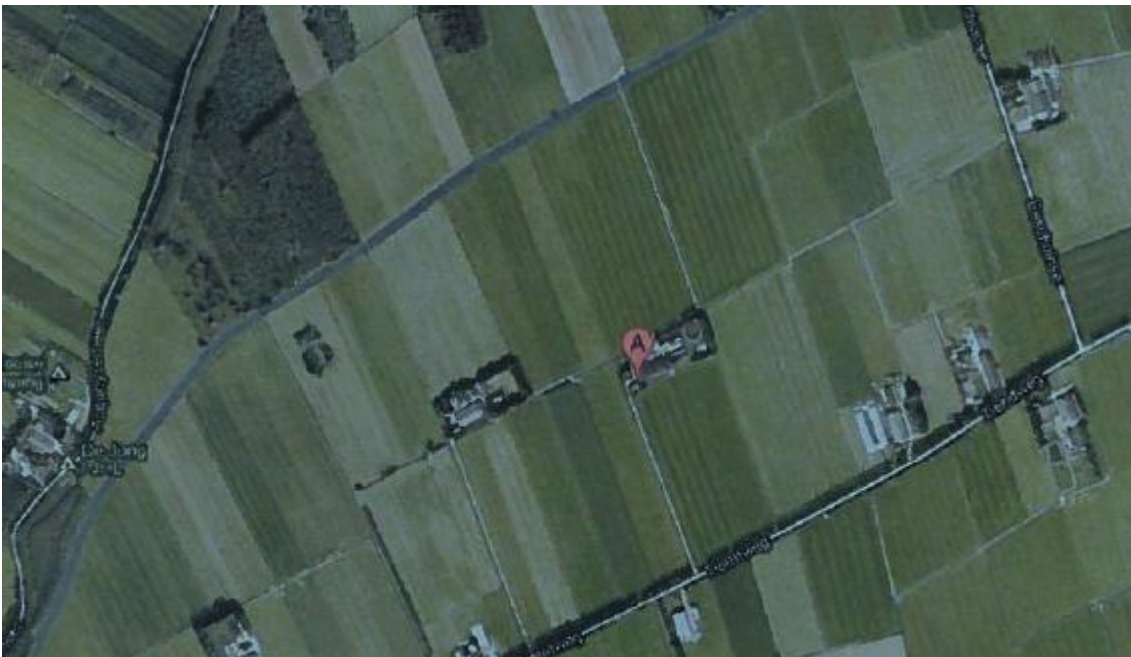




Gemeente Geldermalsen
Bestemmingsplan Tiendweg 13 Rhenoy
Ontwerp

Toelichting Bestemmingsplan



4 december 2013

Gemeente Geldermalsen

Bestemmingsplan “Tiendweg 13 Rhenoy” te Rhenoy

Ontwerp

Inhoud: Toelichting bestemmingsplan

Projectnummer: 13002

Datum: 4 december 2013

Plan indentificatie: NL.IMRO.0236.BPtiendweg13RHY-VSG1

Status	Datum	Opmerkingen
Voorontwerp	15-11-2012	ter inzage legging van 30-11-2012 t/m 10-01-2013 Inspraak en overleg november 2012 - mei 2013
Ontwerp	18-07-2013	ter inzage legging van 16-08-2013 t/m 27-09-2013
Vastgesteld	26-11-2013	

ARCO ARCHITECTEN

Donkere Gaard 28
3421 AT Oudewater
Tel.: 0348-561607

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	8
2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën	8
2.2.3 Huidig gebruik.....	8
2.2.4 Ontsluiting van het plangebied	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Europees en rijksbeleid	10
3.1.1 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Provinciale structuurvisie (Streekplan Gelderland 2005).....	10
3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland	11
3.2.3 Streekplanuitwerking waardevolle landschappen (16-05-2006)	11
3.2.4 Nationaal landschap	12
3.3 Regionaal Beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015	13
3.3.2 Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2	13
3.3.3 Convenant Duurzaam Bouwen	14
3.4 Gemeentelijk beleid.....	14
3.4.1 Structuurvisie Gemeente Geldermalsen	14
3.4.2 Integraal Visiedocument gemeente Geldermalsen.....	14
3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied”	15
3.4.4 Conclusie.....	16
4. PLANBESCHRIJVING	17
4.1 Plan	17
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	21

4.3 Ontsluiting en Parkeren	21
4.4 Waterhuishouding	21
4.5 Motivering medewerking	21
5. ONDERZOEK/VERANTWOORDING	23
5.1 Geluidhinder	23
5.2 Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.3 Bodem.....	26
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
5.5 Watertoets.....	30
5.6 Flora en fauna.....	33
5.7 Verkeer	35
5.8 Luchtkwaliteit	36
5.9 Externe veiligheid	37
6. JURIDISCHE PLANOPZET	40
6.1 Inleiding	40
6.2 Systematiek van de regels	40
6.3 Bestemmingen.....	40
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.1 Exploitatie	41
8. OVERLEG EN INSpraak EN VERVOLG PROCEDURE.....	42
8.1. Overleg	42
8.2 Inspraak	42
8.3 Vervolg van de procedure	42

Bijlagen bij de toelichting

1. Ontwikkelingsplan “Zo kan het ook” zorgboerderij de Lingehof d.d. 18-07-2013
2. Verkennend Bodemonderzoek d.d. 31-07-2012
3. Verkennend Archeologisch onderzoek d.d. 18-07-2013
4. Quicksan Flora en Fauna d.d. 13-06-2013
5. Advies Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen d.d. 16-04-2013
6. Resultaten vooroverleg en inspraak d.d.13-03-2013

1. INLEIDING

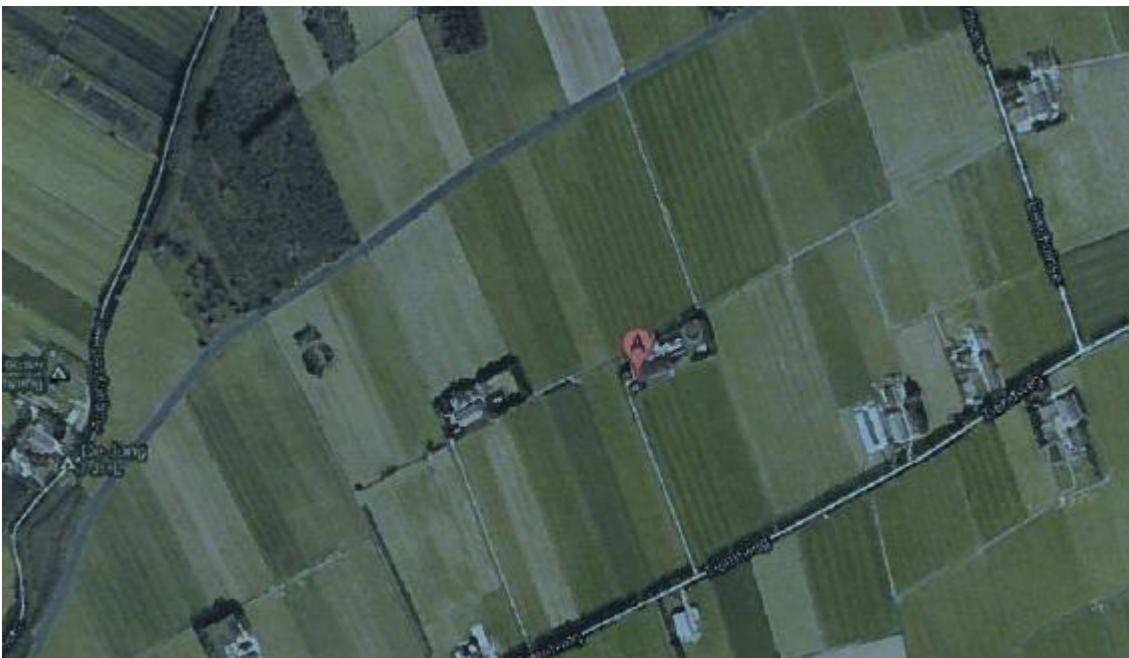
1.1 Aanleiding

De ecologische melkgeitenboerderij “de Linge Hof” van de familie Groeneveld biedt sinds 1996 aan een aantal mensen met een verstandelijke beperking dagbesteding. Al heel lang ligt er bij de familie Groeneveld de vraag van cliënten en ouders om naast dagbesteding op de boerderij ook wonen op de boerderij mogelijk te maken. Het is voor de mensen met een verstandelijke beperking een ultieme wens om naast dagbesteding ook te kunnen wonen op de boerderij tussen de dieren en in de natuur. Ook is de rust en de veiligheid voor mensen met beperkingen (o.a. autisme) heilzaam te noemen. Om aan deze vraag te kunnen voldoen heeft familie Groeneveld een voormalige melkveehouderij aan de Tiendweg 13 gekocht om hier een geheel nieuwe ecologische zorgboerderij met zorgappartementen te realiseren. Het ontwikkelingsplan bestaat in hoofdzaak uit het saneren van de bestaande verwaarloosde stal en schuren om vervolgens een nieuwe melkgeitenstal te kunnen realiseren voor ca. 1500 melkgeiten. In de stal zal tevens ruimte worden gemaakt om streekproducten als kaas te kunnen maken, een vergaderruimte en een ruimte voor educatie en bezoeken. Daarnaast zal in een nieuw te bouwen schuur 9 ruime zorgappartementen worden gerealiseerd (8 permanent en 1 voor bijvoorbeeld ouderverblijf). Tenslotte zal het geheel worden ingericht en landschappelijk worden ingepast. De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een ecologische zorgboerderij voor melkgeiten, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. De niet-agrarische nevenactiviteiten worden op zich wel als toegestane vormen van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven genoemd, echter de oppervlak aan deze nevenactiviteiten mag maximaal 25% van het bedrijfsoppervlak met een maximum van 350m² beslaan. In de voorgenomen ontwikkeling bedraagt de oppervlakte aan dergelijke nevenactiviteiten meer dan is toegestaan. Om de planontwikkeling, mogelijk te maken dient de gemeente medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming. De gemeente heeft hierbij gekozen om een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te laten vinden middels het doorlopen van een (postzegel)bestemmingsplan procedure.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Arco Architecten BNA gevraagd een bestemmingsplan op te stellen. Deze toelichting maakt deel van dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Geldermalsen, tussen de plaatsen Leerdam en Beesd. De boerderij Tiendweg 13 is een aanzienlijk stuk van de Tiendweg af gelegen. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Beesd, sectie K, nummers 280 en 281 en wordt aan alle zijde begrensd door agrarisch weiland.



Afbeelding: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Geldermalsen is vastgesteld op 28 november 2006. En (gedeeltelijk) door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland is goedgekeurd op 17 juli 2007. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Landelijk gebied I.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven.

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie.
- hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders.
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten.
- hoofdstuk 5 Milieuonderzoeken en nadere verantwoording.
- hoofdstuk 6 Juridische planopzet.
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid.
- hoofdstuk 8 overleg en inspraak en vervolgprocedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Rhenoy is één van de kernen van de gemeente Geldermalsen. Deze gemeente behoort tot de provincie Gelderland en ligt in het westen van de provincie.

