

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging & begrenzing plangebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1.	Karakter van het Lingegebied	8
2.2.	Ontstaan van de dorpen	8
2.3.	Historische ontwikkeling van de dorpen	8
2.4.	Historie Palmesteyn	10
2.5.	Ruimtelijke structuur	11
2.6.	Planlocatie	12
3.	BELEIDSKADER	14
3.1.	Rijksbeleid	14
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.3.	Streekplan provincie Gelderland 2005	15
3.4.	Nota Belvoir	19
3.5.	Nota Belvedere.....	20
3.6.	Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015.....	21
3.7.	Oplegnotitie Wikken en Wegen: actualisering van de structuurvisie Geldermalsen 2000-2015	22
3.8.	Mantelzorg.....	23
3.9.	Verfraaiing dorpsbeeld	24
3.10.	Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving gemeente Geldermalsen (Gelders Genootschap, 2004).....	25
3.11.	Welstandsnota	25
3.12.	Notitie oude bewoningsplaatsen.....	26
4.	UITGANGSPUNTEN.....	27
4.1.	Het Streekplan Gelderland 2005	27
4.2.	Overig extern beleid	29
4.3.	Gemeentelijk beleid	29
4.4.	Beeldkwaliteit	32
5.	PLANBESCHRIJVING.....	34
5.1.	Bouwplan.....	34
5.2.	Inrichtingsplan	36
5.3.	Verkeer en parkeren.....	38

6.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	39
6.1.	Milieu	39
6.2.	Natuurwaarden	42
6.3.	Archeologie	45
6.4.	Waterhuishouding	51
7.	JURIDISCHE ASPECTEN	56
7.1.	Inleiding	56
7.2.	Bestemmingsregels	56
7.3.	Algemene regels	58
7.4.	Overgangsregels en slotregel	59
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
9.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	62
9.1.	Overleg en informatie belanghebbenden	62
9.2.	Inspraak	62
9.3.	Overleg	62
9.4.	Zienswijzen	63



Ligging planlocatie in groter verband (rode cirkel)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Door de eigenaren van het Landgoed Noordenhoek is een verzoek gedaan voor de ontwikkeling van de locatie Palmesteyn in de kom van Deil. Op dit moment zijn de betreffende gronden onbebouwd en behorende ze tot het zogenaamde agrarische dorpsgroen in de kom van Deil.

Het ingediende verzoek betreft de herontwikkeling van een oude bewoningsplaats op de locatie waar in het verleden een kasteel heeft gestaan. De herontwikkeling past binnen de visie die is opgesteld voor landgoed Noordenhoek en draagt bij aan het behoud van de economische rentabiliteit van het landgoed.

De voorgestelde inrichting van het terrein zal qua bebouwing en beplanting refereren aan de historische situatie, waar -na historisch en archeologisch onderzoek- inmiddels een redelijk beeld van bestaat. Door Krijger & Wagter architecten is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een woongebouw met drie wooneenheden en één gezamenlijk bijgebouw, alsmede een prieel. Het bouwplan wordt ontwikkeld binnen de nog aanwezige slotgracht, geïnspireerd op de historische verschijningsvorm.



Voorstel situering bouwplan binnen de bestaande slotgracht

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

De planlocatie is gesitueerd in het noordwestelijke deel van de kern van Deil. Het perceel is onderdeel van een groter onbebouwd gebied in de kern van Deil, dat met de omliggende agrarische gronden een schil vormt rondom de oudste bewoningslocatie van het dorp. De kastelen of versterkte huizen (waaronder Bulkestein, Schorestein, Palmesteyn, Ringelestein) lagen hier vrij van.

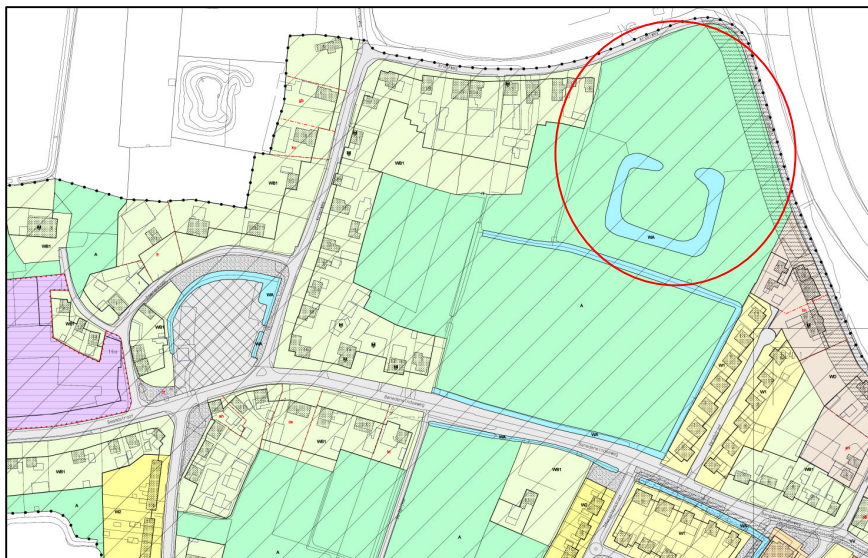
Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Deilsedijk en de Krooiweg en beslaat het gedeelte in en rond de voormalige slotgracht. Aan de westzijde liggen de woonpercelen langs de Krooiweg. De achterzijden van deze woonpercelen gaan in grotendeels onbebouwde achterpercelen over in het agrarische dorpsgebied. Aan de oostzijde markeert het einde van het dijklint de grote open kasteelplaats. Direct ten zuidwesten hiervan ligt de Vergdstraat met een recentere projectmatige invulling met vrijstaande woningen. De zuidzijde van de planlocatie bestaat geheel uit agrarisch dorpsgebied tot aan de Benedeneindseweg. Hier bevindt zich nog een watergang die deels langs de Benedeneindseweg loopt en de begrenzing vormt van de achterpercelen van woningen aan de Vergdstraat.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Deil 2006'. Op grond van dit plan geldt voor het terrein voornamelijk de bestemming 'agrarisch dorpsgebied'. Het water, de slotgracht en de watergang, zijn specifiek bestemd voor 'water'. In een zone langs de Deilsedijk ligt een dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' ter bescherming van de waterkering.

Voor de gronden met de bestemming "Agrarisch dorpsgebied (A)" geldt in principe een uiterst beperkte bebouwingsregeling. De gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. De bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is in het bestemmingsplan vastgelegd. De bestemming is mede gericht op bescherming van de aangrenzende (bebouwde) gebieden. De bestemmingsregeling bevat een aanlegvergunningsstelsel.

Binnen de bestemming 'Water' is bestaand te handhaven water binnen het plangebied vastgelegd. Een aantal watergangen betreffen zogenaamde A-watergangen en hebben een bijzonder planologische bescherming in die zin dat de van toepassing zijnde Keur deels is doorvertaald in de bestemmingsplanregeling. Hiervoor bevat het plan een dubbelbestemming die een strook ter weerszijden van deze watergangen primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen. Het water binnen de ontwikkelingslocatie betreft geen A-watergangen.



Uitsnede uit de plankaart van het geldende bestemmingsplan Deil 2006 met hierin aangegeven de planlocatie

De aan gebied aansluitende bestemmingen 'Dijkbebouwing en 'Dorpsbebouwing beeldbepalend' hebben in het bestemmingsplan een regeling die zich richt op de bescherming van de hier aanwezige cultuurhistorische waarden. De situering en de omvang van zowel de hoofdgebouwen en de bijgebouwen ligt vast. Uitbreiding is mogelijk binnen de afstemming met het cultuurhistorische karakter van de locatie en de directe omgeving. De in het plangebied aanwezige monumenten zijn aangeduid op de plankaart.

De gronden zijn primair bestemd voor de woonfunctie. Daarnaast zijn de binnen deze bestemmingen aanwezige zogenaamde 'niet-woonfuncties' specifiek aangeduid.

1.4. Leeswijzer

Onderhavige toelichting kent de volgende opbouw:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven.
- In hoofdstuk 3 komt het beleid van de verschillende overheden aan de orde.
- In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten in een toets aan het in hoofdstuk 3 beschreven beleid behandeld.
- In hoofdstuk 5 komen vervolgens het bouwplan en het inrichtingsplan aan de orde.
- In hoofdstuk 6 worden de milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, bodem, externe veiligheid, archeologie en natuurwaarden aan de orde. Ook wordt in dit hoofdstuk de waterhuishouding behandeld.

- In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de regels van dit bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond.
- In hoofdstuk 9 tenslotte worden de resultaten van overleg en inspraak weergegeven.

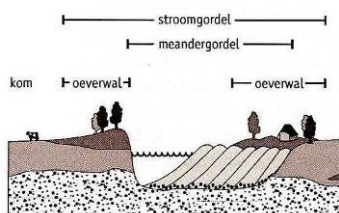
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Karakter van het Lingegebied

Het karakter van het gebied van de Linge wordt door de langgerekte structuur van de dorpen en de dijken langs de rivier bepaald. In de gemeente Geldermalsen liggen alle kernen, op Meteren na, aan de Linge.

Dit heeft geleid tot een lineaire bebouwings- en wegenstructuur op of evenwijdig aan de dijk. Haaks op de dijk staan vaak verbindingswegen naar het achterland.

2.2. Ontstaan van de dorpen



Langs de rivier ontstonden de eerste nederzettingen op de afzettingen van zand en grind uit de rivier die breed en relatief hoger gelegen waren ten opzichte van het omringende landschap. Ook de wegenstructuur liep over deze “stroomruggen” of “oeverwallen”. Lange tijd zijn alleen deze hoger gelegen gronden geschikt geweest voor bewoning, begrazing of als bouwland. Verder van de rivier af vonden minder afzettingen plaats en werden alleen fijnere kleideeltjes afgezet. Zo ontstonden de lager gelegen, nattere komgronden.

Pas na de bedijking van de Linge kon men overgaan tot de ontginning van de komgronden om aan de grotere behoefte aan landbouwgrond te kunnen voldoen.

Het onderscheid tussen de stroomrug en de komgronden is ook nu nog in het landschap waar te nemen door het verschillende grondgebruik; de stroomruggen worden overheerst door de fruitboomgaarden en de kommen door open uitgestrekte graslanden.

Beheersing van het water was moeilijk. Binnendijkse opstuwing vanuit de komgronden kwam vaak voor, waardoor dorpen onder water liepen. Deze regelmatig terugkerende overstromingen vormden de aanleiding om woningen en boerderijen op terpen te bouwen.

2.3. Historische ontwikkeling van de dorpen

De eerste dorpen in het Lingegebied zijn ontstaan op de bredere oeverwallen en hebben daardoor overwegend een ronde vorm, zoals de oudere kern van Deil rondom Zoetenhoek. Hier is in het westelijke deel van Deil een vroeger esdorp te herkennen. Vanuit dit centrum waaieren de wegen uit; de Krooiweg en de Koningsweg naar de Linge, De Bulkstraat naar de kom (het Deilseveld), en de Beemdstraat en Benedeneindseweg vormen een oude verbinding aan de rand van de stroomrug. Dit dorpsgedeelte zou ouder kunnen zijn dan het huidige hoofdgedeelte van het dorp in het oosten.

Na de bedijking in de middeleeuwen zijn ook op de smalle oeverwallen dorpen ontstaan, de zogenaamde strekdorpen. Deze dorpen kenmerken zich door een langgerekte vorm van twee of drie parallelle wegen die gaffelvormig op elkaar aansluiten. De dijk is de voornaamste weg; de

woningen staan aan de dijk, zoals te zien is aan de Deilsedijk in het oostelijke gedeelte van Deil. In de 19e eeuw staat de bebouwing langs de Deilsedijk vooral aan de zijde van de Linge. Er zijn slechts enkele kleinere kavels aan de binnendijkse zijde. Pas later heeft de Deilsedijk aan weerszijden bebouwing tot op de straat gekregen met doorzichten naar de Linge en het dorpsgebied.

Bij de meeste dijkdorpen in het Lingegebied komt aan de achterzijde van de aan de dijk gelegen percelen een tweede straat, vaak Achterstraat geheten. Later volgde een straat ertussen, de Middenstraat. Vaak zijn dwars daarop verbindingsstraatjes, de stoepen, ontstaan. Op de achterstraten komen stegen uit; wegen die naar de laaggelegen kommen leiden. Zeven van de overige dorpen van de gemeente Geldermalsen en de jongere kern van Deil zijn van dit type. Ook de dorpen met een ronde vorm hebben in latere tijden kenmerken van de strekdorpen gekregen. In Deil wordt de Achterstraat, die tot 1977 ook de naam Achterstraat had, gevormd door de Benedeneindseweg / Prins Willem Alexanderstraat; het voormalig agrarisch lint van het dorp. Tussen de dijk en de Benedeneindseweg / Prins Willem Alexanderstraat zijn 5 korte verbindingen, stoepen, aanwezig: Prins Johan Frisostraat, Dorpsstoep, Kerkstoep, Pastoriestoep en 't Griendje.

Vanuit beide dorpsgedeelten liepen wegen naar het open komgebied (Deilseveld) zoals de Bulkstraat en de Krugerstraat / Hooiweg (vroeger Hemelschestraat en Polsteeg geheten).

Naast de Linge met oversteekplaatsen, de stroomruggen en de lage kommen en hun afwateringssystemen, vormde de situering van kastelen een belangrijk gegeven voor de structuur van de dorpen zoals in Deil. Deze kastelen en versterkte huizen waren reeds voor 1850 verdwenen. Oorspronkelijk bestond Deil uit een agrarische kern en een dijkdorp. Daartussen lag een zevental kastelen of versterkte huizen, zoals Rijnestein, Schorestein, Palmesteyn en Bulkestein. De kastelen zijn in de loop der tijd verdwenen maar de bijbehorende gronden van Palmesteyn en Bulkestein zijn als herkenbare open plekken in het dorp blijven bestaan. Met name het open gebleven gebied van Palmesteyn, aan weerszijden van de Benedeneindseweg, speelt een grote rol in de dorpsstructuur. Het terrein van Reinestein is thans bebouwd en de kasteelplaats is niet meer herkenbaar aanwezig.

De latere uitbreidingen hebben loodrecht op de Linge plaatsgevonden. De dijken aan de voorkanten vormen thans de meer recreatieve toegangen van de woonplaatsen. De nieuwe hoofdontsluitingswegen maken voornamelijk via de oorspronkelijke achterkanten de dorpen bereikbaar. Veel kernen hebben door de nieuwe infrastructuur twee gezichten gekregen; één naar de Linge en één naar het achterland. Ten zuiden van Deil loopt de Provincialeweg N327 die via de Bulkstraat en de Krugerstraat de ontsluiting van Deil verzorgt.

De planmatig tot stand gekomen naoorlogse woonbuurten doen veelal afbreuk aan de ruimtelijke structuur van de natuurlijk gegroeide dorpen. Bij de strekdorpen zijn deze als compact cluster tegen het langgerekte

dorp gebouwd, bij de ronde dorpen zijn deze tussen de bebouwingslinten gesitueerd. In Deil zijn ze als een compact cluster ten zuiden van de Prins Willem Alexanderstraat en de Benedeneindseweg gebouwd.

2.4. Historie Palmesteyn

Het geslacht Van Tuyll heeft Deil gedurende enkele eeuwen gedomineerd. Zij kwamen al in 1281 als grondbezitters in Deil voor. Het was een geslacht van Gelderse ridders waarvan de bezittingen zich over de gehele streek uitstrekten. Voor oorsprong zijn zij afkomstig van het adellijke huis in het dorp Tuil aan de Waal. Men bezat de kastelen Palmesteyn en Bulckesteyn (Schorestein en Reinestein ook enige tijd) tot aan het uitsterven van hun geslacht in de 17^e eeuw.



In 1668 kocht het echtpaar Van Ham-van der Woude het kasteel Palmesteyn met het ten noorden daarvan gelegen huis de Noordenhoek en de boerderij 't Geyn ten westen daarvan. Door het huwelijk van de erfdochter van dit echtpaar vererfde de Noordenhoek aan de familie Van Everdingen, en het kasteel Palmesteyn met 't Geyn aan de familie Verstegen. Na afbraak van het kasteel en gedeeltelijke afbraak van de boerderij met koetshuis 't Geyn, konden deze gronden in de 19e eeuw weer met de Noordenhoek verenigd worden.

