

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bouwplannen Van Dam van Isseltweg 4/4a te Geldermalsen

17 april 2023

Verslag uitkomsten terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1: Achtergrondinformatie

Inleiding

In dit document wordt verslag gedaan van de uitkomsten van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouwplannen op de locatie Van Dam van Isseltweg 4/4a te Geldermalsen. Voor deze locatie waar voorheen het hoofdkantoor van Univé was gevestigd is een bouwplan uitgewerkt voor een achttal woningen. Deze woningen komen in de plaats van de te slopen voormalige kantoorgebouwen. Alleen de voormalige bedrijfswoning aan de Van Dam van Isseltweg 4a blijft gehandhaafd en zal als reguliere burgerwoning in gebruik worden genomen.

Gevoerde procedure

Omdat de vigerende bestemming op de locatie de bouw van de acht woningen niet toelaat is besloten om een uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure Wabo te doorlopen (artikel 2.12 lid 1 onder a. ten 3°). Vooruitlopend hierop heeft de gemeenteraad bij besluit van 25 oktober 2022 een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (ontwerp) afgegeven zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo.

De ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is met ingang van woensdag 1 maart 2023 voor zes weken ter inzage gelegd (tot en met 11 april 2023). Dit is van te voren aangekondigd in het Gemeenteblad en het Kontakt West Betuwe.

De stukken waren onder meer digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening

www.ruimtelijkeplannen.nl. De stukken hadden het identificatienummer:

NL.IMRO.1960.GdmDamIsseltweg4a-ONT1.

De terinzagelegging is daarnaast afzonderlijk aangemeld bij de provincie en waterschap Rivierenland.

Verdere opbouw van deze nota

In hoofdstuk 2 wordt hierna verslag gedaan van de uitkomsten van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om een inhoudelijke bespreking van de ontvangen zienswijzen.

In hoofdstuk 3 worden ten slotte enkele ambtshalve aanpassingen aan de planstukken beschreven.

Hoofdstuk 2: Beoordeling ontvangen zienswijzen

Ontvangen zienswijze(n)

Gedurende de termijn dat de stukken ter inzage lagen is één schriftelijke zienswijze ontvangen (documentnr. 913216). De zienswijze is tijdig ontvangen en dus ontvankelijk verklaard.

De zienswijze is ingebracht door de bewoonster van een woning aan de Kuipershof (hierna: de appellant). De zienswijze is mede ondertekend (voor akkoord verklaard met de inhoud) door een bewoner van een naastgelegen woning aan de Kuipershof.

De zienswijze is hierna in samenvatting (1) weergegeven en van een inhoudelijke reactie (2) voorzien. Hoewel sprake is van een samenvatting is kennis genomen van de gehele zienswijze. Afgesloten wordt met een opsomming van eventuele aanpassingen aan de planstukken als gevolg van de ingebrachte zienswijze (3).

1. Samenvatting zienswijze

Inleiding

Beschreven wordt dat het perceel van de woning van de appellant rechtstreeks grenst aan het perceel van de Van Dam van Isseltweg 4/4a. Vier van de woningen in het project zullen worden gebouwd direct grenzend aan de achtertuin van de appellant (en buurman). Nu ligt er grenzend aan het perceel van de appellant een brede groenstrook (oase van rust en natuurbeleving). Deze groenstrook wordt ook als vluchtroute aangemerkt die zou kunnen worden gebruikt in geval van brand. Vanuit de tuinen is geen vluchtroute naar de straat aan de voorzijde van de woningen.

De volgende concrete bezwaren worden door de appellant tegen het bouwplan ingebracht:

- a. Door het verdwijnen van de vluchtroute is mijn veiligheid in het geding. Verzocht wordt om de vluchtroute te behouden.
- b. Verzocht wordt om de groenstrook tussen de woning van de appellant en het bouwproject te behouden. Gewezen wordt op het belang van natuurbehoud.
- c. De vier nieuwe woningen komen te dicht bij de perceelsgrens waardoor licht wordt weggenomen van de huizen en tuinen aan de Kuipershof.
- d. Het bouwen van 8 woningen zal zorgen voor aanzienlijk meer en naar alle waarschijnlijkheid te veel geluidsoverlast. Het perceel is feitelijk te klein om zoveel woningen op te bouwen.
- e. Gevreesd wordt voor inkijk in de tuin en de woning. Zeker indien er dakramen of dakkapellen mogen worden geplaatst. Verzocht wordt hier rekening mee te houden.
- f. Gevreesd wordt voor felle reflectie/weerkaatsing van zonlicht in tuin en woning door de voorgenomen plaatsing van zonnepanelen op de schuine daken van de nieuwe woningen.
- g. Verwacht wordt een aanzienlijke toename van verkeer richting de Kuipershof. Dit kan zorgen voor onveilige situaties in de wijk.