Het landschap in de gemeente Geldermalsen is in sterke mate bepaald door de invloed van de rivieren in en rond het gebied. Vanaf circa 8.000 voor Christus hebben de Lek, de Waal en de Linge in vaste patronen zware klei, lichte klei en zand afgezet. Door de verschillen in stroomsnelheid van het water bij overstromingen ontstonden verschillende zones, waarin zich grover of fijner materiaal kon afzetten. Gezien vanuit de rivier ontstaat op deze wijze eerst een zone met grover materiaal: zand en grotere kleideeltjes. Verder van de rivier af neemt de stroomsnelheid af, zodat ook de fijne kleideeltjes in het water kunnen bezinken. Doordat de fijne kleideeltjes sterker inklinken dan zand en grove kleideeltjes, ontstond er een systeem van hogere stroomruggen en lagere kommen met zware kleien. Vooral ten westen van Tiel veranderde in de loop der jaren de bedding van de verschillende rivieren. Hierdoor zijn er min of meer ronde komgronden ontstaan welke een belangrijk deel van het gebied innemen. De ronde kommen worden doorsneden door langgerekte stroomruggen. In het oosten nemen de oeverwallen een groot deel van het gebied in. Als gevolg van deze bodemvormende processen is het grondgebied van Geldermalsen onder te verdelen in: de oeverwal van de Linge, het zuidelijk komgebied en het noordelijk komgebied. De komgebieden bestaan voornamelijk uit kalkloze zware kleigronden.

Het plangebied is gelegen in het noordelijke komgebied. De huidige boerderij is ooit ontstaan op een zanderige stroomrug. Dit is dan ook de reden dat de boerderij is gebouwd op een aanzienlijke afstand van de Tiendweg. De boerderij staat op de zandrug waardoor het in tegenstelling tot de rest van de komgronden niet noodzakelijk is om te heien.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Tijdens de Romeinse overheersing was het grondgebied van Geldermalsen in handen van de Romeinen. In die tijd was Geldermalsen onontgonnen. De Romeinen vestigden zich op de oeverwallen welke men verhoogde om ook bij overstromingen droog te blijven.

Vanaf de Middeleeuwen nam de bewoning van het gebied toe en begon men met de bedijking van de rivieren en stromen, om zo het gebied te beschermen tegen overstromingen.

De daadwerkelijke groei van het gebied, zoals wij dat vandaag de dag kennen is begonnen omstreeks halverwege de 19e eeuw. De komst van de spoorlijn en de snelwegen hebben hier aanzienlijk aan bijgedragen. Tijdens de ruilverkaveling van vorige eeuw is het polderlandschap veranderd. De ruilverkaveling werd aangegrepen om de ontwatering van het gebied aanzienlijk te verbeteren en kavels werden in rationele blokken verdeeld.

Deze rationele rechte blokken zijn in de omgeving van het huidige plangebied goed zichtbaar.

2.2.2 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Het landelijk gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkt door een lint van (moderne) agrarische bedrijven welke zijn ontsloten op de Tiendweg.

De verkavelingsrichting is vrijwel overal op rationele en daardoor overzichtelijke wijze afgeleid van het oorspronkelijke langwerpige kavelpatroon. De bebouwing is zowel haaks als parallel aan de weg georiënteerd. Waarbij opvalt dat de verder van de weg gelegen bedrijven allemaal parallel zijn gelegen. Deze ligging wordt ingegeven door de daar aanwezige zandrug. Het landschap karakteriseert zich door een open structuur met weidse zichtlijnen.

2.2.3 Huidig gebruik

Het plangebied is tot heden in gebruik geweest als melkveehouderij.

2.2.4 Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied wordt ontsloten via een eigen particuliere oprit. De oprit verbindt de boerderij met de Tiendweg. Via de Tiendweg kan men het plangebied met de auto verlaten en via polderwegen de A2 of de N327 bereiken.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijks betrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijks bufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijks verantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.2 Provinciaal beleid

Met de invoering van de Wro op 1 juli 2008 is het voor provincies verplicht geworden hun beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening vast te leggen in een structuurvisie. De provincie Gelderland heeft ervoor gekozen haar Streekplan Gelderland 2005 door te laten werken als structuurvisie. Als toevoeging op de structuurvisie heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland opgesteld. De RVG geeft regels welke door gemeenten in hun bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

3.2.1 Provinciale structuurvisie (Streekplan Gelderland 2005)

Het beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het „Streekplan Gelderland 2005“ (vastgesteld d.d. 29 juni 2005 en 20 december 2005 in werking getreden). Dit streekplan heeft als hoofddoel versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. De provincie heeft haar beleid verankert in een aantal sturingselementen. Zo stuurt zij op natuur en water („groenblauw raamwerk“), en ruimtelijke ontwikkelingen in het „rode raamwerk“ van stedelijke functies en infrastructuur.

Naast deze sturingselementen is het beleid van de provincie met namen gericht op decentralisatie en regionale samenwerking.

De vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied staat ook onder druk door „vergrijzing“ . Verhoudingsgewijs vestigen veel jongeren zich elders. In combinatie met schaalvergrotings tendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Er is behoefte aan nieuwe economische dragers. De omgevingskwaliteit is van grote betekenis als toeristisch-recreatief product. De „groene“ en cultuurhistorische rijkdom van Gelderland biedt aanknopingspunten voor verdere ontplooiing van het toeristisch en recreatieve profiel. Door het ruimtelijk beleid voor stad en land op regionale schaal af te stemmen, moeten regio's meer als complete woon-, recreatie- en werkmilieus gaan functioneren.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters, van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) bevat de ruimtelijke regels ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen van de Provincie Gelderland. Het is de juridische uitwerking van het beleid uit de structuurvisie. De RVG is op 15 december 2010 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden.

De RVG vormt een beleid neutrale vertaling van het in de Structuurvisie Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd. In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking

De Zoekzones bevinden zich in en nabij bestaand verstedelijkt gebied, waaruit duidelijk blijkt dat de provincie in haar beleid streeft naar een niet verdere verstedelijking van het gebied buiten de contouren. Op 27-6-2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld.

3.2.3 Streekplanuitwerking waardevolle landschappen (16-05-2006)

Ter bescherming van waardevolle landschappen heeft de provincie de streekplanuitwerking „Kernkwaliteiten waardevolle landschappen“ opgesteld.

Voor het plangebied geldt dat deze is opgenomen in het deelgebied de Regulieren. Het plangebied heeft de aanduiding waardevol landschap: Inudatievelden Nieuwe Hollandse Waterlinie / kommen. De Kernkwaliteiten dit bij dit gebied horen zijn:

- A. Gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting langs rechte wegen, in contrast met kleinschaligheid van Lingelandchap
- B. Het cultuurhistorisch landschap van de Hollandse Waterlinie is afleesbaar door forten en inundatievelden
- C. Rust, ruimte, donkerte

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS. Hierdoor geldt er voor het plangebied het beleid „ja, mits“ -regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn. Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn.

Aanvullend zal nu worden beschreven in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied de kernkwaliteiten van de omgeving beïnvloeden. De conclusie is dat het door de nevenactiviteiten mogelijk wordt de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse voort te zetten. Dit levert een bijdrage aan enkele kernkwaliteiten van het kommenlandschap. Ook blijft een tijdens de ruilverkaveling aangelegde boerenerf in agrarisch gebruik wat bijdraagt aan de agrarische identiteit van de Regulieren.

De vormgeving van de toekomstige gebouwen (agrarische uitstraling), de positionering van de gebouwen op het erf en het beplantingsplan bouwen voort op het landschapsplan van het ruilverkavelingsproject.

In de bestaande situatie is aan de noordwestzijde en noordoostzijde een windsingel van inheemse beplanting aanwezig bestaande uit hoge bomen met daaronder heesters. In de nieuwe situatie zal dit ook weer zo zijn.

Al met al zijn de veranderingen op het erf relatief beperkt waardoor van een aantasting van de kernkwaliteiten zeker niet gesproken kan worden.

3.2.4 Nationaal landschap

Het plangebied is gelegen binnen het nationaal landschap "Nieuwe Hollandse Waterlinie". Met het decentralisatiebeleid van het rijk is het de taak van de provincie invulling te geven aan het rijksbeleid. Provinciale Staten hebben besloten om voor de Nationale landschappen geen eigen planologisch beleid vast te stellen.

Voor het beleid ten aanzien van de nationale landschappen wordt aansluiting gezocht bij de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen.

Voor de verschillende beleidscategorieën binnen een nationaal landschap heeft dat onderstaande afwegingsformules tot gevolg:

Waardevol landschap (geen EHS, geen waardevol open gebied)	ja, mits de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt
Waardevol landschap (samenvallend met EHS)	nee, tenzij
Waardevol open gebied (valt altijd binnen waardevol landschap)	Nee, voor nieuwe bouwlocaties nee, tenzij voor overige ruimtelijke ingrepen
Multifunctioneel gebied in Nationaal Landschap	landschappelijke versterking

Naast de bescherming van de waarden in de nationale landschappen wil de provincie voor het plangebied:

„In het Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie opgenomen "open velden" moeten hun open karakter behouden.“

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Geldermalsen maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging 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 (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het realiseren van de bundeling van verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en de kernen Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg, Druten een subregionale functie hebben. De regio wil de mogelijke toepassing van de netwerkgedachte gaan onderzoeken. Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

De kernen van de gemeente Geldermalsen zijn woonkernen met, ondergeschikt, een aantal voorzieningen. Deze voorzieningen hebben geen regionale functie. Ook dienen de kernen niet als opvang voor de regionale woonvraag. Het ruimtelijk beeld op basis van de eerder genoemde structuurdragers 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“ blijft uitgangspunt;
- functieverandering in het landelijk gebied voor kommen en oeverwallen differentiëren;
- structuurversterkende bebouwing aan de dijk;
- ontwikkeling meer samenhangend toeristisch-recreatief aanbod rond „boegbeelden“ en concentratiepunten;
- uitvoering door middel van een ruimtelijke projectenagenda.

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 in de vorm van kwaliteitscontouren vastgelegd en medio 2004 geactualiseerd. De regio wil in de planvorming voor kleinschalige uitbreidingen van dorpen en linten of buurtschappen aandacht besteden aan het concept organisch groeien. Dergelijke nieuwe, kleinschalige uitbreidingen dienen te worden betrokken in de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking. De provincie heeft de kwaliteitscontouren als zoekzones voor stedelijke functies overgenomen in haar steekplan.

3.3.2 Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2

Het Waterschap Rivierenland heeft uitgangspunten uiteengezet voor een duurzaam stedelijk waterbeheer. Deze zijn uitgangspunten ook in het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2 en in de Notawaterbeheer in stedelijk gebied opgenomen.

In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap naast de drietrapsstrategie „Vasthouden, bergen en afvoeren“ de drietrapsstrategie „Schoonhouden, scheiden en zuiveren“. Bestaand stedelijk gebied moet zoveel mogelijk op veerkracht gebaseerd zijn en zodoende minimaal voldoen aan het middelste ecologische niveau. Water moet zichzelf schoon kunnen houden door voldoende zelfreinigend vermogen. Natuurvriendelijke oevers en voldoende diepte dragen daaraan bij. Als uitwerking van „Schoonhouden, scheiden en zuiveren“ hanteert het Waterschap voor de afvoer van hemelwater de beslisboom voor hemelwater, waarbij leidraad is dat schoon hemelwater niet thuis hoort in het riool maar moet worden afgekoppeld. Bij uitbreiding van het verhard oppervlak, dient er afhankelijk van de mate van toename van het verhard oppervlak compenserend oppervlak aan open water te worden gegraven.