Het oude huis Noordenhoek is afgebroken en herbouwd in Neo-Renaissancestijl in 1898. Het huis kijkt uit over het terrein van Palmesteyn en de Linge. Het hele terrein rondom het huis is in vroeger eeuwen op vloedvrije hoogte gebracht en maakt onderdeel uit van de Appeldijk langs de Linge. De open weide ten zuiden van de Benedeneindseweg bevindt zich nog in de nalatenschap van vroegere bewoners van Palmesteyn.

Door de familie van Everdingen is het landgoed van ca 60 ha, inclusief het terrein van Palmesteyn, ingebracht in Landgoed Noordenhoek BV. Deze BV heeft de statutaire doelstelling het landgoed, met haar bijzondere cultuur- en natuurwaarden, in stand te houden als familiebezit. De herontwikkeling van de locatie draagt bij aan het behoud van de economische rentabiliteit van het landgoed.

Na afbraak van het kasteeltje (in 1833 en 1840) is nimmer tot herbouw overgegaan. Thans resteert nog wel de landschappelijke structuur van Palmesteyn; boomrijen, gracht, daarnaast gelegen boomgaard, weiland, het nog zichtbaar verhoogde oorspronkelijke toegangspad, toegangshek en de zichtrelatie met huize Noordenhoek.

Na afbraak is het terrein in agrarisch gebruik genomen ten behoeve van het veeteeltbedrijf op de Noordenhoek. In de eerste helft van de 20^e eeuw is er sprake van visteelt in de visvijver achter de Noordenhoek, maar ook in de gracht.

De eerste vermelding van het kasteel Palmesteyn dateert uit 1495, maar zoals uit archeologisch onderzoek is gebleken, is het kasteel rond 1300 gebouwd.

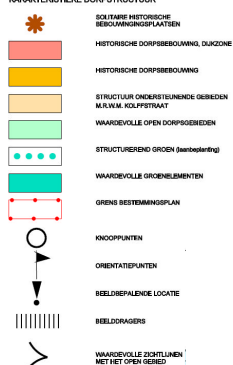
In het archeologisch 'Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek' van juli 2208 (BAAC rapport A-07.0342) wordt in hoofdstuk 3 uitgebreider ingegaan op de landschappelijke, historische en archeologische achtergrond van Palmesteyn.

2.5. Ruimtelijke structuur

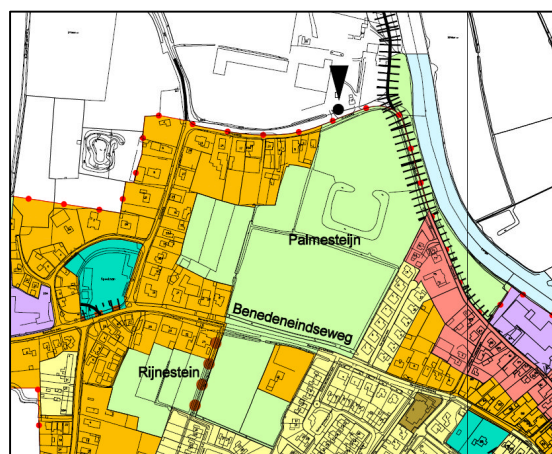
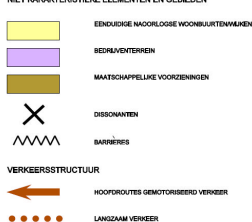
Voor het gehele plangebied van de kom van Deil is in het kader van de voorbereiding tot het bestemmingsplan een visie opgesteld. In deze visie is de bestaande ruimtelijke structuur gewaardeerd. De visie is een onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan.

LEGENDA RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN WAARDERING

KARAKTERISTIEKE DORPSTRUCTUUR



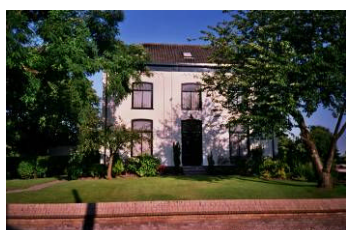
NIET KARAKTERISTIEKE ELEMENTEN EN GEBIEDEN



Uitsnede uit de visiekaart 'Ruimtelijke structuur en waardering'



Bebouwing noordelijk deel Krooiweg



Boerderijvilla op groot, groen perceel aan de Krooiweg

Oorspronkelijk bestond Deil uit twee agrarische kernen. Daartussen lag een aantal kastelen. De kastelen zijn in de loop der tijd verdwenen maar de bijbehorende gronden zijn deels als open plekken blijven bestaan.

In het westelijke deel van Deil rondom de Zoetenhoek is een vroeger esdorp te herkennen. Dit dorpsgedeelte zou ouder kunnen zijn dan het huidige hoofddedeelte van het dorp in het oosten. Het centrale punt van het esdorp is de open ruimte tussen Krooiweg en Zoetenhoek bij de kruising van de Bulkstraat met de Beemdstraat. Hier zijn een speeltuin, een dierenweide en een waterplas gelegen. Vermoedelijk was deze plas een historische drinkplaats voor het vee, vanwaar het vee via de Bulkstraat naar het Deilse Veld gedreven werd. Na de ruilverkaveling heeft het terrein zijn huidige vorm gekregen.

In de zuidwesthoek van de kruising Beemdstraat en Bulkstraat stond vroeger het kasteel Bulckenstein. De bijbehorende bulk was een hoger gelegen terrein waar het vee verzameld werd bij overstromingen. Vanuit dit centrum waaieren de wegen uit; de Krooiweg en de Koningsweg naar de Linge, de Bulkstraat naar de kom (het Deilseveld), en de Beemdstraat en Benedeneindseweg vormen een oude verbinding aan de rand van de stroomrug.

De bebouwing in de omgeving van de Zoetenhoek en de Krooiweg heeft een vrij open en gedeeltelijk agrarisch karakter. Het zijn voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen met een lage goot- en nokhoogte. De kapvorm van de woningen aan de Zoetenhoek, Krooiweg, Benedeneindseweg en de Beemdstraat bestaat overwegend uit kappen evenwijdig aan de weg. Het agrarische karakter wordt versterkt door de aanwezigheid van hooischuren.

Een aantal monumentale villa's aan de Benedeneindseweg en de Krooiweg bestaan uit twee forse bouwlagen met kap en vormen markante elementen in het straatbeeld.

De wegen in dit deel van Deil hebben een eenvoudig profiel met een rijbaan van asfalt. Langs de Zoetenhoek, Krooiweg, Benedeneindsestraat en de Beemdstraat zijn geen trottoirs aanwezig. Tussen de weg en de privé-erven liggen smalle half verharde rabatstroken of groenstroken. Het landgoed Noordenhoek met zijn monumentale bebouwing is, met uitzondering van het terrein van Palmesteyn en 't Geyn, gelegen buiten de grenzen van het bestemmingsplan Deil 2006, maar is in het kader van ruimtelijke waardering aangemerkt als beeldbepalende locatie. De locatie Palmesteyn is aangemerkt als solitaire historische bebouwingsplaats.



*Open gebied Palmesteyn ten
noorden van de
Benedeneindseweg*

Waardevolle open dorpsgebieden

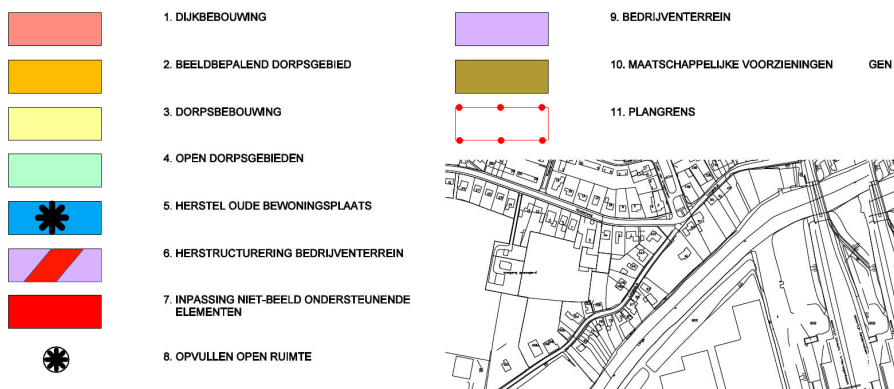
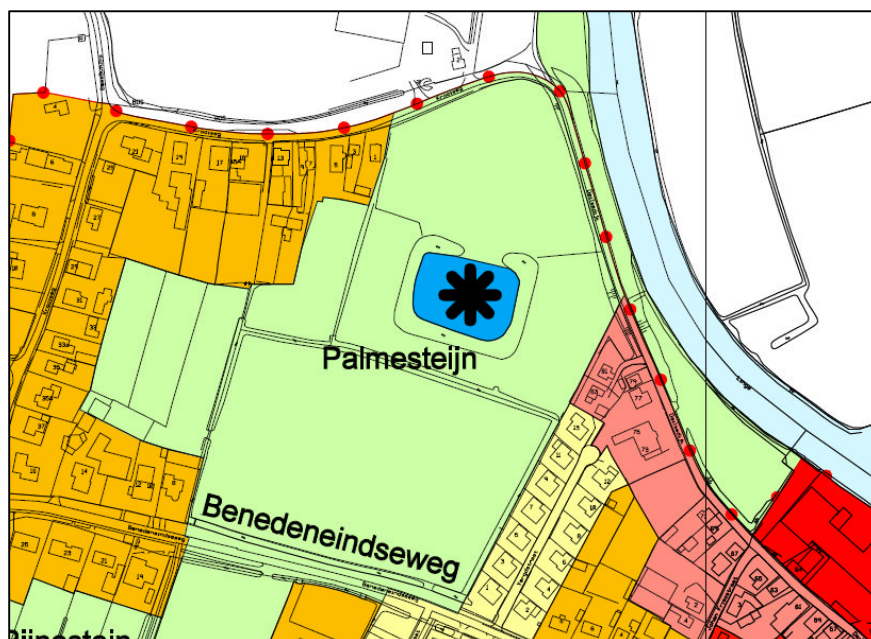
De planlocatie Palmesteyn is onderdeel van de waardevolle open dorpsgebieden. Dit onbebouwde gebied tussen de Lingedijk en het oostelijke en westelijke dorpsgedeelte herinnert met een rechthoekige gracht, landschapselementen als boomrijen en hoogstamfruit en enig bodemreliëf aan kasteel Palmesteyn, dat tot in de 19e eeuw het beeld van Deil heeft bepaald. Het onbebouwde gebied rondom de gracht betreft het van oudsher bij het kasteel behorende terrein en is dan ook van cultuurhistorisch belang. Ook landschappelijk moet dit gebied hoog worden gewaardeerd als groene zone te midden van de Deilse dorpsbebouwing. Daarbij speelt het zicht op en vanaf de Deilsedijk een belangrijke rol. De locatie is tevens van belang in het kader van de groenstructuur.

2.6. Planlocatie

De planlocatie vormt binnen de beschreven waardering van de structuur van Deil een belangrijk gegeven met een “voornaam” historische achtergrond.

De gronden zijn onderdeel van het agrarisch dorpsgebied en dragen bij aan openheid en de groenstructuur van het dorp. Daarnaast vormen de

agrarische dorpsgronden in dit deel van de kern van Deil de afbakening van het gedeelte van de kom waar de historische ontwikkeling zich heeft voltrokken. Met het gebruik en inrichting van de gronden dient vanuit dit perspectief zorgvuldig te worden omgegaan. Met de herbouw van één van de zeven kastelen van Deil wordt weer een gezicht gegeven aan de rijke middeleeuwse geschiedenis van het dorp (en het landgoed).



Uitsnede uit de visiekaart 'Ruimtelijke uitgangspunten en zonering' voor de kom van Deil

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die in werking is getreden op 27 februari 2006, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland beschreven. Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem. Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar

vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief.

De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota, dat door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

3.2. Provinciaal beleid

3.3. Streekplan provincie Gelderland 2005

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking treden (thans Wet ruimtelijke ordening). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie, ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het Streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan. In deze agenda, die het bestaand beleid en de gedragslijn “Gelderland en de nieuwe Wro” als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan ‘Gelderland 2005’.



Beleidskaart Ruimtelijke structuur
Streekplan

Doelstelling en Uitgangspunten

Het Streekplan Gelderland 2005 is vanaf 20 september 2005 in werking (hierna ‘streekplan’ genoemd).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert en regionale verscheidenheid, identiteiten en ruimtelijke kenmerken versterkt.

Beleidsuitgangspunten:

- Loslaten tegenstelling stad/land; in regionale samenhang met nieuwe ruimtegebruiksvormen en nieuwe stad/land-relaties een balans vinden tussen;
- bundeling als middel om steden/stedelijke netwerken als sociaal-economische brandpunten te laten functioneren en voor voldoende draagvlak voor gespecialiseerde voorzieningen met (boven)regionale betekenis te zorgen;
- ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Om te sturen op duurzame oplossingen in de provinciale ruimtelijke planning en -inrichting wordt in het nieuwe streekplan de lagenbenadering toegepast, waardoor bodem, water en bereikbaarheid sterker sturend worden dan voorheen.

Generieke hoofdlijnen van het Gelders ruimtelijk beleid

De provincie wil in het streekplan de volgende vierslag hanteren als basis voor het generieke beleid en de uitwerking van gebiedsgericht beleid:

- selecteren en waarderen van de aanwezige kenmerken en waarden (bestaande provinciale ruimtelijke structuren - bijzondere kwaliteiten);
- signaleren van ruimtelijk relevante bescherming van basiskwaliteiten (als veiligheid, gezondheid, milieu en water) en bijzondere kwaliteiten (als cultuurhistorie en natuur) ter attendering en afweging;
- concretiseren: onderscheiden van zoekzones waarbinnen functieverandering (van provinciaal belang) wordt uitgewerkt tot ruimtelijke reservering;
- realiseren van de gewenste provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, met ruimtelijke reserveringen en strategieën voor de planperiode.

De provincie wil sturen op regionale afstemming, bundeling in netwerken en bijdragen aan vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. Het accommoderen van een deel van de woon-, recreatie- en werk vraag in (kernen in) het landelijk gebied treedt in de plaats van sturing op een sterk onderscheid tussen kernen (-hiërarchie) en landelijk gebied.

De groen-blauwe basis staat in het teken van ecologie en water. Hierbij staan vrijwaring van verstedelijking en zorgvuldig zoeken naar duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering centraal. Een en ander is toegespitst op de aanwezige kenmerken en kwaliteiten. De groen-blauwe basis bestaat uit:

- EHS, natuurparels en wateren van het hoogste ecologische niveau;
- de uiterwaarden, rivieromleggingen en dijkterugleggingen die nodig zijn om ruimte te maken voor de rivier;
- de begrensde regionale waterbergingsgebieden ter voorkoming van wateroverlast;

- De rode basis bestaat uit wonen, werken en voorzieningen waarbij gezocht wordt naar een duurzame balans tussen de ruimtelijke dynamiek van sociaal-economische ontwikkelingen en de capaciteit van vervoersstromen.

Voor het dynamisch landelijk gebied geldt in algemene zin een ontwikkelingsgericht beleid waarbij in zoekzones voor verstedelijking de verhouding tussen nieuwe rode functies en de groene kwaliteiten gebiedsgericht worden uitgewerkt, gericht op het benutten en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied.



POUDEROYEN
compagnons

Rivierenland

Voor de regio Rivierenland is aanvullend beleid geformuleerd: Rivierenland als stromenland en binnentuin tegelijk. Het stromenland maakt het landschap van rivieren en uiterwaarden, oeverwallen en komgronden. Contrasten en identiteiten worden behouden en versterkt. Maar het Rivierenland is ook een binnentuin, gezien haar ligging tussen stedelijke kernen als Utrecht, Ede, Veenendaal, Wageningen, Arnhem, Nijmegen, Oss, 's-Hertogenbosch en Gorinchem.