- h. Gewezen wordt op een afname van het woongenot en als gevolg daarvan een waardedaling van de woning. Wordt deze schade vergoed?
- i. Het bouwproject zal meer dan een jaar bouwtijd in beslag nemen. In deze periode zal sprake zijn van hinder en overlast. Gewezen wordt op mogelijke schade aan de woning (scheuren) door bijvoorbeeld heiwerkzaamheden.

Afgesloten wordt met de mededeling dat de woning in juli 2022 is aangekocht en dat dit niet zou zijn gedaan als de appellant op de hoogte was geweest van de bouwplannen. Nagedacht wordt of de gemeente hiervoor aansprakelijk gesteld kan worden. Een en ander hoeft mogelijk niet het geval te zijn als het bouwplan wordt aangepast. Genoemd wordt daarbij het laten vervallen van een viertal woningen die grenzen aan de woningen aan de Kuipershof (van appellant en buurman).

2. Gemeentelijke reactie op zienswijze

Algemeen

Het gehele bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd omvat de bouw van in totaal 8 woningen. Twee hiervan komen aan de Van Dam van Isseltweg te staan naast de huidige woning nr. 4a. Deze twee (geschakelde) woningen worden uitgevoerd in twee lagen met kap. Deze woningen worden naar het noorden (van Dam van Isseltweg) toe ontsloten.

In het resterende deel van het plangebied komen aanvullend nog zes woningen. Deze woningen bestaan uit drie twee-onder-een kappers met 1 bouwlaag met kap. Vier van deze woningen komen met de achterzijde ten noorden van de woningen aan de Kuipershof (23-29) te staan. De andere twee woningen staan hier haaks op met de achterzijde naar het perceel Van Dam van Isseltweg 2c. Alle zes woningen worden straks rechtstreeks naar het westen toe ontsloten richting de Kuipershof (schuin tegenover entree gemeentehuis).

Het projectgebied waar de woningen worden gebouwd heeft in het op 25 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' als geheel de bestemming 'Kantoor' gekregen. De bestemming 'Kantoor' loopt dus door tot aan het perceel van de appellant. Van een groenbestemming is in het projectgebied geen sprake.

Binnen het bestemmingsvlak 'Kantoor' is een bouwvlak voor de gebouwen aangewezen. Dit bouwvlak is aanzienlijk groter dan de bestaande oppervlakte aan kantoorpanden op het perceel. Het bouwvlak loopt aan de zuidzijde door tot ongeveer 8 meter van de percelen van de woningen aan de Kuipershof (23-29). Met toepassing van een binnenplanse afwijking van de bouwregels zou kantoorpanden met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter mogelijk zijn.

Inhoudelijke reactie

Als reactie op de genoemde punten in de zienswijze aanvullend het volgende:

- a. Het perceel waarop de woningen worden gebouwd betreft een particulier perceel. Het is en was geen openbaar gebied met een publieke functie zoals bijvoorbeeld voor het

afwikkelen van voetgangersverkeer in de vorm van een voetpad/brandgang. De woning van de appellant is zoals alle naastgelegen woningen naar de straatzijde (Kuipershof) toe ontsloten. Aan die situatie verandert er door het bouwplan niets.

Aanvullend nog opgemerkt dat een brandgang niet wettelijk is verplicht. De nieuwe woningen in het projectgebied krijgen dan ook geen brandgang aan de achterzijde.