Zodoende kan de door toename verhard oppervlak veroorzaakte versnelde afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater opgevangen worden, zodat niet elders in het peilgebied ongewenste

peilstijgingen optreden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de drietrapsstrategie „Vasthouden, bergen en afvoeren“.

3.3.3 Convenant Duurzaam Bouwen

In het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland (maart 1999) beogen de deelnemende partijen (Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland), waartoe ook de gemeente Geldermalsen behoort, een uniformiteit in aanpak en toepassing van het duurzaam bouwen in Rivierenland in alle fasen en schaalniveaus van het bouwproces. Bovendien is het streven gericht op het doorvoeren en versnellen van duurzaam bouwen in alle sectoren van de bouwnijverheid. De verschillende partijen hebben hiermee verklaard zich te houden aan het Regionaal Pakket Duurzaam Bouwen. Onder dit pakket vallen bijvoorbeeld de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Gemeente Geldermalsen

Om te kunnen voldoen aan het gestelde uit de Wro heeft de gemeente Geldermalsen de structuurvisie Lekker leven langs de Linge opgesteld. Deze structuurvisie is door de gemeenteraad op 23 februari 2010 vastgesteld. Met de structuurvisie geeft de gemeente haar beleidskaders ten aanzien van het ruimtelijk kader voor de gemeente. De structuurvisie beschrijft de ambities van de gemeente voor de korte en lange termijn. Deze ambities dienen als grondslag voor de bestemmingsplannen die de gemeente opstelt. Inhoudelijk is de structuurvisie een voortzetting en aanscherping van het beleid zoals dat is opgesteld in de Nota Wikken en Wegen. In de structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding Komgronden (landbouw, recr. medegebruik, open landschap)



Afbeelding: uitsnede kaart structuurvisie

3.4.2 Integraal Visiedocument gemeente Geldermalsen

In het in 2008 vastgestelde visiedocument geeft de gemeente Geldermalsen haar visie en missie voor de komende periode weer.

Geldermalsen is zelfstandig, zelfbewust en koestert de traditionele eigenschappen van een landschappelijke gemeente met elf karakteristieke kernen. Geldermalsen is zich daarbij bewust van de unieke ligging. Dichtbij nationale landschappen én met de Randstad om de hoek. Doorsneden door de Linge én door infrastructurele hoofdstromen.

De gemeente staat voor een rustieke woon en leefomgeving. Tegelijk heeft Geldermalsen een verantwoordelijkheid voor bedrijvigheid en woningbouw op grond van de knooppuntligging. Hieraan wordt

gerichte invulling gegeven. De elf kernen hebben traditioneel hun eigen karakter. Die sociale en fysieke eigenheid blijft behouden.

Deze visie heeft de gemeente vertaald in een aantal belangrijke beleidspunten die de eigenheid van de gemeente in de toekomst moeten behouden en versterken:

- Landschapskwaliteit;
- Knooppuntkwaliteit;
- Kernenkwaliteit.

In de raadsvergadering van 27 maart 2012 heeft de gemeenteraad haar visie nader aangescherpt:

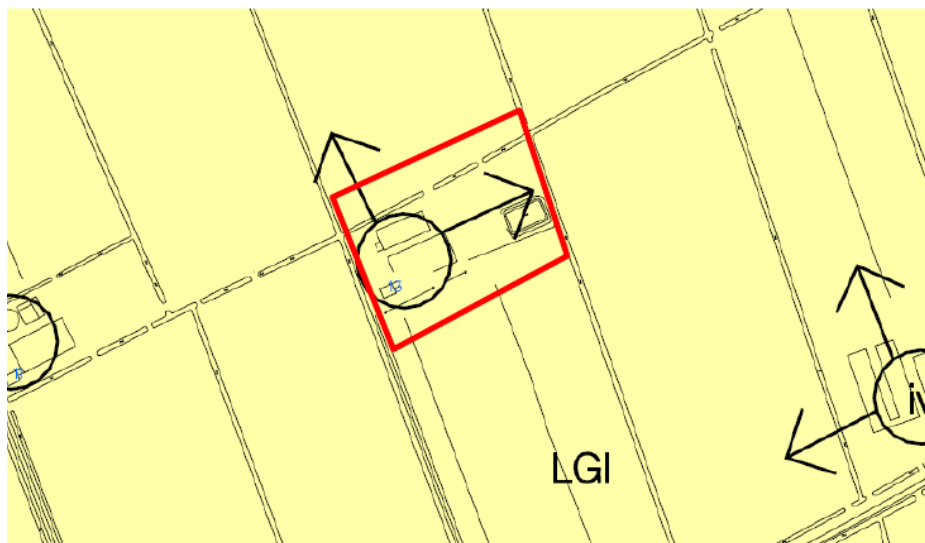
- De gemeente Geldermalsen biedt een prettige woonomgeving waarin algemeen gewaardeerd wordt de mooie karakteristieke kernen, gelegen aan de Linge, met daartussen grote open groene ruimtes. Het is rustig en veilig in de gemeente. Deze woonomgeving is belangrijk voor haar inwoners en is het kapitaal van de gemeente. Uitgangspunt bij beleid is de nadruk op groen, leefbaarheid, rust en ruimte.
- De gemeente stimuleert de ontwikkeling en onderlinge sociale betrokkenheid van haar inwoners, waarbij tegelijkertijd eigen verantwoordelijkheid belangrijk blijft. De gemeente heeft als speerpunt van beleid de sociaal zwakkeren te activeren en te ondersteunen. De gemeente wil zich verder inspannen om de jeugd aan de streek te binden en ze een toekomst te bieden mede door de komst van hoger onderwijs naar de gemeente te stimuleren.
- Geldermalsen is trots op haar agrarische sector en de daaraan verbonden economie, waarin fruitteelt een bijzondere rol heeft. Geldermalsen ziet kansen in hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van deze sector (zogenaamde Fruitvalley). De ontwikkeling van deze economie moet volop de ruimte krijgen, met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij inpassing in het landschap belangrijk is. Verder moet de economische ontwikkeling meer hoogwaardige bedrijvigheid opleveren en aansluiten bij de bevolkingsopbouw. Voorbeelden zijn productie, verwerking, distributie, zakelijke dienstverlening (onder andere ICT), onderzoek, gezondheid en recreatie en toerisme.

3.4.3 Vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Geldermalsen is vastgesteld op 28 november 2006. En door gedeputeerde staten van de provincie Gelderland (gedeeltelijk) is goedgekeurd op 17 juli 2007.

De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Landelijk gebied I.



Afbeelding: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot een ecologische zorgboerderij past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan onder meer omdat de omvang van de voorgenomen nevenactiviteiten meer bedraagt dan de in planregels vastgelegde normen (maximaal 25% van de

oppervlakte van de aanwezige gebouwen tot een maximum van 350 m²). Daarnaast zal gebruik moeten worden gemaakt van nu al aanwezige binnenplanse vrijstellingen om de nokhoogte te verhogen naar 13 meter. En zal het bouwvlak moeten worden vergroot tot ca. 2,0 ha.

3.4.4 Conclusie

Vanuit zowel het Rijk, provincie, regio en gemeente bestaan er geen strijdigheden met de beoogde ontwikkelingen, zoals dit in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

Het ontwikkelingsplan bestaat in hoofdzaak uit het saneren van de bestaande verwaarloosde stal en schuren om vervolgens een nieuwe melkgeitenstal te kunnen realiseren voor ca. 1500 melkgeiten. In de stal zal tevens ruimte worden gemaakt om streekproducten als kaas te kunnen maken en een vergaderruimte voor educatie en bezoeken. Daarnaast zal in een nieuw te bouwen schuur 9 ruime zorgappartementen worden gerealiseerd (8 permanent en 1 voor bijvoorbeeld ouderverblijf). Tenslotte zal het geheel worden ingericht en landschappelijk worden ingepast.

Het ontwikkelingsplan bestaat uit de ontwikkeling van een moderne ecologische zorgboerderij met een knipoog naar het recreatieve karakter van de omgeving. De ontwikkeling bestaat uit een vijftal hoofdonderdelen:

Agrarisch melkgeitenbedrijf:

Het ecologische melkgeitenbedrijf vormt de basis van de gehele ontwikkeling. In de consumentenmarkt is steeds meer vraag naar biologische geitenmelk. Tevens is het door de lage melkprijzen ook in de melkgeitensector noodzakelijk tot schaalvergroting over te gaan. Daarom heeft de familie Groeneveld besloten haar bedrijf uit te breiden met het ecologische melkgeitenbedrijf aan de Tiendweg 13 voor 1500 melkgeiten. Het nieuwe bedrijf zal ecologisch worden opgezet wat onder andere inhoudt dat: geiten meer ruimte hebben, weidegang voor alle geiten, geen gebruik van bestrijdingsmiddelen en kunstmest, beperkt medicijngebruik en ecologisch diervoer. Om het melkgeitenbedrijf te kunnen runnen is er naast de bestaande agrarische bedrijfswoning de wens een tweede bedrijfswoning te realiseren. De Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen heeft hier op 16 april 2013 een advies over uitgebracht en staan daar positief tegenover, mits de beoogde bedrijfsvoering van 1500 melkgeiten nagenoeg gerealiseerd is. Om deze tweede woning mogelijk te maken zal er een afwijkingsregel worden opgenomen. Tenslotte zullen er nog voor de agrarische bedrijfsvoering benodigde faciliteiten als een wagenberging, mest- en voeropslag worden gerealiseerd.

Zorg:

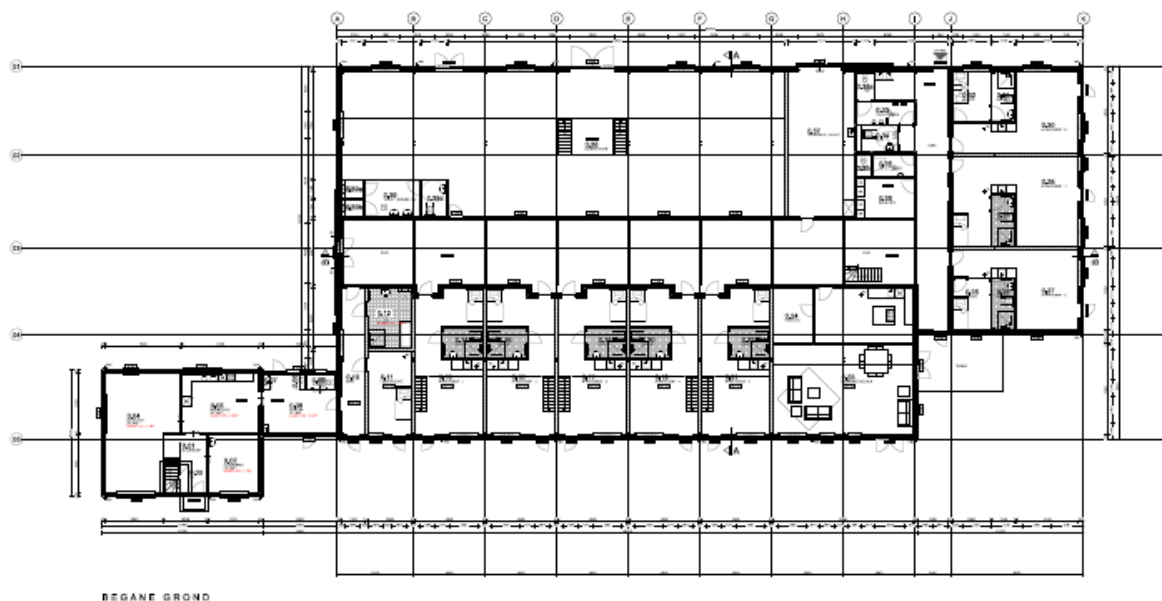
De zorgactiviteiten op het nieuwe bedrijf zullen gaan bestaan uit de dagbesteding voor zes cliënten. Deze dagbesteding is een aanvulling op de dagbesteding door de vaste bewoners. Naast de dagbesteding zal er op het bedrijf een schuur met verblijfseenheden worden gerealiseerd. Deze woonzorg (begeleid wonen) zal bestaan uit acht zorgappartementen met gezamenlijke ruimten om te kunnen koken, eten en samenzijn. Naast de acht appartementen voor de cliënten zal er een negende appartement worden gerealiseerd voor verblijf van ouders of eventueel benodigd ondersteunend personeel. Voor de dagbesteding zullen er op het bedrijf diverse agrarisch gerelateerde voorzieningen als een tuinkas en een kippenhok worden gerealiseerd.