Het streekplan formuleert als hoofdpoging voor het rivierengebied het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio niet primair gezien als leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen maar wel als medeordenend. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme, en energievoorziening zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft, dan wel wordt versterkt.

De waterafvoerfunctie van de Linge moet, ook voor de toekomst, worden gewaarborgd. Van de regio en de betrokken gemeenten wordt verwacht dat zij bij de afweging van de begrenzing van mogelijke uitbreidingslocaties voor wonen of werken in deze gebieden rekening houden met de afvoerfunctie van de uiterwaarden. Daarbij geldt, conform het generieke beleid voor de afstemming van verstedelijking en waterhuishouding, dat de waterhuishoudkundige gevolgen niet afgewenteld mogen worden op naastgelegen of benedenstroomse gebieden of naar de toekomst. Van het waterschap wordt verwacht dat deze de Linge waterstaatkundig zo definieert dat hieronder naast de watergang zelf ook de gronden vallen die een functie hebben voor de waterafvoer.

Middels contouren en zoekgebieden voor verstedelijking tot 2015 is het ruimtebudget voor wonen en werken (geen andere functies) voor de lange termijn (tot 2015) vastgelegd. Locaties buiten de contouren zijn niet aan de orde en aanwending van de zoeklocaties binnen de contouren zal moeten worden onderbouwd vanuit de onmogelijkheid om voorhanden zijnde inbreidingslocaties te benutten. Voor de kom van Deil zijn in het kader van het contourenbeleid geen zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Het ruimtelijk beeld op basis van de eerder genoemde structuurdragers en de opgaven voor het gebied leiden tot de volgende koers voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- water als structurerend element: meervoudig ruimtegebruik met verbreding van watergangen en concretiseren zoekgebieden waterberging;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015 (volgens experiment een lijn voor kwaliteit) blijven uitgangspunt;
- aanvullende zoekruimte voor bedrijvigheid met meerwaarde voor Rivierenland als vestigingscriterium;
- accent op impuls voor openbaar vervoer functieverandering in het landelijk gebied voor kommen en oeverwallen gelijk;
- meer nieuwe dijkwoningen;
- voor het landelijk gebied is de landbouw richtinggevend. Een landbouwvisie wordt opgesteld;
- ontwikkeling meer samenhangend toeristisch-recreatief aanbod rond boegbeelden en concentratiepunten.

3.4. Nota Belvoir

Het provinciaal bestuur van Gelderland vindt het belangrijk om het cultuurhistorisch erfgoed te bewaren en te herstellen, maar ook om het te versterken en verder te ontwikkelen. In de nota Belvoir 2 is vastgelegd op welke manier dat gebeurt. Voor de jaren 2005 tot 2008 is het cultuurhistorische beleid beschreven.

Cultuurhistorie wordt niet meer benaderd als een losse verzameling beschermwaardige monumenten. Het vormt een integraal geheel van bouwkundige, archeologische en historisch-landschappelijke waarden. Cultuurhistorie wordt prominent meegewogen bij de ontwikkeling van alle ruimtelijke en economische plannen.

De provincie definieert tien gebieden die zich kenmerken door een eigen, specifieke identiteit. Voor de komende beleidsperiode zet de provincie zich in voor behoud, ontwikkeling en versterking van de identiteit van deze tien gebieden. Één van die gebieden is het rivierengebied waar de gemeente Geldermalsen deel van uitmaakt. De identiteit van het rivierengebied is als volgt omschreven (tussen de haakjes zijn de identiteitsdragers weergegeven):

“Bewoning en meanderende rivieren hebben in het landschap gezorgd voor een complex aan rivierafzettingen en bewoningslagen (gelaagd landschap). Al duizenden jaren biedt het rivierengebied ruimte voor bewoning, maar vormt het ook een grote bedreiging (strijd en leven met het water). Vanaf de Romeinse tijd speelden de grote rivieren ook een belangrijke rol in de internationale handel ((inter)nationaal netwerk). Klei, zand en grind zijn massaal afgegraven om te gebruiken als grondstof en voor de bouw (bouwmarkt). Meermaals vormde het gebied ook een grens, zoals in de Romeinse tijd en tijdens de Tweede Wereldoorlog (grens en front).”

Gelderland kent de grootste monumentendichtheid van Nederland. Deze enorme rijkdom aan cultuurhistorie biedt volop kansen voor ruimtelijke en economische plannen. Centraal staat echter het welzijn van de bewoners. De provincie is ervan overtuigd dat de kwaliteit van onze leefomgeving voor een belangrijk deel wordt bepaald door de cultuurhistorische waarden. Juist daarom wordt belang gehecht aan het ontwikkelen van cultuurhistorisch beleid.

Voor de uitvoering van het beleid heeft de provincie in Belvoir 1 de volgende vijf doelstellingen geformuleerd die nog steeds van kracht zijn:

- 1 Maak cultuurhistorische waarden inzichtelijk.
- 2 Integreer cultuurhistorie volwaardig in de planvorming.
- 3 Versterk de cultuurhistorische bijdrage aan de Gelderse economie.
- 4 Houd cultuurhistorische waarden duurzaam in stand.
- 5 Vergroot het cultuurhistorisch besef en draagvlak.

Belvoir 2 wil het cultuurhistorisch beleid gebiedsgericht gaan uitvoeren. Daarom geeft de provincie ook doelstellingen per gebied, waarbij voor het rivierengebied geldt dat de provincie het contrast tussen de historische bewoningslagen op de oeverwallen en de leegheid van de kommen wil behouden. Met name dit uitgangspunt is van belang, kijkend naar de Lingedorpen in Geldermalsen en dus ook voor Deil. Tevens worden de thema's vechten tegen en werken met het water gekoesterd.



3.5. Nota Belvedere

De nota Belvedere is in de zomer van 1999 uitgebracht en ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. In het kader van de Nota Belvedere zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvederegebieden. Ook voor het Belvederegebied Tieler- en Culemborgerwaard, waarin Deil is gelegen, is de cultuurhistorische identiteit beschreven.

De Tieler- en Culemborgerwaard vormen een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap. Op de oeverwallen van de Nederrijn-Lek, Waal en Linge heeft zich vanouds bewoning afgespeeld. Tussen de grote rivieren bevindt zich het Lingegebied, een uniek kleinschalig rivierengebied van Europese betekenis, in verhouding erg gaaf en ongestoord. Buitendijks meandert de Linge nog deels op natuurlijke wijze. Ten noorden en zuiden van het Lingegebied liggen de uitgestrekte komgebieden die veel opener zijn en een rationele verkaveling kennen uit de tweede helft van de 20e eeuw.

De stroomruggen werden al in de Romeinse tijd intensief bewoond. Belangrijke factoren waren daarbij het diverse landschap en de rol van de rivier enerzijds als transportmogelijkheid, anderzijds als scheidend element. Onder andere de Romeinse Limes, maar ook handelssteden in

de Middeleeuwen hebben te maken met het voor dit gebied karakteristieke landschap. De natuurlijk afwaterende oeverwallen werden gebruikt voor landbouw, de randen van de natte kommen waren 's zomers in gebruik als hooi- en weilanden.

In de Middeleeuwen zijn diverse dijken aangelegd om dorpen en landbouwgronden te beschermen. In 1304 werd de Linge bij Tiel afgedamd voor een verdere beveiliging tegen overstromingen. Na de bedijking breidde de bebouwing zich uit langs de dijken en op de oeverwallen. De oeverwallen worden naast de dorpen gekenmerkt door onregelmatige wegen- en verkavelingspatronen (waaronder de kromakkers), wielen, hoogstamboomgaarden en landgoederen (Mariënwaerd). Vanaf de 17e eeuw nam de begroeiing van het landschap toe door de aanleg van parkbossen en lanen en de uitbreiding van fruitteelt.

De stroomruggen en crevasseruggen herbergen alle bewoningsperiodes uit het riviereengebied, dat wil zeggen van het Neolithicum tot de Nieuwe Tijd.

De natte open komgebieden werden pas laat ontgonnen. De ontginning is planmatig, het natte karakter van de gronden komt tot uiting in de eendenkooien, grienden en populierenbossen (Regulieren).

Als fysieke dragers gelden de volgende elementen in het Lingengebied:

- De karakteristieke verschillen tussen buitendijkse gronden, kleinschalige besloten oeverwallen en grootschalige open kommen;
- De open komgebieden met een planmatige ontginning, eendenkooien, grienden en populierenbossen (Regulieren), verspreid gelegen boerderijen;
- Het kleinschalige Lingelandschap met:
 - de buitendijks natuurlijk meanderende Linge
 - typerende dijkstracés (Appeldijk), karakteristieke dijkwoningen en boerderijen en fraaie dorpsgezichten met karakteristieke langgerekte stratenpatronen;
 - een besloten, kleinschalig en gaaf oeverwallenlandschap met bochtige wegen, onregelmatige perceelspatronen waaronder kromakkers, wielen en hoogstamboomgaarden, landgoederen, kastelen hooibergen, boerderijen op woerden, vloedschuren.

3.6. Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

In 1999 heeft de toenmalige gemeenteraad van Geldermalsen de Structuurvisie 2000-2015 vastgesteld. In deze visie is uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente Geldermalsen zich de komende jaren zou moeten gaan ontwikkelen. De Structuurvisie heeft geen formeel juridische status maar wordt algemeen, zowel door het gemeente- als het provinciaal bestuur, wel gezien als de leidraad waaraan ruimtelijke plannen binnen de gemeente worden getoetst.

3.7. Oplegnotitie Wikken en Wegen: actualisering van de structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

Deze notitie bevat een actualisering van de structuurvisie uit 1999. Hierin wordt tussentijds de balans opgemaakt. Daarbij gaat het niet om een koerswijziging in het beleid, maar om aanscherping en actualisering van het vigerende ruimtelijke beleid en om inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt blijft om uit oogpunt van voorzieningen, van bereikbaarheid en van open en groen houden van het buitengebied de nieuwe verstedelijking te blijven concentreren in de twee hoofdkernen Beesd en Geldermalsen.



Kwaliteitscontour

De Oplegnotitie voor de actualisering van de structuurvisie is in september 2004 door de gemeenteraad vrijgegeven voor inspraak. In haar vergadering van 22 maart 2005 heeft de Gemeenteraad ingestemd met de Nota van Beantwoording.

In het kader van woningbouw is het volgende concrete beleid in de oplegnotitie opgenomen:

- Voortzetting van het woningbouwbeleid conform Structuurvisie Geldermalsen;
- Bouwen voor eigen behoefte en ruimte voor (sub)regionale opvang;
- Juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment;
- Buitengebied vrijwaren van woningbouw;
- Inbreiden (d.w.z. verdichting en transformatie) en herstructurering hebben prioriteit boven uitleg; per periode wordt de feitelijke benutting van de potentiële uitlegcapaciteit mede afgestemd op het saldo van inbreiden, transformeren en herstructureren;
- De getrokken contouren rond de kernen zijn bepalend tot minstens 2015;
- Situering en programmering van de woningbouw in de kernen afstemmen op mobiliteits-, water-, duurzaamheids-, en leefbaarheidsdoelen met als ambitie: versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- Handhaven van het 2 kernenbeleid voor Geldermalsen en Beesd; 'sturen op kwaliteit' en de positie van Geldermalsen als subregionale kern zijn de leidende principes bij de onderlinge verdeling en programmering;
- In de overige kernen wordt alleen gebouwd t.b.v. stedenbouwkundige afronding en kwaliteitsverbetering. Behoud sociale cohesie is een belangrijk argument;
- Overige kwalitatieve aspecten (die overigens gelden voor de bouwproductie van de regio als geheel, maar tevens mede een rol zullen spelen in de gemeentelijke programmering):
 - Maximaal 30% dure bouw (>230.000 euro),
 - Minimaal 70% goedkope en betaalbare bouw (<230.000 euro),
 - Minimaal 40% geschikt voor ouderen,
 - Groter deel tevens geschikt voor starters.

- Het zijn de uitleglocaties Beesd-Noord en Plantage (Geldermalsen) waar het beste aan de specifieke woonwensen kan worden voldaan.

In de woningbouwprogrammering 2005-2015 is voor de kern Deil in de bouw van 70 woningen voorzien. Dit heeft voornamelijk betrekking op inbreiding en voor een klein deel op herstructurering (herstructurering 6). Na de periode 2015 kunnen nog eens 22 woningen worden gerealiseerd.

3.8. Mantelzorg

In de media is er de laatste jaren steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen waarbij medische of sociale zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen. Met name de zorg die volwassen kinderen aan hun ouders willen geven staat meer en meer in de belangstelling. Mantelzorg kan echter ook worden verleend aan volwassen kinderen of andere familieleden die niet geheel zelfstandig kunnen leven. De invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning per 1 januari 2007 leidt ertoe dat de behoefte aan dergelijke zorg verder toeneemt. Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er een toenemende behoefte zijn aan thuis- en mantelzorg, aan geschikte woningen in een geschikte woonomgeving en dus ook aan fysieke ruimte hiervoor. Het aanbod van ruimte in traditionele zorginstellingen en de behoefte aan zorg zijn steeds moeilijker sluitend te krijgen.

Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders et cetera. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens en speelt in op een maatschappelijke behoefte.

Diverse onderzoeken naar de huisvestingsbehoefte in relatie tot mantelzorg hebben geleid tot twee hoofdvormen waarbinnen de huisvesting in het kader van mantelzorg gestalte kan krijgen:

- Inwoning: huisvesting vindt plaats in de bestaande woning die eventueel kan worden uitgebreid binnen het kader van de bestaande mogelijkheden voor aan- en uitbouwmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen.
- Zelfstandig: huisvesting vindt plaats in een meer zelfstandige vorm in een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw.

In de praktijk blijkt de behoefte, onder meer in verband met privacy, vooral gericht te zijn op de tweede vorm van huisvesting. Uitgangspunt hierbij is dat het één huishouden betreft, waarvan een deel in een bijgebouw is gehuisvest.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen kunnen tijdelijk en persoonsgebonden ontheffing verlenen van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan voor de huisvesting van mantelzorg indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het een (vrijstaand) bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
- Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts en – indien aanwezig – de behandelend specialist;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- De afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 vierkante meter;
- Het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend en maximaal 20 meter is verwijderd van deze woning;
- Vooraf van mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger een verklaring is ontvangen waarmee zij zich uitdrukkelijk verbinden aan het niet (laten) splitsen van de woning en bijgebouwen in twee zelfstandige wooneenheden.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen trekken de ontheffing in, indien de, bij het verlenen van de ontheffing bestaande, noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

In de regels zijn de ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen. De overige voorwaarden zullen worden gehanteerd op basis van het vastgestelde beleidskader.

3.9. Verfraaiing dorpsbeeld

In opdracht van het gemeentebestuur van Geldermalsen heeft Landschapsarchitectenbureau Elings uit Oisterwijk gekeken naar mogelijkheden om verblijfsgebieden binnen de kernen en de entrees van kernen te verfraaien (receptenboek). Voor onder andere Deil is in beeld gebracht hoe allerlei beeldbepalende locaties er nu uitzien en is daar vervolgens ook een waardeoordeel aan gekoppeld.

Tussen de verschillende dorpsuitbreidingen liggen groene open gebieden, hierdoor is er in het dorp veel relatie met het omringende (agrarische) landschap. De grenzen van de bebouwing met het omringende landschap lopen goed in elkaar over, behoudens ten aanzien van de stedelijk ingerichte ten zuiden van de Prins Willem-Alexanderstraat. Over het algemeen is de uitstraling van het dorp naar buiten defensief te noemen, door de vele technische oplossingen voor kleine problemen in de openbare ruimte. Dit uit zich in een overtal aan paaltjes, markeringen op de weg en veel verharding.



Positieve aspecten Deilsedijk
 - smeedijzeren hekwerk
 - weide met enkele bomen
negatief
 - stoeprand



Positieve aspecten Deilsedijk
 - eenduidig houten hekwerk
 in grasberm
 - boomgaard
 - bebouwing
 - wegbreedte

De Deilsedijk en de Krooiweg behoren tot de oude structuur. Voor deze wegen worden in het receptenboek voorbeelden gegeven van het gewenste beeld aan de hand van voor een grotendeels deel al bestaande Over de planlocatie doet het receptenboek geen specifieke uitspraak.

