning laat aan beide zijden de afsplitsing van een bouwkaavel toe zonder dat het stedenbouwkundige beeld wordt aangetast.
- één woning langs de Lingedijk (perceel 1299).
Het erf van de aan de Geldersestraat gelegen bestaande woning is 25 meter breed en 40 meter diep. Ruim genoeg om aan de Lingedijk het gat tussen de twee naastliggende woningen op te vullen met een nieuw, langs deze dijk gesitueerde, woning;
- 10 woningen op de hoek van de Prinses Marijkeweg en de Prinses Beatrixweg (percelen 226 en 228).
Op deze percelen staan een aantal bedrijfs- en verenigingsgebouwtjes in gedeeltelijke semipermanente vorm. Ruimtelijk gezien biedt deze hoek geen florissant beeld en is aan sanering en verbetering toe.
De eigenaar van de gronden heeft medegedeeld dat de activiteiten die nu nog op het terrein plaatsvinden voorzienbaar binnen 2 á 3 jaar zullen beëindigen vanwege de afloop van de huurcontracten.
Zij verzocht dan ook via het bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden voor woningbouw op deze locatie.
Hieraan is voldaan door op plankaart twee 4 dubbele woningen langs de Prinses Beatrixweg en 4 dubbele en 2 vrijstaande woningen langs de Prinses Marijkeweg te projecteren. Deze laatste woningen liggen binnen de 50 dB(A) geluidscontour van deze weg, zodat een hogere waarde zal worden aangevraagd.
- één woning op de hoek van de Marijkeweg en de Notarisappel. Hier bevindt zich een braakliggend terrein bij een van de toegangen naar de wijk Boomkamp. Het perceel is ruim genoeg voor de vestiging van een vrijstaande woning. De entree naar Boomkamp via de Notarisappel blijft hierbij voldoende markant aanwezig. De toevoeging van deze woning completeert de straatwand aan deze zijde van de Marijkestraat.
- één woning aan de Lingeweg (gedeeltelijk perceel 147) ter plaatse van een niet als woning in gebruik zijnde gebouw. Toevoeging van een woning op deze locatie past binnen het karakter en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.
- hoek van de Geldersestraat en de Lingeweg. Het hier gevestigde garagebedrijf heeft ter plaatse onvoldoende expansie-mogelijkheden en heeft een nieuwe, betere locatie gevonden. Het terrein is vrij voor woningbouw, die - passend in het beeld van de omgeving- dient te bestaan uit (eventueel geschakelde) vrijstaande of dubbele woningen. Als woonvorm kan zowel gekozen worden voor eengezinswoningen als voor kleine gestapelde woningen in twee woonlagen. Gezien de ligging op korte afstand van het centrum kan hier bij voorbeeld worden gedacht aan woningen voor senioren.

Het plan staat deze geprojecteerde nieuwe woningen toe via een vrijstellingsbevoegdheid, met uitzondering van de laatstgenoemde locatie. Een extra toets via deze vrijstellingsprocedure is noodzakelijk in verband met eventuele milieukundige belemmeringen, met name de bodemkwaliteit. Iedere aanvraag voor zo'n aangewezen nieuwbouwlocatie zal getoetst moeten worden aan het in de voorschriften opgenomen criterium, zodat bij nieuwbouw niet alleen aan stedenbouwkundige eisen, maar ook aan milieukundige eisen wordt voldaan.

Deze milieukundige toets is voor het terrein op de hoek Geldersestraat-Lingeweg overbodig. Uit bodemonderzoek is al gebleken dat de bodemkwaliteit niet in de weg staat aan woningbouw ter plaatse. Ook wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Voor deze locatie is derhalve voorzien in een directe bouwtitel.

Naast deze op plankaart 2 geprojecteerde nieuwe woningen, kent het plan een gebied waar slechts na planuitwerking volgens artikel 11 WRO nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

Deze indirecte bouwmogelijkheid wordt hier gekozen, omdat het gaat om een groter gebied voor meerdere woningen met bijbehorende voorzieningen.

Daarvoor is het noodzakelijk dat eerst een verkavelingsplan wordt gemaakt dat in een gedetailleerde bestemming wordt vastgelegd.

Het gebied dat voor woningbouw nader uitgewerkt moet worden is het terrein van de voormalige school aan de Prinses Beatrixweg, waar zich nu maatschappelijke instellingen hebben gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan Boomkamp is dit terrein reeds bestemd als bijzondere woonvorm. Omdat deze bestemming in die vorm evenwel niet zal worden gerealiseerd, maar dit terrein bijzonder geschikt is voor een aantrekkelijke woningbouwverkaveling en de voortzetting van de huidige functie ter discussie staat, is gekozen voor de mogelijkheid voor een nieuwe ruimtelijke opzet waarbij de woonfunctie primair staat, eventueel gecombineerd met maatschappelijke functies. Daarbij is tevens het voor woningbouw uit te werken gebied uitgebreid met het westelijk daarvan gelegen binnenterrein.

Naast bovengenoemde nieuwbouwmogelijkheden kent het plan een vrijstellingsbevoegdheid voor de realisering van nieuwe hoofdgebouwen waar deze nog niet op plankaart 2 staan ingetekend. In de praktijk zal hiervoor slechts op enkele plaatsen ruimte zijn, tenzij bestaande hoofdgebouwen worden geomoveerd.

Iedere aanvraag voor een dergelijke vorm van nieuwbouw zal getoetst moeten worden aan de in de voorschriften opgenomen criteria, zodat de nieuwbouw niet alleen past in de stedenbouwkundige planvisie, maar ook buiten de zone wordt gerealiseerd, waar volgens het akoestisch onderzoek een geluidbelasting van meer dan 50 dB(A) heerst. Daarnaast moet via een bodemonderzoek worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is om woningbouw te realiseren.

3. ontwikkelingsmogelijkheden

Voor de in het bestemmingsplan toegestane omvang van de bebouwing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- maximaal twee bouwlagen (met kap) voor de hoofdgebouwen en 1 bouwlaag (met kap) voor de bijgebouwen.

Deze regel is het gevolg van de wens tot handhaving van het huidige karakter van het gebied, waarin het bouwen van drie en meer bouwlagen in principe niet past. Uitzondering zou kunnen zijn de woningbouw op het terrein aan de Prinses Beatrixweg. Uit het uitwerkingsplan zal echter moeten blijken of een dergelijke bouwhoogte gewenst en acceptabel is.

- een maximaal bebouwingspercentage van 50%.

Dit betekent al voor de meeste percelen een aanmerkelijke verdichting ten opzichte van de huidige bebouwing. Een percentage van meer dan 50% zou niet meer in overeenstemming zijn met de aard van de bebouwing en dit dorpsgedeelte een te stedelijk karakter geven.

- de uitbreiding van hoofdgebouwen met meer dan 10% van de bebouwde oppervlakte is slechts met vrijstelling toelaatbaar.

De hier bedoelde vergroting van hoofdgebouwen over de volledige bouwhoogte bepaalt in sterke mate het bebouwingsbeeld. Dit in tegenstelling tot bijgebouwen, die laag zijn en meestal op het achtererf worden gebouwd.

Vandaar dat bij een ingrijpende vergroting van het hoofdgebouw een toetsing aan de planuitgangspunten gewenst is.

III. Milieu-aspecten

1. Wet geluidhinder

Zoals eerder vermeld, is een akoestisch onderzoek verricht naar de verwachte geluidbelasting als gevolg van de zoneplichtige wegen in het plan. Na doortrekking van de Randweg zullen volgens het verkeersonderzoek van de Grontmij de intensiteiten op de Prinses Marijkeweg, de D.J. van Wijkstraat en een gedeelte van de Willem de Zwijgerweg en als gevolg daarvan dus ook de geluidbelasting langs deze wegen verminderen. Dit compenseert de hogere geluidbelasting die langs de drukker wordende Randweg en Rijnstraat is te verwachten. Per saldo heeft de doortrekking van de Randweg echter een positief milieu-effect omdat een groter aantal woningen een lagere geluidbelasting zal krijgen. Het instellen van een 30 km-zone voor een aantal wegen binnen het plangebied heeft tot gevolg dat deze wegen, op grond van artikel 74, lid 26 Wet geluidhinder, gedezoneerd zijn. Voor de overige wegen is een berekening gemaakt die resulteert in een bij de betreffende weg behorende 50 dB(A)-contour. De contouren zijn aan de voorschriften bij het plan toegevoegd en geven de garantie dat nieuwbouw van woningen voldoet aan de in de Wet geluidhinder genoemde grenswaarde. Voor een aantal uit ruimtelijke overwegingen binnen de 50 dB(A) contour geprojecteerde woningen is een hogere waarde bij GS aangevraagd en verleend bij besluit van 22 september 1997. (zie externe bijlage Akoestisch onderzoek)

2. Bodem

Het onderzoek naar bodemverontreiniging zal specifiek worden verricht voor iedere nieuw te bouwen woning of te ontwikkelen bouwlocatie. Om te verzekeren dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond, is aan de vrijstellingsbevoegdheden voor nieuwbouw de voorwaarde verbonden dat een bodemonderzoek aantoont dat de grond voldoende schoon is. Voor het terrein "Honders" (hoek Geldersestraat-Lingeweg) heeft bodemonderzoek aangetoond dat de bodemkwaliteit geen beperking oplevert voor het oprichten van woningen.

3. Overige milieu-aspecten

De in het plangebied gevestigde bedrijven liggen alle in de directe woonomgeving op zeer korte afstand (< 30m) vanaf de naastliggende woningen. De milieuvergunningen zijn dan ook op deze locatiekenmerken afgestemd.

Het gaat specifiek om de volgende bedrijven met hun bijbehorende S.B.I.-code en afstandscategorie:

	S.B.I.-code	Categorie
Garagebedrijf/autodealer	68.21/66.2	2/1
Rijwielhandel/reparatie	66.2/68.3	1/2
Taxi-bedrijf	72.21	2
Auto-wasserette	98.23	3
Bouwmaterialenhandel	61.6	3
Bakkerij	65.22	2
Supermarkt	65.28	2
Stoffeerderij	25.75	1
Hondenkennel	01.17	3

Uitsluitend de drie in categorie 3 vallende bedrijven zijn op geringere afstand van de woonbebouwing gelegen dan volgens hun afstandszonering gewenst zou zijn.

De bouwmaterialenhandel en de autowasserette zijn door de planvoorschriften (bebouwingspercentage maximaal 50%) op hun huidige omvang gefixeerd.

De hondenkennel is een zeer kleinschalig bedrijf, dat geen overlast oplevert. Bij eventuele uitbreiding zullen in het kader van de milieuwetgeving voldoende zware eisen aan de geluidsafscherming worden gesteld.

Het autobedrijf op de hoek van de Geldersestraat en de Lingeweg wordt verplaatst naar een bedrijventerrein. Een deel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen wordt geamoveerd ten gunste van woningbouw. Twee bedrijfsgebouwen blijven, in combinatie met de hiervoor gelegen woningen aan de Geldersestraat, gehandhaafd voor de functie werken. Bedrijvigheid welke voorkomt op de bij dit plan gevoegde Staat van Inrichtingen kan hier plaatsvinden. In het kader van de milieuwetgeving wordt de aanvaardbaarheid van de te vestigen bedrijvigheid getoetst.

De op het aangrenzende bedrijfsterrein Lingewaarden gevestigde bedrijven hebben betekenis voor het onderhavige plan, voorzover nieuwe woningen zijn geprojecteerd binnen de voor deze bedrijven geldende milieuafstand volgens de bij hun S.B.I.-code behorende afstandscategorie.

Het vigerende bestemmingsplan Lingenwaarde laat bedrijven toe tot en met milieucategorie 3, d.w.z. een normafstand van 100 m.

Op een afstand van ca. 50 meter van een tweetal bedrijven, te weten een aannemersbedrijf en een autospuiterij, zijn in het onderhavige plan twee nieuwe woningen geprojecteerd. De aard van deze bedrijven incl. de bijbehorende milieuvergunningen, laten nieuwbouw op deze afstand toe. De overige in het bestemmingsplan geprojecteerde woningen liggen op een grotere afstand dan 100 m vanaf het bedrijventerrein.

IV. Juridische toelichting

Algemeen.

Het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Zij zijn complementair en kunnen alleen in hun onderlinge samenhang worden begrepen.

De plankaart.

De plankaart bestaat uit twee bladen.

Hetgeen op plankaart 1 wordt vastgelegd is globaal en heeft een structuurplankarakter. Dit is het essentiële ruimtelijke en functionele patroon dat uitsluitend kan worden gewijzigd bij ingrijpende beleidswijzigingen, waarvoor dan ook een partiële planherziening of wijziging noodzakelijk is. Tevens is een gebied aangegeven waarvoor nog een uitwerking van de bestemming moet plaatsvinden.

Met plankaart 2 daarentegen worden de ruimtelijke processen op de voet gevolgd en kan de actualiteit gedetailleerd in beeld blijven. Op deze plankaart is die bebouwing (hoofdgebouwen) gedetailleerd aangegeven, die het ruimtelijk beeld bepaalt en waaraan mede het bestemmingsonderscheid en het verschil in kwalitatieve beschrijving zijn ontleend. Ook geeft deze kaart de gedetailleerde actuele inrichting van de openbare ruimten weer.

Bij het verlenen van vrijstelling wordt dit kaartbeeld overeenkomstig gewijzigd. Weliswaar wordt de vastgestelde kaart niet formeel gewijzigd, maar materieel wordt hij gebruikt bij alle met vrijstelling mogelijke veranderingen. Bij het ter inzage gelegde verzoek om vrijstelling wordt de mogelijke nieuwe situatie op een kaart aangegeven.

Na realisering worden de veranderingen ingetekend, zodat er gedurende de gehele planperiode voortdurend een kaartbeeld van de actuele situatie beschikbaar is dat kan worden gebruikt voor de beoordeling van gewenste veranderingen.

De voorschriften.

De voorschriften bestaan uit drie paragrafen. Paragraaf I geeft definities van de in de voorschriften gebruikte begripsbepalingen (art. 1) en omtrent de wijze van meten (art. 2). Paragraaf II bevat de eigenlijke bestemmingen. Paragraaf III bevat algemene bepalingen, waaronder een gebruiksbepaling, procedureregels en overgangsbepalingen.

Systematiek van de voorschriften.

De in dit bestemmingsplan opgenomen voorschriften hebben globaal dezelfde systematiek. Eén, nader uit te werken, bestemming wijkt enigszins af.

De systematiek is als volgt.

Ten eerste zijn onder de bestemming de doeleinden opgenomen. De meeste bestemmingen zijn mengbestemmingen; er zijn meerdere doeleinden toegelaten. De meeste bestemmingen hebben de "woondoeleinden" als hoofddoel-eind. Dit houdt in dat (in principe; er zijn enige uitzonderingen) gebruik t.b.v. van woondoeleinden op alle gronden binnen de bestemming is toegestaan. Daarnaast is op de op plankaart 1 aangegeven gronden bepaald ander gebruik toegestaan. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om "werken" (bedrijfsdoeleinden) of om "waterkering" etc. Uitsluitend de aangewezen gronden mogen gebruikt worden voor die andere doeleinden.

Per bestemming gelden bepaalde bebouwingsmogelijkheden. Deze bebouwingsmogelijkheden kunnen binnen één gebied verschillen. Daartoe zijn dan op plankaart 2 bebouwingsvlakken opgenomen.