Het zorggebouw bestaat uit twee bouwlagen:

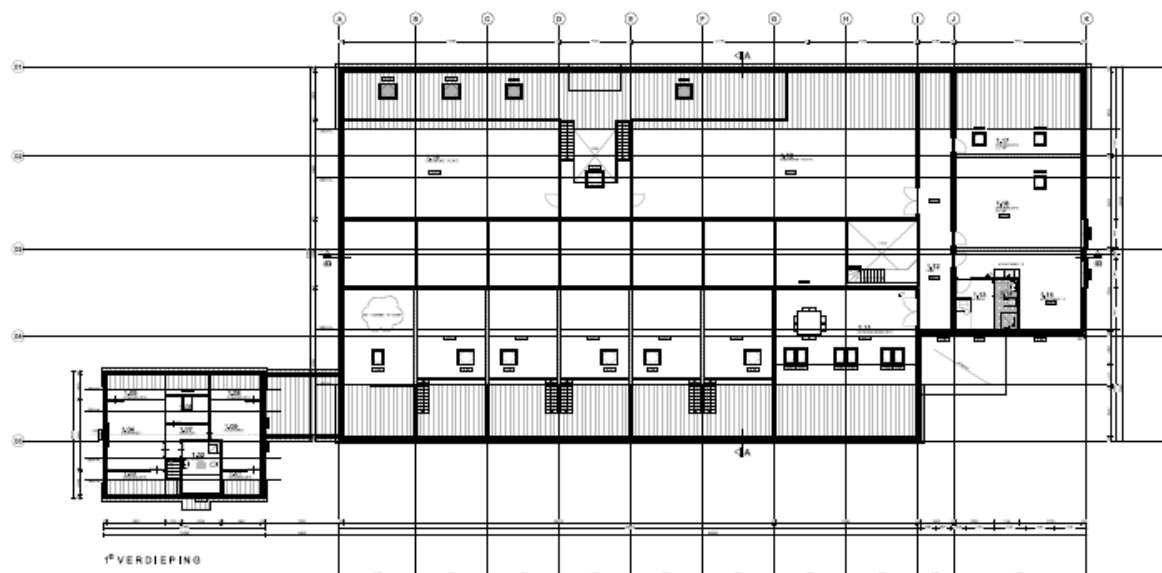
- begane vloer: 8 appartementen, 1 logeerruimte, centrale woonkamer, keuken, gezamenlijke ruimten en verbindingsruimte (gang): totaal ca. 760 m² vloeroppervlak.
- 1e verdieping: slaapruiden, gezamenlijke ruimte en 1 appartement: totaal ca. ± 355 m² vloeroppervlak.

Hiermee komt het totale vloeroppervlakte voor zorg op ca. 1115 m². Ten aanzien van het bestemmingsplan is de begane vloer (ca. 760 m²) maatgevend voor bepalen van omvang van nevenactiviteiten in relatie tot grondvlak totale gebouw. Deze gegevens zijn gebaseerd op het voorlopig ontwerp van het zorggebouw en kunnen mogelijk nog kleine wijzigingen ondergaan.

In de afbeeldingen hieronder is de voorlopige indeling aangegeven.



Afbeelding: plattegrond begane grond



Afbeelding: plattegrond 1^e verdieping

Maatschappelijke functie:

Om het bedrijf ook open te kunnen stellen voor derden, zal er in de melkgeitenstal een skybox worden gerealiseerd als vergaderaccommodatie / bezoekerscentrum. In deze ruimte kunnen verschillende activiteiten in het kader van educatie, workshops en recreatie worden gehouden. Hieraan gekoppeld zal er ook een ruimte worden ingericht waar men de op het bedrijf geproduceerde agrarische producten kan verkopen. De vergaderruimte beslaat een oppervlakte van ca. 135 m² en is gelegen in de melkstal. Boven de vergaderruimte is een kantine gepland voor dagbesteding van cliënten. Er zijn 2 verdiepingenlagen gelegen boven de melkrobot met de volgende functies: vergaderaccommodatie, bezoekerscentrum, winkel. Elke verdieping heeft een vloeroppervlakte van $\pm 135 \text{ m}^2$ dus in totaal $\pm 270 \text{ m}^2$ vloeroppervlakte.

Ten aanzien van het bestemmingsplan is de 1^e verdieping ($\pm 135 \text{ m}^2$) maatgevend voor bepalen van omvang van nevenactiviteiten in relatie tot grondvlak totale gebouw.

Het plan voor de melkgeitenstal en nevenactiviteiten zal nog nader worden uitgewerkt.

Milieu:

Naar aanleiding van de visie een volwaardige ecologische boerderij te realiseren zal binnen de ontwikkeling ook aandacht worden besteed aan duurzame energie (zonne-energie, houtvergassing) De initiatiefnemers streven naar een zo laag mogelijke CO₂ uitstoot. Daarmee sluit de bedrijfsvisie naadloos aan bij het milieuprogramma 2010-2013 van de gemeente Geldermalsen.

Landschap en Natuur:

Uiteraard zal het gehele plan op een passende manier landschappelijk worden ingepakt en zal er de nodige aandacht worden besteed aan natuurontwikkeling. Als onderdeel van de landschappelijke inpassing zal er een sloot, een boomgaard, een bloemenweide en een groenrand worden gerealiseerd. In hoofdlijnen zal binnen de ontwikkeling worden gerealiseerd:

Samenvatting:**Agrarische tak:**

- Een geitenstal.
- Een veldschuur voor opslag stro, hooi en machines.
- Mestopslag.
- Voeropslag platen.
- Bedrijfswoningen (2).

Woonzorg (ca. 1115 m²):

- acht appartementen.
- een gezamenlijke ruimte nodig waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en een wat groter aantal bezoekers kunnen ontvangen.
- keuken (gezamenlijk met de bezoekers dagbesteding).
- Appartement 9, een logeerkamer en sanitaire voorzieningen voor:
 - Crisisopvang.
 - Logeren ouders van bewoners bij bijvoorbeeld ziekte van de bewoner.
 - Logeren voor mensen die nog thuis wonen om de mantelzorg te ontlasten.
 - Spoedplaatsingen.
 - Gebruik bij onderhoud andere wooneenheden.

Dagbesteding:

- Tuinkas / Kippenhok (activiteiten).
- Boomgaard.
- Moestuin.
- Schuurtje.
- Kantine.

Maatschappelijk (ca. 270m²):

- Voor educatie, conferenties, enz. is een vergaderaccommodatie nodig.
- Winkel voor eigen agrarische producten.

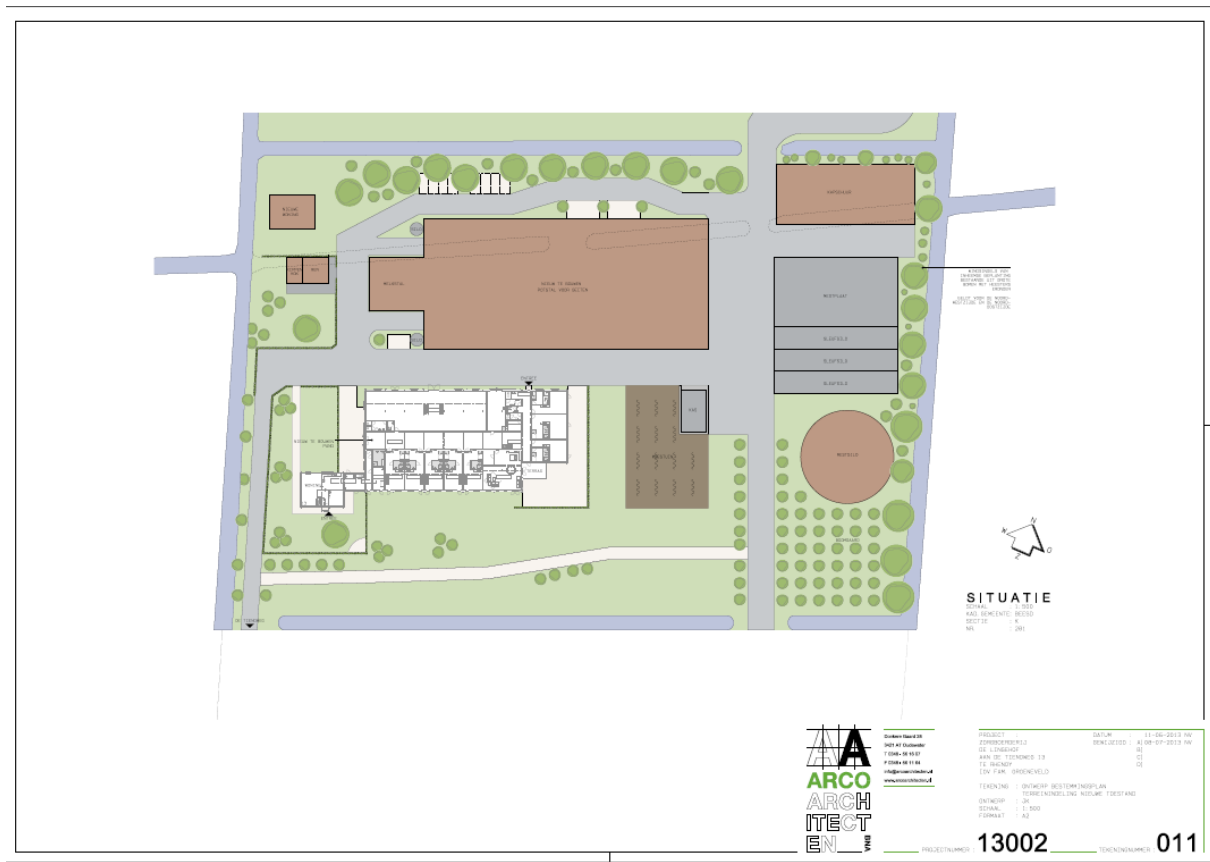
Totaal oppervlak aan nevenactiviteiten

Overeenkomstig bovenstaande omschrijving kan worden geconcludeerd dat het totale vloeroppervlakte aan nevenactiviteiten circa 1385 m² bedraagt.

Als vloeroppervlakte van de gebouwen, en daarmee de opgenomen norm in het bestemmingsplan, gaat het echter om circa 760 + 135 = 895 m² (dit is de vergelijkingsmaatstaf t.o.v. de norm van 350 m²). De 25% norm (1050 m²) wordt niet overschreden omdat de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen circa 4200 m² zal gaan bedragen.