3.10. Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving gemeente Geldermalsen (Gelders Genootschap, 2004)

Uit de beschrijving en aansluitend de waardering van het Gelders Genootschap met betrekking tot Deil wordt voor de locatie Palmesteyn het volgende aangegeven.



*Restanten van het kasteelterrein Palmenstein met op de voorgrond de voormalige slotgracht
Een belangrijk deel van de structuur van Deil.
Bron: Gelders genootschap*

Tussen Deil-west en Deil-oost liggen de kasteelterreinen van Schorestein en van Palmestein. Dit laatste is een groot open terrein waarin de oorspronkelijke omgrachting nog duidelijk zichtbaar is. De open plek geeft een fraai beeld van een deel van de geschiedenis van Deil en heeft een rijk bodemarchief. Zeker vanaf de Deilsedijk heeft de voorbijganger een prachtig overzicht over dit voormalige kasteelterrein. Aan de ingang van het kasteelterrein staat de fraaie villa Noordenhoek, bewoond door de familie waarvan eerdere generaties op het kasteel gewoond hebben. Palmestein is een kasteel geweest met een middeleeuwse oorsprong en was in de eerste helft van de achttiende eeuw uitgegroeid tot een luxe huis voor de adel en latere rijke kooplieden. In 1833 verloor Deil door sloop hiermee een van de laatste kastelen. De bovenstaande terreinen zijn belangrijke restanten van de zeven kastelen die er in totaal zijn geweest.

Waardering

Deil ligt aan de linkeroever van de rivier. Het wordt getypeerd door een lange geschiedenis van verschillende burchten en versterkte hoeven. Het dorp lijkt te bestaan uit een reeks van vreemde uitbreidingen. De geschiedenis biedt aanwijzingen voor de opvatting dat de basis van het dorp te herleiden is op twee afzonderlijke nederzettingen.

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de exacte ontstaansgeschiedenis van het dorp te achterhalen en te reconstrueren welke rol de relictten van de kastelen van Deil spelen in de huidige structuur. Deil verdient zeker aandacht, de unieke geschiedenis van de twee kleine nederzettingen en de rol daarin van de kastelen geven het dorp een zeldzaamheid.

Er moet beslist voor gewaakt worden dat de restanten van de Deilse geschiedenis verdwijnen in nieuwe ontwikkelingen. Ze zijn belangrijke aanknopingspunten voor de geschiedenis van het dorp. Daarbij valt te denken aan de plaatsen van de voormalige kastelen.

3.11. Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Geldermalsen worden de kastelen in Deil als een van de kenmerken van het dorp genoemd. De verdwenen kastelen hebben hun niet altijd even zichtbare sporen achtergelaten. Hier

zou in de toekomst meer aandacht kunnen worden besteed. Van Palmensteijn zijn de slotgracht en de toegang nog herkenbaar aanwezig. Deze historie en de waardevolle fragmenten maken Deil potentieel tot een waardevolle en sfeervolle nederzetting.

Als toetsingsniveau in het kader van de welstand geldt voor de kern Deil het niveau van de betreffende gebiedstypen namelijk 'regulier'.

3.12. Notitie oude bewoningsplaatsen

Aanleiding voor de opstelling van deze notitie is het feit dat eigenaren van onbebouwde percelen steeds vaker ontdekken dat er vroeger op het perceel bebouwing aanwezig was. Vanuit het principe van rechtsgelijkheid is de notitie oude bewoningsplaatsen opgesteld. Het gemeentelijk beleid is binnen de context van het Rijksbeleid in de "nota Belvédère" en het provinciaal beleid in de "kadernota Belvoir" ontwikkeld.

De notitie geeft vier randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden alvorens de voorbereiding van een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de herinvulling van een oud, nu onbebouwd, perceel bespreekbaar wordt.

Deze randvoorwaarden zijn:

1. De te reconstrueren bebouwing is circa 100 jaar of ouder; dit dient aangetoond te worden met origineel kaartmateriaal van de voormalige bebouwing;
2. De nieuwe bebouwing past ruimtelijk en functioneel in het bestaande landelijk en provinciale beleid met betrekking tot het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden; er zal daarvoor een advies gevraagd worden bij een deskundige;
3. De bebouwing heeft na reconstructie een monumentale waarde als cultuurhistorisch monument; er zal daarvoor advies ingewonnen worden bij de Monumentencommissie of de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM);
4. De belangrijkste beleidsvoorwaarde: er is een positief saldo voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie; ook hiervoor zal een advies ingewonnen worden bij een deskundige.

4. UITGANGSPUNTEN

De mogelijke ontwikkeling voor de locatie Palmesteyn dient te worden getoetst en te worden afgestemd op de in de vorige hoofdstukken beschreven ruimtelijke structuur van Deil en de genoemde beleidsaspecten.

4.1. Het Streekplan Gelderland 2005

Deil is gelegen in het waardevol open landschap en ter plaatse van de planlocatie tegen het groen blauw raamwerk (natuur, landschap, water); de zone langs de Linge. Voor het waardevol landschap geldt een "ja-mits-benadering" voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en ruimtelijke ingrepen onder voorwaarde dat de bebouwing past in de reeds bepaalde zoekzones voor bebouwing en dat ze recht doet aan de kernkwaliteiten van het betreffende landschap.

De planlocatie is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS verwevingsgebied).

De beleidskaart bij het streekplan geeft de drie onderdelen van de EHS weer: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Nee, tenzij"-benadering

Binnen de EHS geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Per saldo zal op planniveau of op gebiedsniveau geen verlies mogen optreden van areaal, kwaliteit en samenhang. Een toename in ruimtebeslag op een locatie zal tenminste op gebiedsniveau moeten worden gecompenseerd.

Plannen die tot significante aantasting zouden kunnen leiden zijn bijvoorbeeld:

- nieuwbouw van woningen en bedrijven;
- aanleg van nieuwe infrastructuur;
- nieuwvestiging van landbouwbedrijven;
- nieuwe voorzieningen voor grootschalige recreatie;
- aanleg of uitbreiding van afvalstortplaatsen;
- oprichting van windturbines.

EHS-verweving

EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde

van het gebied als geheel versterkt. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kan zich in de EHS-verweving duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad.

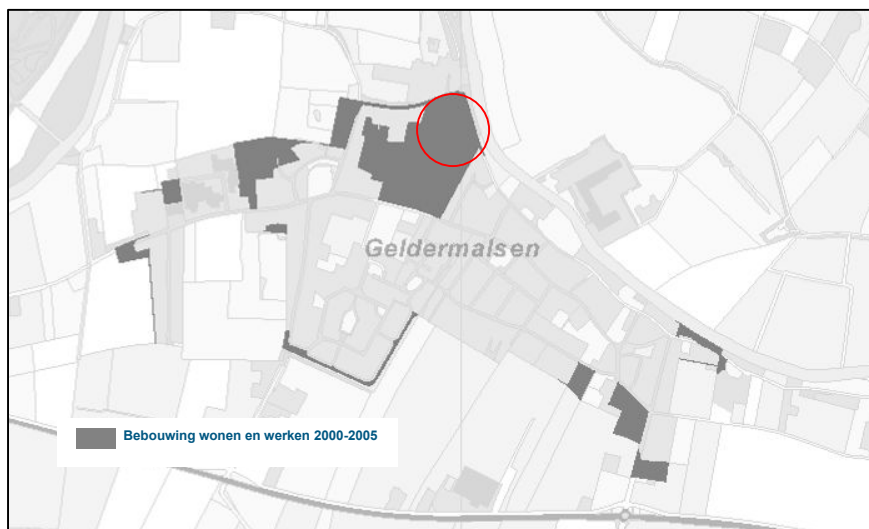
Onder grondgebonden land- en tuinbouw worden ook alle vormen van gemengde agrarische bedrijfsvoering verstaan, waarbij duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgrond aan de orde is. Ook andere functies zoals extensieve recreatievormen kunnen verweven zijn met natuurwaarden en bijdragen aan duurzame instandhouding.

Voor EHS-verweving geldt hetzelfde ruimtelijke beleid als voor EHS-natuur, met de volgende verschillen:

- regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarisch bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkamperen, kano-, voet- en fietsroutes met zeer beperkte voorzieningen);
- ruimte voor nieuwe landgoederen.

Zoekzones

In het streekplan zijn zoekzones onderscheiden waarbinnen functieverandering (van provinciaal belang) wordt uitgewerkt tot ruimtelijke reservering. Voor Deil zijn geen zoekzones aangewezen. Het plangebied is onderdeel van de Bebouwing wonen en werken 2000-2005



Uitsnede kaart zoekzones

Toets initiatief

Het bouwinitiatief is getoetst aan het streekplan door middel van het laten verrichten van een quickscan waarin een analyse is gemaakt van de

aanwezige natuurwaarden en een inschatting is gedaan naar de effecten als gevolg van de planontwikkeling (zie tevens paragraaf 6.2).

Op basis van de uitgevoerde quick scan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een significante aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS als gevolg van de planuitvoering. Het plan tot herstel van kasteel Palmesteyn verhoogt de natuurwaarde van het gebied en de directe omgeving. Op het terrein zijn geen beschermde soorten als bedoeld in de Flora- en faunawet zijn aangetroffen. Aantasting van de natuurwaarden wordt ook voorkomen, doordat de eigenaar van landgoed Noordenhoek naast het bouwplan ook een beplantingsplan heeft ingediend. De uitvoering van dit beplantingsplan wordt mogelijk gemaakt op grond van de bestemmingstoedeling en wordt privaatrechtelijk gewaarborgd.

Het bouwinitiatief voor de locatie Palmesteyn voldoet aan de uitwerking van het Streekplan 'kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'.

4.2. Overig extern beleid

De invulling van de planlocatie is niet in strijd met de uitgangspunten uit de nota's Belvoir en Belvédère.

Gevolg wordt gegeven aan de doelstellingen uit de nota Belvoir, waaronder het inzichtelijk maken van cultuurhistorische waarden en de vergroting van het cultuurhistorisch besef en draagvlak.

Vanuit de optiek van de nota Belvédère, leidt de verrijking van het landgoed met de invulling op de planlocatie Palmesteyn tot een versterking van het besloten, kleinschalig en gaaf oeverwallenlandschap met bochtige wegen, onregelmatige perceelspatronen waaronder kromakkers, wielen en hoogstamboomgaarden, landgoederen, kastelen hooibergen, boerderijen op woerden en vloedschuren.

4.3. Gemeentelijk beleid

Naast de inpasbaarheid van de invulling voor de locatie Palmensteijn in afstemming met extern beleid, wordt getoetst aan het gemeentelijke beleid voor Deil en meer specifiek voor de planlocatie.

Bestemmingsplan Deil 2006

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Deil 2006, waar de locatie deel van uitmaakt, is de handhaving en versterking van het oorspronkelijke nederzettingsspatroon van de dorpskernen. De karakteristieke open binnengebieden versterken de beleving van het dorp als overzichtelijke eenheid en vergroten de integratie van de bebouwde kom en het omringende landschap. Ook is de relatie met het onbebouwde omringende landschap van grote betekenis. Er worden voor de kern Deil verschillende dorpsdelen onderscheiden met de daarbij behorende primaire beleidsintenties.

In de open dorpsgebieden is het beleid gericht op het behouden en versterken van de open, agrarische karakteristieke gebieden in de dorpskern. Deze van oudsher open dorpsgebieden vormen visueel en functioneel een eenheid met de historische dorpsstructuur en zijn om die reden karakteristiek voor het dorpsbeeld. Niet alleen het onbebouwde beeld, maar ook het agrarisch karakter wordt beschermd.

Met betrekking tot de locaties waarin het beleid is gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van een oude bewoningsplaats in de open, agrarische gebieden in de dorpskern, kan de locatie Palmensteijn worden aangemerkt als een van de open dorpsgebieden, geschikt voor (her-) ontwikkeling en/of (her-) structurering. Hierdoor kan dit gebied functioneel en ruimtelijk een grotere betekenis krijgen voor het dorp, zonder dat de huidige waarden worden aangetast.

Zorgvuldig zal moeten worden bekeken op welke wijze middels beplanting en herinrichting, maar mogelijk ook middels nader te bepalen (vormen van) bebouwing, deze doelstelling kan worden gerealiseerd. In de historische situatie waren er binnen het dorp meer landschapselementen zoals boomrijen, lanen, scheerhagen en hoogstamfruit aanwezig, waardoor historisch er weliswaar een agrarisch, maar minder open landschapsbeeld bestaan heeft. Deze historische situatie kan met dit plan verder worden versterkt.

Conform de nota Oude Bewoningsplaatsen zou op de plaats van het voormalige kasteel Palmesteyn nieuwe bebouwing ontwikkeld kunnen worden die ondergeschikt blijft aan het onbebouwde, groene karakter.

Structuurvisie

De planlocatie is gelegen binnen de kwaliteitscontour voor de kom van Deil. Een aantal uitgangspunten uit de structuurvisie is direct toepasbaar op het plangebied. Er wordt de juiste woning op de juiste plaats gerealiseerd. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de voorkeur van inbreiding/herstructurering boven uitbreiding en vindt er een versterking plaats van de ruimtelijke kwaliteit.

Receptenboek

Alhoewel het receptenboek ter verfraaiing van de verblijfsgebieden en entrees van de kernen niet ingaat op de planlocatie, kan in aansluiting op het gewenste beeld de inrichting van het terrein Palmesteyn een goede bijdrage leveren aan de geschetste profielen van onder andere de Krooiweg en de Deilsedijk. Dit uit zich voornamelijk in de wijze waarop het terrein zich afscheidt van het openbaar gebied en de inrichting van het terrein.

Welstandsnota

Met een verantwoorde invulling van Palmesteyn kan een invulling worden gegeven aan de wens vanuit de welstandsnota meer aandacht te besteden aan de verdwenen kastelen in Deil.

Beleidsnotitie oude bewoningsplaatsen

Op 26 mei 2005 heeft de gemeente Geldermalsen een principeverzoek ontvangen van de eigenaar en beheerder van landgoed Noordenhoek, voor de herbouw van kasteel Palmensteyn te Deil. Dit principeverzoek werd vergezeld door een archeologisch rapport van RAAP. In de B&W vergadering van 31 januari 2006 is ingestemd met het doorlopen van een toets aan Beleidsnotitie oude bewoningsplaatsen om de bouw van het kasteel op dit perceel mogelijk te maken. Bij de toetsing is advies ingewonnen bij het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie en bij de Monumentencommissie.

Samenwerkingsverband Cultuurhistorie

Uit het verslag van het samenwerkingsverband blijkt dat:

- De Rijksdienst voor Oudheidkundig bodemonderzoek (ROB), thans De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), staat positief tegenover het bouwplan, omdat door middel van dit plan wordt geprobeerd de geschiedenis van deze plek herkenbaar en toegankelijk te maken. De aanwezige resten mogen echter niet of zeer beperkt worden aangetast. Er moet dus deskundig archeologisch advies worden ingewonnen.
- Vanuit landschappelijk oogpunt is de vraag of verdere verdichting van het gebied gewenst is.
- Vanuit architectonisch oogpunt moet worden gestreefd naar een eigentijdse interpretatie van Palmesteyn in een hoogwaardige architectuur.
- Een exacte kopie van hetgeen er vroeger heeft gestaan, is niet gewenst. De provincie Gelderland is hier zelfs expliciet op tegen.

Het Samenwerkingsverband staat positief tegenover herbouw van kasteel Palmesteyn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, omdat hiermee de geschiedenis van dit gebied herkenbaar en toegankelijk wordt gemaakt. Daarnaast kan het gebouw bijdragen aan de exploitatie van het landgoed. Het herbouwplan past dus binnen het landelijk en provinciale beleid met betrekking tot het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van de randvoorwaarde 4 uit het beleid (een positief saldo voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie) merkt het Samenwerkingsverband op, dat een positief saldo ten opzichte van de huidige situatie mogelijk zou kunnen zijn, als herbouw wordt uitgevoerd als een eigentijdse interpretatie in een hoogwaardige architectuur.