Per bestemming zijn vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. Vrijstelling kan alleen worden verleend indien de bestemming daardoor niet gewijzigd wordt. Dit heeft tot gevolg dat met name van maatvoerings- en situeringseisen vrijstelling kan worden verleend. Deze vrijstelling moet worden getoetst. Bij veel bestemmingen is daarvoor ten eerste een toetsingskader voor flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In dit toetsingskader wordt een beeld geschetst van het nagestreefde ruimtelijk beeld. Daarnaast worden bepaalde functionele criteria aangegeven. Bij de individuele vrijstellingsmogelijkheden worden daarnaast nog nadere (waarborg)normen gesteld.

Paragraaf II: de bestemmingen.

Er is een zevental bestemmingen in dit plan opgenomen. De meeste bestemmingen zijn mengbestemmingen. Dit houdt in dat binnen één bestemming meerdere functies (doeleinden) zijn toegelaten. Hieronder wordt per bestemming op de regeling ingegaan.

Dijkbebouwing (art. 3).

De gronden vallende binnen deze bestemming zijn bestemd voor woondoel-einden, volkstuinten en, binnen een bepaalde zone langs de Lingedijk, voor waterkering.

In een nadere detaillering van de bestemming zijn nadere regels opgenomen waaraan aan-huis-gebonden beroep dient te voldoen om te worden toegelaten.

Deze beroepen zijn inherent aan de woonfunctie. Het hier aangegeven toetsingskader is echter bedoeld om de ondergeschiktheid te concretiseren. Aan-huis-gebonden bedrijf is via vrijstelling toegestaan. In de begripsbepalingen zijn tevens definities opgenomen van beide begrippen.

Tevens is een toetsingskader opgenomen voor flexibiliteitsbepalingen, i.c. voor vrijstelling. Dit toetsingskader bevat een aantal ruimtelijke en functionele karakteristieken die bij het verlenen van een vrijstelling in acht dienen te worden genomen. Met nadruk dient gezegd te worden dat deze bepalingen geen directe werking hebben, doch uitsluitend bedoeld zijn als indirect toetsingskader.

In de bebouwingsregeling is aangegeven welke mogelijkheden bestaan om bouwwerken op te richten. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend opgericht worden in zones die op plankaart 2 zijn aangegeven.

Ook zijn bepaalde vrijstellingbevoegdheden opgenomen. Zoals gezegd dienen deze te worden getoetst aan het toetsingscriterium voor flexibiliteitsbepalingen. Tevens is per vrijstelling een aantal criteria opgenomen. Onder andere zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor het toestaan van aan-huis-gebonden bedrijf en het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen, voor zover deze laatste niet op plankaart 2 zijn aangegeven. In die gevallen mogen geen geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden opgericht binnen de 50 dB(A)-zones als aangegeven in bijlage 2. Tevens zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen t.a.v. maatvoerings- en situeringseisen.

Gemengde bebouwing (art. 4).

De gronden in dit gebied zijn bestemd voor woondoel-einden. Tevens zijn bepaalde gronden bestemd voor andere doeleinden, o.a. voor bedrijven en detailhandel (aangegeven als "werken"), waterkering en garageboxen.

Bedrijven zijn bij recht toegestaan voor zover deze in de in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1) zijn genoemd. Winkels zijn toegestaan, evenals bestaande bedrijven die niet in de Staat van Inrichtingen zijn genoemd. Deze bestaande bedrijven zijn op plankaart 2 aangegeven.

Voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven bestaan dezelfde mogelijkheden als o.g.v. art. 3. Tevens is een vergelijkbaar toetsingskader voor vrijstellingsbepalingen opgenomen. Verder zijn regels gegeven omtrent maatvoering en situering van bouwwerken. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in zones die op plankaart 2 daarvoor zijn aangegeven.

Vrijstelling kan worden verleend voor niet in de Staat van Inrichtingen genoemde bedrijven die een vergelijkbare invloed op de omgeving hebben. Tevens kan vrijstelling worden verleend in vergelijkbare gevallen als onder art. 3 genoemd.

Woongebied (art. 5).

De gronden die vallen onder deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden. Tevens zijn bepaalde, op plankaart 1 aangegeven, gronden bestemd voor andere doeleinden, zoals waterkering, garageboxen, bedrijven en detailhandel en gemeenschapsvoorzieningen. Onder dat laatste vallen educatieve, sociale en culturele doeleinden.

Onder voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Woondoeleinden (nader uit te werken; art. 6).

De onder deze bestemming vallende gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, educatieve, sociale en culturele doeleinden en voor openbare nutsvoorzieningen. De bestemming dient nader uitgewerkt te worden. De bestaande bebouwing mag tot het moment van uitwerking niet worden uitgebreid. Voor de uitwerking zijn regels gegeven. Zo dient de bebouwing primair bestemd te zijn voor woondoeleinden. Tevens is het maximale aantal bouwlagen aangegeven en het maximale aantal woningen. Bij de uitwerking worden daaromtrent, en omtrent de inpassing van openbare nutsvoorzieningen, nadere regels gegeven. Door middel van een bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit woningbouw ter plaatse rechtvaardigt.

Bijzondere voorzieningen (art. 7).

Binnen deze bestemming is gebruik voor educatieve, sportieve, sociale en culturele doeleinden toegestaan. Tevens zijn bedrijven als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1) alsmede bestaande bedrijven toegestaan op met "werken" op kaart 1 aangegeven gronden.

Op plankaart 2 is voor een deel van het gebied een aanduiding "speelweide" opgenomen. Voor deze gronden gelden beperktere bouwmogelijkheden dan op de overige gronden vallende onder deze bestemming. Hiervan kan vrijstelling worden verleend.

Tuin en erf (art. 8).

De onder deze gronden vallende bestemming mogen uitsluitend worden bebouwd met andere bouwwerken. Een vrijstelling is opgenomen van de maximale hoogte van deze bouwwerken.

Openbare ruimten (art. 9).

De onder deze bestemming vallende gronden zijn, omdat het de wegen binnen het plangebied betreft, primair bestemd voor verkeersdoeleinden. Daarnaast zijn ze bestemd voor waterkering, groenvoorzieningen etc.

Wederom is een toetsingskader opgenomen dat uitsluitend indirecte werking heeft.

In dit artikel is een bepaling opgenomen dat de inrichting t.a.v. de op plankaart 2 aangegeven voorzieningen (te weten: wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, overige verhardingen en garageboxen) onder voorwaarden mag worden gewijzigd. Deze voorwaarden zijn dat de oppervlakte groenvoorzieningen en het aantal parkeerplaatsen en garageboxen niet afneemt. Tevens mag het karakter en de functie van de weg (gerelateerd aan het op kaart 1 en in 9.1.2. aangegeven bestemmingsvlak) niet afnemen c.q. veranderen.

Via vrijstelling is een ingrijpender wijziging van de inrichting mogelijk. Dan mag de oppervlakte groenvoorzieningen wel afnemen c.q. veranderen, mits het karakter en de functie van de weg wel gehandhaafd blijft. Voor zover het andere voorzieningen betreft die binnen de bestemming passen, zoals bankjes, lantaarnpalen etc. gelden deze bepalingen niet.

Bijlagen.

In de Staat van Inrichtingen (bijlage 1) is een bedrijvenlijst opgenomen. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering". I.c. betreft het bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2. Uit deze lijst is een selectie gemaakt. Functies die niet binnen de bestemming passen, met name andere functies dan bedrijven vallende onder "openbare dienstverlening" zijn geschrapt. Het gaat om functies die een meer publieksgericht dan bedrijfsmatig karakter hebben. Tevens zijn agrarische en andere niet binnen het karakter van een woongebied-met-beperkte-bedrijvigheid passende functies/bedrijven niet opgenomen.

In bijlage 2 is daarnaast aangegeven waar de 50 dB(A)-grenzen langs de wegen in het plangebied zijn gesitueerd. Deze gegevens zijn overgenomen uit het akoestisch onderzoek. Binnen deze zones zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder toegestaan, zoals woningen. Aan deze bijlage wordt bij vrijstelling getoetst.

V. Inspraak en overleg

Op basis van het door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde inspraakprocedure besluit, heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 12 april tot en met 9 mei 1996 ter inzage gelegen.

Tevens is op 24 april 1996 een informatie-avond gehouden.

Het eindverslag van deze inspraakprocedure is als bijlage bij het plan toegevoegd. Daaruit blijkt onder andere op welke punten het plan naar aanleiding van de inspraakreacties is aangepast.

Op 10 april 1996 is het voorontwerp-bestemmingsplan, in het kader van het overleg conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, toegezonden naar de volgende instanties:

- 1 - Provincie Gelderland, Dienst RWG, afd. RO/Gemeentelijke Plannen;
- 2 - NV Waterleidingmaatschappij Gelderland;
- 3 - NV GGR Gas;
- 4 - Distributiebedrijf Rivierenland, bedrijfsbureau-Registratie;
- 5 - Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu;
- 6 - Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat, Directie Gelderland;
- 7 - Rijksconsulent Ministerie Economische Zaken in de provincie Gelderland;
- 8 - Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuidwest Gelderland;
- 9 - Zuiveringsschap Rivierenland;
- 10 - Polderdistrict Tieler- en Culemborgerwaarden;
- 11 - PTT Regio Kabelnetten Geldermalsen;
- 12 - Waterschap De Linge;
- 13 - Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Overijssel en Gelderland.

De instanties, genoemd onder 3, 4, 6 en 8 hebben niet gereageerd, zodat er van uit wordt gegaan dan men met het plan kan instemmen.

De instanties, genoemd onder 2, 7, 9, 10, 11, 12 en 13 hebben te kennen gegeven dat zij akkoord gaan met het plan.

5. De Inspecteur van de Volksgezondheid voor de milieuhygiëne gaat met het plan akkoord, maar heeft het verzoek om hem in principe niet in te schakelen bij externe advisering ten behoeve van het verlenen van vrijstelling.

Aan dit verzoek is voldaan door aanpassing van de voorschriften.

1. De Dienst Ruimte, Wonen en Groen van de provincie Gelderland

Opmerking provincie.

Met betrekking tot het onderzoek naar bodemverontreiniging merkten de diensten op dat bij het vastgestelde plan een bodemonderzoek moet zijn bijgevoegd, voor alle nieuwbouwlocaties waar de bestemming direct of via een uitwerkingsplicht uit nieuwe woningen toestaat.

Slechts als nieuwbouw via een wijzigingsbevoegdheid (art.11) wordt mogelijk gemaakt, kan het bodemonderzoek worden uitgesteld.

Reactie gemeente.

De nieuwbouwlocaties in het bestemmingsplan zijn te talrijk om reeds nu een bodemonderzoek in te stellen. De betreffende percelen zijn slechts aangegeven als locaties, waar nog plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Dit betekent niet dat daadwerkelijk binnen afzienbare tijd ter plaatse zal worden gebouwd. Het instellen van een bodemonderzoek zou daarom in veel gevallen te prematuur zijn.

De gemeente heeft echter begrip voor de argumenten van de provincie en is bereid een extra procedure te koppelen aan de bebouwing van de aangewezen locaties. Daarmee kan worden zeker gesteld dat vóór de bouw een onderzoek wordt verricht naar de gesteldheid van de bodem.

Een wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening acht de gemeente voor dit doel echter te zwaar. De locaties zijn immers, stedenbouwkundig gezien, reeds onderzocht op de aanvaardbaarheid van nieuwbouw. Een vrijstelling wordt geacht beter in het systeem van de planvoorschriften te passen. Aan die vrijstelling kunnen dan in de voorschriften voorwaarden worden gesteld, onder meer met betrekking tot het verrichten van bodemonderzoek. De toelichting en voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

Opmerking provincie.

Vervolgens achten de diensten het gestelde in de toelichting over de milieuhinderlijke bedrijvigheid te summier. Het is gewenst inzicht te geven in het soort bedrijvigheid (VNG-code) en de daarbij te hanteren afstanden tot de woonbebouwing. Tevens ware aan te geven of er behoefte bestaat aan uitbreiding van de in- en rondom het plangebied gevestigde bedrijven en welke consequenties dat eventueel kan hebben in relatie tot de woningen.

Reactie gemeente.

Naar aanleiding van deze opmerkingen is dit onderdeel van de plantoelichting aangevuld.

Opmerking provincie.

De diensten achten het vervolgens van belang dat in het voor woondoeleinden nader uit te werken terrein aan de Prinses Beatrixweg ook speelvoorzieningen worden opgenomen. Als dit niet mogelijk is, dient deze functie elders in het plan te worden gecompenseerd.

Reactie gemeente.

Deze opmerking zal bij de uitwerking van de bestemming in acht worden genomen.

Opmerking provincie.

Tenslotte achten de diensten het van belang dat de volkstuinten worden gehandhaafd. Dit is volgens hen in strijd met het via vrijstelling toelaten van bijgebouwen ten behoeve van woningen in deze bestemming.

Reactie gemeente.

In de kern Geldermalsen zijn er ruime mogelijkheden om het eventuele verlies van volkstuinen te compenseren. Bij het verlenen van de betreffende vrijstelling zal een dergelijke compensatie aan de orde kunnen komen.

BIJLAGE

Verslag hoorzitting

Verslag hoorzitting voorontwerp bestemmingsplan "Geldermalsen-Oost" d.d. 24 april 1996 in het gemeentehuis te Geldermalsen.

Aanwezig namens de gemeente:

C.T.E.M. Haubrich-Gooskens, wethouder RO;

J.H. Wuite, ambtenaar sector RO;

R.G.P. Vermeulen, ambtenaar sector RO;

L.M.W. Gratama, ambtenaar sector RO, (verslag) en

M. Brasem, stedenbouwkundige, Pouderoyen Compagnons.

Aantal aanwezigen: circa 50.

I. Opening en inleiding

De voorzitter van deze avond, wethouder Haubrich, opent om 20.00 uur de bijeenkomst en heet een ieder welkom.

Zij stelt de personen achter de tafel voor en legt uit wat het doel is van deze bijeenkomst, hoe het programma zal verlopen en wie achtereenvolgens het woord zal voeren.

In haar inleiding gaat de voorzitter in op aanleiding en doel van het bestemmingsplan: Geldermalsen-Oost omvat een groot deel van het dorp Geldermalsen. Het gebied, waar allerlei oude regelingen gelden wordt nu geactualiseerd.

Twee nieuwe aspecten worden in dit bestemmingsplan mede geregeld: in de eerste plaats biedt het plan (zij het beperkt) nog een paar bouwmogelijkheden voor woningen (inbreidingslokaties); het tweede nieuwe aspect de doortrekking van de Randweg fase 3 over de Lingedijk heen richting Rijnstraat.

Deze avond maakt onderdeel uit van het eerste officiële gedeelte van de bestemmingsplanprocedure: de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit deel van de procedure staat beschreven in het inspraakprocedurebesluit, naar de inhoud waarvan op deze plaats wordt verwezen. Later op de avond zal worden ingegaan op het vervolg. Van deze zitting zal een verslag worden gemaakt dat later, tezamen met het eindverslag van de inspraak, openbaar zal worden gemaakt. Het verslag wordt op verzoek toegezonden.

II. Toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan.

De heer Brasem gaat eerst in op de oude regeling voor dit gebied: het oude kom-plan Geldermalsen, met voor de gebieden daaromheen wat nieuwere plannen, zoals Boomkamp en Achterweg 1988, een aantal kleinere oude plannen en zelfs nog een "witte vlek", een plek waar nog helemaal geen regeling geldt (behalve de bouwverordening).

Dit bestemmingsplan moet gezien worden als een hernieuwd "contract" tussen gemeente en burgers. Het legt vast wat beide over en weer mogen doen en wat men van elkaar kan verwachten.