Afbeelding: bestaande situatie



Afbeelding: nieuwe situatie

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Ruimtelijke patronen. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande patronen in de ruimtelijke inrichting.
- 2) De positionering van de gebouwen zo optimaal mogelijk voor de opwekking van zonne-energie.
- 3) Parkeren volledig opgelost op eigen terrein.
- 4) Landschappelijke inpassing van het geheel.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van een ecologische zorgboerderij. Het ontwikkelingsplan voorziet in de realisatie van 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bovendien is er bij eventueel incidenteel meer auto's voldoende ruimte op het bouwperceel om dit op te kunnen vangen. De boerderij is ontsloten via een enkele uitritconstructie op de Tiendweg. De Tiendweg is ter plaatse van het plangebied ingericht als 60-kilometerzone.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Geldermalsen. Het plangebied worden rondom begrensd door C-watgangen. Hierdoor kan hemel- en terreinwater gemakkelijk worden geloosd en afgevoerd via dit oppervlaktewater. Voor de volledige watertoets, zie hoofdstuk 5.5.

4.5 Motivering medewerking

- Met dit plan wordt aan een bestaand vrijkomend agrarisch bedrijfscomplex een nieuwe functie toegekend. Dit komt de vitaliteit van het landelijke gebied ten goede. Het bedrijf zal in hoofdzaak een gewone agrarische functie blijven vervullen (biologische geitenhouderij met 1500 melkgeiten).
- Daarnaast heeft de ontwikkeling een sociale functie (een veilige woonomgeving bieden voor verstandelijk gehandicapten). Ten slotte zitten er ook nog educatieve/recreatieve aspecten aan het plan (o.a. houden workshops e.d.).
- De verouderde opstallen (o.a. asbestdaken) worden gesloopt en het geheel maakt plaats voor onder meer een modern agrarisch bedrijf met biologische bedrijfsvoering. Deze transformatie kan in principe worden uitgevoerd binnen de bestaande bouwbeperkingen van het bestemmingsplan "Buitengebied". Ter plekke is immers nog steeds sprake van een agrarisch bouwperceel. Alleen zou mogelijk gebruik gemaakt dienen te worden van enkele binnenplanse afwijkingen (o.a. voor nokhoogte naar 13 meter en voor omvang bouwperceel naar $\pm 2,0$ ha).
- Binnen Geldermalsen is de nu voorgestelde combinatie boerderij met een kleinschalige woonzorgvoorziening uniek te noemen. Wel zijn er al enkele boerderijen waar als een vorm van dagbesteding verstandelijk gehandicapten meewerken. De ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de gemeente de sociaal zwakkeren te ondersteunen (raadsbesluit 27 maart 2012).
- De grotere oppervlakte aan niet agrarische nevenactiviteiten ontstaat vooral doordat de woonappartementen ruim worden opgezet. Voorrang wordt gegeven aan kwaliteit. Het aantal appartementen (8 permanent bewoond en 1 schakelunit) is beperkt maar is minimaal nodig om het geheel exploitabel te maken. Het geheel terugbrengen naar 350m² is dus geen reële optie. Kwaliteit (=grotere zorgappartementen) geeft de voorkeur boven oppervlaktereductie.
- Omdat hier sprake zal zijn van begeleid wonen waarbij de zorgappartementen geen eigen voordeur hebben en tevens gebruik maken van enkele algemene ondersteunende voorzieningen (centrale keuken met gemeenschappelijke woon-eetruimte) zullen de 8 permanent bewoonde appartementen niet aangemerkt worden als zelfstandige woningen en aldus niet ten koste gaan van het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- Het plan heeft voor omliggende agrarische bedrijven geen beperkende werking. De zorgappartementen krijgen eenzelfde beschermingsniveau (in het kader van geurhinder) als de al bestaande bedrijfswoning. Bovendien zijn de omliggende agrarische bedrijven op behoorlijke afstand gelegen (250-300 meter). Ook andersom leveren de omliggende agrarische bedrijven geen beperking op voor de realisatie van dit project.

- Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de zorgboerderij is aangesloten bij de rationele, rechtlijnige verkaveling, die kenmerkend was voor de inrichting van de agrarische terreinen uit de ruilverkavelingstijd van de jaren 60 op de bestaande vormgeving (rechthoek) en afzijdige ligging van het bestaande agrarische bouwperceel, zoals dat in het kader van de ruilverkaveling uit de jaren 50 is ontstaan. De nieuwe bedrijfsgebouwen zullen bij hun definitieve ontwerp een agrarische uitstraling krijgen van een gangbare hoogte en vorm waardoor zij niet detoneren ten opzichte van omliggende agrarische opstallen.
Door nieuwe inzichten is bijvoorbeeld besloten dat de melkgeitenstal waarschijnlijk minder hoog zal worden dan zoals beschreven in het voorontwerpplan. Het landschapsplan draagt er verder toe bij dat ook de zorgboerderij, net als de omliggende boerenerven uit de ruilverkavelingsperiode, met groenelementen zal zijn omgeven. Het globale landschapsplan, zoals was weergegeven in afbeelding 6 van de toelichting van het voorontwerpplan, is naar aanleiding van de opmerking van de provincie nader bekeken. Besloten is het landschapsplan verder te detailleren en nader uit te werken tot een concreter uitvoeringsplan. Het beplantingsplan is toegevoegd in het verslag van de inspraak en het vooroverleg dat als bijlage 6 bij deze toelichting zit. Aanvullend zal de uitvoering van het landschapsplan via een privaatrechtelijke overeenkomst worden verzekerd.

5. ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan gaat uit van een bestemmingswijziging om het toegestaan aantal m² niet-agrarische nevenactiviteiten te vergroten naar 900 m². De hoofdbestemming blijft hiermee Landelijk gebied I / Agrarisch, omdat als onderdeel van het bouwplan 9 zorgappartementen en de bedrijfswoning(en) op de boerderij zullen worden gerealiseerd die op zichzelf wel geluidsgevoelige objecten zijn is een nadere beschouwing voor wat betreft het aspect geluid wenselijk.

De locatie is geluid belast ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Tiendweg. Deze weg met een maximumsnelheid van 60 km/h heeft een geluidszone van 250 m, uitgaande van een/twee rijstroken en een buiten stedelijke ligging. De afstand van de dichtst naar de weg gekeerde gevel bedraagt 330 m en valt daarmee ver buiten de zone van 250 m, waardoor toetsing niet noodzakelijk is.

Conclusie

De voorgenomen vergroting van de toegestane m² niet-agrarische nevenactiviteiten ten aanzien van het aspect geluid ondervindt geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (de zorgwoningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken.

Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

Er is geen sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de huidige planlocatie wordt immers de bestaande agrarische bestemming gehandhaafd. Echter door de realisatie van de zorgappartementen is een toetsing aan de richtlijn wenselijk.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. De melkveehouderij aan de Tiendweg 11 heeft een afstand tot het plangebied van ca. 230 m¹ en het legkippenbedrijf aan de Tiendweg 13a heeft een afstand tot het plangebied van ca. 250 m¹.

De richtafstandentabel behorende bij de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft voor de betreffende bedrijven de volgende afstanden

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Melkveehouderij	100	30	30	0	100
Legkippenbedrijf	200	30	50	0	200

Hiermee vallen beide buurbedrijven ruim buiten de zonering als gesteld in de VNG publicatie.

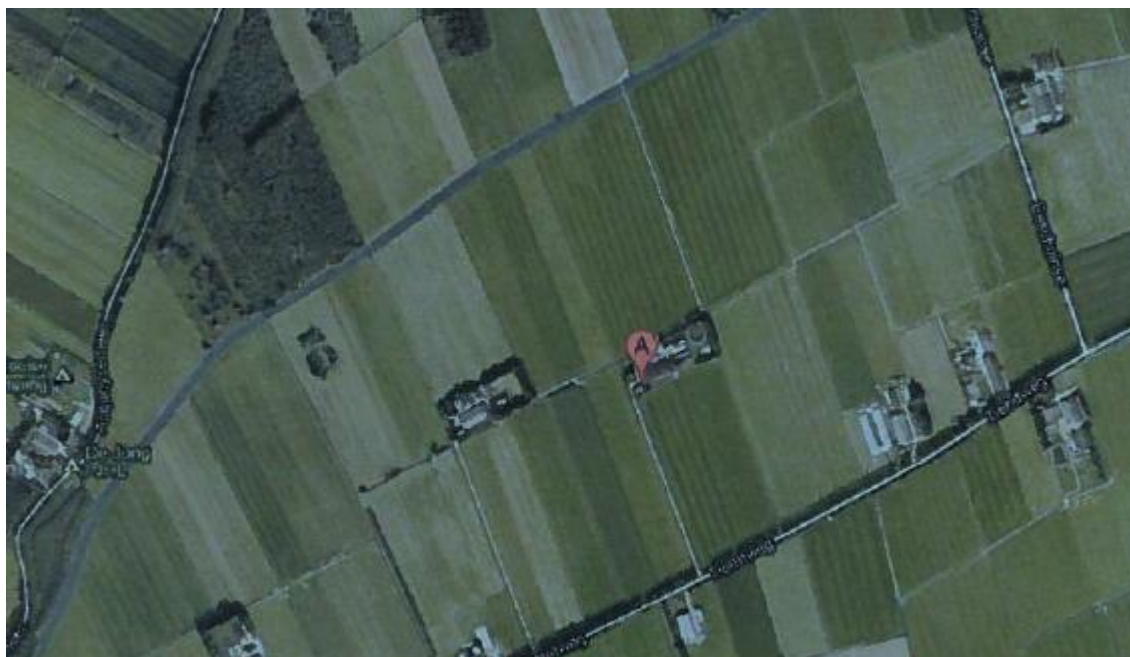
Wet geurhinder en veehouderij

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen dieren met en zonder geuremissiefactor volgens de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor dieren zonder geuremissiefactor geldt buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 m. Voor dieren met een emissiefactor moet de geurbelasting worden berekend met een verspreidingsmodel V-Stacks vergunning.

Geurbelasting

In de directe omgeving van het plangebied zijn een melkveehouderijbedrijf en een legkippenbedrijf aanwezig.



Afbeelding: plangebied met belendingen

Links van het plangebied bevindt zich het melkveehouderijbedrijf en rechts bevindt zich het legkippenbedrijf.

Melkveehouderij

Omdat het bedrijf kleiner is dan 200 stuks melkvee, is hiervoor geen geuremissiefactor en is de minimale afstand van 50 m toepassing. Het bedrijf ligt op ca. 230 m waardoor hier ruim aan wordt voldaan.

Legkippenbedrijf

Voor het legkippenbedrijf is een berekening gemaakt met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. De volgende gegevens zijn toegepast:

- Bedrijfs grootte 18.000 legkippen.
- Geuremissiefactor, 0,34 per dier (bron: bijlage 1 Rgv, RAV nummer E2)
- Totaal geuremissie $0,34 \times 18.000 = 6.120 \text{ ouE/s}$
- Toegestane geurbelasting 8 ouE/m^3 (buiten bebouwde kom, geen concentratiegebied).

Uit de berekeningen blijkt dat de geurbelasting op 250 m $0,8 \text{ ouE/m}^3$ is, hetgeen ver onder de toegestane 8 ouE/m^3 blijft.