- b. De aanwezige beplanting op het perceel maakt geen onderdeel uit van een in het bestemmingsplan vastgelegde groenstrook maar betreft reguliere erfbeplanting. De bomen en struiken in de randzone kunnen net als bij particuliere tuinen worden verwijderd. In het kader van het ecologisch onderzoek (bijlage bij ruimtelijke onderbouwing) is bovendien aangetoond dat in het projectgebied geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn.
- c. De vier woningen die aan de noordzijde van de woningen aan de Kuipershof 23-29 komen bestaan uit een hoofdgebouw met kap en een laagbouw en hebben een achtertuin. De kappen (met een nokhoogte van $\pm 8,5$ meter) zijn per twee woningen geschakeld waardoor er aan weerszijden van de kappen veel ruimte voor daglicht blijft behouden. Aangezien de nieuwe woningen ten noorden van de woningen aan het Kuipershof liggen hebben deze geen invloed op de toetreding van zonlicht in de bestaande tuinen en woningen.
- d. Woningen zijn in essentie geen geluidhinderlijke functies. De omgeving van het projectgebied is nu in hoofdzaak ook al aan te merken als een woongebied. Een toevoeging van een beperkt aantal woningen (8 stuks) is dus geen onlogische ontwikkeling. Het betreft verder een relatief kleinschalig plan. De woningdichtheid is voor een binnenstedelijk gebied niet bijzonder hoog. Net als bij de aansluitende woningen aan de Kuipershof is hier gekozen voor grondgebonden woningen (geen hoogbouw).
- e. De doelgroep voor de zes woningen betreft senioren. Het woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken e.d.) is daarom in de basis op de begane vloer gelegen. Het (toekomstig) gebruik van de kaplaag is daarom beperkt. De kaplaag krijgt aan de zijde van de woningen aan de Kuipershof bovendien zonnepanelen (zie ook punt f.). Mochten er in de toekomst toch dakramen e.d. komen dan zullen die bij de uitvoering rekening dienen te houden met het Burgerlijk Wetboek (BW). Artikel 5:50 lid 1 BW stelt dat er geen vensters e.d. binnen twee meter van de erfgrans van het naburige erf mogen zijn. Overigens komen de nieuwe woningen ruim buiten die afstand te staan.
- f. Het doel van zonnepanelen is om zonnewarmte te absorberen en niet te weerkaatsen. Panelen hebben voor dat doel daarom ook een coating. Enige reflectie is daarentegen niet uit te sluiten. Maar zal in dit geval niet leiden tot hinderlijke reflectie in de tuin van de appellant omdat de inkomende hoek van zonlicht de gespiegelde uitkomende hoek van reflectie bepaalt. Dus als de zon in de loop van de dag over de woning van de appellant komt (schuine hoek) zal de resterende reflectie ook die kant op gaan en niet naar beneden naar de tuin/woonkamer. In zijn algemeenheid valt verder op te merken dat plaatsing van zonnepanelen op daken van gebouwen wenselijk is. Dit in verband met het maatschappelijk belang van meer duurzaam opgewekte energie.
- g. Het gaat hier om zeer kleinschalig bouwplan (8 woningen) dat maar een beperkt aantal verkeersbewegingen met zich mee zal brengen (zie ook paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing). Zoals eerder is beschreven wordt een deel van het verkeer meteen naar de Van Dam van Isseltweg geleid en die van de zes seniorenwoningen naar de Kuipershof. Gesteld mag worden dat de huidige kantoorbestemming én het feitelijke

gebruik van de panden in de afgelopen jaren meer verkeersbewegingen met zich mee hebben gebracht.

- h. Het wijzen op een eventuele daling van de waarde van de woning van de appellant is geen planologisch argument om medewerking te weigeren aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Doorslaggevend daarbij is of er wel of niet sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Als uiteindelijk na verlening van de omgevingsvergunning beroep wordt gedaan op mogelijke planschade zoals bedoeld in afdeling 6.1 (tegemoetkoming in schade) van de Wet ruimtelijke ordening dan kent de gemeente hiervoor een vastgesteld protocol. Hierbij zal onder meer door een onafhankelijke commissie advies worden uitgebracht. Mocht er daadwerkelijk sprake zijn van planschade boven het normaal maatschappelijk risico dan zal deze worden vergoed.