Monumentencommissie

Op 6 september 2006 is de herbouw van Palmesteyn besproken tijdens de zitting van de Monumentencommissie. Met name is de vraag van belang in hoeverre wordt beantwoord aan het aspect dat de bebouwing na reconstructie een monumentale waarde als cultuurhistorisch monument zal hebben.

De meningen binnen de Monumentencommissie zijn verdeeld. Twee leden hebben positief geadviseerd. De overige leden adviseren negatief, omdat beantwoording van de vraag, door de gekozen vraagstelling, niet mogelijk is. Reconstructie is naar mening van verschillende leden niet mogelijk, omdat er geen gedetailleerde bouwtekeningen van “het kasteel” bestaan (het gebouw heeft gedurende haar ca 550 jarige bestaan niet één uiterlijk gehad, maar is veelvuldig verbouwd).

De constatering van twee leden van de Monumentencommissie dat pas na oprichting van het gebouw kan worden beoordeeld of het monumentale waarde als cultuurhistorisch monument heeft, wordt juist geacht. Het is onmogelijk te beoordelen of een nog te bouwen gebouw monument zal worden. Op basis van een schetsplan is deze beoordeling derhalve niet te maken, waarmee de toetsing aan het beleid herstel oude bewoningsplaatsen op dit punt dus niet mogelijk is.

Beantwoording van de vraagstelling, is derhalve niet mogelijk. De hoge landschappelijke waarden van het perceel blijken overigens uit de aanduiding 'EHS verweving, zoals die zijn opgenomen in het Streekplan 2006 (zie paragraaf 4.1).

Conclusie

De toetsing aan het beleid herstel oude bewoningsplaatsen heeft geleid tot een overwegend positief resultaat. De conclusie luidt dan ook dat herbouw van Palmesteyn past binnen het beleid herstel oude bewoningsplaatsen, met de aantekening dat stap 3 van het beleid (de bebouwing na reconstructie een monumentale waarde als cultuurhistorisch monument zal hebben) nu niet mogelijk blijkt. Het beleid behoeft ten aanzien van dit punt een verduidelijking c.q aanpassing, maar staat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie niet in de weg.

4.4. Beeldkwaliteit

Architectuur

Uit sporen blijkt dat op de locatie van het kasteel Palmesteyn in de Late Middeleeuwen (12de/ 13de eeuw) sprake was van bewoning. Uit het proefsleuvenonderzoek is vervolgens gebleken dat er rond 1300 sprake is geweest van een kasteel, waarbij er geen sporen zijn gevonden van een agrarische voorgeschiedenis. De oudste vermelding van de naam van het kasteel dateert uit 1495. Het is niet bekend hoe het kasteel er in de Middeleeuwen uitzag. De oudst bekende afbeelding dateert van 1653. In het begin van de 18de eeuw bestond het kasteel uit vier woonvleugels rondom een binnenplaats. Omstreeks 1750 zijn de oostvleugel, het grootste gedeelte van de westvleugel en de zuidvleugel gesloopt. Vervolgens zijn twee grote schuren en twee hooibergen gebouwd. Waarschijnlijk is het kasteel dan in gebruik als boerderij. Het is

bekend dat er in de 18^e eeuw paarden werden gefokt, die werden verkocht aan de Pruisische legers. In 1786 brandde een schuur af, waarbij het kasteel grote schade opliep. In 1833 is het kasteel gedeeltelijk gesloopt en in 1840 zijn ook de laatste gebouwen gesloopt.

Ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit gaat de voorkeur ernaar uit om zoveel mogelijk aan te sluiten naar hetgeen uit historische bronnen inmiddels bekend is geworden. Een en ander betekent dat wordt gerefereerd aan een gebouw dat vanuit de historie een organische groei heeft doorgemaakt. Dit uit zich in een hoofdvorm met een torentje met verschillende toegevoegde gebouwen en aan- en uitbouwen. De kaprichingen verdraaien en de nok- en goothoogten variëren. Daarnaast wordt het materiaalgebruik afgestemd op de historische functionele uitstraling van de onderscheiden onderdelen van het gebouw (toepassing van hout voor aanbouwen bijgebouwen). Het kasteel oriënteert zich naar de oorspronkelijke toegang op het kruispunt van de Deilsedijk en de Krooiweg.

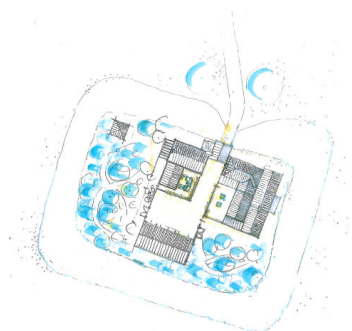
Het complex dat bestaat uit een aantal wooneenheden, behoudt het de uitstraling van één gebouw met één gezamenlijk bijgebouw. De opzet is compact binnen de contouren van de aanwezige slotgracht.

Terreininrichting

De inrichting van het terrein rondom het nieuw te bouwen kasteel dient bij te dragen aan het beeld van de buitenplaats in het Lingelandchap. Het terrein mag door zijn inrichting geen besloten karakter krijgen en doorzichten dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. De slotgracht blijft voldoende vrij liggen van de nieuwe bebouwing en de entree wordt op de oorspronkelijk, nog in het terrein herkenbare plek te liggen.

Parkeren

Met de parkeernorm wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat wordt gehanteerd voor vrijstaande woningen binnen de kom van Deil. Dit betekent dat er dient te worden voorzien in twee parkeerplaatsen per woning. Enig aanvullend parkeren is gewenst in verband met de mogelijkheid die wordt geboden om bed en breakfast toe te staan.



Situering bouwplan

5. PLANBESCHRIJVING

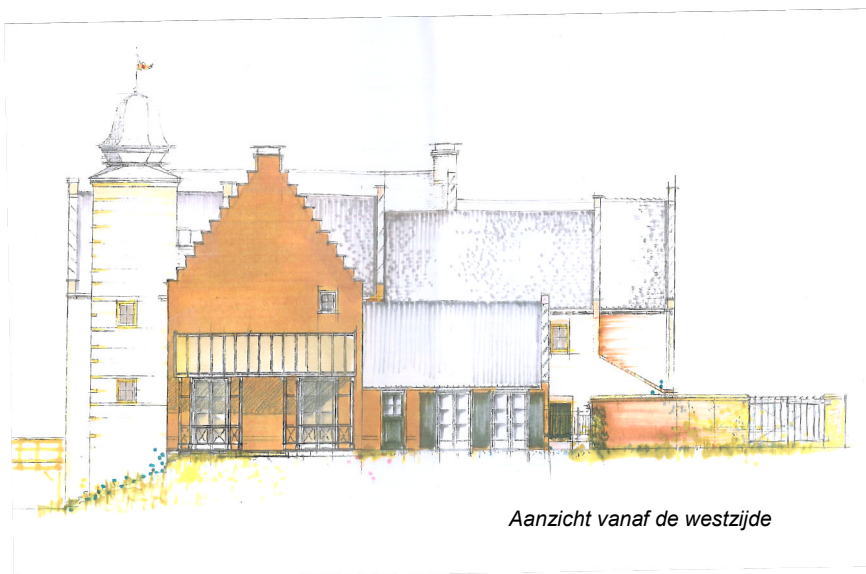
5.1. Bouwplan

Na verschillende archeologische onderzoeken (weerstandmeting en booronderzoek in 2004, archeologische inspectie bij uitbaggeren in 2006, proefsleuvenonderzoek in 2007 en grondradaronderzoek in 2008), zijn de contouren van het verdwenen kasteel exact bekend. Deze contouren, in combinatie met de bekende afbeeldingen uit 1653, 1713 en 1775, maken een interpretatie van het historische kasteel goed mogelijk. Het voormalige kasteel heeft bestaan uit verschillende bouwmassa's, waarvan het zwaartepunt in de noordoosthoek van het eiland ligt.

Geïnspireerd op de bekende gegevens is er door architect Krijger, van Krijger& Wagter architecten uit Buren, gekomen tot een "historisch contextualistisch ontwerp". Een term die door de RACM is gebruikt in het kader van de herbouwplannen voor Palmesteyn. De historische woonfunctie van het kasteel is als uitgangspunt gekozen voor het nieuwe ontwerp. Door de totstandkoming van het kasteel in fases, leent het zich voor een nieuw ontwerp met verschillende bouwmassa's, waarin 3 woningen opgenomen zijn. Om de historische eenheid van het gebruik tot uitdrukking te laten komen is er één toegangslaan, één poortgebouw en één binnenplein met gezamenlijke schuur. De opzet is compact binnen de contouren van de aanwezige slotgracht.

Met de verschillende gebouwen en de toepassing van verschillend materiaalgebruik, krijgt de voor kastelen en versterkte huizen karakteristieke organische groei, gestalte in het bouwplan.

Door de situering van de gebouwen is in combinatie met de tuinmuur een binnenplaats gecreëerd, waarmee het beeld van een versterkt huis mede vorm wordt gegeven.

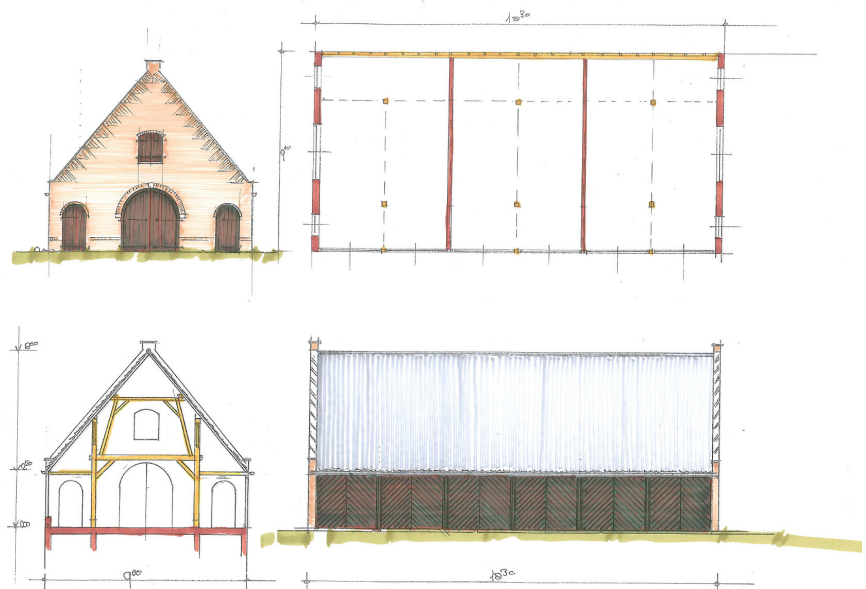


Aanzicht vanaf de westzijde



Oostgevel

De gekozen architectuur komt voort uit de traditionele bouwtraditie- en bouwvoorkeur- op landgoed Noordenhoek. Het landhuis Noordenhoek is in 1898 eveneens geïnspireerd op het verleden gebouwd, in een Neo-Renaissance stijl. Ook recentere renovaties zijn geïnspireerd op het verleden, zoals een gedeeltelijke herbouw op oude fundamenteën bij 't Geyn, maar ook de uitbreiding van de voormalige koetsierswoning aan de Krooiweg en de hooischuur bij de boerderij. Een bouwwijze die breekt met de historische bebouwing van het landgoed en van de huizen in de omgeving, wordt niet gewenst. Juist het voortbouwen op de verworvenheden van de historische bouwtraditie, wordt voor deze locatie als de meest gewenste ontwikkelingsrichting gezien.



Bouwplan schuur/berging

Welstand

Tijdens de openbare welstandsvergadering van 12 januari 2009 is het planvoorstel voor de bouw van nieuwe bebouwing op landgoed Palmesteyn te Deil besproken.

Het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling wordt gevormd door de welstandsnota van de gemeente Geldermalsen. Voor de locatie gelden de gebiedscriteria voor het landelijk gebied met het reguliere welstandsniveau. Echter ter beoordeling van deze bijzondere bebouwing op deze historische locatie wordt tevens naar de algemene welstandscriteria verwezen. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.

De commissie is verrast dat na meer dan een eeuw de herbouw van een versterkt huis op deze plaats wordt voorgesteld. De commissie oordeelt dat:

'De zorgvuldige historische onderbouwing, inclusief de archeologie, wordt gewaardeerd. In eerste instantie lijkt het bouwen van een 'gegroeid ensemble' in verschillende historische stijlen, niet voor de hand liggend. Echter gezien het historisch onderzoek en de daarbij behorende beelden kan de commissie dit planvoorstel goed voorstellen. Over de voorlopige planuitwerking wordt positief geoordeeld.

In samenspraak met de architect en initiatiefnemer adviseert de commissie de vleugel aan de tuinzijde haaks ten opzichte van het hoofdgebouw te ontwerpen en tussen de binnenplaats en de tuin een muur te plaatsen, zodat het idee van een versterkt huis meer consistent wordt uitgewerkt en er beter wordt aangesloten op de historische beelden.

De commissie merkt op dat het bouwplan zorgvuldig met de bij de stijlenmerken behorende details ontworpen dient te worden.'

Conclusie

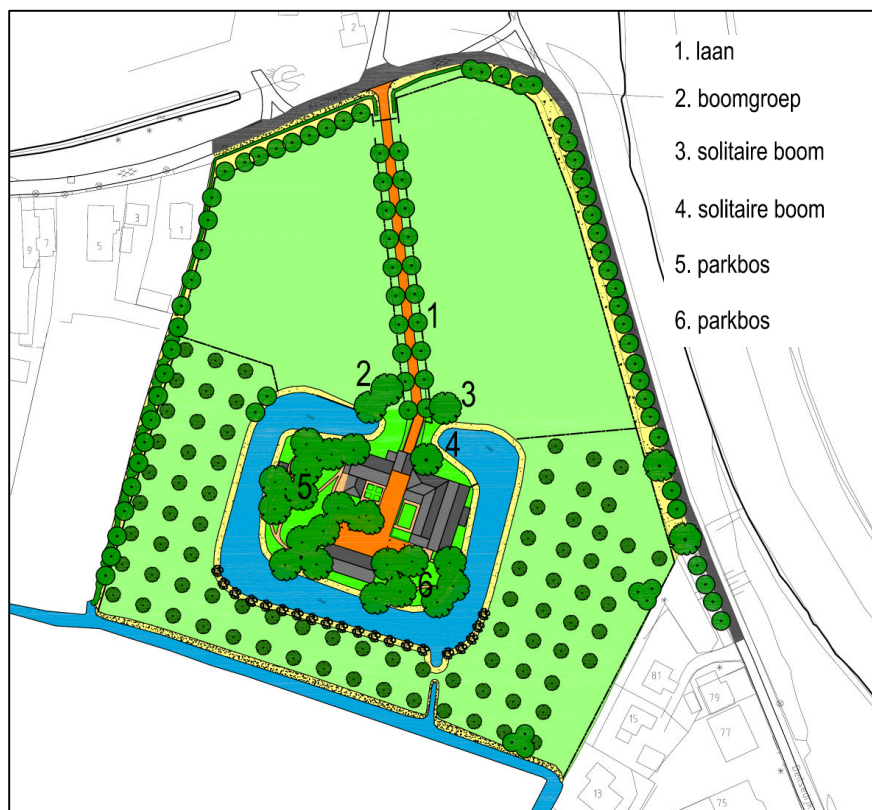
Met het advies van welstand is rekening gehouden in het in 5.1 beschreven bouwplan.

5.2. Inrichtingsplan

De toegang aan de Krooiweg ligt in het verlengde van de toegang tot de zichtbaar is. Deze historische band is nog steeds intact, wat in de toekomst ook zal blijven. Het kasteel (binnen de gracht) zal in erfpacht uitgegeven worden, waarbij contractueel voorwaarden worden opgenomen voor het toegestane gebruik en de terreininrichting.

De gracht en het omliggende terrein blijven in vol eigendom en beheer bij het landgoed, waarmee het integrale beheer gewaarborgd blijft.