Uitvoer V-stacks-vergunning berekening

Naam van de berekening: geurbelasting Tiendweg 13a

Gemaakt op: 12-06-2013 12:32:12

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Tiendweg 13a

Berekende ruwheid: 0,10 m

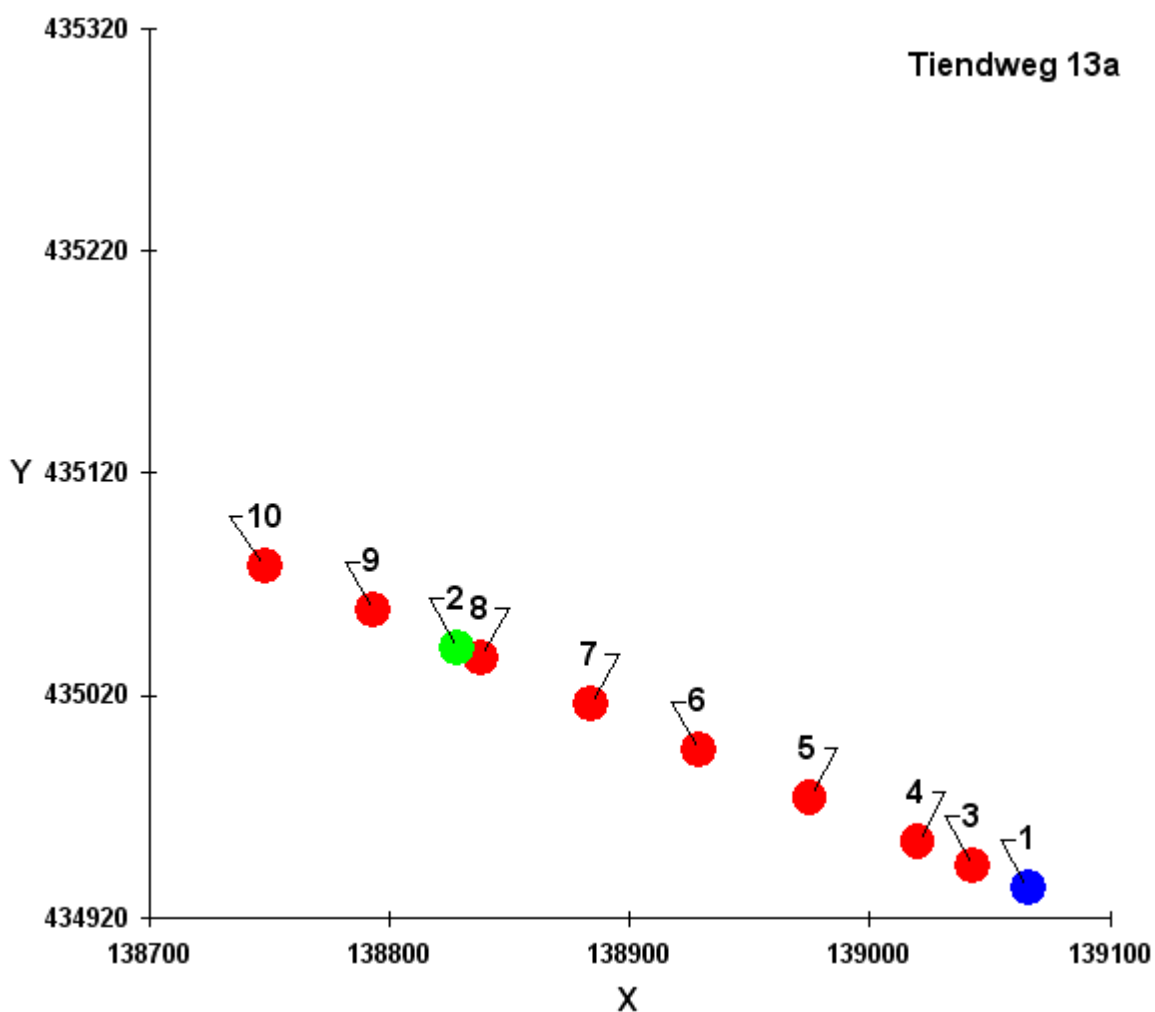
Meteo station: Schiphol

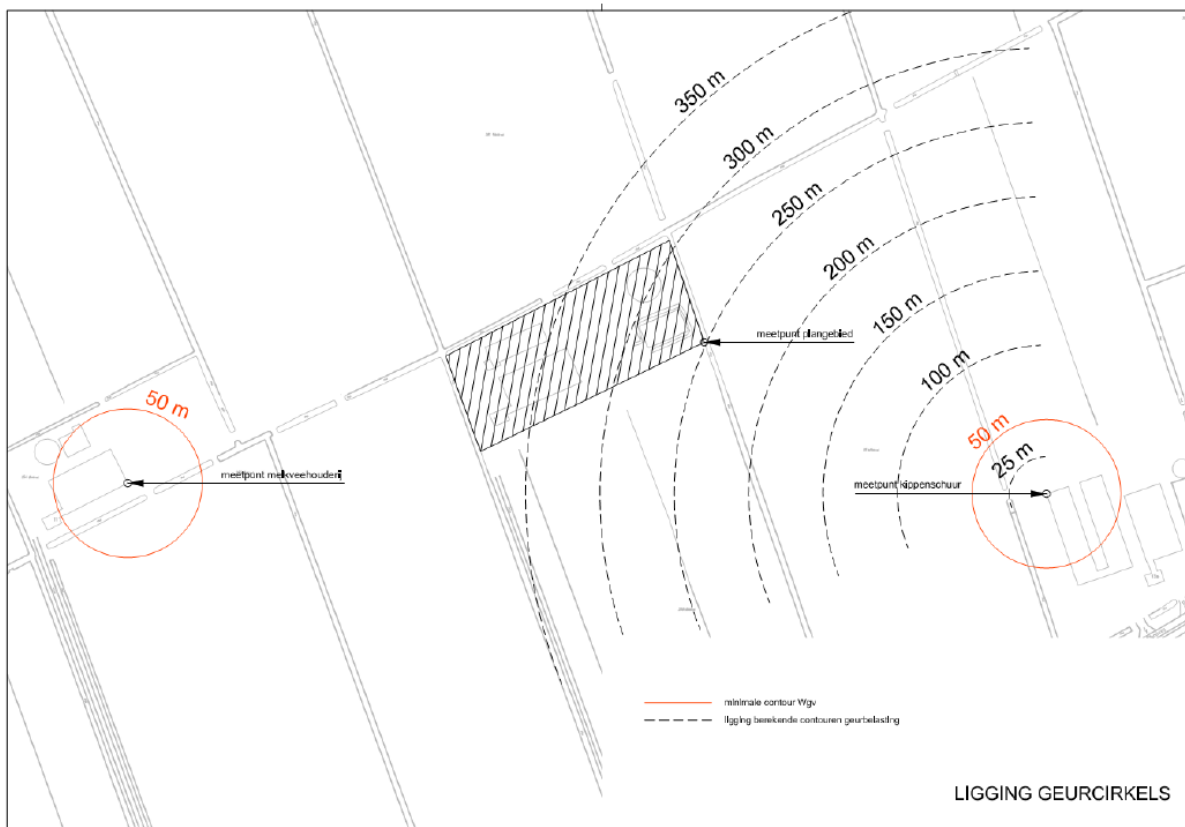
Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	kippenschuur	139 066	434 933	9,0	8,0	0,50	4,00	6.120

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	plangebied 256 m	138 828	435 041	8,0	0,8
3	contour 25 m	139 043	434 943	0,0	3,7
4	contour 50 m	139 020	434 954	0,0	4,4
5	contour 100 m	138 975	434 974	0,0	2,8
6	contour 150 m	138 929	434 995	0,0	1,7
7	contour 200 m	138 884	435 016	0,0	1,1
8	contour 250 m	138 838	435 037	0,0	0,8
9	contour 300 m	138 793	435 058	0,0	0,6
10	contour 350 m	138 748	435 078	0,0	0,5





Afbeelding: kaart met geurcirkels

Conclusie:

Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor wat betreft de nieuwe ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon en leefklimaat en dat de bestaande omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering zullen worden beperkt. Voor wat betreft bedrijven en milieuhinder kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen belemmeringen ondervindt.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

Het bevoegd gezag hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de vergroting van het aantal m² niet-agrarische nevenactiviteiten om de realisatie van de zorgboerderij mogelijk te maken.

Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan Linge Milieu opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

“Op 3 juli 2012 is in opdracht van de heer C.P.J. Middelweerd uit Rhenoy een milieukundig verkennend onderzoek uitgevoerd op het perceel Tiendweg 13 in Rhenoy. Kadastrale gegevens van het terrein zijn Rhenoy, sectie K, nummer 281.

Op het terrein staat een boerderij, een melkveebedrijf. Oppervlak van het bebouwde deel van het terrein is circa 1.2 hectare. Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen eigendomsoverdracht van het perceel.

Er zijn voor het onderzoek 23 boringen geplaatst. Twee boringen zijn afgewerkt met een peilbuis. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 1.2 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het zogenaamde NEN 5740-pakket (stap 1 en 2).

Conclusies

De bodem van het perceel bestaat uit geroerde en humeuze klei, overgaand in zandige klei op circa 1.5 m-mv. Er is geen noemenswaardig puin in boven- of ondergrond aangetroffen. De bodem is algemeen als onverdacht beschouwd wat betreft eventuele verontreiniging, met als opmerkingen dat er een bovengrondse dieseltank in gebruik is.

Grond en grondwater

De kleiige boven- en ondergrond van het terrein is licht verontreinigd met nikkel. In één van de drie mengmonsters van de bovengrond zijn PCB's minimaal verhoogd. De bovengrond ter plaatse van de dieseltank is met 160 mg/kg ds olie bij een achtergrondwaarde van 65 mg/kg ds licht verontreinigd. Het grondwater op deze locatie bevat geen meetbare hoeveelheid olieproducten. Het licht verhoogde oliegehalte in de grond geeft geen aanleiding voor verder onderzoek. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Beide metalen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondwaarden, niet specifiek voor het terrein zelf.

Algemene conclusie van het onderzoek is dat het (agrarisch) gebruik van het perceel de afgelopen decennia niet heeft geleid tot daadwerkelijke verontreiniging van de grond of grondwater. Voor een eigendomsoverdracht van het perceel is de algemene bodemkwaliteit geen belemmering."

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik als ecologische zorgboerderij. De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor wat betreft bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

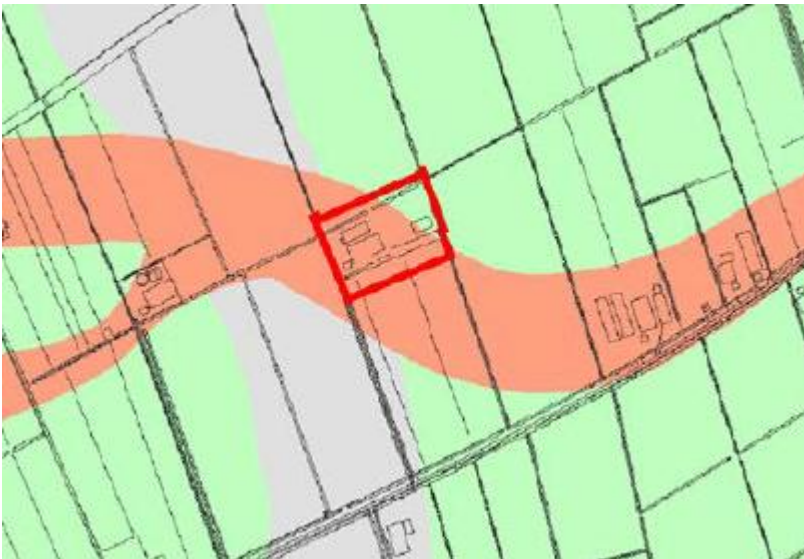
Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden binnen de gemeente heeft de gemeente Geldermalsen in samenwerking met RAAP de Beleidsnota Archeologische monumentenzorg opgesteld. Dit archeologiebeleid is samengevat in twee elementen te weten: de beleidsnota en een archeologische beleidskaart.