Aan de hand van dia's worden de begrenzingen van het plangebied en de verschillen in de bestaande bebouwing getoond.

Het bestemmingsplan kent 2 plankaarten. Plankaart 1 geeft de globale bestemmingen en de daarbijbehorende functies aan. Duidelijke verschillen zijn te zien in de inrichting van wegen en woonwijken op bijvoorbeeld de Lingedijk met het daar nog aanwezige authentieke karakter en de W. de Zwijgerweg. Langs de Prinses Marijkeweg ligt een gebied met voorzieningen als een sportgebouw, een fietscrossbaan en dergelijke, dat een soort buffer vormt tussen de aangrenzende industriële omgeving langs de Rijnstraat en de woonbebouwing. Doormiddel van globale bestemmingen worden deze verschillen vastgelegd en van een toegesneden regeling voorzien.

Plankaart 2 geeft een meer gedetailleerde inrichting aan binnen de globale bestemming aan door middel van bijvoorbeeld bouwvlakken. In het onderhavige bestemmingsplan is na inventarisatie van het plangebied nog een aantal "open" plekken gevonden waarin eventueel nog een woning gebouwd kan worden. Deze zijn als zogenaamde inbreidingslokaties door middel van bouwblokken op plankaart 2 opgenomen. Voorts betreft het plaatsen waar nu bedrijfs- of oude woonbebouwing aanwezig is die wellicht plaats kan maken voor nieuwbouw. In het plangebied bevinden zich voorts twee grotere inbreidingslokaties, indien de daar nu aanwezige functies worden opgeheven. Het betreft de lokatie garage Honders en cultureel centrum Opus 5. Woningbouw is op deze lokaties via een uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening mogelijk. Tot slot wordt met dia's het tracé van de toekomstige doorgetrokken Randweg in beeld gebracht. Een vrij breed gebied waarin voldoende ruimte is gereserveerd voor een verantwoorde inpassing. Voor het laatste is een apart beplantingsplan vervaardigd. Voor de aanleg van het nieuwe wegdeel zullen 2 woningen aan de Randweg moeten verdwijnen.

III. Randweg 3e fase.

De heer Vermeulen gaat in zijn toelichting in op de volgende punten: de bestaande verkeersproblemen; de lokatie en vormgeving van de weg en de gevolgen van de aanleg van de aanleg van de Randweg 3e fase. Vooraf vermeldt hij dat in de gemeenteraad nog maar net het verkeersveiligheidsplan aan de orde is geweest. De doortrekking van de Randweg is de primeur in de uitvoeringsfase van dit plan.

a) Verkeersproblemen doen zich in het plangebied voor m.b.t.: sluijverkeer, vrachtverkeer, geluidsoverlast en verkeersonveiligheid. Doortrekken Randweg is een belangrijke oplossing voor deze problemen.

b) Lokaties en vormgeving. De Randweg heeft een middengeleider ter hoogte van de kruising met de Willem de Zwijgerweg. Vervolgens gaat de weg omhoog richting Lingedijk. De kruising met de Lingedijk is een onvolwaardige. Vanaf de Randweg is het niet mogelijk om de Lingedijk op te rijden. Dit ter voorkoming van sluijverkeer op de dijk. Er komt een vrijliggend fietspad langs de Randweg. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is de Randweg een 50-km weg.

c) De gevolgen. Aan de hand van een overzichtstaat worden de verschillende verkeersintensiteiten op de diverse wegen in het plangebied met en zonder Randweg aangetoond.

Naast de aanleg van de Randweg zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk op de Prinses Marijkeweg, de Panoven en op de Rijnstraat. Inpassing van de Randweg zal plaatsvinden door volledige groene inplant aan beide zijden. Een en ander is op de is op een inrichtingschets aangegeven, die men in de pauze kan bekijken.

Na deze uitleg over de Randweg wordt er gepauzeerd. Daarna is er gelegenheid voor vragen en opmerkingen.

Door diverse personen worden de volgende punten aan de orde gesteld.

Verkeer.

* Aandacht wordt gevraagd voor de verkeersveiligheid op de verschillende kruispunten op de doorgetrokken Randweg. De verwachting is dat daar te hard gereden zal worden. de inplant met bomen aan beide zijden zal de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid niet ten goede komen. Een steiler hellingsvlak naar de Lingedijk zou wellicht de snelheid ter plaatse kunnen remmen.

Met betrekking tot de kruising met de Prinses Marijkeweg wordt namens het gemeentebestuur opgemerkt dat de middengeleiders er hier enerzijds voor zorgen dat er niet te hard gereden kan worden.

Anderzijds verschaffen deze de overstekende fietsers en voetgangers een veiliger oversteek door dat in twee etappes kan worden overgestoken.

Hetzelfde geldt voor de kruising met de Willem de Zwijgerweg, ook hier zullen midden geleiders de veiligheid vergroten. Ten aanzien van deze kruising zal voorts conform verzoek bekeken worden of er nog iets aangepast kan worden aan de ruimte die nodig is om de fietspaden te laten afbuigen van de weg. Voorts zullen de fietspaden vanaf de Willem de Zwijgerweg worden doorgetrokken opdat fietsers vanaf die kant het fietspad ter hoogte van de oversteek gebruiken.

De kruising met de Lingedijk wordt een onvolwaardige kruising. De Lingedijk zal vanaf de Randweg niet bereikbaar zijn. Overigens is dat geen verandering ten opzichte van de huidige situatie. De Lingedijk blijft bereikbaar vanaf de Tielerweg. Naar aanleiding van de uitgesproken angst voor de grote snelheden waarmee deze kruising wordt genaderd door autoverkeer en het gevaar dat daarmee ontstaat voor met name het langzaam verkeer, zal nog eens goed gekeken worden naar de inrichting van deze kruising.

Suggesties om de Lingedijk tot een weg met eenrichtingverkeer te maken wordt namens het gemeentebestuur van de hand gewezen. Naar de optie van een onderdoorgang van de dijk is wel gekeken, maar aangezien de Lingedijk een waterkerende dijk is stuit een dergelijke op lossing op technische en financiële problemen.

Een steiler hellingsvlak naar de dijk heeft het nadeel dat daaruit weer overlast kan ontstaan door afremmend en optrekkend verkeer.

Met betrekking tot de groene aankleding van de Randweg wordt de suggestie om bij de inplant rekening te houden met de overzichtelijkheid op de weg overgenomen. Dit zal plaatsvinden door middel van de keuze van de soort beplanting en de situering daarvan.

* Er dient een verkeersveilige oplossing te komen ter hoogte van de Uiterdijk/Rijnstraat. Geantwoord wordt dat het probleem wordt erkend, maar dat deze situatie buiten het kader van dit bestemmingsplan maar meer bij de uitvoering van het verkeersveiligheidsplan, waar de doortrekking van de Randweg onderdeel uitmaakt, zal worden opgepakt. Bewoners zullen in dat kader bij het overleg daarover worden betrokken.

* Op de vraag waarom de breedte van de rijbaan van de Randweg zo ruim is genomen, terwijl 6 meter voldoende zou zijn wordt geantwoord dat deze breedte waarschijnlijk om praktische redenen zo ruim genomen is. Er zal nog naar gekeken worden. Wellicht dat de markering wel op 6 meter aangebracht zal worden en dat de feitelijke breedte gehandhaafd moet worden voor onderhoudswerkzaamheden.

* Geïnformeerd wordt of voorzover de doorgetrokken Randweg ten noorden van de Lingedijk komt te liggen, rekening is gehouden met de bodemstructuur van dit buitendijkse gebied. Er moet een goede fundering worden gelegd, wil er geen verzakking optreden. Namens de gemeente wordt geantwoord dat hiernaar onderzoek is verricht en dat geconcludeerd is dat de bodemstructuur geschikt is voor de aanleg van de weg. Overigens is dit een kwestie die bij de uitvoering nader aan bod zal komen.

* De wijze van categorisering van de wegen, zoals gehanteerd in het bestemmingsplan komt niet overeen met die in het verkeersveiligheidsplan Geldermalsen. Gereageerd wordt dat het verkeersveiligheidsplan van recenter datum is dan de eerste versie van het bestemmingsplan. De begrippen van beide plannen zullen alsnog op elkaar worden afgestemd.

* De aansluiting Prinses Marijkeweg - Rijnstraat verdient bij de inrichting van eerstgenoemde weg extra aandacht. Op de Rijnstraat wordt tevens te hard gereden en wordt voorts de overzichtelijkheid belemmerd door parkerende en stilstaande auto's ter hoogte van de sportschool. Gevraagd wordt ook wat de gevolgen van het doortrekken van de Randweg zijn voor de bewoners van de Rijnstraat in verband met de toename van het verkeer en de hoge rijsnelheid ter plaatse.

Ten aanzien van het eerste onderdeel van deze reactie wordt opgemerkt dat die aandacht er zal zijn bij de daadwerkelijke opstelling van een herinrichtingsplan voor de Prinses Marijkeweg als 30 km-weg. Ook het tweede onderdeel van deze opmerking is terecht. De situatie Rijnstraat zal echter afzonderlijk bekeken worden. Oplossingen voor de problemen hier dienen meer in de uitvoeringssfeer opgepakt te worden en zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Er komt overigens nog een onderzoek in het kader van de opstelling van een zogenaamde verkeersmilieukaart.

* De Randweg geeft geen toegang tot de Uiterdijk. Voor de bewoners aldaar is dit een ongewenste situatie en de vraag hoe het vervallen van de ontsluiting zal worden gecorrigeerd.

Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat dit aspect buiten het kader van dit bestemmingsplan valt en dat er bij de uitvoering van Randweg fase 3 aandacht aan geschonken zal worden. Tegen die tijd zal er een bewonersbrief uitgaan met informatie over de concrete plannen en zal er ruimte geboden worden voor overleg. Een exacte termijn hiervoor is op dit moment nog niet aan te geven.

* Volgens intekening van de Randweg is geen rekening gehouden met de uitrit behorende bij het perceel Prinses Beatrixweg nr. 72.

Geantwoord wordt dat deze opmerking terecht is; kennelijk is de uitrit over het hoofd gezien. Een oplossing zal in overleg gezocht worden en in het ontwerp-bestemmingsplan worden meegenomen.

Inbreidingslokaties.

* Wat is in het algemeen het doel van de op plankaart 2 aangegeven inbreidingslokaties?
Reactie: de inbreidingslokaties zijn bedoeld om op die open plekken, waar invulling ruimtelijk verantwoord en wenselijk is, alvast een bouwmogelijkheid te creëren. Het plan verplicht niet tot invulling, maar indien de eigenaar van betreffend perceel dat wenst kan via een vrijstelling op een eenvoudige manier tot invulling worden overgegaan.

* Op de vraag of de in het plan opgenomen bouwmogelijkheden basis voor onteigening wordt als volgt geantwoord.

De op plankaart 2 aangegeven bouwblokken scheppen geen verplichting tot bouwen. Ze beogen evenmin de gemeente een basis te bieden voor onteigening.

* De grenzen van de op plankaart 2 opgenomen percelen met bouwvlakken niet met de werkelijke perceelsgrenzen.

De perceelsgrenzen zijn op plankaart 2 globaal aangegeven; de werkelijkheid kan wel eens anders zijn.

* Wat zijn de bouwmogelijkheden i.r.t. de bestaande situaties?

De bouwmogelijkheden zijn hetzelfde: 3 m goothoogte; 5 m hoogte; bebouwingspercentage 40; uitbreiding mag aangebouwd plaatsvinden; vrijstaande bijgebouwen zijn mogelijk.

* Niet wordt ingezien wat de reden is van de invulling van de open plekken aan de Lingedijk door woningbouw. Waarom geen inplant met bomen bijvoorbeeld, i.p.v. bebouwing? Meerdere personen beamen dit standpunt; men ervaart de verstoring door de openheid in de bebouwing niet zo. De aanwezige volkstuintjes langs de Lingedijk geven juist een aardig beeld.

Geantwoord dat wel degelijk onderscheid is gemaakt in de open plekken. Het plan bedoelt met name die open plekken in te laten vullen die een doorkijk geven op minder fraaie plekken, zoals het zicht op achtererven van inmiddels gedateerde (na-oorlogse) nieuwbouw. Bij invulling met nieuwbouw zullen eisen aan de architectuur worden gesteld, zodat de nieuwe bebouwing aansluit op de aanwezige Karakteristieke dijkbebouwing.

Voorts wordt aangegeven dat het op sommige plekken niet gaat om doorzichten op karakteristieke delen van het dorp, maar om situaties, zoals op de kruising met de Prinses Marijkeweg, waarin de continuïteit in de bebouwing is verstoord. Ook deze plekken komen voor invulling in aanmerking.

* Waarom geen bebouwing aan de andere kant van de Lingedijk?

Aan die zijde bestaan twee problemen die zich verzetten tegen woningbouw. Enerzijds de geldt daar een afstandseis ten opzichte van de daar aanwezige bedrijven. Voorts zou invulling met woningen aan die zijde van de dijk een ongebruikelijk beeld geven vanwege het karakterverschil tussen de gebieden beide zijden van de dijk. De andere zijde van de dijk is namelijk buitendijks gebied.

* Hoe zit het met de invulling van de grotere open plekken als bij Garage Honders en het terrein van Opus 5, geeft de bestemming daar wel basis voor onteigening?

Voor deze terreinen is in het bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening opgenomen. Deze lokaties bieden wat ruimte voor meerdere woningen dan de overige inbreidingslokaties die over het algemeen ruimte bieden voor een of twee woningen. Voor deze twee lokaties geldt dat als de huidige functie wordt beëindigd via een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO woningbouw gerealiseerd kan worden. Hoewel formeel gezien de bestemming de grondslag kan zijn voor onteigening, zal de gemeente op basis van de jurisprudentie niet in staat zijn op de hierbedoelde afzonderlijke bouwlokaties ooit tot onteigening over te gaan vanwege de omstandigheid dat in deze gevallen geen volkshuisvestingsnoodzaak kan worden aangetoond.

Geluidaspecten.

* De snelheid op de Randweg wordt ondanks voorgeschreven 50 km toch een probleem, temeer als de Randweg straks ook wordt doorgetrokken naar Rijksweg A15. Is in de geluidrapportages voor dit bestemmingsplan met dat laatste gegeven wel rekening gehouden?

Geantwoord wordt dat met deze omstandigheid in dit bestemmingsplan geen rekening is gehouden. Het zal bij de doortrekking van de Randweg richting de A15 echter wel een rol spelen en de nodige aandacht krijgen.

* Door de bewoner van het perceel Lingedijk 46 wordt een bezwaar naar voren gebracht tegen de voorgenomen ontheffing Wgh van 53 dB(A). Met name ter beperking van het geluid achter zijn huis zou een scherm ter hoogte van zijn woning op zijn plaats zijn.

Geantwoord wordt dat bij een ontheffingsverzoek aan de provincie eerst maatregelen ter beperking van het geluid (scherm, gevelaanpassing, asfalt e.d.) op hun mogelijkheid getoetst dienen te worden.

Bodemaspecten.

* Gevraagd wordt of de bodemonderzoeken van 1992 naar de stort op de lokatie waar nu de Randweg overheen komt te liggen, niet achterhaald?

Hierop wordt geantwoord dat uit het onderzoek destijds is geconcludeerd dat de bodem ondanks de aanwezige vervuiling geschikt wordt geacht om daarover een weg aan te leggen en voorts dat de aanwezige vervuiling zich niet heeft verspreid en dat niet wordt aangenomen dat verspreiding alsnog plaats zal vinden. Aangezien zich op deze lokatie sinds het onderzoek geen ontwikkelingen hebben voorgedaan die aanleiding geven om aan te nemen dat de situatie is verslechterd, kan thans nog van de conclusies van het rapport van 1992 mag worden uitgegaan.