De historische zichtrelatie tussen de Noordenhoek en Palmesteyn zal weer hersteld worden. De voorgevel van het kasteel is gericht op de voorgevel van het landhuis. De middeleeuwse kern van het landgoed wordt weer beleefbaar met de herbouw.



Project :
 Projectnummer:
 Onderdeel:
 Datum:

Kasteel Palmesteyn te Deil
 5153
 Beplantingsplan
 5-jan-09

nr.	element	soort	plant verband	maat	%	aantal
1.	laan	Gewone es	Fraxinus exelsior	5,5 m. x 10 m.	12-14 cm.	20
2.	boomgroep	Zomereik	Quercus robur		14-16 cm.	1
		Acacia	Robinia pseudo-acacia		14-16 cm.	1
3.	solitaire boom	Zomereik	Quercus robur		14-16 cm.	1
4.	solitaire boom	Italiaanse populier	Populus italica		14-16 cm.	1
5.	parkbos	Zomereik	Quercus robur		14-16 cm.	2
		Witte paardekastanje	Aesculus hippocastanum		14-16 cm.	1
		Rode beuk	Fagus sylvatica		14-16 cm.	2
		Beuk	Fagus sylvatica		14-16 cm.	1
		Esdoorn	Acer pseudoplatanus		14-16 cm.	1
		Gewone es	Fraxinus exelsior		14-16 cm.	2
		Italiaanse populier	Populus italica		14-16 cm.	2
	struiklaag	Hulst	Ilex aquifolium		80-100	20
		Gewone liguster	Ligustrum vulgare		80-100	10
		Taxus	Taxus baccata		80-100	10
		Rode kornoelje	Cornus sanguinea		80-100	10
6.	parkbos	Zomereik	Quercus robur		14-16 cm.	2
		Italiaanse populier	Populus italica		14-16 cm.	2
		Gewone plataan	Platanus x hybrida		14-16 cm.	1
		Beuk	Fagus sylvatica		14-16 cm.	2
	struiklaag	Hulst	Ilex aquifolium		80-100	15
		Gewone liguster	Ligustrum vulgare		80-100	5
		Taxus	Taxus baccata		80-100	10
		Rode kornoelje	Cornus sanguinea		80-100	5

totaal 12 bomen

totaal 7 bomen

Naast het duurzame beheer van de oude bestaande landschapselementen (bomenrij, boomgroep, meidoornsingel en haag, gracht), zijn er ook verdwenen landschapselementen in het kader van dit plan weer aangebracht (hoogstamfruitboomgaard, nieuw stuk scheerhaag, eikenlaan op de Deilsedijk, boomgroepen). Na realisatie van het kasteel zullen de resterende onderdelen uit het beplantingsplan worden uitgevoerd (essenlaan naar het kasteel, bomen/ boomgroepen op het voorterrein en parkbos binnen de gracht).

5.3. Verkeer en parkeren

Het parkeren vindt volledig plaats binnen de gracht. In het gezamenlijk bijgebouw is plaats voor 6 auto's. Daarnaast is er ruimte voor nog eens 6 parkeerplaatsen op het binnenplein. Met het genoemde aantal kan wordt voldaan aan de voor de planlocatie gewenste parkeercapaciteit.

De toegang naar het kasteel vindt plaats over een half verhard pad ter plaatse van het oorspronkelijke, historische tracé.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Milieu

Bodem



De onderzoekslocatie van het bodemonderzoek

Voor de kasteellocatie (binnen de gracht) is door Van Vleuten Consult bv, een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. In de rapportage van het onderzoek (CV08698vbo / versie 2.0 / gedateerd 13-01 1009) zijn de resultaten van het bodemonderzoek beschreven.

Hieronder zijn de conclusies uit het betreffende rapport weergegeven. Het volledige rapport is als externe bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusies

Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- in de grond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentratie (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen;
- in het grondwater een overschrijding van de streefwaarde voor barium wordt aangetroffen.

De eerder gedane hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient te worden verworpen. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van barium in het grondwater géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Er bestaan géén belemmering voor het toekomstig gebruik van het terrein.

Gezien het verkennende karakter van het onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Geluid

Alle wegen in de directe nabijheid van het plangebied zijn 30 km per uur wegen en kennen een lage etmaalintensiteit zodat geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk is.

Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (1% criterium) bedraagt:

- < 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 wooneenheden binnen één gebouw. Per woning kan worden uitgegaan van gemiddeld vijf extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 15 verkeersbewegingen. Dit is een zodanig aantal dat de woningen niet in een betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Voor de gehele gemeente Geldermalsen is een Externe veiligheidsvisie¹ opgesteld met als doel een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met de toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden

¹ Externe veiligheidsvisie gemeente Geldermalsen, Regio Rivierenland, 7 maart 2007 / definitief rapport 9S3338.01

omgegaan. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie waarbij:

- de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht;
- een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor de externe veiligheid;
- door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's;
- gecommuniceerd wordt over de aanwezige risico's en de te volgen gedragslijn in geval van een calamiteit.

De Externe veiligheidsvisie van de gemeente zoekt niet in op specifieke situaties in de directe omgeving van de planlocatie.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handleiding Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woning is een kwetsbaar object.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede van deze kaart is onderstaand weergegeven. Er zijn geen risicovolle inrichting op aangeduid.



Er is in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Tevens bevindt het plangebied zich niet in het invloedsgebied van een risicobron.

Bedrijven & milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een mogelijke hinder vanuit de inrichting op de planlocatie.

Conclusie

De bovengenoemde aspecten leiden niet tot een beperking van het voorgenomen gebruik van de planlocatie.

6.2. Natuurwaarden

Door Taken landschapsplanning is voor de planlocatie, in opdracht van Landgoed Noordenhoek BV, een verkennend ecologisch onderzoek verricht. Dit onderzoek uit zich in bij dit plan als externe bijlage gevoegde quickscan, die de basis vormt voor deze paragraaf. Het onderzoek maakt een globale inschatting mogelijk van de effecten van een planvoornemen op de lokale flora en fauna. Tevens kan op basis ervan worden beoordeeld of ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet dient te worden aangevraagd.

Onderstaand zijn onderdelen geciteerd uit het onderzoeksrapport, gedateerd 22 januari 2007.

Landschappelijke beschrijving

Palmesteyn ligt aan de rand van de bebouwde kom van Deil en maakt deel uit van het bezit van Landgoed Noordenhoek, dat op een zuidelijke oeverwal van de Linge ligt. Kenmerkend voor het oeverwallandschap langs de Linge zijn de landgoederen met bijbehorende parkbossen (Mariënwaerdt en Noordenhoek), afgetichelde uiterwaarden, griendbossen, boomgaarden, bescheiden dorpsbebouwing en verspreide bebouwing. De omgeving is rijk aan landschapselementen: lanen, bomenrijen, boomsingels, meidoornhagen, knotwilgen en kleine wateren. Palmesteyn wordt omgeven door oudere en recente woonbebouwing met tuinen en kleinschalige weilanden. Aan de oostzijde grenst het terrein aan de Deilsedijk (ter plaatse van huize Noordenhoek gaat deze verder als de Appeldijk), de dijk langs de Linge, die recent door het landgoed is beplant met zomereik laanbomen. Hiermee is al een voorsprong genomen op de landschapsversterking rondom het kasteel. Aan de noordzijde van het perceel staat een bomenrij van Hollandse linden. De bodem bestaat uit zavel met een homogene profielopbouw en grondwatertrap III (25-40 cm hoogste stand en 80-120 cm laagste stand). Deze bodems zijn van nature voedselrijk, kalkhoudend en goed doorlatend.

Ecologie

De belangrijkste waarden zijn gekoppeld aan de setting binnen een kleinschalig landschap dat typerend is voor een dorpsrand: erven, tuinen, kleine landschapselementen en extensieve agrarische bedrijvigheid. Dit betekent een redelijk hoge waarde als foerageergebied voor in de directe omgeving broedende vogels, waar onder roofvogels als sperwer, torenvalk en mogelijk ook steenuil. Natuurloket geeft voor het betreffende km-hok 34 soorten broedvogels aan, waaronder 4 rode lijstsoorten. Voor vleermuizen zal het terrein eveneens belangrijk zijn als foerageergebied. Dit vooral door de combinatie van beslotenheid, structuurgroen en water. Vermoedelijk zijn er (tijdelijke) vleermuisverblijfplaatsen in de directe omgeving. Van het uurhok waarbinnen de locatie is gelegen zijn geen kolonies bekend. Gezien de verspreiding van soorten in de regio zijn maximaal 6 soorten te verwachten, allen algemeen voorkomende soorten. Op de vleermuisenwaarderingsskaart (Natuuratlas van de Provincie Gelderland) staat het km-hok bekend als 'minder belangrijk gebied'. De slotgracht is geschikt als voortplantingsbiotoop voor amfibieën. Gezien de kwaliteit van de waterbiotoop wordt verwacht dat er minstens 3 soorten amfibieën gebruik maken van het water. Enkele daarvan zullen het water ook gebruiken om te overwinteren. Voor de niet onder water overwinterende soorten is in de directe omgeving voldoende geschikt landbiotoop te vinden. Natuurloket meldt 2 soorten amfibieën, waaronder zich geen rode lijstsoorten bevinden. De gracht is mogelijk ook voor meer zeldzame soorten geschikt. Voor insecten is het terrein en directe omgeving van ondergeschikt belang.

Qua flora worden onder de huidige omstandigheden geen bijzonderheden verwacht. Het milieu is voedselrijk, vochtig en kent uiteenlopende vormen van verstoring als gevolg van het (agrarisch) gebruik. Ook de potenties voor het ontwikkelen van een bijzondere flora zijn beperkt.

Conclusie

Het oprichten van bebouwing vindt uitsluitend plaats op het door de gracht omringde gedeelte van het perceel. Hier is momenteel nauwelijks sprake van enige natuurwaarde. De landschappelijke context in ogenschouw nemende is er hooguit sprake van een ondersteunende functie als foerageergebied; vooral voor vogels die in de omliggende beplanting, tuinen en erven broeden en voor vogels op doortrek. De hoogste waarden zijn gerelateerd aan de slotgracht en oevervegetatie. Deze is van betekenis als voortplantingsbiotoop voor enkele soorten amfibieën. Het betreft middelste groene kikker en bruine kikker, mogelijk ook andere soorten zoals kleine watersalamander. Bij aanvullende maatregelen kan de betekenis vergroot worden, mede door de variatie in beschaduwing die ontstaat en de toevoeging van landbiotoop op het binnenterrein in de vorm van een parkbos.

Voorzorgmaatregelen

Voorafgaande aan de realisatie van het project (afspraken met aannemer en plaatsing van stevig hekwerk op de mogelijk bedreigde oevers) en de introductie van ecologisch beheer na de bouw, waarborgen de waarden van water- en oeverbiotoop. Afhankelijk van het seizoen waarin de bouw start zullen maatregelen worden genomen om (niet uitgesloten) negatieve effecten op landbiotoop voor amfibieën in de ruigte onder de boomgroep te voorkomen. Start de activiteit in de periode september-maart, dan zal de ruigte voor medio september moeten worden geïsoleerd door plaatsing van amfibieënscherm, waarmee verblijf van amfibieën alhier uitgesloten kan worden.

Mogelijk zullen in het kader van de Watertoets voorwaarden moeten worden opgenomen inzake beïnvloeding van het waterbiotoop door uitloging van bouw materiaal.

Naast de vergrote kansen voor amfibieën zullen de mogelijkheden voor broedvogels, vleermuizen, kleine landzoogdieren en insecten vergroot worden. Dit als gevolg van de grotere structuurvariatie in beplanting en natuurlijke begroeiing en extensivering van het beheer. Omdat de gronden geheel in eigendom blijven van de huidige eigenaar en in de voorwaarden van de erfpachtcontracten beheersrichtlijnen zullen worden opgenomen, is ecologisch beheer gewaarborgd.

Daar de omliggende weilanden gering van omvang zijn en het water geïsoleerd ligt, is het gebied ongeschikt voor weide-, watervogels of ganzen en vormt het verkleinen van open landschap dan ook geen bedreiging voor deze soortgroepen.

Op basis van de resultaten uit de quickscan wordt aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS als gevolg van planuitvoering. Het plan tot herstel van kasteel Palmesteyn verhoogt de natuurwaarde van het gebied en de directe omgeving. Bij een goed water- en oeverbeheer draagt het plan bij aan de (natte) ecologische structuur van het Lingedal, vooral vanwege de betekenis als voortplantingsbiotoop en stapsteen voor amfibieën en libellen. Kwetsbare soorten komen - bij zorgvuldige uitvoering van de maatregelen - niet in gevaar.

Omdat de in en om het waterbiotoop aanwezige soorten (1) “tabel-1-soorten betreft, te weten ‘algemene soorten’ en bovendien (2) er geen afbreuk gedaan zal worden aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten geldt bij de ingreep, gekwalificeerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling’, vrijstelling van ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet.

6.3. Archeologie

Voor de planlocatie heeft in 2005 een inventariserende archeologisch onderzoek plaatsgevonden door RAAB Archeologisch Adviesbureau B.V. (Raab rapport 1068).

Aanbevelingen uit het RAAB rapport

Landgoed Noordenhoek BV is voornemens om het kasteelterrein opnieuw in te richten. Hierbij wordt met name gedacht aan een vorm van herbouw. Uit het onderzoek blijkt echter dat zich op het kasteelterrein en in de voormalige grachten nog belangrijke, goed geconserveerde archeologische resten bevinden. Deze resten kunnen bij een eventuele herbouw beschadigd of zelfs geheel vernietigd worden. Aanbevolen wordt daarom om bodemingrepen op het kasteelterrein te vermijden. Ook het uitbaggeren van de grachten, dieper dan de slappe sliblaag, moet vermeden worden. Het schoonhouden van de grachtbodem (d.w.z. het verwijderen van de losse sliblaag) dient steeds onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Indien gekozen wordt voor (her)bouw, dient een bouwwijze gekozen te worden die de archeologische resten zo min mogelijk aantast. Herbouw direct op de oude fundamenten is uit archeologisch oogpunt vooralsnog niet wenselijk en waarschijnlijk technisch gezien onmogelijk. Mogelijk kan bijvoorbeeld gebouwd worden op een betonplaat. Om de betonplaat te onderheien, moeten dan zo min mogelijk palen gebruikt worden. Daarnaast kan gedacht worden aan het bouwen van een lichte constructie met een minimum aan bodemingrepen. Vooralsnog is het moeilijk in te schatten of de gekozen constructie schade toe brengt aan de archeologische resten. Een recent voorbeeld van herbouw van een kasteel waarbij de archeologie zo min mogelijk schade toegebracht werd, betreft de herbouw van het Slot Schagen. De nieuwe hoofd vleugel van het slot werd in zijn geheel op een (minimaal onderheide) betonplaat gefundeerd. Daarnaast zijn er nog enkele kasteelterreinen waar voor initiatieven voor herbouw bestaan.

Voorbeelden zijn de state Huxwier te Mantgum (Karstkarel, 2003), kasteel Rijsenburg te Driebergen, kasteel De Voorst bij Zwolle en de Kingma State bij Zweins.