De nota gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt' Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden.



Afbeelding: uitsnede archeologische beleidskaart

Op archeologische beleidskaart van de gemeente Geldermalsen is te zien dat het plangebied een hoge waarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting.

Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een hoge verwachting algemeen, dit betekend dat bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hierdoor is een verkennend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk en is via Hamabest Milieu - Adviezbureau aan Van der Poel Milieu BV & Vergeten Landschap opdracht gegeven om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusies en aanbevelingen

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied, en ligt globaal ten noorden van de Tiendweg, ten zuiden van de Nieuwe Graaf, ten westen van de Beschuinse, en ten oosten van de Acquoysemeer.

Aanleiding voor het archeologisch onderzoek vormt de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bouw van een stal en een zorgboerderij. In het kader van de nieuwbouwplannen zullen ter plaatse van de koeienstal zorgappartementen en een schuur worden gebouwd. Tevens zal een nieuwe stal worden aangelegd. Achter de stal zal een kapschuur gebouwd worden en een mestplaat met sleufsilo's. In het zuidelijke deel van het plangebied zal een nieuwe sloot worden aangelegd en aan de noordzijde wordt de bestaande sloot verlegd. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.17 hectare.

Binnen het plangebied zal een nieuwe stal, schuur en een zorgboerderij worden aangelegd, en een nieuwe sloot worden gemaakt en een bestaande sloot worden verlegd. Ter plekke van het plangebied is een melkstal plus kelder en een kapschuur met kelder aanwezig, die in het kader van de nieuwbouwplannen gesloopt zullen worden. De nieuwe stal zal op staal worden gefundeerd, alleen ter plaatse van het noordoostelijke deel van de stal zal een beperkt aantal heipalen worden aangebracht. Dit hangt samen met het aflopen van de top van de stroomrugafzettingen in noordoostelijke richting. Achter de stal zal de nieuwe kapschuur worden gebouwd en een mestplaat met sleufsilo's. Binnen de bestaande situatie is de bodem ter plaatse van het plangebied geroerd tot een diepte van circa 0.2 - 0.4 meter beneden het maaiveld en ter plaatse van de twee schuren (stal voor jong vee en droge koeien; melkstal) tot een diepte van circa 1.8 meter beneden het maaiveld. In de nieuwe situatie zal de bodem ter plaatse van de nieuwe sloten tot circa 1.0 meter beneden het maaiveld worden verstoord, ter plaatse van de nieuwbouw tot maximaal 1.0 meter beneden het maaiveld en in het overige deel van het plangebied tot circa 0.4 - 0.6 meter beneden het maaiveld.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek was er een hoge trefkans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats voor het terrein opgesteld. Deze hoge trefkans gold vooral voor vindplaatsen

Toelichting bestemmingsplan "Tiendweg 13 Rhenoy", gemeente Geldermalsen, vastgesteld 26 november 2013

uit de periode Steentijd tot en met de Romeinse tijd. Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem goed in tact is gebleven en dat er oever en bedding afzettingen in de ondergrond aanwezig zijn die horen bij de stroomgordel van Schaik. Ter plaatse van deze stroomgordel zijn vele archeologische vindplaatsen bekend.

Het booronderzoek heeft daarmee de hoge trefkans die op basis van het bureauonderzoek was opgesteld onderschreven. Vergeten Landschap adviseert daarom om de zones die ontgraven gaan worden en die binnen de stroomgordel van Schaik vallen door middel van een karterend onderzoek nader te onderzoeken op de plaatsen waar de ontgravingen dieper dan 100 cm reiken.

Als bekend is waar de ontgravingen exact plaatsvinden kan besloten worden om deze zones door middel van een archeologisch proefsleuvenonderzoek te onderzoeken. Als de plannen nog niet bekend zijn dan is het beter om de zone ten zuid-westen van de boringen 7, 8, 11 en 12 door middel van een karterend booronderzoek nader te onderzoeken.

- **Wat is de fysiek landschappelijke ligging van de locatie?**

Het plangebied bevindt zich op een oude dichtgeslibde meander van de voorloper van de Rijn. Deze voorloper wordt ook wel de stroomgordel van Schaik genoemd.

- **Hoe is de bodemopbouw in het plangebied?**

De bodem bestaat volgens de bodemkaart uit een kalkloze poldervaaggrond en een drechtvaaggrond. Er is inderdaad tijdens het booronderzoek een poldervaaggrond aangetroffen die relatief goed in tact is gebleven. De poldervaaggrond heeft zich ontwikkeld in zware klei. Onder dit kleipakket bevinden zich de oeverachtige afzettingen, bestaande uit zandige klei, die horen bij de stroomgordel van Schaik. In de top van deze oeverafzettingen zouden archeologische indicatoren kunnen voorkomen.

- **Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?**

Ja, er zijn archeologische vindplaatsen vanaf het Mesolithicum te verwachten.

- **Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?**

De top van de zandige klei bevindt zich op ongeveer 100 cm onder het maaiveld. Hoewel er in deze laag geen laklaag is aangetroffen is dit wel het pakket waar mogelijk archeologische resten te verwachten zijn.

- **Wat is de archeologische verwachting van het terrein en wordt deze verwachting ook onderschreven door de resultaten van het booronderzoek?**

Er gold een hoge trefkans en het booronderzoek heeft deze hoge trefkans kunnen onderschrijven.

- **Zijn er archeologische indicatoren aangetroffen en zo ja, op welke diepte bevinden deze zich?**

Nee, er zijn geen indicatoren aangetroffen maar dat was ook niet het doel van het onderzoek.

- **In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?**

De voorgenomen graafwerkzaamheden vormen een bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Vergeten Landschap adviseert daarom dat er eerst een karterend onderzoek moet plaatsvinden alvorens de graafwerkzaamheden starten.

Eindconclusie:

Indien de ontgravingen dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld, dient er een vervolgonderzoek plaats te vinden. Dit dient in eerste instantie een karterend booronderzoek te zijn. Omdat geen laklaag is aangetroffen en er tot nu toe geen archeologische resten zijn gevonden is slechts de hoge archeologische verwachting, die er al op lag, bevestigd. Bij een verstoring van meer dan 500 m² dieper dan 1 meter dient daarom nader onderzoek plaats te vinden, uitgezonderd het noordoostelijke deel van het plangebied, waar veen is aangetroffen en de plek van de huidige diepgefundeerde schuren. Deze gebieden zijn vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek. De bevindingen uit het archeologisch onderzoek hebben geleid tot een apart artikel (artikel 4 Waarde -Archeologie) in de planregels van dit bestemmingsplan.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

De watertoets en de uitgangspunten zijn gebaseerd op het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, welke hieronder worden genoemd:

- De Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2000).
- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over waterbeleid 21^e eeuw, december 2000).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (2 juli 2003).
- Landelijke Handreiking Watertoets 2 (RIZA, december 2006).
- Het Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rivierland 15 december 2008).

Het waterschap hanteert voor het opstellen en beoordelen van de watertoets 4 thema's:

- Thema 1, waterneutraal inrichten, gaat over het belang van voldoende waterberging bij ruimtelijke ingrepen. Hiermee wordt voorkomen dat waterlast kan ontstaan bij hevige regenval.
- Thema 2, schoon inrichten, gaat over het belang van het bereiken van een goede waterkwaliteit bij ruimtelijke ingrepen.
- Thema 3, veilig inrichten, gaat over het respecteren van het goed functioneren van de waterkeringen.
- Thema 4, bijzondere wateren en voorzieningen, gaat over wateren met een bijzondere functie en voorzieningen zoals zuiveringsinstallaties.

In al deze plannen geldt de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem als uitgangspunt. Dit kan uitgewerkt worden door:

- Waterneutraal bouwen.
- Infiltratie of berging van hemelwater binnen het plangebied.
- Beperken van het verharde oppervlak.
- Maatregelen ter voorkoming van (grond)watervervuiling.
- Geen uitlogbare materialen gebruiken.

Alle werkzaamheden in en rond oppervlaktewater dient te voldoen aan de eisen van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo), het Bouwstoffenbesluit en de Keur van het waterschap. Indien wordt afgeweken van deze regelgeving, dient hiervoor schriftelijk vergunning / ontheffing te worden aangevraagd bij het waterschap.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen.
- Het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1.;
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren.

Watertoets

Oppervlakten.

[illegible]

Het verharde oppervlakte van het terrein in de nieuwe toestand, inclusief bebouwing, bedraagt 10294 m² , zie ook de situatietekening nieuwe toestand.

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt dus toe met 4198 m^2 .

Het oppervlaktewater binnen het plangebied valt onder het peilgebied Lek & Linge 001 met een zomerpeil van NAP -0,30 m en een winterpeil van NAP -0,50 m.

De watergangen staan met elkaar in verbinding.

De hemelwaterafvoer gebeurt in de bestaande en nieuwe situatie door oppervlakkig afstromen naar de naastgelegen watergangen.

In de bestaande en in de nieuwe situatie is een IBA aanwezig voor de behandeling van het DWA. Door de toename van de DWA belasting op het IBA systeem is mogelijk een aanpassing of vervanging nodig in de nieuwe situatie.

Ten behoeve van de planrealisatie zal de bestaande sloot aan de noordzijde verlegd worden. Ter compensatie van de vermeerdering van het verharde oppervlak zal aan de zuidzijde een nieuwe sloot worden gegraven. De bodemdiepte van de sloot zal overeenkomstig de omringende sloten zijn. De norm voor watercompensatie van Waterschap Rivierenland ligt op 436 m³ benodigde waterberging per netto verharde hectare oppervlak, uitgaande van waterberging in open water. De eerste 1500 m² toename van het verhard oppervlak in het buitengebied is door WSRL vrijgesteld van compensatie.

De omvang van de benodigde compensatie bedraagt $(4198 - 1500 \text{ m}^2) \times 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 118 \text{ m}^3$.

Het plangebied ligt in een gebied met een maximaal toegestane peilstijging van 0,30 m. In totaal moet $118 \text{ m}^3 / 0,3 \text{ m} = 393 \text{ m}^2$ compenserend water worden gegraven.

De nieuw te maken sloot aan de zuidzijde heeft een oppervlakte van ca. 490 m^2 zodat aan de vereiste watercompensatie van 393 m^2 wordt voldaan.

Waterkering

Waterkering aspecten zijn niet aan de orde.

Kwel

Kwelproblemen zijn voor de bestaande situatie niet bekend. Ook in de nieuwe situatie zijn geen kwelproblemen te verwachten omdat de bodemhoogte van de nieuwe sloten wordt afgestemd op de omringende sloten.

Aanleghoogte

Er ontstaan geen veranderingen in de maaiveld hoogten.