Overige aspecten in individuele gevallen.

* De bewoner van het perceel Lingedijk 44 heeft er moeite mee dat de groenvoorziening ter hoogte van zijn woning ongeveer op de dijk staat.

Aangegeven wordt dat dit een klacht is die thuishoort bij Openbare Werken en buiten het kader van deze procedure staat. de klacht zal worden doorgegeven.

* Naar aanleiding van de knip in de Panoven wordt gesuggereerd iets te doen aan de "opschuivende" lantaarnpalen. Door een bewoner aan de Oldebarneveldtstraat is al eerder daartoe een verzoek ingediend. Ook moet er iets gedaan worden voor de voetgangers. Naar aanleiding van het eerste onderdeel van deze reactie zal de situatie nog eens bekeken worden. Het ten tweede genoemde wordt erkend. Hoewel de situatie ter plaatse moeilijk te beïnvloeden is, zal met de inrichting zoveel mogelijk met dit probleem rekening gehouden worden. Het trottoir ter plaatse zal worden doorgetrokken.

* De bewoner van het perceel Lingedijk 43 vreest voor schade als gevolg van de sloop van de naastgelegen woning van familie Kortlever. Voorts verliest hij met de sloop zijn erfafscheiding.

Naar aanleiding van deze opmerking zal van de woning vooraf door een schade-deskundige de staat worden opgenomen zodat eventuele schade naderhand is vast te stellen.

Wat het ten tweede opgemerkte betreft ligt hier geen verantwoordelijkheid voor de gemeente. Als het zo mocht zijn dat bij de feitelijke aanleg van de Randweg een soort natuurlijke scheiding in de werkzaamheden kan worden meegenomen, zal daarover met betrokkene nog overleg gepleegd worden. In principe is het dus aan de bewoner zelf om al dan geen erfscheiding aan te brengen.

* De bewoonster van perceel Lingedijk 52 merkt op dat haar dam in de knel komt doordat het talud van de Randweg er tegenaan komt te liggen. Zij vreest tevens voor waardevermindering van haar woning tengevolge van de hogere geluidbelasting.

Voorts is ze geïnteresseerd in de aankoop van een bogerdje.

Reactie: wat de dam betreft zal daar naar gekeken worden. Indien als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan schade wordt geleden kan zij zich na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek ex artikel 49 WRO om schadevergoeding tot de raad richten. De mogelijke aankoop van een bogerdje is iets dat buiten deze procedure om afgewikkeld kan worden.

Als er verder geen vragen meer zijn licht de heer Wuite nog in het kort de verdere procedure toe. Van de inspraak zal een verslag worden gemaakt, waarin de tot dan toe gevolgde procedure wordt belicht, welke reacties mondelinge en schriftelijke reacties zijn ingekomen alsmede de reacties daarop van gemeentewege. Tevens zal het verslag van deze avond hierin worden opgenomen. Indien mogelijk zal voorts bekend gemaakt worden wanneer het ontwerp-plan ter inzage zal worden gelegd en op welke wijze men daarop kan reageren.

Tot slot bedankt de voorzitter een ieder voor zijn/haar komst en wordt het officiële gedeelte van de inspraakavond beëindigd.

-0-0-0-

Na afloop van het officiële gedeelte van de inspraakavond worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om voor hun individuele gevallen op het plan te reageren.

* J.H. van Mourik, bewoner van perceel Beatrixweg 72:

Herhaald wordt het tijdens deze avond al gedane verzoek om aandacht te schenken aan het vervallen van haar uitrit. Afgesproken wordt dat met bewoners kontakt wordt opgenomen.

* De heer de Haer, bewoner van perceel Lingedijk 43:

Herhaald wordt het tijdens deze avond al gedane verzoek met betrekking tot mogelijke sloopschade. Voorts vraagt hij zich af waarom de fietspaden met zo'n grote bocht naar de weg worden geleid en informeert hij naar mogelijkheden tot het treffen van voorzieningen tot beperking van geluidoverlast achter zijn woning.

In het verslag van het officiële gedeelte van de avond is al op deze punten ingegaan. Er zijn hier geen nieuwe elementen aan zijn verzoek toegevoegd.

* Mevrouw Zondag, bewoonster van perceel Lingedijk 52:

Brengt nogmaals aan de orde haar hierboven in het verslag geplaatste opmerking over haar dam die in de knel komt vanwege het talud van de Randweg, de gewenste aankoop van een bogerdje en eventuele planschade.

In het verslag van het officiële gedeelte van de avond is al op deze punten ingegaan. Er zijn hier geen nieuwe elementen aan zijn verzoek toegevoegd.

* De heer Van Drie, bewoner van perceel Lingedijk 56:

Ook deze herhaalt zijn tijdens het officiële deel van de avond geplaatste opmerkingen. De geluidssituatie op zijn perceel zal alsnog worden onderzocht.

* De heer Schreuders, bewoner van het perceel Lingedijk 46:

Deze herhaalt zijn verzoek voor wat betreft mogelijk te plaatsen geluidwerende voorzieningen ten behoeve van het verblijf achter zijn woning. Eventueel noodzakelijk te treffen voorzieningen komen in de procedure tot ontheffing ingevolge de wet geluidhinder aan de orde. Op dit moment kan daarover nog niets vermeld worden.

-0-0-0-

BIJLAGE

Eindverslag inspraakprocedure

EINDVERSLAG INSpraakPROCEDURE BESTEMMINGSPLAN GELDERMALSEN-OOST 1995

Het onderstaande betreft het eindverslag van de gehouden inspraak met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan Geldermalsen-Oost 1995, als bedoeld in het door het college van burgemeester en wethouders en de commissie Ruimtelijke Ordening, Milieu en Verkeer vastgestelde Inspraakprocedurebesluit (: besluiten d.d. 2 april 1996, nr. 102 en 15 juni 1996, nr. A3).

I. Overzicht van de tot nu toe gevolgde procedure:

- kennisgeving beleidsvoornemen (: voorontwerp-bestemmingsplan) en aankondiging van een informatie- c.q. inspraakavond vond plaats in de gemeentelijke voorlichtingskolom (: Nieuwsblad Geldermalsen) op 11 april 1996;
- de direct omwonenden van het plangebied werden d.m.v. een bewonersbrief, gedateerd 11 april 1996, geïnformeerd;
- het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 12 april tot en met 9 mei 1996 in het gemeentehuis (: vakbalie Bouwen en Wonen) ter inzage gelegen.

II. Weergave van de ingekomen mondelinge en schriftelijke inspraakreacties:

- Voor wat betreft de mondelinge reacties wordt (met name) verwezen naar het verslag van de op 24 april 1996 in het gemeentehuis gehouden informatie- c.q. inspraakavond, die door ongeveer 50 personen werd bijgewoond. Dit verslag (: zie bijlage I) wordt geacht deel uit te maken van het onderhavige eindverslag.
 - Naar aanleiding van het gepubliceerde voorontwerp-bestemmingsplan zijn 13 schriftelijke reacties binnengekomen. Een aantal daarvan is tevens als mondelinge reactie op de inspraakavond naar voren gebracht. Voorts is voorafgaand aan de inspraakprocedure op voorhand een aantal schriftelijke reacties ingediend, die in dit verslag als ingekomen tijdens de inspraakronde worden meegenomen. Deze reacties zijn hieronder vermeld onder 14, 15 en 16.
1. Op 19 april 1996, door Werkgroep Milieu Geldermalsen en Omstreken, gevestigd Twee Morgen 16 te Tricht.
Met betrekking tot het doortrekken van de Randweg in noordelijke richting over de Lingedijk tot aan de Rijnstraat, vreest de werkgroep voor de aantasting van het laatste stukje ongeschonden Lingedijk.
Voorts wordt erop gewezen dat op grond van jurisprudentie toepassing van artikel 19 WRO niet is toegestaan.
 2. Op 28 april, ingekomen 2 mei, 1996 door familie De Haer, Lingedijk 43. De reactie richt zich op de gevolgen van het doortrekken van de Randweg.
 - a) Vrees voor schade bij de sloop van de woning van familie Kortlever (huis staat op stapelfundering) en het verlies van een erfafscheiding bij sloop van de naastgelegen schuur van familie Kortlever.
 - b) Onaanvaardbare toename van de geluidbelasting.
 - c) Waardevermindering van de woning.
 - d) Mogelijke aanpassing van het voet-/fietspad naar hun woning.
 3. Op 2, ingekomen 6, mei 1996 door dhr. A.P. de Jong, Lingedijk 32.
 - a) Verzocht wordt het op plankaart aangegeven bouwblok, dat gedeeltelijk op het perceel van de heer De Jong (kad. nr. 155) en gedeeltelijk op het naburig perceel (kad. nr. 157) is gelegen zodanig te verschuiven dat eventuele bebouwing aansluit op het Korneplein, danwel zodanig dat deze niet op twee afzonderlijke percelen is gesitueerd.

4. Op 2, ingekomen 7, mei 1996 door W.C. Verhoeven en D.J. van Kessel, wonende W. de Zwijgerweg 18, resp. 20.
Beide bewoners verzoeken om een schriftelijke bevestiging van hetgeen tijdens de inspraakavond is gezegd over de vrijblijvendheid van invulling van de (nieuwe) bouwlokaties aan de Lingedijk en de garantie dat de bouwmogelijkheden geen basis zijn voor onteigening door de gemeente.
5. Op 4, ingekomen 8, mei 1996 door J.H. van Mourik, Beatrixweg 72.
Deze reactie is gericht op de eventuele nadelige gevolgen van de aanleg van de Randweg fase 3 voor de uitrit van het perceel op deze weg.
6. Op 6, ingekomen 8, mei 1996 door S.C. Hu, W. de Zwijgerweg 36.
 - a) Bezwaar bestaat tegen de wijziging van de bestemming op dit perceel in "Gemengde bebouwing" omdat dat nadelige gevolgen kan hebben op de mogelijkheden tot verhuur van zijn pand.
 - b) Gelet op de huidige ligging van het achterliggende bedrijfsgebouw aan de Joh. van Oldebarneveldtstraat, wordt verzocht te overwegen om ook voor het achterterrein een bestemming met de mogelijkheid van wonen op te nemen.
7. Op 7, ingekomen 8, mei 1996 door W.H. van Helten, W. de Zwijgerweg 58.
 - a) Bezwaar bestaat tegen de in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen wijziging van de bestemming op zijn perceel in "Gemengde bebouwing". Verzocht wordt de thans vigerende bestemming te handhaven.
8. Op 7, ingekomen 8, mei 1996 door C. Zondag, Geldersestraat 89.
 - a) Bezwaar bestaat tegen het feit dat voor dit perceel aan de Lingedijk, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nr. 682, geen bouwmogelijkheid is opgenomen. Destijds is een bouwmogelijkheid toegezegd (brief van 8 oktober 1985 RO/4046, met bijlagen). Het perceel is nog steeds geschikt als inbreidingslokatie. Het perceel, 1000 m2 groot, biedt ruimte voor 1 vrijstaande woning aan de Lingedijk en 2 vrijstaande woningen of een dubbele woning aan de Geldersestraat.
Een dergelijke invulling sluit goed aan bij de overige woonbebouwing en bouwmogelijkheden langs de Lingedijk, Geldersestraat en de (nieuwbouw)lokatie Honders. Verzocht wordt om plankaart 2 zodanig aan te passen dat er langs de Lingedijk een vrijstaande woning en aan de Geldersestraat twee vrijstaande woningen of een dubbele woning gebouwd kunnen worden.
9. Op 7, ingekomen 8, mei 1996 door mw. M. de Ridder-Jakobs, Klepel 2.
 - a) Bezwaar bestaat tegen de doortrekking van de Randweg vanwege het verlies aan grond op haar perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 2920. Met name de ontneming van grond aan voor- en zijtuin zal leiden tot aantasting van haar privacy.
10. Op 6, ingekomen 9, mei 1996 door dhr. G.J. van Drie, Lingedijk 56. Het bezwaarschrift richt zich op de volgende punten.
 - a) Foutieve uitgangssituatie bij berekening geluidbelasting (Rapport 17 augustus 1995 - concept 3). Lingedijk 50 (geluidbelasting 59,3 dB(A)) bestaat niet. Aldus is zijn woning Lingedijk 56 het dichtstbij gelegen en zal de geluidbelasting daar niet door een tussenliggende woning (vermeende nr. 50) beperkt worden.
Verwacht wordt dan ook een even hoge geluidbelasting als bij de woning op nr. 52 die op een vergelijkbare afstand van de toekomstige Randweg is gelegen. Verzocht wordt om een herberekening op zijn perceel.

- b) Veiligheidsaspecten kruising toekomstige Randweg - Lingedijk.
De onvolwaardigheid van deze kruising leidt tot verhoging van de verkeerssnelheid op de Randweg ter plaatse en levert gevaarlijke situaties op voor overstekende fietsers en voetgangers (van Lingedijk en Uiterdijk). Plaatsing van een vluchtheuvel is onvoldoende om dit gevaar weg te nemen.
Voorts zal inplant met bomen aan beide zijden van de Randweg de kruising nog onoverzichtelijker maken.
Voorgestelde aanvullende maatregelen:
 - snelheidsbegrenzers in het wegdek Randweg (bulten);
 - oversteekplaats beveiligen met stoplichten en
 - goede afweging of en zo ja waar bomen ingeplant worden i.v.m. het zicht.
 Het argument van mogelijk sluipverkeer langs de Pr. Marijkeweg a.g.v. snelheidsremmers op de Randweg gaat niet op aangezien een eventuele stoplichtinstallatie maar beperkt in werking zal zijn en voorts de Pr. Marijkeweg als 30 km-weg geen aantrekkelijker route is.
 - c) Aanleg fietspaden langs Randweg fase 3.
Een eenzijdig fietspad leidt er in veel gevallen toe dat meerdere malen moet worden overgestoken en dat veel gebruik gemaakt moet worden van de onvolwaardige kruising met de Lingedijk (i.p.v. de volwaardige kruising met de W. de Zwijgerweg). Gepleit wordt voor een twee-zijdig fietspad langs de Randweg.
 - d) Onvolwaardig kruispunt Randweg-Lingedijk.
Bewoners van de Lingedijk ondervinden zowieso al nadeel van de Randweg vanwege verhoogde geluidbelasting en een verstoring van de leefomgeving. Met een onvolwaardige kruising staat daar geen enkel voordeel tegenover. Wel nadelen vanwege de slechte bereikbaarheid en het gevaarlijke oversteken. Zo moet het verkeer, dat van de Lingedijk-oost Geldermalsen in wil, eerst de drukke Randweg oversteken en vervolgens via de heringerichte Pr. Marijkeweg en de Tielerweg (bochten, bloembakken, 30 km/p.u.) de Randweg weer zien te bereiken. De route via de Panoven wordt immers ook afgesloten. Onverminderd de onder b voorgestelde maatregelen voor het geval de kruising toch zo zal worden gerealiseerd, wordt gepleit voor een volwaardige kruising op de Lingedijk. Nogmaals is de vrees voor sluipverkeer via de Lingedijk geen argument.
11. Op 8, ingekomen 9, mei 1996 door Van Mook's administratiekantoor, W. de Zwijgerweg (perceel, kad. nr. 3277).
- a) Op het oostelijk gelegen perceel (nr. 3276) is een woning met werkplaats gevestigd. Het voorheen gevestigde bedrijf is al 20 jaar weg, de schuur wordt hobbymatig voor timmerwerkzaamheden gebruikt. Met deze reactie wordt benadrukt dat de nu in het plan opgenomen woonbestemming gehandhaafd moet blijven!
 - b) Aan de overkant van de weg is een doe-het-zelf-zaak in bouwmaterialen gevestigd dat nogal eens verkeer- en lawaaioverlast teweegbrengt. Het bedrijf hoort eigenlijk niet thuis in een woonomgeving. Het bedrijf is bovendien enige jaren geleden nog uitgebreid, hetgeen niet op plankaart 2 van het nieuwe bestemmingsplan is vermeld. Met die uitbreiding is tevens de destijds aanwezige brandgang verdwenen. Bezwaar bestaat tegen de voor dit perceel opgenomen bedrijfsbestemming "Werken", althans in ieder geval voorzover dit verdere uitbreiding mogelijk maakt.
 - c) Met betrekking tot Opus 5 geldt er geen bezwaar met betrekking tot de bestaande situatie, maar wel tegen de onzekere toekomst die in de uitwerkingsregeling besloten ligt.

