

Raadsvoorstel

Datum vergadering	30 september 2025
Registratie nummer	GZDGWB 1457669/2146535
Voorstelnummer	2025-101
Portefeuillehouder	Jacoline Hartman
Onderwerp	Adviesrecht woningbouw Willem de Zwijgerweg 12-14-16
Geldermalsen	
Bijlagen	1. aanvraag omgevingsvergunning nummer 2146533 2. ruimtelijke onderbouwing (ETFAL) nummer 2146532 3. raadsbesluit nummer 2149253

Onderwerp

Adviesrecht woningbouw Willem de Zwijgerweg 12-14-16 Geldermalsen

Beslispunten

1. Een positief advies af te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 8 koopwoningen aan de Willem de Zwijgerweg 12 -14-16 in Geldermalsen.

Inleiding

De locatie van het woningbouwplan ligt aan de Willem de Zwijgerweg op de nummers 12, 14 en 16 in Geldermalsen met het achter terrein grenzend aan de Lingedijk. In eerste instantie is in 2024 een aanvraag ingediend voor alleen de transformatie van de detailhandelslocatie aan de Willem de Zwijgerweg 12-14-16 in 5 appartementen. Na overleg is door de ontwikkelaar besloten de aanvraag in te trekken en de gehele locatie gelegen tussen de Willem de Zwijgerweg en de Lingedijk in herontwikkeling te nemen. Hierdoor kunnen in één fase 8 koopwoningen worden gerealiseerd. Het gaat om de realisatie van 5 appartementen en 3 woningen met parkeerplaatsen, waarvan 3 appartementen en 1 woning in het betaalbare segment. In oktober 2024 is voor deze herontwikkeling principe medewerking verleend. De gemeenteraad is met een raadsinformatienota geïnformeerd over de principemedewerking en het bindend adviesrecht zodra de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Voor dit bouwplan is eind juni 2025 een aanvraag ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Op 25 mei 2021 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarbij hij gebruik wenst te maken van het adviesrecht over het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan.

Het besluit over de vergunning kan pas worden genomen nadat het advies van de gemeenteraad is ontvangen. Dit advies is bindend; er mag niet van worden afgeweken.

Samenvatting

Niet van toepassing.

Besluitgeschiedenis

- 22 oktober 20224: principe medewerking onder voorwaarden verleend door college van burgemeester en wethouders;
26 november 2024: raadsinformatienota principemedewerking en adviesrecht.

Beoogd effect

Met het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning wordt de transformatie van het winkelpand in 5 appartementen en de bouw van 3 woningen mogelijk gemaakt. Hiervan worden 3 appartementen en 1 woning in het betaalbare segment gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Zonder advies van de gemeenteraad mag geen besluit op de vergunning worden genomen

Als gevolg van het raadsbesluit van 25 mei 2021 moet de gemeenteraad om advies worden gevraagd voor dit bouwplan. Het plan valt in de categorie 1.1. Woningen: het toevoegen van 5 of meer woningen binnen de bebouwde kom.

1.2 Het is wenselijk om in afwijking van het omgevingsplan de gevraagde vergunning te verlenen

Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt per casus afgewogen of de belangen die met de algemene regels worden gediend zwaarder wegen dan het individuele belang waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In dit geval wegen de individuele belangen zwaarder om de navolgende redenen:

Het plan past in de woningbouwprogrammering en woonvisie. Het college van burgemeester en wethouders heeft als doel gesteld om 2600 woningen te realiseren of in planvorming te hebben tegen het jaar 2030. Woningbouw op deze locatie draagt bij aan het verwezenlijken van deze ambitie.

Het plan draagt bij aan de lokale woningbehoefte en past in het gemeentelijk beleid, dat inzet op betaalbare woningen voor starters, gezinnen en ouderen.

Het plangebied ziet er, met name aan de kant van de Lingedijk, verloederd uit. De herontwikkeling van deze locatie komt de uitstraling van de omgeving ten goede en draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt.

De detailhandelslocatie ligt buiten het centrum van Geldermalsen. Volgens de meest recente detailhandelsnota van de gemeente West Betuwe moet detailhandel worden geconcentreerd in het centrum van Geldermalsen. De reden hiervan is om zo het winkelgebied vitaal te

houden. Woningbouw op deze locatie aan de Willem de Zwijgerweg en de Lingedijk, en daarmee het wegsaneren van een detailhandelslocatie buiten het centrum, draagt bij aan de doelstellingen van het detailhandelsbeleid.

1.3 Er is sprake van evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De transformatie van detailhandel in 5 appartementen en de realisatie van 3 woningen op het achtergelegen terrein is in strijd met de enkelbestemming 'Wonen -Dorpsbebouwing Beeldbepalend 1', waarin per hoofdgebouw slechts één woning is toegestaan. Voor initiatieven die niet rechtstreeks passen in het omgevingsplan en waarvoor het omgevingsplan ook geen (toereikende) afwijkmogelijkheden bevat, kan met een Bopa-procedure worden afgeweken van de bestemming. Dit is slechts toegestaan indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke motivering met onderliggende onderzoeken waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldoen. De ETFAL is bijgevoegd in bijlage 2.

Over de omgevingsonderzoeken is positief geadviseerd door de Omgevingsdienst Rivierenland en de commissie Ruimtelijke kwaliteit is op 17 juli 2025 akkoord gegaan. De aanvraag is uitgewerkt conform het vooroverleg en er is sprake van een goede omgevingskwaliteit. Tenslotte worden de voor het plan ingetekende 17 parkeerplaatsen als voldoende beoordeeld, waarvan 13 parkeerplaatsen op eigen terrein en 4 bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Financiën

Het afgeven van een advies door de gemeenteraad heeft geen financiële consequenties. Het plan is een particulier initiatief en komt voor rekening en risico van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan, rekening houdend met kostenverhaal.

Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit wordt conform de wettelijke voorgeschreven procedures gepubliceerd en staat open voor bezwaar en beroep.

Participatie

Wanneer een advies van de gemeenteraad verplicht is, geldt ook altijd een verplicht participatietraject. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van de

omgeving. Dit participatietraject is inmiddels uitgevoerd. De reacties van omwonenden zijn opgenomen in een verslag, dat onderdeel uitmaakt van de stukken van de aanvraag.

Uitvoering en Planning

Op de aanvraag omgevingsvergunning moet binnen de wettelijke termijn van 8 weken (plus 6 weken verlenging) worden beslist. De aanvraag is een aantal weken op verzoek van initiatiefnemer aangehouden omdat de ETFAL op een punt nog moest worden aangevuld.

Na besluitvorming door de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk worden verleend. Daarna staat nog bezwaar en beroep open.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Bezwaar/beroep	Juridisch	Klein	vertraging	contact met de omgeving (initiatiefnemer en goed verweer voeren (gemeente)

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

de secretaris,
Philip Bosman

de burgemeester,
Servaas Stoop