- i. Onvermijdelijk zal bij de bouw van de woningen en de daaraan voorafgaande sloop van het huidige kantoorpand sprake zijn van enige overlast voor de directe omgeving. De toekomstige bouwer zal dit binnen redelijkheid tot een minimum gaan/moeten beperken. De verwachte bouwtijd van de acht woningen is ongeveer een half jaar. Er zal niet worden geheid. Indien een paalfundatie vereist is zal dit doormiddel van boorpalen geschieden. De ontwikkelaar heeft aangegeven om indien gewenst door de appellant een opname van de woning vooraf kan plaatsvinden.

3. Eindconclusie

De door de appellant ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan te laten wijzigen. Er is geen doorslaggevende reden om het aantal woningen zoals door de appellant wordt voorgesteld te verminderen in de vorm van het laten vervallen van de vier woningen ten noorden van de Kuipershof. Er is met de uitgevoerde onderzoeken in voldoende mate aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De aangevraagde omgevingsvergunning kan dan ook worden verleend. De gemeenteraad zal hiervoor voorafgaand verzocht worden een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Deze nota van zienswijzen maakt hiervan onderdeel uit.

Hoofdstuk 3: Ambtshalve wijzigingen

In dit hoofdstuk worden enkele noodzakelijke aanpassingen aan de planstukken (omgevingsvergunning met bijhorende ruimtelijke onderbouwing) beschreven die zullen worden doorgevoerd in de definitieve vergunning. Enkele aanpassingen komen voort uit informeel overleg met de provincie en waterschap Rivierenland.

1 Opnemen onderzoek naar windaanbod molen “De Bouwing”

In paragraaf 3.2.2 (Omgevingsverordening Gelderland) van de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning wordt nader ingegaan op de vraag of de bouw van de acht woningen gevolgen zal hebben voor de molen “De Bouwing” gelegen aan de Rijksstraatweg 33 te Geldermalsen.

Aandacht hiervoor is nodig omdat het projectgebied grotendeels is gelegen in de molenbiotoop van deze molen zoals is vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. In de ruimtelijke onderbouwing werd al aangegeven dat er geen effecten zijn te verwachten maar dat er aanvullend nog nader onderzoek zou plaatsvinden. Inmiddels is dat onderzoek afgerond. Het eindrapport (Rapport betreffende het onderzoek naar windaanbod voor molen “De Bouwing” te Geldermalsen, d.d. 6 april 2023) zal aan de definitieve ruimtelijke onderbouwing worden toegevoegd.

De conclusie is dat er nauwelijks tot geen storende effecten als windsnelheidsverlies en toegenomen turbulentie intensiteit op de molen merkbaar zullen zijn ten gevolge van het bouwplan.

2 Aanpassen waterparagraaf van ruimtelijke onderbouwing

Door waterschap Rivierenland werd ambtelijk aangegeven dat de rekensom voor de benodigde waterbergingscompensatie zoals opgenomen in paragraaf 4.8 (water) van de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbesluit niet correct was. In overleg met het waterschap is daarom een nieuwe rekensom gemaakt waarbij door het waterschap uitgangspunten zijn aangeleverd. Ook is in de nieuwe rekensom rekening gehouden met de gemeentelijke verordening voor afvoer hemel- en grondwater. Volgens de nieuwe berekening zal voor in totaal 66,59 m³ aan waterberging gerealiseerd moeten worden. In het ontwerpbesluit werd nog uitgegaan van 32,7 m³. Deels zal die compensatie op het terrein van de huispercelen plaatsvinden en voor het overige door aanleg kratten in het openbare gebied.

In de definitieve ruimtelijke onderbouwing zal in paragraaf 4.8 de nieuwe aangepaste berekening voor de waterbergingscompensatie worden opgenomen. Tevens zal de benodigde realisatie van die waterberging worden geborgd in de omgevingsvergunning.

2 Aanpassen ecologie paragraaf van de ruimtelijke onderbouwing

In paragraaf 4.6 (ecologie) van de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbesluit staat vermeld dat er begin 2023 een nieuwe aerius-berekening zou komen. In bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing (berekening stikstofdepositie) was echter al uitgegaan van de

meest recente aerius-berekening (januari 2023). Er hoeft dus geen nieuwe berekening te komen.

De tekst in paragraaf 4.6 zal worden aangepast. De uitkomst van het onderzoek is overigens dat er geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie (bouw- en gebruiksfase) in omliggende Natura 2000-gebieden.