12. Op 8, ingekomen 9, mei 1996 door Bouw Teken Adviesbureau Stolk Schut bv, gevestigd Wilgenstraat 13 te Vianen, namens M.P. van Doorn.
- a) Situering woonbestemming op perceel Geldersestraat 110 (zie bijlage), waardoor:
- een deel van de aanwezige schuur zal moeten worden ver- c.q. herbouwd;
 - van de bestaande voortuin bijna niets zal blijven bestaan;
 - de ligging t.o.v. het tegenover gevestigde (te legaliseren) garagebedrijf nadelig wordt beïnvloed;
 - het naar voren leggen van de woonbestemming juist in deze bocht geen positieve uitwerking op de woonbeleving zal hebben vanwege overlast door verkeer e.d.;
 - op geen enkele wijze rekening is gehouden met het verzoek van de heer Van Doorn bij schrijven van 2 december 1995. (zie voor voorgestelde situering bijlage)
- Verzocht wordt de situering te wijzigen conform bijlage 3.
13. Op 9, ingekomen 10 en nader aangevuld op 21, mei 1996 door Verbrugh, Makelaardij o.g. te Geldermalsen, namens mw. W.E. Zondag-de Bie, W. de Zwijgerweg 35. De reactie heeft betrekking op een tweetal percelen, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G, nrs. 226 en 228, plaatselijk bekend (hoek) Pr. Marijkeweg/Pr. Beatrixweg/ Willem de Zwijgerweg.
- a) Voorheen lagen hier bestemmingen waarin (woon)bebouwing werd toegestaan en ook in het nieuwe plan is binnen de bestemming "Gemengde bebouwing" (werken) (woning)bouw toegestaan, althans via een vrijstelling met voorwaarden. Vanwege één van de vrijstellingsvoorwaarden echter zal woningbouw op deze percelen niet gerealiseerd kunnen worden vanwege hun ligging binnen de 50 dB(A)-contour van de Pr. Marijkeweg. Verzocht wordt daarom om via intekening op plankaart 2 de bouw van een aantal woningen definitief "af te regelen" opdat deze woningbouw alsdan ook kan meeliften in de procedure hogere waarde, die ten behoeve van andere (potentiële) bouwlocaties gevolgd moet worden.
- b) Met het oog op het alsnog aangeven van de bouwlocaties op plankaart 2, is bij de brief een schets gevoegd met een mogelijke verkaveling van betreffende percelen.

Reacties die voorafgaand aan de start van de inspraakprocedure ingekomen.

14. Op 18, ingekomen 22, augustus 1995 door Heleen van Donk Onroerend Goed te Geldermalsen, namens mevrouw E. Krieken-Paardekooper, wonende Geldersestraat 126 te Geldermalsen.
- Deze reactie houdt in een verzoek om met betrekking tot de percelen, kadastraal bekend sectie G, nrs. 1300, 1332 en 2270, te bezien of hiervoor een woningbouwmogelijkheid op te nemen.
15. Op 17 oktober 1995 door Vink Schoenen, gevestigd W. de Zwijgerweg 70a te Geldermalsen.
- In verband met de reconstructie van de Randweg en de W. de Zwijgerweg wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van het bedrijf, alsmede voor de laad- en losmogelijkheden en parkeergelegenheid ter plaatse.
16. Op 20, ingekomen 22, december 1995 van M.P. van Doorn, wonende Oranje Nassaustraat 40 te Geldermalsen.
- Verzocht wordt om voor een bestaande schuur/opslagloods op het perceel Geldersestraat 110, een woningbouwmogelijkheid op te nemen door bij de planherziening de bestaande bestemming garage/berging te wijzigen.

III. Commentaar naar aanleiding van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties.

* Mondelinge reacties.

De tijdens de inspraak- c.q. informatieavond op 24 april 1996 gestelde vragen en gemaakte opmerkingen zijn door (vertegenwoordigers van) het gemeentebestuur beantwoord en/of becommentarieerd. Daarom wordt hier korthedshalve verwezen naar het verslag van deze avond, dat, zoals hierboven al opgemerkt, als bijlage I onderdeel uitmaakt van dit inspraak-eindverslag. Een aantal punten die tijdens de inspraakavond aan de orde kwamen maken ook onderdeel uit van de schriftelijke reacties en komen in dat kader ook terug in het hiernavolgende commentaar op de schriftelijke reacties.

De mondelinge reacties hebben met name betrekking op de gevolgen van de doortrekking van de Randweg, de verkeersaspecten in het plangebied, het geluid en de nieuwe inbreidingslokaties in het plangebied. Voor zover de opmerkingen terecht zijn gemaakt zullen deze in het ontwerp-bestemmingsplan worden verwerkt.

* Schriftelijke reacties (brieven 1 t/m 16).

Ad 1.

Ofschoon het bijzondere karakter van de Lingedijk zeker niet wordt ontkend, kruisen de belangen tot behoud van deze karakteristieke waarde en het belang van de uit verkeers-oogpunt noodzakelijke doortrekking van de Randweg elkaar op dit punt. Met de doortrekking van de Randweg worden belangen gediend die verder reiken en binnen een grotere invloedssfeer liggen dan het onderhavige gedeelte van de Lingedijk, hetgeen er in dit geval toe heeft geleid dat aan bescherming van de verkeersbelangen de voorkeur is gegeven, boven die van het behoud van dit deel van de Lingedijk. Overigens wordt het nieuwe wegdeel ter voorkoming van mogelijke verstoring van de omgeving zoveel mogelijk ingepast. Daartoe is separaat aan het bestemmingsplan een beplantingsplan opgesteld.

Een oordeel over de al of niet geoorloofde toepassing van artikel 19 WRO is in deze procedure niet aan de orde. Mocht een dergelijke procedure in de toekomst gevolgd worden, dan is tijdens de dan te volgen procedure voldoende gelegenheid om te reageren.

Ad 2.

- a) Naar aanleiding van dit verzoek is voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden de staat van betreffende woning door een schade-expert in rapportvorm vastgelegd. Op basis van dit rapport is het mogelijk om mogelijke schade als gevolg van de sloopwerkzaamheden, danwel de aanleg van de Randweg fase 3 te vast te stellen. Wat betreft de opmerking over het vervallen van de erfafscheiding na sloop van de woning wordt opgemerkt dat de gemeente daartoe niet gehouden is. Indien bij realisatie van de Randweg fase 3 blijkt dat enige vorm van een erfafscheiding in de aanlegwerkzaamheden kan worden meegenomen zal hierover met betrokkenen contact worden opgenomen.
- b) In het kader van de procedure tot vaststelling van een hogere waarde ingevolge de wet geluidhinder zullen mogelijk te treffen voorzieningen aan de orde komen. Op dit moment staat nog niet vast hoe een en ander zijn beslag zal krijgen.
- c) Op dit moment kan een eventuele waardevermindering niet worden vastgesteld. Mocht op termijn sprake blijken te zijn van een waardevermindering die voortvloeit uit (de uitvoering van) het onderhavige bestemmingsplan, dan is men vrij zich tergelegenheid de raad te verzoeken om met toepassing van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een schadevergoeding te doen toekomen.
- d) De mogelijkheid van aanpassing wordt thans onderzocht. Tijdens de inspraakavond is hier met familie De Haer over gesproken. De exacte wijze van uitvoering zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.

Ad 3.

Een verschuiving van het bouwblok op de voorgestelde manieren levert een situatie op die niet in overeenstemming is met het stedenbouwkundig beeld omdat de bebouwing in die gevallen niet op de Lingedijk is gericht. Gelet op de bestaande situatie ter plaatse, kunnen slechts door middel van de op plankaart 2 aangegeven wijze handhaving van het aanzicht van de Lingedijk en het scheppen van een nieuwe bouwmogelijkheid op deze lokatie samengaan.

Ad 4.

De op plankaart 2 aangegeven bouwblokken scheppen geen verplichting tot bouwen. Ze beogen evenmin de gemeente een basis te bieden voor onteigening. Hoewel formeel gezien de bestemming de grondslag kan zijn voor onteigening, zal de gemeente op basis van de jurisprudentie niet in staat zijn op de hierbedoelde afzonderlijke bouwlocaties ooit tot onteigening over te gaan vanwege de omstandigheid dat in deze gevallen geen volkshuisvestingsnoodzaak kan worden aangetoond.

Ad 5.

Deze opmerking is terecht gemaakt. De uitrit zal worden gehandhaafd. In overleg met de bewoner van het perceel zal aan de uitvoering gestalte worden gegeven. De uiteindelijke wijze van uitvoering zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.

Ad 6.

- a) De wijziging van de op dit perceel gelegen bestemming in "Gemengde bebouwing" biedt gebruikers ruimere mogelijkheden ten opzichte van de voormalige bestemming "Binnenterrein". Voor nadelige gevolgen bij verhuur van het op dit perceel aanwezige pand hoeft dan ook niet te worden gevreesd.
- b) De bestemming op het achterterrein heeft in het nieuwe plan een bestemming die via een binnenplanse vrijstelling woningbouw mogelijk maakt.

Ad 7.

De toekomstige bestemming "Gemengde bebouwing", biedt eigenaar/gebruiker ruimere mogelijkheden dan op grond van de oude regeling mogelijk was. Handhaving van de oude bestemming zou aldus een achteruitgang betekenen.

Ad 8.

Met de "toezegging" zoals deze reactie aangeeft, is bij de voorbereiding van het voorontwerp-bestemmingsplan geen rekening gehouden. Op zich bestaat er geen bezwaar tegen de voorgestelde invulling en kan aan het verzoek worden tegemoetgekomen. Bij de opstelling van het ontwerp-plan zal met het de gewenste bouw van een woning aan de Lingedijk rekening worden gehouden. Aangaande de (mogelijke) bouw van een dubbel woonhuis aan de Geldersestraat wordt verwezen naar de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om via een vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de ruimtelijke ordening tot wijziging van de hoofdbebouwing te komen.

Ad 9.

Deze reactie is terecht. Echter, uit verkeersveiligheidsoverwegingen is ter plaatse die ruimte noodzakelijk. Overleg om tot een oplossing van de bezwaren te komen is reeds gestart, maar op dit moment is nog geen concrete oplossingsrichting aan te geven.

Ad 10.

- a) Deze opmerking is terecht. Er zal een herberekening plaatsvinden.
- b) In het verkeersveiligheidsplan van onze gemeente (door gemeenteraad op 23 april 1996 vastgesteld) is de Randweg 3e fase aangewezen als ontsluitingsweg B. Ten behoeve van de doorstroming van het verkeer en gezien de samenstelling van het verkeer (vrachtverkeer richting industriegebied) is het niet wenselijk snelheidsremmende voorzieningen te realiseren. Met het creëren van een (visuele) breedte van 6.00 meter en het aanbrengen van bomen zal de snelheid van 50 km/h niet overschrijden. Ter verbetering van de oversteek van de Randweg voor het langzame verkeer worden er bovendien middengeleiders aangebracht die eveneens een remmende functie vervullen. Bij het inplanten van de bomen wordt gekeken naar het uitzicht vanaf de Lingedijk.
- c) Bij het creëren van de fietsvoorzieningen is gekeken naar het minimaliseren van het aantal oversteekbewegingen. De meeste fietsers zullen vanaf de kern Geldermalsen komen, westelijk ten opzichte van de Randweg. Bij het creëren van een fietsvoorziening aan twee-zijden (zoals door dhr. van Drie wordt voorgesteld) dienen al deze fietsers over te steken ter hoogte van het kruispunt W. de Zwijgerweg-Randweg of Lingedijk-Randweg. In voorgestelde situaties is dit **niet** het geval. De fietsers kunnen zich, zonder over te steken aan één zijde afwikkelen. In de voorgestelde situatie hoeven uitsluitend de bewoners aan de oostelijke zijde, woonachtig aan de W. Zwijgerweg, over te steken. De vraag kan gesteld worden of deze fietsers geen andere route (bijv. via de Lingedijk) rijden. De bewoners van het (oostelijk gedeelte) van de Lingedijk hoeven, fietsend in de richting van de Rijnstraat, niet over te steken.
- d) Uitgaande van de verblijfsfunctie van de Lingedijk en de hoofdontsluitingsfunctie van de Randweg is niet gekozen voor een volwaardig kruispunt. Het niet aanleggen van een volwaardig kruispunt heeft de volgende voordelen:
 - de kans op sluipverkeer (inclusief vrachtverkeer) via de Lingedijk blijft beperkt;
 - de verblijfsfunctie langs de Lingedijk blijft gehandhaafd omdat voornamelijk alleen bestemmingsverkeer aanwezig zal zijn.Naast de route die door dhr. van Drie wordt aangegeven is het voor de bewoners van Lingedijk-oost eveneens mogelijk om via de W. Zwijgerweg-Randweg richting het centrum te rijden. Via deze route zullen de bewoners van de Lingedijk veel minder hinder ondervinden.

Ad 11.

- a) Op genoemd perceel is inderdaad een woonbestemming gevestigd. Er is geen reden om dit te veranderen aangezien er geen bedrijf is gevestigd.
- b) Op het hierbedoelde perceel is de bestemming "Werken" gevestigd ter bevestiging van de feitelijke situatie. Bezien zal worden of uit milieu-oogpunt verdere uitbreiding toelaatbaar is. Naar aanleiding daarvan zal beoordeeld worden of de uitbreidingsmogelijkheden gelimiteerd zouden worden. Een eventuele wijziging als gevolg van het resultaat van deze beoordeling zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden verwerkt.
- c) De bestaande situatie wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. De mogelijke veranderingen in de toekomst, waarop hier wordt gedoeld hebben betrekking op de uitwerkingsbevoegdheid die voor deze lokatie is opgenomen. Via een artikel 11 WRO-procedure is een wijziging naar woonbebouwing mogelijk. In de te zijner tijd daarvoor te volgen procedure op basis van een concreet uitwerkingsplan, krijgt een ieder de gelegenheid daarover zijn of haar mening kenbaar te maken en eventuele bedenkingen in te brengen. de reactie is aldus in deze procedure nog niet aan de orde.

Ad 12.

De in december 1995 ingekomen reactie is per abuis over het hoofd gezien. Met betrekking tot de nu ingekomen reactie wordt opgemerkt dat in het ontwerp-bestemmingsplan conform de voorgestelde wijze aan de opmerkingen tegemoet zal worden gekomen.

Ad 13.