De mogelijkheid bestaat dat archeologische resten bij iedere bodemingreep aangetast worden. Daarom wordt aanbevolen om, nadat de (eerste) bouwtekeningen voorhanden zijn, deze door een archeoloog te laten bestuderen, zodat bekeken kan worden of de constructie schade toebrengt aan de archeologische resten. Indien dit het geval is, kan advies gegeven worden over eventuele planaanpassing. Indien planaanpassing niet mogelijk is, kan geadviseerd worden welke vervolgonderzoeken nodig zijn om de archeologische resten (ex situ) veilig te stellen. Indien geringe schade aan de archeologische resten wordt verwacht, kan hierbij gedacht worden aan het uitvoeren van de bouw(graaf-)werkzaamheden onder archeologische begeleiding. Indien geheel van (her)bouw op het kasteleiland wordt afgezien, kan gekozen worden voor andere vormen van inrichting. Het verdient dan aanbeveling om de ondergrondse en onzichtbare archeologische resten aan het maaiveld zichtbaar te maken, zodat een aantrekkelijk archeologisch landschappelijk object ontstaat. Gedacht kan hierbij worden aan ondiep wortelende beplanting en/of wegverharding. Het terrein dient echter zodanig ingericht te worden dat duurzaam behoud van de archeologische resten wordt gegarandeerd. Men dient zich hierbij te realiseren dat archeologische resten kwetsbaar zijn voor bodemingrepen. Dit betekent dat vermeden moet worden dat werkzaamheden ten behoeve van inrichting leiden tot beschadiging of zelfs vernietiging van archeologische resten. Daarom dienen graafwerkzaamheden op het kasteleiland zoveel mogelijk vermeden te worden. Ook het uitbaggeren van de gracht met uitzondering van de reguliere schoning (onder archeologische begeleiding) dient vermeden te worden. Indien graafwerkzaamheden niet vermeden kunnen worden, dienen deze onder archeologische begeleiding plaats te vinden.

Om meer inzicht in de ligging en conservering van de archeologische resten te verkrijgen en in de mogelijkheid om op de bestaande funderingen van het kasteel door te bouwen, kan er voor gekozen worden om nu reeds, voorafgaand aan de inrichtingsplannen, een proefsleuf aan te leggen. Op basis van de resultaten van de proefsleuf kan bepaald worden of de archeologische resten behoudenswaardig zijn. Bovendien kunnen de resultaten van het proefsleuvenonderzoek gedetailleerdere randvoorwaarden voor het nieuwbouwplan opleveren. Opgemerkt dient te worden dat voordat een proefsleuf kan worden aangelegd, eerst een Programma van Eisen (PvE) door een senior-archeoloog opgesteld dient te worden. Ook voorafgaand aan het onder archeologische begeleiding laten uitvoeren van de bouwwerkzaamheden dient een PvE opgesteld te worden. Archeologische begeleiding houdt in dat in overleg met de aannemer ruimte wordt gecreëerd om archeologische waarnemingen te verrichten zonder de voortgang van de

werkzaamheden ernstig te belemmeren. De archeoloog dient ten tijde van de graafwerkzaamheden doorlopend aanwezig te zijn en de afsp/aken dienen bij voorkeur in de bestekken te worden vastgelegd. Van belang is dat het ontsloten terrein van Palmesteyn in de toekomst een toeristisch-recreatieve functie gaat vervullen. In dit verband kan op of nabij het terrein middels een informatiepaneel informatie verstrekt worden over het kasteel en zijn bewoners. Hierop kunnen ook de resultaten van het archeologisch onderzoek worden gepresenteerd. Tevens wordt aanbevolen om een eventueel toekomstig fiets-/wandelpad door de omgeving van Deil langs het kasteelterrein te Leiden. In de omgeving van Deil liggen meerdere kasteelterreinen (zoals Bulkestein) die geschikt zijn om opgenomen te worden in een toeristisch-recreatieve wandel- of fietsroute. Voor opname in een dergelijke route zullen de terreinen heringericht en ontsloten moeten worden.

Met betrekking tot de vondsten die bij de graafwerkzaamheden in de zomer van 2003 aan het licht zijn gekomen, wordt aanbevolen om de Leren schoenzool en de metaalvondsten te laten conserveren door een erkend bureau. Op deze wijze kunnen zij voor verder verval behoed worden. Daarnaast wordt aanbevolen om de bij deze graafwerkzaamheden vrijgekomen grond door een archeoloog te laten inspecteren op de aanwezigheid van archeologisch materiaal. Deze resten dienen vervolgens gedetermineerd en gedocumenteerd te worden. Aanbevolen wordt om de archeologische resten in het overige deel van het terrein van hoge archeologische waarde middels een karterend booronderzoek in kaart te brengen.

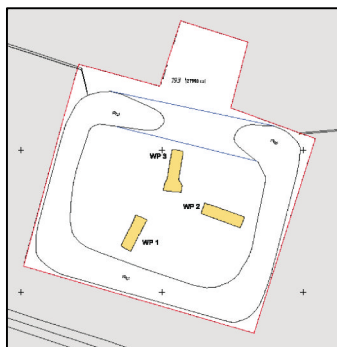
Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

In opdracht van Landgoed Noordenhoek BV, heeft het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC bv) van 4 september tot en met 6 september 2007 een waarderend Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven uitgevoerd ter plaatse van voormalig kasteel Palmesteyn te Deil, gemeente Geldermalsen. Aanleiding tot het archeologisch onderzoek werd gevormd door de beoogde herbouw van het kasteel op een deel van het terrein. Dit heeft als gevolg dat eventueel in de bodem aanwezige resten verstoord gaan worden. Kasteel Palmesteyn staat in Archis geregistreerd als archeologisch monument en het terrein heeft dan ook een hoge archeologische waarde, het terrein is géén beschermd monument op grond van de Monumentenwet. Het doel van dit waarderende onderzoek is het al dan niet vaststellen van archeologische resten in de ondergrond. De proefsleuven dienen om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheid om op de eventuele bestaande funderingen van het kasteel te bouwen. Daarnaast diende onderzocht te worden of de nieuwbouw de eventuele bestaande funderingen zou aantasten en op welke wijze herontwikkeling op verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Ook dienden de sleuven te voorzien in het nader te bepalen van de

precieze aard, diepte en gaafheid van deze archeologische waarden op de locatie van het kasteel.

(zie externe bijlage BAAC rapport A-07.0342, juli 2008)

Conclusies



Het archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er in het plangebied nog resten van het kasteel Palmesteyn aanwezig zijn, al lijkt het merendeel van het muurwerk grondig gesloopt. Overal op het terrein, vooral aan de grachtzijden zijn puinlagen aanwezig. Deze puinlagen verklaren de hoge tot zeer hoge weerstandswaarden van het veldwerk dat in 2004 door RAAP is verricht. Van de verwachte funderingen zijn echter slechts aan de noordzijde van het plangebied grotendeels onder grondwaterniveau resten aangetroffen. Deze behoren waarschijnlijk tot de noordvleugel en de toren, ten westen van het poortgebouw. Dit is eerder dan de eerste vermelding van het kasteel in 1495. Vermoedelijk was het kasteel toen in het bezit van de familie Van Tuyll van Bulckesteyn. De eerste vermeldingen van de familie Van Tuyll in Deil dateren van omstreeks 1320. Het is onduidelijk of de familie de eerste bewoners van kasteel Palmesteyn geweest zijn. Wat vermelding en datering betreft is het echter goed mogelijk. Behalve een herstelling uit de 17de of 18de eeuw is geen jonger muurwerk aangetroffen. Wel zijn een aantal kuilen gevonden die dateren in de 14de of 15de eeuw en de uitbraak van een mogelijke waterput. Ten noorden van het muurwerk zijn bovendien enkele beschoeiingspalen aangetroffen. Resten van eerdere bewoning, zoals een verwachte nederzetting uit de 12de of 13de eeuw zijn niet gevonden. Gezien eerdere vondsten van aardewerk uit deze periode is het echter niet uitgesloten dat deze zich nog op het eiland bevinden. Het is ook mogelijk dat de bewoningssporen zijn aangetast bij de aanleg van de gracht of dat ze zich bevinden in de omgeving buiten de gracht. Op basis van de stratigrafie zijn geen uitspraken te doen over de verschillende bewoningsfasen. Duidelijk is dat bewoning heeft plaatsgevonden vanaf de 14^{de} eeuw. In de gestorte puinlagen in de gracht, ten noorden van de muur zijn verder verschillende vondsten aanwezig uit opvolgende perioden tot en met de 18de eeuw. Oude vullingslagen van de gracht, van voor de afbraak van het kasteel zijn niet aangesneden. Het ontbreken van gebouwsporen binnen omgrachte hofsteden, of zogenaamde moated sites zoals Palmesteyn is geen onbekend verschijnsel. Bij veel terreinen wordt alleen de hoofdtoren of zaalbouw gevonden. Andere gebouwsporen ontbreken vaak doordat bij de aanleg van grachten het eiland werd opgehoogd. Alleen fundamenteën van het hoofdgebouw werden hierbij in het niveau van het oorspronkelijk maaiveld gegraven. Fundamenteën van andere gebouwen werden niet dieper aangelegd dan het oorspronkelijke maaiveld. Latere fasen en de complete plattegrond van de bebouwing ontbreken vaak, omdat de grachten na de gebruiksfasen (deels) zijn opgevuld met grond en puin van het verhoogde eiland. Dit lijkt ook het geval te zijn op het terrein van kasteel Palmesteyn. Zowel in sleuf 1 als 2 zijn voornamelijk

ophogings- / puinlagen van de afbraak van het kasteel aangetroffen. Resten van funderingen zijn niet meer aanwezig. Eventuele funderingsresten van de zuid- en oostvleugel, ter plaatse van de geplande nieuwbouw aan de zuid- en oostzijde, lijken op basis van de huidige waarnemingen dan ook onwaarschijnlijk. Aan de noordzijde van het kasteelterrein is daarentegen nog wel muurwerk bewaard gebleven. Hier moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van puinlagen en op een dieper niveau mogelijk muurwerk van onder andere de noordvleugel en het poortgebouw van kasteel Palmesteyn.

Aanbeveling

Uit het bovenstaande is af te leiden dat het kasteelterrein van Palmesteyn een hoge archeologische waarde vertegenwoordigd. Het beleid van het Rijk bij dergelijke waardevolle resten is dat behoud nagestreefd dient te worden, zodat geen unieke informatie over de bewoningsgeschiedenis verloren gaat. Het verdient de aanbeveling om de resten in situ te behouden. Aangezien Landgoed Noordenhoek BV voornemens heeft om het kasteelterrein opnieuw in te richten, in de vorm van herbouw, kunnen archeologische resten beschadigd of zelfs vernietigd worden. Aanbevolen wordt daarom bodemingrepen op het kasteelterrein die de archeologische waarden aantasten, zoveel mogelijk te vermijden. Indien gekozen wordt voor herbouw, dient een bouwwijze te worden gekozen die de archeologische resten zo min mogelijk aantast. Aangezien de oude fundamenteën grotendeels gesloopt zijn en zich diep onder het maaiveld bevinden is herbouw op de oude fundamenteën niet mogelijk. Mogelijk kan worden gebouwd op een betonplaat die door zo min mogelijk palen wordt onderheid. Ook kan gedacht worden aan een lichte bouwconstructie, waarbij een minimum aan bodemingrepen nodig is, zoals bij de herbouw van Slot Schagen. De nieuwe hoofdvlleugel van het slot werd hier in zijn geheel op een minimaal onderheide betonplaat gefundeerd. Er zijn de laatste jaren diverse projecten uitgevoerd waarbij archeologische resten in situ bewaard konden worden. Twee voorbeelden in landelijk gebied zijn het plan Groot Archeologiepark, te Leidsche Rijn en het plan Laag Dalem Zuid, te Gorinchem. Te Gorinchem is behoud in situ samengegaan met de aanleg van een nieuwe woonwijk op een donk. Er is onder andere rekening gehouden met de archeologische ondergrond door middel van een verbod op ontgraving, het minimaliseren van heien, het verplicht stellen van archeologievriendelijk heien en ophoging daar waar dat het bodemarchief geen schade zou berokkenen. Ten aanzien van herontwikkelingsprojecten in oude binnensteden, waar veel muurwerk voorkomt, kon nergens volledig behoud in situ worden gerealiseerd. Te Gouda, Koningshof werd de bodem zo min mogelijk verstoord, dankzij een archeologievriendelijk bouwplan. Hierdoor konden woningen worden gerealiseerd in het centrum van Gouda, waarbij archeologische resten konden worden behouden. Voor het plan is afgesproken dat niet verder dan een vastgestelde hoogte beneden het maaiveld mocht worden

gegraven, een zogenaamd archeologisch peil. Waar nodig is het maaiveld opgehoogd, zodat funderingsbalken niet dieper dan dit peil kwamen te liggen. Voor een standaardfundering is ongeveer een diepte van 1 meter nodig. De funderingen op de Koningshof zijn aangepast naar 90 cm. Voor kabels, leidingen en riolering, werd zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande tracés. Heipalen gaan uiteraard wel dieper dan het archeologisch peil. Daarom is voor bijvoorbeeld tuinmuren gekozen voor lichtere constructies. Daarnaast zijn minder, maar zwaardere palen gebruikt. Voor het echte heien werd voorgeheid en waar nodig voorgeboord. Wanneer zware funderingen in de weg zaten, werd de positie van de heipaal zo verplaatst dat de paal naast de fundering kwam te staan. Ondanks dat een heipaal dwars door een muur heen was geslagen bleek de verstoring echter mee te vallen. In elk geval mochten geen grote gaten worden gegraven om obstakels te verwijderen. De heipalen zijn zo ver mogelijk uit elkaar geplaatst, zodat grote aaneengesloten stukken niet verstoord hoefden te worden. Dit met in het achterhoofd dat het terrein in de toekomst eventueel makkelijker kan worden onderzocht zonder dat de graafmachine belemmerd wordt door heipalen. Uiteindelijk bleven een aantal locaties over die archeologisch dienden te worden onderzocht, zoals liftputten. Door middel van het proefsleuvenonderzoek in Deil is vastgesteld dat in het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied geen bijzondere archeologische waarden zijn aangetroffen. Het betreft slechts enkele ophogings-/ puinlagen van de afbraak van het kasteel. Muurwerk is niet aangetroffen. Gezien deze waarneming en de weerstandsmetingen van RAAP, lijkt de aanwezigheid van behoudenswaardig muurwerk buiten sleuf 1 en 2 dan ook onwaarschijnlijk. Voor nieuwbouw op dit gedeelte is om deze reden geen bezwaar. Wel wordt een archeologische begeleiding geadviseerd indien grond wordt weggegraven beneden het archeologische peil, zodat eventuele grondsporen als paalkuilen, kuilen en greppels gedocumenteerd kunnen worden. Wanneer een lichte constructie wordt toegepast en/ of wordt gefundeerd op heipalen zijn bodemingrepen mogelijk niet nodig. Voor de geplande nieuwbouw aan de oostzijde van het terrein geldt hetzelfde. Wel moet aan de noordzijde rekening worden gehouden met muurwerk op een dieper niveau en diverse grondsporen zoals kuilen. Het verdient dan ook de voorkeur bodemingrepen zoveel mogelijk te vermijden. Wanneer dit niet kan worden vermeden, wordt een archeologievriendelijk manier van bouwen geadviseerd, zoals toegepast in Gouda bij het Koningshof. Het archeologisch peil ligt middenin het eiland van Palmesteyn dan op een hoogte van 3,40 m + NAP. Dit is 30 cm onder het maaiveld. Aangezien het terrein bol ligt, gaat het archeologisch peil richting de gracht mee omlaag naar 3,10 m + NAP (ter hoogte van de noordzijde van de derde sleuf). Hiermee ligt het gedefinieerde archeologische peil 20 tot 55 cm boven de onderkant van de postmiddeleeuwse afbraaklagen/ de bovenkant van de natuurlijke ondergrond.

Geofysisch onderzoek

Op 8 december 2008 heeft een geofysisch onderzoek plaatsgevonden op de planlocatie door GTfrontline Archeo. Het doel van het onderzoek is het op niet-destructieve wijze in kaart brengen van funderingen en/ of structuren onder het huidige terrein van Palmesteyn, zodat behoud in situ van de muurresten mogelijk is en een palenplan voor nieuwbouw kan worden vastgesteld.

De nieuwbouw is met name gepland in de noordelijke helft (circa 1500 m²) van het kasteleiland, waar muurwerk in de ondergrond al is aangetoond. Indien in de noordelijke helft graafwerkzaamheden worden verricht die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld, dan dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Indien er niet dieper dan 30 cm gegraven wordt en de nieuwbouw van het kasteel alleen op funderingspalen en staal of betonplaten gebouwd zal worden, dan is een archeologisch vervolgonderzoek voorafgaand aan de bouw niet noodzakelijk, onder de voorwaarde dat de door de palen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 % van de oppervlakte van het noordelijke te bebouwen deel van het kasteleiland (circa 1500 m², exclusief gracht). De verstoring op het noordelijke te bebouwen deel van het kasteleiland dient dus beperkt te blijven tot maximaal 15 m².