- a) Terecht wordt in deze reactie op het voorontwerp opgemerkt dat realisering van woningbouw, zoals de voor betreffende percelen opgenomen bestemming "Gemengde bebouwing" mede beoogt, op problemen zal stuiten vanwege de ter plaatse van toepassing zijnde geluidzone van de Prinses Marijkeweg.
- Evenals in het vigerende plan woningbouw staat het toekomstige bestemmingsplan woningbouw op deze lokatie toe. Aangezien vaststaat dat feitelijke realisatie van woningbouw al binnen een paar jaar zal plaatsvinden en de voorgestelde verkaveling met woningen uit stedenbouwkundig oogpunt als gewenst moet worden beschouwd is er veel aan gelegen om aan het verzoek tegemoet te komen en realisatie in dat geval niet afhankelijk te laten zijn van formeel-juridische belemmeringen, zoals in de voorliggende regeling aan deze bestemming gekoppeld zijn.
- b) Plankaart 2 van het bestemmingsplan zal conform de bij de brief gevoegde schetsver-kaveling worden aangepast.

Ad 14.

Aan dit verzoek is in het voorontwerp-bestemmingsplan reeds tegemoetgekomen.

Ad 15.

Er zal in het ontwerp gekeken worden naar de bereikbaarheid van schoenhandel Vink. Een mogelijke oplossing zal zijn: het verbreden van het fietspad ter hoogte van dhr. Vink zodat het overrijden met een vrachtwagen mogelijk is. Wel zal de weg ter hoogte van de garageboxen worden afgesloten, zodat geen sluipverkeer zal optreden. Aan de hand van een uitgewerkt ontwerp zal nog overleg met dhr. Vink worden gevoerd.

Ad 16.

Zie boven, onder 12. Tijdens de inspraakfase is naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan nogmaals gereageerd aangezien deze reactie per abuis over het hoofd was gezien.

IV. Het verdere verloop van de planprocedure.

Het overleg dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) 1985, dienen te plegen met ondermeer diensten van Rijk en provincie is op dit moment nog niet afgerond; aangenomen wordt dat in augustus aanstaande de balans terzake zal kunnen worden opgemaakt. Een bestemmingsplan, alsmede een ontwerp daarvoor dient vergezeld te gaan van een toelichting, waarin onder andere de uitkomsten van het artikel 10-overleg zijn vastgelegd (: artikel 12 , lid 2 BRO). Daarom kan thans nog geen exacte datum worden genoemd, waarop het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. Volgens het inspraakprocedurebesluit moeten diegenen, die een schriftelijke inspraakreactie hebben ingezonden, uiterlijk 20 juni aanstaande over het verdere verloop van de procedure worden geïnformeerd. Via afzonderlijke publikatie en afzonderlijk schrijven aan diegenen die een schriftelijke reactie hebben ingezonden, zal het verdere procedureverloop, inclusief de daarbijhorende data, nader worden aangegeven.

-O-O-O-

VOORSCHRIFTEN

NOVEMBER

1997

GEMEENTE GELDERMALSEN

Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Geldermalsen-Oost 1995.

INHOUD

BLZ.

Paragraaf I. Definities.

Artikel 1.	Begripsbepalingen.	3
Artikel 2.	Wijze van meten.	6

Paragraaf II. Bestemmingen.

Artikel 3.	Dijkbebouwing.	7
Artikel 4.	Gemengde bebouwing.	11
Artikel 5.	Woongebied.	15
Artikel 6.	Woondoeleinden (nader uit te werken).	19
Artikel 7.	Bijzondere voorzieningen.	20
Artikel 8.	Tuin en erf.	21
Artikel 9.	Openbare ruimten.	22

Paragraaf III. Algemene bepalingen.

Artikel 10.	Realisering van de bestemming.	25
Artikel 11.	Dubbeltelbepaling.	25
Artikel 12.	Gebruiksbeplanning.	25
Artikel 13.	Vergunningvrije bouwwerken.	25
Artikel 14.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid.	25
Artikel 15.	Vrijstellingsprocedure.	26
Artikel 16.	Procedure uitwerking ("woondoeleinden") en wijziging.	26
Artikel 17.	Overgangsbepaling.	26
Artikel 18.	Titel.	27

Bijlage 1.	Staat van inrichtingen
Bijlage 2.	Akoestische zones

PARAGRAAF I. DEFINITIES.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan Geldermalsen-Oost 1995, zijnde de plankaart, de voorschriften en de bijlagen 1 (Staat van Inrichtingen) en 2 (Akoestische zones);
- b. de plankaart:
de plankaart - blad 1 en 2 -, deel uitmakende van het bestemmingsplan Geldermalsen-Oost 1995, tekeningnummers 72-004-1 en 72-004-2;
- c. W.R.O.:
De Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- e. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. hoofdgebouw:
het als zodanig op de plankaart - blad 2 - aangegeven gedeelte van een perceel bouwgrond waarop een gebouw mag worden opgericht met grotere hoogtematen dan toegestaan op het overige gedeelte van het perceel bouwgrond;
- g. bijgebouw:
bij een hoofdgebouw op hetzelfde perceel bouwgrond behorende - al dan niet daaraan vastgebouwd - gebouw waarvoor lagere bouwhoogten zijn voorgeschreven;
- h. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van ruimten in de kap;
- i. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- j. voorgevel:
kant van een gebouw die naar de straatzijde is gericht;
- k. ondergeschikte bouwdelen:
plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- of kroonlijsten, overstekende daken, goten, luifels, balkons, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, koekoeken en hijsinrichtingen, zomede erkers en aan- of uitgebouwde entrees;

- l. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- m. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- n. bouwwijze:
bebouwingstype van hoofdgebouwen (met name woningen), onder te verdelen in vrijstaand, dubbel en aaneengebouwd;
- o. vrijstaand:
één hoofdgebouw, niet begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- p. dubbele bouwwijze:
hoofdgebouwen, aan één zijde begrensd door de scheidsmuur van een ander hoofdgebouw;
- q. aaneengebouwde bouwwijze:
rij hoofdgebouwen, aan twee zijden begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de rij beëindigen;
- r. perceelgrens:
een grens van een perceel bouwgrond;
- s. (bouw)perceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- t. bestemmingsvlak:
een als zodanig op de plankaart 1 aangegeven gebied met dezelfde bestemming;
- u. bebouwingsgrens:
een als zodanig op plankaart - blad 2 - aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden;
- v. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- w. winkel:
een voor het publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van de detailhandel (al dan niet met een direct van daaruit bereikbare woning);
- x. bedrijfsruimte:
een gebouw dat blijkens zijn aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van een bedrijf;

- y. aan-huis-gebonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- z. aan-huis-gebonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgebreid;
- aa bestaand:
aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- ab nieuw:
eerst aanwezig na de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- ac Algemene wet bestuursrecht (AWB):
Wet van 14 juni 1992 (Stb. 315) houdende algemene regels van bestuursrecht zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van dit plan;
- ad Wet geluidhinder:
Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van dit plan.

Artikel 2. Wijze van meten.

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

- a. goothoogte:
de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boei-boord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf het aan het gebouw aansluitende, afgewerkte terrein;
- b. bebouwingshoogte c.q. hoogte:
de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen voor de meting van de bebouwingshoogte van een gebouw buiten beschouwing blijven;
- c. (bebouwde) oppervlakte:
de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één bouwperceel staande c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op één meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. afstand tot de perceelsgrens:
de kortste afstand van enig punt van een woning of een ander gebouw tot de grens van het bouwperceel;
- e. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN.

Artikel 3. Dijkbebouwing.

3.1. Bestemming.

- 3.1.1. De op de plankaart - blad 1 - voor "Dijkbebouwing" aangewezen grond is bestemd voor:
- woondoeleinden;
 - waterkering, voor zover het betreft gronden binnen een zone van 6 m uit de binnenteen tot 6 m uit de buitenteen van de Lingedijk;
 - volkstuinen, voor zover deze als zodanig zijn aangegeven op plankaart - blad 2 -;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.1.2. Nadere detaillering van de bestemming.

1. Aan-huis-gebonden- bedrijf is uitsluitend via vrijstelling toegestaan.

Aan-huis-gebonden beroep is toegestaan, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- deze activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent dat het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, niet is toegelaten;
- vast staat dat de activiteit een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- de activiteit naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- de activiteit de woonfunctie ondersteunt, d.w.z. dat degene die de activiteit in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer danwel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een bedrijfsmatige activiteit in of bij een woning;
- maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

2. Parkeren mag uitsluitend op eigen erf geschieden.

3.1.3. Toetsingskader vrijstellingsbevoegdheden.

De hieronder gegeven criteria hebben geen directe werking. Toetsing vindt alleen plaats via de vrijstellingsbevoegdheden.

Ruimtelijk:

De bebouwing dient een aan de dijk gebonden karakter te hebben, hetgeen tot uiting komt in de situering van de hoofdgebouwen binnen de zone van het dijktaalud.

Hoofdgebouwen moeten vrijstaand gesitueerd worden, waarbij bijgebouwen van verschillende woningen uitsluitend gekoppeld mogen worden onder de voorwaarde dat een vrij doorzicht vanaf de dijk naar het achterliggende gebied mogelijk blijft.

Het bebouwingsbeeld van de hoofdgebouwen vanaf de dijk moet worden bepaald door één bouwlaag met kap, terwijl het beeld van de van de dijk afgekeerde zijde mag worden bepaald door twee bouwlagen met kap.

Functioneel:

Bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden bedrijf dient voldoende parkeer-gelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn, zodat niet op de dijk geparkeerd hoeft te worden. Deze parkeerplaatsen op eigen terrein moeten zodanig worden aangelegd dat hierdoor het hoofdzakelijk groene karakter van de omgeving niet wordt aangetast.

3.2. Bebouwingsregeling.

3.2.1. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming.

3.2.2. Gebouwen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

1. Binnen de op plankaart - blad 2 - met "volkstuinten" aangeduide gronden zijn geen gebouwen toegestaan.
2. a. hoofdgebouwen mogen slechts binnen deze bestemming aanwezig zijn daar waar op de plankaart - blad 2 - hoofdgebouwen als zodanig zijn aangegeven en mits deze voldoen aan de volgende eisen;
 - goothoogte: max. 4 m boven de kruin van de Lingedijk;
 - hoogte: max. 10 m boven de kruin van de Lingedijk;
 - uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen zijn toegestaan;b. de op plankaart - blad 2 - aangegeven hoofdgebouwen mogen worden uitgebreid tot 110 % van de op plankaart - blad 2 - aangegeven oppervlakte, mits:
 - geen bebouwing plaatsvindt voor dat deel van de zone dat aan de bestemming "openbare ruimten" grenst;
 - de bouwwijze niet wordt gewijzigd;
3. a. aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor de gevels van hoofdgebouwen, welke zijn gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", worden gebouwd;
- b. de afstand tussen bijgebouwen op aangrenzende percelen mag niet minder bedragen dan 4 m.
- c. bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 m en een hoogte van maximaal 5 m.
4. bebouwingspercentage: max. 40% tot een maximum van 250 m², met dien verstande dat indien het bebouwingspercentage dan wel het bebouwde oppervlak ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, het bestaande bebouwingspercentage dan wel bebouwd oppervlak als maximum geldt.

3.2.3. Ondergeschikte bouwdelen

Voor de voorgevel van een hoofdgebouw, voor zover gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", zijn aangebouwde ondergeschikte bouwdelen toegelaten tot maximaal 1.25 m uit de gevel van het betreffende hoofdgebouw en/of bijgebouwen.

- 3.2.4. Andere bouwwerken
Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van vlaggestokken, tuinmeubilair en antennes - de hoogte niet meer dan 2 m zal bedragen, waarbij in afwijking hiervan afscheidingen vóór de voorgevel van een hoofdgebouw, voor zover gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", niet hoger mogen zijn dan 1 m.
- 3.3. Vrijstellingsbevoegdheden.
Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde 3.1.3., vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
- 3.3.1. 3.1.2.
teneinde de uitoefening van een aan-huis-gebonden bedrijf toe te staan, mits voldaan is aan de voorwaarden gesteld in 3.1.2. sub 1 t.a.v. aan-huis-gebonden beroep;
- 3.3.2. 3.2.2. sub 1
teneinde bijgebouwen t.b.v. woningen op te richten binnen de voor "volkstuinten" op plankaart - blad 2 - aangewezen gronden, mits geen onevenredige aantasting ontstaat van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 3.3.3. 3.2.2.
t.a.v.:
- a. het bouwen van hoofdgebouwen zoals ingevolge dit lid aangegeven op de plankaart - blad 2, mits bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw;
 - b. het bouwen danwel uitbreiden van hoofdgebouwen, danwel het verplaatsen van hoofdgebouwen zoals aangegeven op de plankaart - blad 2, mits:
 - de bouwwijze niet wordt gewijzigd;
 - geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden opgericht binnen de 50 dB(A)-contouren van de wegen als aangegeven in bijlage 2;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw;
 - c. de goothoogte en hoogte van hoofd- en bijgebouwen, zomede het bebouwingspercentage, mits:
 - de goothoogte resp. de hoogte en het bebouwingspercentage maximaal 125% van de bij recht toegestane waarde bedraagt;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de maximale oppervlakte als bedoeld onder 3.2.2. sub 4 van dit artikel, mits:
 - het maximaal toegestane bebouwingspercentage niet wordt overschreden;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 3.3.4. 3.2.2. sub a., resp. 3.2.3.
t.a.v. het bouwen van bijgebouwen en ondergeschikte bouwdelen vóór de gevels van hoofdgebouwen, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

3.3.5.

3.2.4.

t.a.v. de gestelde maximale hoogte voor andere bouwwerken, mits:

- de maximale hoogte 10 m bedraagt
- deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4. Gemengde bebouwing.

4.1. Bestemming.

4.1.1. De op de plankaart - blad 1 - voor "Gemengde bebouwing" aangewezen grond is bestemd voor:

1. woondoeleinden;

Aan-huis-gebonden- bedrijf is uitsluitend via vrijstelling toegestaan.

Aan-huis-gebonden beroep is toegestaan, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- deze activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent dat voor het uitoefenen van bedrijvigheid dat onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, niet is toegelaten;
- vast dient te staan dat de activiteit een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- de activiteit naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- de activiteit de woonfunctie ondersteunt, d.w.z. dat degene die de activiteit in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer danwel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een bedrijfsmatige activiteit in of bij een woning;
- maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

Bovengenoemde gronden zijn tevens bestemd voor:

2. waterkering, voor zover het betreft gronden binnen een zone van 6 m uit de binnenteen tot 6 m uit de buitenteen van de Lingedijk;
3. op de voor "Garageboxen" op plankaart - blad 1 - aangeduide gronden voor:
 - bergruimten en garages ten dienste van het - niet bedrijfsmatig - stallen van voer- en vaartuigen;
4. op de voor "Werken" op plankaart - blad 1 - aangeduide gronden:
 - detailhandel met daartoe dienende winkels in combinatie met een woning;
 - bedrijven als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1), alsmede bestaande bedrijven c.q. detailhandel zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan met daartoe dienende bedrijfsruimten c.q. winkel; e.e.a. in combinatie met een woning.

Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen als erven, parkeergelegenheid en bijbehorende andere bouwwerken en andere werken.

4.1.2. Parkeren.
Parkeren ten dienste van bedrijfsdoeleinden en bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden- beroep of bedrijf mag uitsluitend op eigen terrein geschieden.

4.1.3. Toetsingskader vrijstellingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheid.
De hieronder gegeven criteria hebben geen directe werking. Toetsing vindt alleen plaats via de vrijstellingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheid.

Ruimtelijk:

Gemengd woon/werkgebied in de vorm van vrijstaande bebouwing in wisselend patroon, al of niet via bijgebouwen geschakeld terwijl incidenteel de hoofdgebouwen tot een dubbele woning zijn samengevoegd. Ondanks de soms grote omvang van de voor bedrijfsdoeleinden gebruikte bijgebouwen bepalen de aan de weg gelegen hoofdgebouwen door hun situering en massa het bebouwingsbeeld. De naar de openbare weg toegekeerde erven zijn van voldoende omvang voor het aanbrengen van beplanting en het vrijlaten van het uitzicht bij een kruising.

Functioneel:

Bij bedrijven of bij de uitoefening van een aan-huis-gebonden bedrijf dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn, zodat niet op de weg geparkeerd hoeft te worden. Deze parkeerplaatsen op eigen terrein moeten zodanig worden aangelegd dat hierdoor het hoofdzakelijk groene karakter van de omgeving niet wordt aangetast.

4.2. Bebouwingsregeling.

4.2.1. Toegestane bouwwerken.
Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming.

4.2.2. Gebouwen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

1. a. hoofdgebouwen mogen slechts binnen deze bestemming aanwezig zijn daar waar op de plankaart - blad 2 - hoofdgebouwen als zodanig zijn aangegeven en mits deze voldoen aan de volgende eisen;
 - goothoogte: max. 6 m;
 - hoogte: max. 10 m;
 - uitsluitend vrijstaande en dubbele hoofdgebouwen zijn toegestaan.
- b. de op plankaart - blad 2 - aangegeven hoofdgebouwen mogen worden uitgebreid tot 110 % van de op plankaart - blad 2 - aangegeven oppervlakte, mits:
 - geen bebouwing plaatsvindt voor dat deel van de zone dat aan de bestemming "Openbare ruimte" grenst;
 - de bouwwijze niet wordt gewijzigd;
2. aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen mogen aanwezig zijn met een goothoogte van ten hoogste 3 m en een hoogte van ten hoogste 5 m; aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen niet voor de gevels van hoofdgebouwen, welke zijn gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", worden gebouwd;
3. bedrijfsgebouwen mogen aanwezig zijn met een goothoogte van ten hoogste 8 m en een hoogte van ten hoogste 8 m;

4. het bebouwingspercentage ten behoeve van gebouwen voor "werken" en "woondoeleinden" mag ten hoogste 50% bedragen, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten dienste van "woondoeleinden" maximaal 300 m² mag bedragen. Indien het bebouwingspercentage dan wel het bebouwde oppervlak ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt het bestaande bebouwingspercentage dan wel bebouwd oppervlak als maximum.

4.2.3. Garageboxen.

De gebouwen op de op plankaart 1 met "Garageboxen" aangeduide gronden dienen - in afwijking van het bepaalde in 4.2.2. - aan de volgende regels voldoen:

- a. goothoogte: max. 3 m;
- b. hoogte: max. 4,50 m;
- c. oppervlakte per garagebox: max. 30 m².

4.2.4. Ondergeschikte bouwdelen.

Voor de voorgevel van een hoofdgebouw, voor zover gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", zijn aangebouwde ondergeschikte bouwdelen toegelaten tot maximaal 1.25 m uit de gevel van het betreffende hoofdgebouw en/of bijgebouwen.

4.2.5. Andere bouwwerken.

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van vlaggestokken, tuinmeubilair en antennes - de hoogte niet meer dan 2 m zal bedragen, waarbij in afwijking hiervan afscheidingen vóór de voorgevel van een hoofdgebouw, voor zover gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", niet hoger mogen zijn dan 1 m.

4.3. Vrijstellingsbevoegdheden.

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.1.3., vrijstelling verlenen t.a.v. het bepaalde in:

4.3.1. 4.1.1. sub 1

teneinde de uitoefening van een aan-huis-gebonden bedrijf toe te staan, mits voldaan is aan het bepaalde in 4.1.1. sub 1 t.a.v. aan-huis-gebonden beroep.

4.3.2. 4.1.1. sub 4

ten behoeve van bedrijven niet genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1), mits:

- deze bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met de bedrijven opgenomen in de Staat van Inrichtingen;
- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;

4.3.3. 4.2.2.

ten aanzien van:

- a. het bouwen, danwel uitbreiden van hoofdgebouwen, danwel het verplaatsen van hoofdgebouwen zoals aangegeven op de plankaart - blad 2, mits:
 - de bouwwijze niet wordt gewijzigd;
 - geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden opgericht binnen de 50 dB(A)-contouren van de wegen als aangegeven in bijlage 2;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;

- bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw;
- b. de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bedrijfsruimten, alsmede het bebouwingspercentage, mits:
 - de goothoogte resp. de hoogte en het bebouwingspercentage maximaal 125% van de bij recht toegestane waarde bedraagt;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- c. de maximale bebouwde oppervlakte van gebouwen t.b.v. woondoeleinden (4.2.2. sub 4), mits:
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu, mits:
 - het toegelaten bebouwingspercentage in acht wordt genomen;

4.3.4. 4.2.2. sub 2, resp. 4.2.4.
t.a.v. het bouwen van bijgebouwen en ondergeschikte bouwdelen vóór de gevels van hoofdgebouwen, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;

4.3.5. 4.2.5.
van de gestelde maximale hoogte voor andere bouwwerken tot een maximale hoogte van 10 m, mits:

- deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.4. Wijzigingsbevoegdheid.
Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming te wijzigen, teneinde op andere gronden dan genoemd onder 4.1.1. sub 4 de in dat lid genoemde doeleinden toe te staan, mits:

- a. de overige eisen gesteld in dit artikel in acht worden genomen;
- b. op eigen erf in de noodzakelijke parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5. Woongebied.

5.1.

Bestemming.

De op de plankaart - blad 1 - voor "Woongebied" aangewezen grond is bestemd voor:

1. woondoeleinden, met de bijbehorende voorzieningen;
Aan-huis-gebonden bedrijf is uitsluitend via vrijstelling toegestaan;
Aan-huis-gebonden beroep is toegestaan, mits:
 - de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 - deze activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent dat voor het uitoefenen van bedrijvigheid dat onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, niet is toegelaten;
 - vast dient te staan dat de activiteit een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - de activiteit naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
 - de activiteit de woonfunctie ondersteunt, d.w.z. dat degene die de activiteit in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer danwel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorme een beperkte verkoop in verband met een bedrijfsmatige activiteit in of bij een woning;
 - maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².
2. openbare nutsvoorzieningen (transformatorhuisjes etc.) zoals aangegeven op de plankaart - blad 2 -.

De bovengenoemde gronden zijn tevens bestemd:

3. voor waterkering, voor zover het betreft gronden binnen een zone van 6 m uit de binnenteen tot 6 m uit de buitenteen van de Lingedijk);
 4. op de voor "Garageboxen" op plankaart - blad 1 - aangewezen gronden voor bergplaatsen en garages ten dienste van het - niet bedrijfsmatig - stallen van voer- en vaartuigen;
 5. op de voor "Werken" op plankaart - blad 1 - aangewezen gronden voor:
 - a. bedrijven als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1), alsmede bestaande bedrijven met daartoe dienende bedrijfsruimten, in combinatie met een woning;
 - b. erven, parkeergelegenheid, andere bouwwerken en andere werken;
 6. op de voor "Gemeenschapsvoorzieningen" op plankaart - blad 1 - aangewezen gronden voor gebouwen ten dienste van educatieve, culturele, medische en sociale doeleinden;
- Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals parkeer- en groenvoorzieningen en tuinen en erven.

5.1.2.

Toetsingskader vrijstellingsbevoegdheden.

De hieronder gegeven criteria hebben geen directe werking. Toetsing vindt alleen plaats via de vrijstellingsbevoegdheden.

Bestemmingsvlak I:

Vrijstaande en/of dubbele woningen, al dan niet geschakeld middels aangebouwde bijgebouwen, aan welk beeld een incidenteel blok van drie aanééngebouwde woningen geen afbreuk doet.

De afstand van de voorgevels tot de weg is per straatbeeld vrijwel gelijk en voldoende groot voor enige groenafscherming naar de openbare ruimte, waarbij het parkeren tussen de woningen op het zijerf plaatsvindt. Het als zijerf te beschouwen perceelsgedeelte dat grenst aan de openbare ruimte heeft een zodanige breedte dat er een afschermende beplanting kan worden aangebracht.

Voor het perceel op de hoek van Geldersestraat en Lingeweg wordt gestreefd naar een goede hoekoplossing. Dit betekent woningen met een opbouw in goot- en bebouwingshoogte, die aansluit op de bestaande omgeving. Aan de Geldersestraat en de Lingeweg moet worden volstaan in bebouwing in maximaal 2 bouwlagen laag met kap. De hoek vraagt om een accent: hier is bebouwing in minimaal 2 lagen met kap gewenst.

Bestemmingsvlak II:

Aaneengesloten bebouwing in twee bouwlagen met bouwblokken van drie tot zes woningen aanéén, waarbij de openingen tussen de bouwblokken niet bepalend zijn voor het straatbeeld, echter wel voor de toegankelijkheid en de belevingswaarde van de achtererven.

De zijgevels van de bouwblokken of de daaraan aangebouwde bijgebouwen zijn slechts op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd naast openbaar groen met een voldoende breedte voor afschermende beplanting. Door het ontbreken van aangebouwde entrées e.d. is er sprake van een strakke voorgevelbeëindiging van de bouwblokken. Daar waar de voorerven voldoende diep zijn kunnen uitbouwen, mits voor de gehele straatwand toegepast, het bebouwingsbeeld verlevendigen.

Bestemmingsvlak III:

Woningen met een lage gootlijn, bestaande uit één woonlaag plus een kap. Door de situering van de woningen is de afstand tot de achterliggende bebouwing te gering voor het realiseren van een tweede woonlaag.

5.2.

Bebouwingsregeling.

5.2.1.

Toegestane bouwwerken.

Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming.

5.2.2.

Gebouwen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

1. a. hoofdgebouwen mogen slechts binnen deze bestemming aanwezig zijn daar waar op de plankaart - blad 2 - hoofdgebouwen als zodanig zijn aangegeven en mits deze voldoen aan de volgende eisen;
 1. in de bestemmingsvlakken I en II mag de goothoogte maximaal 6 m en de hoogte max. 10 m bedragen, tenzij op de plankaart - blad 2 - anders is aangegeven;
 2. in bestemmingsvlak III mag de goothoogte maximaal 3,50 m en de hoogte maximaal 8,50 m bedragen;

3. binnen bestemmingsvlak II zijn uitsluitend min. 3 tot max. 6 aaneengebouwde hoofdgebouwen toegestaan; binnen de bestemmingsvlakken I en III zijn vrijstaande, dubbele en aaneengebouwde hoofdgebouwen toegestaan;
- b. de op plankaart - blad 2 - aangegeven hoofdgebouwen mogen worden tot 110 % van de op plankaart - blad 2 - aangegeven oppervlakte worden uitgebreid, mits:
 - geen bebouwing plaatsvindt voor dat deel van de zone dat aan de bestemming "openbare ruimte" grenst;
 - de bouwwijze niet wordt gewijzigd;
 - de overige bepalingen uit dit artikel in acht worden genomen;
2. aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen, zomede bedrijfsruimten met een goothoogte van ten hoogste 3 m en een hoogte van ten hoogste 5 m; op het perceel waar op plankaart - blad 2 - een bebouwingsgrens is aangegeven mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht aan de van de weg afgekeerde zijde van de bebouwingsgrens.

5.2.3. Bebouwingspercentage.

Het bebouwingspercentage van gebouwen ten behoeve van de voor "woongebied" en "werken" aangegeven gronden mag ten hoogste 50% bedragen. Het bebouwingspercentage van bouwwerken ten behoeve van de voor "gemeenschapsvoorzieningen" aangewezen gronden mag niet meer bedragen dan 30%. Indien het bebouwingspercentage meer bedraagt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, geldt het bestaande bebouwingspercentage als maximum.

5.2.4. Openbare nutsvoorzieningen.

De gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen als bedoeld in 5.1. onder 2 moeten voldoen aan de navolgende eisen:

- a. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte mag ten hoogste 25 m² per gebouw bedragen.

5.2.5. Garageboxen.

Bij het bouwen van gebouwen op gronden op plankaart 2 aangeduid met "garageboxen" moet voldaan worden aan de navolgende eisen:

- a. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. de hoogte mag ten hoogste 4.50 m bedragen;
- c. de bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 30 m² per box bedragen.

5.2.6. Ondergeschikte bouwdelen.

Voor de voorgevel van een hoofdgebouw, voor zover gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", zijn aangebouwde ondergeschikte bouwdelen toegelaten tot maximaal 1,25 m uit de gevel van het betreffende hoofdgebouw.

5.2.7. Andere bouwwerken.

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van vlaggestokken, tuinmeubilair en antennes - de hoogte niet meer dan 2 m zal bedragen, waarbij in afwijking hiervan afscheidingen voor de voorgevel van een hoofdgebouw, voor zover gelegen langs de bestemming "Openbare ruimten", niet hoger mogen zijn dan 1 m.

5.3. Vrijstellingsbevoegdheden.

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 5.1.2., vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- 5.3.1. 5.1.1. sub 1
teneinde de uitoefening van een aan-huis-gebonden bedrijf toe te staan, mits voldaan is aan de bepalingen in 5.1.1. sub 1 t.a.v. aan-huis-gebonden bedrijf.
- 5.3.2. 5.1. sub 4
ten behoeve van bedrijven niet genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1), mits:
- deze bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met de bedrijven opgenomen in de Staat van Inrichtingen;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- 5.3.3. 5.2.2. resp. 5.2.3.
ten aanzien van:
- a. het bouwen van hoofdgebouwen zoals ingevolge dit lid aangegeven op de plankaart - blad 2, mits:
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw;
 - b. het bouwen, danwel uitbreiden van hoofdgebouwen, danwel het verplaatsen van hoofdgebouwen zoals aangegeven op de plankaart - blad 2, mits:
 - het bepaalde in 5.1.2. in acht wordt genomen;
 - de bouwwijze niet wordt gewijzigd;
 - geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden opgericht binnen de 50 dB(A)-contouren van de wegen als aangegeven in bijlage 2;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
 - bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw;
 - c. de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bedrijfsruimten, zomede het bebouwingspercentage, mits:
 - de goothoogte resp. de hoogte en het bebouwingspercentage maximaal 125% van de bij recht toegestane waarde bedraagt;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- 5.3.4. 5.2.2. sub 2, resp. 5.2.6.
ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen en ondergeschikte bouwdelen voor de gevels van hoofdgebouwen, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- 5.3.5. 5.2.7.
ten aanzien van de maximaal toegestane hoogte van andere bouwwerken tot een maximale hoogte van 10 m, mits:
- deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
 - geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu.

Artikel 6. Woondoeleinden (nader uit te werken).

6.1.

Bestemming.

De onder deze bestemming vallende gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen zoals aangegeven op de plankaart - blad 2 -; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.2.

Bebouwingsregeling.

Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

6.3.

Uitwerking.