In dit verband dient er, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag een voorlopig palenplan te worden opgesteld, zodat aan de hand daarvan bepaald kan worden wat de verstoringgraad zal worden die samenhangt met dat palenplan.

Het definitief briefrapport van het geofysisch onderzoek is als externe bijlage dit plan gevoegd.

6.4. Waterhuishouding

Integraal Waterbeheersplan Gelderse Rivierengebied 2002 – 2006

De belangrijkste doelstellingen voor dit vervolg op het eerste waterbeheersplan (IWGR-1) zijn: de veerkracht van het watersysteem benutten en vergroten (natuurlijk waterbeheer), vanuit waterbeheer duidelijker richting geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en het waterbeheer gezamenlijk en zo breed mogelijk aanpakken. Dit is verder uitgewerkt aan de hand van de thema's: waterkwantiteit, landschap, natuur en cultuurhistorie, waterkwaliteit, stedelijk water en waterbodems. Hierbij wordt voor het kwantiteitsdeel de trits vasthouden-bergen-afvoeren als leidraad gebruikt en voor het kwaliteitsdeel schoon houden-scheiden-schoon maken.

Per deelgebied wordt in het plan zowel een beschrijving van het watersysteem en de kansen en bedreigingen beschreven als een visie op de toekomstige ontwikkeling van het systeem.

In het deelgebied Tielerwaard zijn voor het plangebied geen concreet voorgenomen maatregelen en ontwikkelingen bekend.

Voorkomen moet worden dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ertoe leidt dat het lokale watersysteem zodanig slecht functioneert, dat er afwenteling (knelpunten/wateroverlast) optreedt naar het omliggende watersysteem. Het waterschap heeft voor de vijf verschillende gebiedsfuncties de toegestane wateroverlast vastgesteld. Onder wateroverlast worden niet gewenste inundaties als gevolg van een beperkende afvoer- of bergingscapaciteit verstaan.

Voor het plangebied wordt gestreefd naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Watergangen in stedelijk gebied hebben als doel de afvoer en de ecologische waterkwaliteit te bevorderen. Voor het stedelijk water geldt ten aanzien van de waterkwaliteit in principe het basisniveau. Wateroverlast en inundatie in het stedelijk gebied moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Het waterhuishoudkundig systeem dient zodanig te functioneren dat bij een zware regenbui geen water op straat komt te staan.

Op basis van de bergingsberekening bij de meest ongunstige bui met een herhalingstijd van 10 jaar moet de ontwateringsdiepte gewaarborgd worden volgens de onderstaande normen:

- 0,70 meter beneden maaiveld ter plaatse van wegen en verharding
- 1,00 meter beneden bouwpeil van de bebouwing
- 0,50 meter beneden maaiveld ter plaatse van tuinen en beplantingsstroken.

Bij een bui met een neerslaghoeveelheid van 100 mm in 24 uur dient een drooglegging van 0,10 m ten opzichte van het straatpeil aanwezig te zijn. In het kader van WB-21 adviseert het waterschap om rekening te houden met 10% extra neerslag ten opzichte van de hiervoor genoemde buien. De gewenste ontwatering mag in stedelijk gebied eenmaal per jaar worden overschreden gedurende een periode van maximaal 10 tot 20 dagen.

Bij toename van het verhard oppervlak zal rekening moeten worden gehouden met tijdelijke berging of directe infiltratie op eigen terrein. De extra verhardingen moeten zoveel mogelijk worden afgekoppeld van het riool. Het niet aankoppelen van verhard oppervlak zal moeten verlopen volgens de beslisboom voor hemelwater van het Bestuurlijk Overleg Riolerings - Gelderland (BOR-G, 1999).

In deze beslisboom wordt navolgende voorkeursvolgorde aangehouden voor de behandeling van hemelwater:

- gebruik van hemelwater;
- hemelwater opvangen op een vegetatiedak;
- infiltratie van hemelwater;
- hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- hemelwater afvoeren naar de RWZI.

De genoemde volgorde dient echter niet als dwingend te worden geïnterpreteerd.

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien binnen stedelijk gebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Keur

Voor werkzaamheden in de beschermingszone en/of keurzone van de A-watergang of waterkering moet een ontheffing worden verkregen op de Keur van Waterschap Rivierenland. Indien er sprake is van lozingen op de watergang moet ook een ontheffing van de WVO worden verkregen. In de ontheffing kunnen nadere eisen worden gesteld aan de maatgeving van het ontwerp (bijvoorbeeld maatvoering duikers).

Planlocatie

Met de realisatie van het bouwplan vindt er op de planlocatie een toename plaats van ≤ 1500 m² aan verhard oppervlak waarvoor op grond van de norm van het Waterschap Rivierenland compensatie noodzakelijk wordt geacht.

Wel dient bij de nieuwbouw er naar gestreefd te worden zo optimaal mogelijk om te gaan met hemelwater. In die zin wordt er dan ook vanuit gegaan dat het schone hemelwater wordt afgekoppeld en zo mogelijk ter plaatse kan infiltreren in de bodem, danwel kan afvloeien naar het landelijk gebied volgens de norm van 1,5 l/sec/ha. Het vuile water wordt apart verwerkt, bij voorkeur op het riool.

In december 2008 heeft er over de locatieontwikkeling een vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland, waarbij naar aanleiding van het voorgelegde schetsplan de volgende richtlijnen zijn aangegeven en aanbeveling zijn gedaan.

- Het waterschap geeft in overweging om de slotgracht in verbinding te stellen met een van de nabij gelegen sloten, zodat overtollig hemelwater uit de gracht kan afstromen. Er is nu een dam in de verbindende sloot naar de C- watergang aan de zuidzijde.
- Voor de ecologische ontwikkeling van de gracht is in overweging gegeven om natuurvriendelijke oevers aan te leggen en het aantal bomen direct aan de waterrand te beperken. De bomen zorgen namelijk voor schaduw en bladval wat de zuurstofhuishouding

negatief beïnvloed. Ook veroorzaakt bladval extra bagger en dus extra onderhoud.

- In verband met de afvoer van het water zal (schoon) hemelwater in de gracht afvloeien. Afvalwater gaat naar het riool.
- Bij de bouw moet in beginsel gebruik gemaakt te worden van niet uitlogende materialen, om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen.
- De watergang aan de zuidzijde van het plangebied heeft een C-status. Hiermee is bepaald dat het onderhoud door de aanliggende eigenaar uitgevoerd moet worden. De sloot wordt dan ook jaarlijks geschoond op kosten van de aanliggende eigenaren. Indien er aanpassingen aan het watersysteem zouden zijn, kan het zijn dat er een ontheffing van de waterschapskeur afgegeven moet worden.

Ten aanzien van de richtlijnen en aanbevelingen van het waterschap kan het volgende worden opgemerkt.

Het verbinden van de gracht met nabij gelegen sloten is niet wenselijk omdat de dam in de sloot juist bedoeld is op het water in de gracht op peil te houden. Overschot zou kunnen stromen in de sloot. In de praktijk staat de gracht echter nooit zo vol dat deze afstroomt en tegelijkertijd voorkomt de dam dat de gracht in de zomer bijna droog komt te staan, zoals voorheen het geval was.

Met betrekking tot de ecologische functie van de gracht kan worden opgemerkt dat in verband met archeologische waarden het niet wenselijk is om de oevers af te graven, bovendien staat er knotwilgen en hoogstamfruitbomen op de insteek van het talud. In verband met cultuurhistorische waarden is het bovendien wenselijk deze te handhaven. Door de aard van de beplanting geven knotwilgen en hoogstamfruitbomen bovendien ook minder blad dan hoogopgaand hout. Binnen de gracht komt echter wel een klein parkbosje. Het eventuele extra onderhoud is geen probleem omdat de aan de zuidzijde gelegen C- watergang jaarlijks wordt geschoond, waardoor de gracht in het reguliere beheer zal worden meegenomen.

Met betrekking tot de verwerking van het afvalwater zal er in de nadere uitwerking worden gekozen voor ofwel een persriool (aanwezig aan de Krooiweg), danwel een IBA.

Het gebruik van uitlogende materialen, is het niet geheel uit te sluiten omdat het hier om onder andere materialen als lood en zink gaat, waarvan het gebruik de herbouw van het kasteel moeilijk zijn te vermijden. In nader overleg met het waterschap zal worden uitgewerkt in hoeverre kan worden voorkomen dat vervuiling optreedt. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van bijvoorbeeld een lamellenfilter of een wadi.

De watergang aan de zuidzijde van het plangebied heeft een C-status. Hiermee is bepaald dat het onderhoud door de aanliggende eigenaar uitgevoerd moet worden. De C-watergang aan de zuidrand van de planlocatie wordt jaarlijks geschoond op kosten van de aanliggende eigenaren. Van aanpassingen aan het watersysteem zouden is geen sprake.

Voor de beplantingen op de Deilsedijk is enkele jaren geleden reeds een keurontheffing afgegeven. Die beplantingen zijn inmiddels aangebracht.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart) tezamen.

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder algemene gebruiksregels een anti-dubbeltelregel en procedureregels;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

7.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Agrarisch - Dorpsgroen

Voor de gronden met de bestemming "Agrarisch - dorpsgroen" geldt in principe een uiterst beperkte bebouwingsregeling. De gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zijn de gronden tevens bestemd voor de ontsluiting van de aangrenzende woonbestemming. Hiervoor is een maximale verhardingsbreedte opgenomen. De bebouwingsmogelijkheid in het gebied is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is in de regels vastgelegd. De bestemming is mede gericht op bescherming van de aangrenzende (bebouwde) gebieden. De bestemmingsregeling bevat met het oog op de bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en van de aangrenzende gebieden, een aanlegvergunningstelsel voor werkzaamheden als de aanleg van boomgaarden en het aanbrengen van verhardingen. De aanlegvergunning geldt onder andere niet voor werken of werkzaamheden die verband houden met de aanleg of het onderhoud van een door burgemeester en wethouders geaccordeerd inrichtingsplan en het aanleggen van leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, ter plaatse van de aanduiding

“ontsluiting”. Dit laatste ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen, waaronder riolering.

Artikel 4 Water

Binnen deze bestemming is bestaand te handhaven water binnen het plangebied vastgelegd. Er zijn geen zogenaamde A-watgangen die een bijzondere planologische bescherming behoeven. Binnen de bestemming zijn naast de waterhuishoudkundige voorzieningen zijn o.a. waterstaatkundige kunstwerken, alsmede beeldende kunst toegestaan. De bestemming bevat een regeling voor bouwwerken.

Artikel 5 Wonen

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor woningen, verkeer- en parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op grond van de doeleindetoekenning is het mogelijk het voorgestelde bouwplan en terreininrichting te realiseren. In de bebouwingsregeling is expliciet aangegeven dat binnen het hoofdgebouw maximaal 3 wooneenheden zijn toegestaan.

In de nadere detaillering van de bestemming is vastgelegd dat ‘niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten’ zijn toegestaan, alsmede de publiekgerichte bedrijfsactiviteit in de vorm van bed & breakfast. Andere vormen van ‘publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten’ zijn uitsluitend via een ontheffing toegestaan. Aan de activiteiten zijn voorwaarden verbonden. Voorts is bepaald dat maximaal drie wooneenheden mogen worden gerealiseerd binnen het hoofdgebouw en dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeernorm is opgenomen in deze plantoelichting.

In de bebouwingsregeling is bepaald dat het hoofdgebouw (in casu het kasteel), wordt gesitueerd binnen het bouwvlak. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het betreffende aanduidingsvlak en voorts uitsluitend in de vorm van één gezamenlijk gebouw voor de aanwezige woningen. Buiten het bouwvlak mag nog een bijgebouw in de vorm van een prieel of iets dergelijks worden gerealiseerd. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een specifieke regeling.

Voor alle in het plan toegestane bouwwerken is maatvoering opgenomen.

Via een in het plan opgenomen nadere eisenregeling kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering van het prieel, de vorm van de kap van hoofd- en bijgebouwen en de afmetingen van de gebouwen. Eén en ander ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorisch waarde en ter waarborging van een karakteristiek bebouwingsbeeld.

Via een ontheffing is een grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan

In de gebruiksbepaling is in aanvulling op artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening als strijdig gebruik aangemerkt, zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen en het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Voor beide situaties kan onder voorwaarden een ontheffing worden verleend.

Artikel 6 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Omdat de gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, heeft het plangebied een dubbelbestemming ter bescherming van deze waarden. Op grond van de archeologische dubbelbestemming, mag in principe alleen worden gebouwd ten dienste van deze bestemming. Er zijn inmiddels archeologische onderzoeken verricht, waaronder een proefsleuvenonderzoek. De onderzoeken leiden ertoe dat wordt gebouwd met behoud van de archeologische waarden in situ. Voor de gronden binnen de bestemming wonen is dan ook bepaald dat bouwen hier mogelijk is met dien verstande dat bij het verlenen van de bouwvergunning voorwaarden kunnen worden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden.

Voor zover voorts nog bouwwerken binnen het plangebied mogelijk zijn, kan een ontheffing worden verleend. Een aanlegvergunning beschermt de archeologische waarden met betrekking tot het verrichten van werken en werkzaamheden.

Artikel 7 Waterstaat – Waterstaatskundige functie (dubbelbestemming)

Ten behoeve van de bescherming van de Deilsedijk, zijn aanliggende gronden – gelegen binnen het plangebied- primair bestemd voor de waterstaatskundige functie.

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming. Via ontheffing kunnen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van waterkering in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de dijk gehoord.

7.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro wordt in zijn algemeenheid onder gebruik strijdig met de bestemming het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Standaard is een ontheffing van de gebruiksbepaling opgenomen, indien deze gebruiksbepaling (artikel 7.10 Wro) zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene wijzigingsregels

Op grond van deze regel kan de dubbelbestemming de "archeologie" geheel of gedeeltelijk komen te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

7.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden

hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

9. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

9.1. Overleg en informatie belanghebbenden

In het kader van informatieverstrekking vooraf aan belanghebbenden, hebben er verschillende acties plaatsgevonden. In mei 2005 is de gemeente geïnformeerd over de voorgenomen herbouw van Palmesteyn en is hierover van gedachte gewisseld. Recentelijk (april 2008) heeft overleg plaatsgevonden tussen de aanvrager de gemeente en de archeoloog. Daarnaast zijn er diverse rondleidingen geweest op het landgoed en op 7 mei 2007 is er een informatie-avond gehouden voor belangstellenden. Voorts zijn er jaarlijks rondleidingen op het landgoed tijdens de open monumentendag, waar ook informatie wordt verstrekt over de ontwikkeling van Palmesteyn.

Vanaf 21 augustus 2009 tot en met 1 oktober 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Palmesteyn, Deil', ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tegelijkertijd is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar een aantal instanties.

Een samenvatting van reacties uit de inspraak en het vooroverleg, almede de gemeentelijke reactie hierop is opgenomen in de 'Nota van inspraak behorende bij het bestemmingsplan 'Palmesteyn, Deil'.

Het merendeel van de ingediende inspraakreacties heeft betrekking op het verlies aan uitzicht en het verdwijnen van een open plek in het dorp Deil. Vanuit de geraadpleegde instanties zijn de ingediende inspraakreacties qua inhoud marginaal.

9.2. Inspraak

In het kader van de inspraak zijn er geen reacties ontvangen die aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

9.3. Overleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- Gasunie
- Vitens
- Waterschap Rivierenland
- VROM-Inspectie

Provincie Gelderland is van mening dat ook voor bodemwerkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m2 een aanlegvergunning nodig is, omdat dit soort bodemverstoringen wel degelijk schade kunnen aanrichten op een terrein met reeds bekende archeologische waarden.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Voorts hebben de reacties uit het vooroverleg geen aanleiding gegeven tot aanpassingen aan het bestemmingsplan

9.4. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen voor een ieder ter inzage gelegd.