Burgemeester en Wethouders werken de bestemming nader uit overeenkomstig artikel 11 WRO, met inachtneming van de volgende regels:

1. De bebouwing dient primair bestemd te zijn voor woondoeleinden.
2. De bebouwing mag uit niet meer dan 3 bouwlagen bestaan.
3. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 30.
4. Binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.
5. In het uitwerkingsplan worden nadere regels gegeven omtrent maatvoering en situering van hoofd- en bijgebouwen.
6. In het uitwerkingsplan worden nadere regels gegeven omtrent openbare nutsvoorzieningen. De bestaande openbare nutsvoorzieningen kunnen worden verplaatst danwel verwijderd, mits geen aantasting van de energievoorziening zal plaatsvinden. Eventueel kunnen de voorzieningen elders binnen het plangebied een plaats krijgen.
7. In het uitwerkingsplan worden nadere regels gegeven omtrent de toelaatbaarheid van aan-huis-gebonden beroep en bedrijf.
8. Bodemonderzoek dient uit te wijzen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw.

Artikel 7. Bijzondere voorzieningen.

7.1. Bestemming.

- 7.1.1. De onder deze bestemming vallende gronden zijn bestemd voor educatieve, sportieve, medische, sociale en culturele doeleinden.
- 7.1.2. De op plankaart - blad 1 - met "Werken" aangeduide gronden zijn tevens bestemd voor bedrijven als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1) alsmede bestaande bedrijven.
- 7.1.3. Het perceel op plankaart - blad 1 - aangeduid met "horeca" is tevens bestemd voor horecavoorzieningen in de vorm van een cafetaria of snackbar.

Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals groen- en parkeervoorzieningen.

7.2. Bebouwingsregeling.

- 7.2.1. Toegestane bouwwerken.
Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming.
- 7.2.2. Bouwwerken.
Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. Op gronden op plankaart - blad 2 - aangeduid met "speelweide" zijn gebouwen toegestaan die voldoen aan de volgende regels:
 - hoogte: max. 6 m;
 - goothoogte: max. 3,5 m;
 - totale bebouwde oppervlakte: max. 50 m².
 - 2. Overigens dienen gebouwen aan de volgende regels te voldoen:
 - hoogte: max. 6 m;
 - goothoogte: max. 4 m;
 - bebouwingspercentage per bouwperceel: max. 40%;
 - 3. Voor zover bestaande gebouwen de onder 2. genoemde eisen overschrijden, zijn deze waarden de maximaal toegestane;
 - 4. Tevens mogen andere bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 m.

7.3. Vrijstelling.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 7.2.2. sub 1 teneinde andere bebouwing op te richten op gronden op plankaart - blad 2 - aangeduid met "speelweide", mits de eisen gesteld onder 7.2.2. sub 2 niet worden overschreden en geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 8. Tuin en erf.

8.1.

Bestemming.

De op de plankkaart - blad 1 - voor "Tuin en erf" aangewezen grond is bestemd voor tuinen, erven, andere bouwwerken en andere werken.

8.2.

Bebouwingsregeling.

Het is verboden op onder deze bestemming vallende gronden gebouwen te bouwen.

8.3.

Andere bouwwerken.

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van tuinmeubilair - de hoogte niet meer dan 2 m zal bedragen.

8.4.

Vrijstellingsbevoegdheid.

8.4.1.

Hoogte andere bouwwerken.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de gestelde maximale hoogte van andere bouwwerken tot een maximale hoogte van 4 m, mits:

- deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat.

Artikel 9. Openbare ruimten.

9.1. Bestemming.

- 9.1.1. De op de plankaart - blad 1 - voor "Openbare ruimten" aangewezen grond is bestemd voor:
- a. verkeersdoeleinden en parkeergelegenheid;
 - b. groenvoorziening en beplanting;
 - c. waterkering (voor zover het betreft gronden binnen een zone van 6 m uit de binnenteen tot 6 m uit de buitenteen van de Lingedijk);
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. een transformatorhuisje zoals aangegeven op de plankaart - blad 2 -;
 - f. de op de plankaart - blad 1 - voor "Garageboxen" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bergruimten en garages ten dienste van het - niet bedrijfsmatig - stallen van voer- en vaartuigen, zomede andere bouwwerken en andere werken;
- één en ander met daarbij behorende voorzieningen.
- 9.1.2. Toetsingskader vrijstellingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.
De hieronder gegeven criteria hebben geen directe werking. Toetsing vindt alleen plaats via de vrijstellingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.
- 9.1.2.1. Bestemmingsvlak I:
Het beleid is gericht op handhaving en ontwikkeling van deze ruimten ten behoeve van wegen met in hoofdzaak een erffunctie zowel voor de bereikbaarheid van de aangrenzende woningen, als ter verpozing in de vorm van wandelen, spelen e.d.
De op de functie afgestemde inrichting van de wegen leidt tot dezelfde mate aan veiligheid voor voetgangers en fietsers door middel van een snelheidsvertraging van het autoverkeer. Daar waar parkeermogelijkheden op eigen erf ontbreken, zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.
- 9.1.2.2. Bestemmingsvlak II:
Dijkroute van cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve betekenis. De verhardingsbreedte is wisselend, maar zodanig dat aan de zijde van de bebouwing ruimte is voor een onverharde berm of eigen "stoep" voor de woningen, en aan de zijde waar geen woningen aanwezig zijn, een groene berm welke overgaat in het dijktaalud. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt een aan fietsers en voetgangers aangepaste snelheid van het autoverkeer afgedwongen door middel van een zo smal mogelijke rijbaan en niet door de aanleg van fiets- of voetgangersstroken. Het parkeren voor de aangrenzende woningen vindt plaats op het eigen zij- of voorerf.
- 9.1.2.3. Bestemmingsvlak III:
Het beleid is gericht op handhaving en ontwikkeling van deze ruimten ten behoeve van wegen met een gemengde erf- en verkeersfunctie, waarbij de inrichting zowel is afgestemd op een vlotte verkeersafwikkeling - zonder dat het wegprofiel uitnodigt tot hogere snelheden dan 50 km/uur - , als de veiligheid van (overstekende) voetgangers is gewaarborgd door aparte voetpaden of wandelstroken. De stroomfunctie van deze wegen kan leiden tot het aanbrenge van barrières op punten waar sprake is van veel overstekende fietsers en voetgangers.

Daar waar voldoende parkeerplaatsen op eigen erf ontbreken, bieden de wegen ruimte voor het stallen van auto's, zonder dat de verkeersfunctie wordt belemmerd.

9.1.2.4. Bestemmingsvlak IV:

Wegen, die een onderdeel vormen van de hoofdwegenstructuur van Geldermalsen en als zodanig fungeren als ontsluiting van de verschillende dorpsdelen en van het bedrijventerrein Lingewaarden. Het wegprofiel dient uit te gaan van een scheiding van verkeerssoorten ten behoeve van een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. Ter plaatse van kruisingen met de overige wegen dienen veilige kruispuntoplossingen te worden gekozen zonder dat de doorstroming wordt belemmerd. Het beleid dient er op gericht te zijn dat niet op deze wegen wordt geparkeerd.

9.2. Inrichting.

De openbare ruimte (wegen, parkeren, overige verhardingen, groenvoorzieningen en garageboxen) dient in beginsel ingericht te worden overeenkomstig de aanduidingen op de plankaart - blad 2 -.

Afwijking van de inrichting is echter mogelijk, indien:

- a. de oppervlakte van de groenvoorzieningen niet afneemt;
- b. het aantal parkeerplaatsen niet afneemt;
- c. het aantal garageboxen niet afneemt.

9.3. Bebouwingsregeling.

9.3.1. Toegestane bouwwerken.

Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming.

9.3.2. Gebouwen.

Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van de openbare nutsvoorzieningen als bedoeld in 9.1.1. sub d (openbare nutsvoorzieningen) moet voldaan worden aan de navolgende eisen:

- a. de hoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte mag ten hoogste 6 m² per gebouw bedragen.

9.3.3. De gebouwen als bedoeld in 9.1.1. sub e (transformatorhuisje als aangegeven op plankaart 2) moeten voldoen aan de navolgende eisen:

- a. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte mag ten hoogste 25 m² per gebouw bedragen.

9.3.4. Bij het bouwen van gebouwen ten dienste van de in 9.1.1. sub f (garageboxen) bepaalde doeleinden moet voldaan worden aan de navolgende eisen:

- a. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. de hoogte mag ten hoogste 4.50 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag ten hoogste 30 m² per box bedragen.

9.3.5. Andere bouwwerken.

Andere bouwwerken mogen ten dienste van de bestemming aanwezig zijn, mits - met uitzondering van verkeersborden, wegwijzers en verlichtingsmasten, de hoogte niet meer dan 1.25 m zal bedragen.

9.4. Vrijstellingsbevoegdheden.

9.4.1. Vrijstelling inrichting.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 9.2. teneinde de inrichting aan te passen, mits:

- a. het bepaalde in 9.1.2. in acht wordt genomen;
- b. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.4.2. Vrijstelling hoogte andere bouwwerken.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de gestelde maximale hoogte in 9.3.5. tot een maximale hoogte van 4 m, mits deze hogere andere bouwwerken noodzakelijk zijn voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

9.5. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaatsing van gebouwen als bedoeld in artikel 9.3.2. De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld in verband met de verkeersveiligheid.

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10. Realisering van de bestemming.

1. Ten behoeve van de voor nadere uitwerking bestemde gronden resp. doeleinden mag uitsluitend worden gebouwd met een goedgekeurd uitwerkingsplan.
2. In afwijking van het voorgaande mag ook worden gebouwd, indien het bouwplan overeenstemt met, of naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders inpasbaar is in een ontwerp-uitwerkingsplan, mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van bouwvergunning geen bezwaar hebben en mits het ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage is gelegd.

Artikel 11. Dubbeltelbepaling.

Geen bouwwerk mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk hetzij niet langer zou voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 12. Gebruiksbeplanning.

1. Het is verboden de in dit plan bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemmingen.
2. Het zelfstandig bewonen van vrijstaande bijgebouwen wordt in ieder geval geacht in strijd te zijn met de bestemming.
3. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in het eerste lid vervatte verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Overtreding van het in het eerste lid vervatte verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13. Vergunningvrije bouwwerken.

Ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan zijn vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet toegestaan.

Artikel 14. Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften en op de plankaart, ten behoeve van:

1. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in deze voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen;

2. het in geringe mate afwijken van de plaats en richting van bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankkaart ten opzichte van de feitelijke situaties, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad;
3. het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van openbare nutsvoorzieningen zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes, reduceerstations, c.a.i., met dien verstande dat:
 - a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
 - b. de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - c. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
 - d. de situering van het gebouw wordt vastgelegd op een bij deze vrijstelling gevoegde kaart.

Artikel 15. Vrijstellingsprocedure.

1. Een ontwerp-besluit strekkende tot vrijstelling ligt gedurende 4 weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
2. De Burgemeester maakt de ter inzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het kenbaar maken van zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen vrijstelling.
4. Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken.

Artikel 16. Procedure uitwerking ("woondoeleinden") en wijziging.

Op de procedure voor uitwerking en wijziging ingevolge artikel 11 WRO is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17. Overgangsbepaling.

1. Bebouwing.
 Bouwwerken welke bestaan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning (artikel 40 Woningwet) of krachtens een voor dat tijdstip ontvangen melding (artikel 42 Woningwet) en die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening en mits de planafwijking naar aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijkingen van het plan ontstaan:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de bebouwde oppervlakte (en daarmee de inhoud) welke bestond op het moment dat het plan in ontwerp ter visie werd gelegd;
 - c. na calamiteit worden herbouwd mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen.

- a. Het gebruik van de grond en/of de opstallen dat strijdig is met het plan en bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd.
- b. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de grond en/of de opstallen te wijzigen tenzij door de wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
- c. Overtreding van het bepaalde sub b is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18. Titel.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
"Voorschriften bestemmingsplan Geldermalsen-Oost 1995".

Vastgesteld bij besluit van
de raad van Geldermalsen

d.d. 16-12-1997 nr. 7

Mij bekend,
de secretaris,

BIJLAGE 1

STAAT VAN INRICHTINGEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
----------	--------------	-----------

20 / 21	VOEDINGS- EN GENOTMIDDE- LEN INDUSTRIE	
20.81.1	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week:	
	- alleen voor eigen winkelbedrijf	2
20.83	Banketbakkerijen	1
23	KLEDING INDUSTRIE	
23.1	Confectiekledingindustrie	2
23.2	Loonconfectiefabrieken	2
23.3	Maatkledingbedrijven	1
23.5	Hoeden-, petten- en mode- artikelenfabrieken	1
25	HOUT EN MEUBEL INDUSTRIE	
25.63	Mandenmakerijen	2
25.69	Vlechtwarenfabr. n.e.g.	2
25.72	Grafkistenfabrieken	2
25.75	Woningstofeerderijen	1
26	PAPIER- EN PAPIERWAREN INDUSTRIE	
26.2	Papierwarenindustrie	2
27	GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN	
27.15	Chemigrafische bedrijven	2
27.16	Loonzetterijen	1
27.2	Uitgeverijen (kantoren)	1
27.3	Binderijen	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
32	BOUWMATERIALEN-, AARDE- WERK- EN GLASINDUSTRIE	
32.83	Glas-in-loodzetterijen	2
36	ELECTROTECHNISCHE INDUS- TRIE	
36.99	Elektrische installatie- bedrijven	2
38	INSTRUMENTEN- EN OPTISCHE INDUSTRIE	
38.	Instrumenten- en optische industrie	2
39	OVERIGE INDUSTRIE	
39.3	Foto- en filmlaboratoria	2
52	BOUWINSTALLATIE BEDRIJVEN	
52.	Bouwinstallatiebedrijven	2
61 / 62	GROOTHANDEL	
61.11	Akkerbouwprodukten, algemeen assortiment	2
61.14	Fijne zaden en peulvruch- ten	2
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	2
61.19	Akkerbouwprodukten n.e.g.	2
61.92	Scheepsbenodigdheden	2
61.99	Vakbenodigdheden e.d.	2
62.2	Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, auto-acces- soires, houtwaren e.d.	2
62.3	Textielwaren, schoeisel e.d.	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
62.8	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen:	
62.93	- zonder vuurwerk Oude materialen en afval- stoffen (excl. schroot):	2
	- oud papier, lommen en rubber	2
68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN	
68.1	Schoen- e.a. lederwaren- reparatiebedrijven	1
68.21	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spui- ten en tectyleren)	2
68.24	Autobeklederijen	1
68.3	Fietsen-, brom- en motor- fietsenreparatiebedr.	2
68.4	Uurwerkreparatie bedr.	1
68.5	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedr.)	1
68.6	Reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
72	WEGVERVOER	
72.21	Taxibedrijven	2
85	VERHUUR VAN MACHINES EN ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
85.3	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	2
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
98.21	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	2
98.22	Schoorsteenveegbedrijven	1
98.24	Glazenwasserijen	1
98.29	Schoonmaakbedr. n.e.g.	1
98.32	Chemische wasserijen en ververijen	2
98.33	Wasverzendinrichtingen	2
98.34	Stoppage- en oppersinr.	1
98.35	Wasserettes, wassalons	1
98.4	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
98.5	Foto-ateliers (incl. ontwikkelen)	1

BIJLAGE 2

AKOESTISCHE ZONES

Wegvak	ligging 50 dB(A)-contour in aantallen meter uit de wegas
W. de Zwijgerweg (Dwarsstraat-Lingeweg)	17
W. de Zwijgerweg (Mauritsstraat-Marijkeweg)	16
Prinses Marijkeweg (Tielerweg-W. de Zwijgerweg)	21
Prinses Marijkeweg (W. de Zwijgerweg-Lingedijk)	21
Rijnstraat	47
Tielerweg ¹	30
Randweg	46
Geldersestraat	30
Lingedijk	4
Lingeweg	9

¹ PM D.J. van Wijkstraat (verlengde Tielerweg)