Grondwater

Gezien de omvang van het ontwikkelingsplan kan gesteld worden dat de invloed op de grondwaterstroming en grondwaterstand minimaal zijn. Schade aan derden, zowel in de bouwfase als in de uiteindelijke vorm, zijn niet te verwachten.

Conclusie

Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan voor wat betreft het aspect water geen belemmeringen ondervindt.

De initiatiefnemers van de zorgboerderij zullen bij de uitvoering van de plannen rekening dienen te houden met de regelgeving van het waterschap en waar nodig tijdig een watervergunning aan te vragen.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

Gebiedenbescherming

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 1,5 kilometer afstand van het N2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid. Er is geen relatie tussen het plangebied en de via N2000-gebied beschermde natuurwaarden. Dit komt vanwege de afstand van het plangebied tot het N2000-gebied en het feit dat het plangebied niet geschikt is als zeer belangrijke leefomgeving voor N2000-waarden (een boerderij met erf).

De initiatiefnemers hebben begin februari 2013 bij de provincie een aanvraag vergunning ex. Artikel 19d van de Natuurbeschermingswet ingediend. Het betrof een aanvraag voor 1500 melkgeiten ter vervanging van de bestaande vergunde situatie met 136 melk – en kalfkoeien en 132 stuks jongvee. Uit de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de verwachte toename ammoniakemissie op het Natura 2000 gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid onder de drempelwaarde blijft.

De ontwerpvergunning heeft ter inzage gelegen en er zijn geen bezwaren binnengekomen. De grenzen in de provincie voor ammoniak uitstoot zijn echter bereikt. Het is de bedoeling om de vergunningen die reeds ter inzage hebben gelegen wel te vergunnen maar hiervoor moet een extra procedure gevolgd worden. De verwachting is nu dat vergunning in september 2013 afgegeven wordt.

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een

samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS. Het projectgebied is gelegen aan de Tiendweg in het landelijk gebied van de gemeente Geldermalsen en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Flora - en faunawet

Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora - en faunawet. Het doel van de Flora - en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant - en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant - en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat beschermde soorten flora en fauna voorkomen in het plangebied. Daarom is voor dit project een quickscan Flora - en faunawet uitgevoerd om te bezien of beschermde soorten mogelijk aanwezig zijn. Zie hiervoor de bevindingen van de quickscan in bijlage 4.

Quickscan

Om de effecten van het bouwplan ten aanzien van flora en fauna in beeld te brengen heeft Hamabest een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Flora – en faunawet en overig (natuur) beleid.

Beschermde gebieden

Het plangebied is gelegen nabij de Ecologische Hoofdstructuur, maar niet nabij een Natura2000-gebied.

- Het karakter van het plangebied en de aard van de ingreep maken dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Vogels

De opstallen en de te kappen groenstructuren (kunnen) worden gebruikt door diverse algemeen voorkomende soorten (geen jaarrond beschermd nest) als broedlocatie.

- De sloop – en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- Indien het niet mogelijk is om voor of na het broedseizoen de werkzaamheden uit te voeren, dient voorkomen te worden dat exemplaren er gaan broeden.

In de stal grenzend aan de woning zijn broedende huismussen aangetroffen. Het nest van de huismus is jaarrond beschermd. Tevens broedt hier de boerenzwaluw.

- Er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden om het verlies aan broedplekken te compenseren. In de nieuwbouw zullen minimaal 6 broedlocaties, bijvoorbeeld door vogelvides, gerealiseerd moeten worden.
- De nieuwe broedplekken dienen voor het broedseizoen dat volgt op de sloop functioneel te zijn. Anders dienen er nabij de woning huismussenkasten opgehangen te worden.
- In de nieuwe situatie dienen er broedmogelijkheden voor de boerenzwaluw aanwezig te zijn.

Vissen

In potentie kunnen de kleine en grote modderkruiper voorkomen in de te dempen sloten. Er zijn echter bij het beperkte aquatisch onderzoek geen exemplaren waargenomen.

- Wanneer de sloten gedempt worden, dient het substraat op de kant te worden gelegd en gecontroleerd te worden op aanwezigheid van exemplaren. Wanneer deze aanwezig zijn, dienen de exemplaren te worden overgezet naar een soortgelijke, nabijgelegen sloot.
- De werkzaamheden dienen bij voorkeur door een ter zake kundige te worden begeleid en in de periode eind augustus – november.
- Verlies aan areaal is niet het geval, ar zal een nieuwe sloot worden gegraven.
- Overige aangetroffen soorten dienen eveneens te worden overgezet.

Flora – en faunawet, overig

Er zijn verder geen standplaatsen of vaste verblijfsplaatsen / nesten van (streng en strikt) beschermde (wilde) plant – of diersoorten aangetroffen binnen het plangebied.

- Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn, mits er aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora – en faunawet van toepassing:

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de flora – en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

5.7 Verkeer

Met de voorgenomen ontwikkeling zal het bestaande melkveebedrijf worden gesaneerd en plaats maken voor een ecologisch zorgboerderij voor melkgeiten. In de nieuwe situatie zal de boerderij ca. 1500 melkgeiten gaan huisvesten, maar ook niet-agrarische nevenactiviteiten als 9 zorgunits, dagbesteding, een zuivelwinkeltje en een vergaderaccommodatie / bezoekerscentrum. Omdat door de niet-agrarische nevenactiviteiten de verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie zullen toenemen zijn de verkeerseffecten van de zorgboerderij geanalyseerd.

Verkeerseffect

Bij de beoordeling van het plan spelen twee aspecten een rol. Enerzijds de wijziging van het aantal verkeersbewegingen en anderzijds de capaciteit van de omliggende infrastructuur.

Aantallen verkeersbewegingen

Door de zorgboerderij met nevenactiviteiten komen er verschillende gebruiksgroepen, namelijk de bewoners van de zorgseenheden, bezoekers van de bewoners, de bezoekers van de zuivelwinkel, de bezoekers van de vergaderaccommodatie en het personeel van de zorgboerderij. De gebruikers hebben elk hun mobiliteitsbehoefte, die van invloed zijn op de verkeersstromen rondom de zorgboerderij. Ongeveer de helft van de bewoners werkt elders, welke 's-morgens opgehaald worden en 's-avonds thuisgebracht worden.

Vanwege de kleinschaligheid van het plan wordt een minimale stijging van het aantal verkeersbewegingen ingeschat door toedoen van bewoners, bezoekers en personeel, namelijk ca. 20 verplaatsingen per dag. Deze stijging is dusdanig klein dat deze nauwelijks merkbaar is binnen de huidige verkeersstromen.

Naast de wooneenheden wordt er een zuivelwinkeltje en een vergaderaccommodatie gerealiseerd. Het winkeltje is op vrijdagen en zaterdag geopend en wordt bemand door bewoners van de zorgboerderij. De winkel heeft een lokale functie waardoor de verwachting is dat er per dag een beperkt aantal bezoekers, verspreidt over de dag, op bezoek komt.

De vergaderaccommodatie wordt 2 tot 3 keer per week verhuurd met een capaciteit van ca. 25 personen. Deze personen komen en vertrekken ongeveer gelijktijdig.

Hieronder een overzicht van de verplaatsingen per dag per gebruiker:

Bewoners	8 verplaatsingen t.b.v. werk 4 verplaatsingen t.b.v. overig
Bezoekers	4-6 verplaatsingen
Personeel	4 verplaatsingen
Zuivelwinkel	40 verplaatsingen (uitgangspunt 20 klanten per dag), 2 dagen per week
Vergaderaccommodatie	50 verplaatsingen (2 tot 3 dagen per week)
Totaal	maximaal ca. 112 verplaatsingen per dag.

Omliggende infrastructuur

Het verkeer vanuit de zorgboerderij met nevenactiviteiten verdeelt zich over de Tiendweg in westelijke en oostelijke richting. Daarna zijn meerdere routes mogelijk, zoals over de Parallelweg of Leerdamseweg naar Leerdam en over De Paaij naar Beesd.

De omliggende infrastructuur heeft de functie: ontsluiting aanliggende erven en gebruik door bestemmingsverkeer. De breedte van de omliggende infrastructuur varieert van ca. 3,50 m tot ca. 5,0 meter en hebben een capaciteit van tussen de 400 en 1150 motorvoertuigen per etmaal (bron: CROW publicatie 164d, handboek Wegontwerp). De capaciteit is voldoende om ruimte te bieden voor het verkeer dat de zorgboerderij aantrekt en het huidige verkeer.

Parkeren

Het plan voorziet in een aantal functies die een parkeerbehoefte hebben. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost door de realisatie van 20 parkeerplaatsen.

De zorgboerderij ligt aan het einde van een eigen, lange oprit, waardoor er niet geparkeerd zal worden langs de openbare weg.

Conclusie

Naar aanleiding van de uitgevoerde analyse kan worden geconcludeerd dat de nieuwe ontwikkeling geen verslechtering van de verkeerskundige situatie met zich meebrengt. De voorgenomen ontwikkeling ondervindt voor wat betreft het aspect verkeer geen belemmeringen.

5.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het onderhavige bestemmingsplan is een plan waarin de ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Daarmee is het op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 "luchtkwaliteitseisen" van de Wet milieubeheer (Wm) noodzakelijk het milieuaspect luchtkwaliteit nader te bepalen

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen (op regionaal, nationaal en internationaal niveau) die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen / projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van de NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aangepast. Voor de PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 .

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate" (NIBM) een belangrijk onderdeel van het systeem. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} niet meer toeneemt dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dit geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- De ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- De ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM project;
- De gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- Projectsaldering kan worden toegepast.

Beoordeling luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatie van woningbouw en kantoren.

Toelichting bestemmingsplan "Tiendweg 13 Rhenoy", gemeente Geldermalsen, vastgesteld 26 november 2013

De zorgboerderij past niet in een van de hiervoor genoemde functiecategorieën. Daarom is een onderzoek nodig om aan te tonen of aan de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

Berekening luchtkwaliteit

Uit de analyse van de verkeerseffecten voor de realisatie van de zorgboerderij blijkt, dat er maximaal 112 verkeersbewegingen per dag zijn, van en naar de zorgboerderij.

Aangenomen wordt dat het aantal vrachtwagenbewegingen maximaal 5% is.

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. Zie onderstaand.

Extra verkeersbewegingen (weekdaggemiddelde)	112
Aandeel vrachtverkeer	5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,04
Grens voor NIBM in µg/m ³	1,2

Conclusie: De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate: geen nader onderzoek nodig.

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ maximaal 0,15 µg/m³ toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ maximaal 0,04 µg/m³. Beide toenames zijn ruim lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m³. De toename van het verkeer door de realisatie van de zorgboerderij draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt evenwel tevens inzicht gegeven in de achtergrondconcentraties van de belangrijkste stoffen NO₂ en PM₁₀.

In het Carll-rekenmodel, webbased versie 11.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x en y-coördinaten. Voor dit plan zijn de coördinaten x=138.750 en y=435.000 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO₂ en PM₁₀ in het jaar 2012 bedraagt respectievelijk 21 µg/m³ en 20 µg/m³. Voor de beide stoffen is dat ruim lager dan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Bij de achtergrondconcentratie voor PM₁₀ is rekening gehouden met de voor Rhenoy, gemeente Geldermalsen, geldende correctie voor zeezout. Voor Geldermalsen bedraagt de correctie voor zeezout 4 µg/m³. De trend is dat de emissies en achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en MP₁₀ verwacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten."

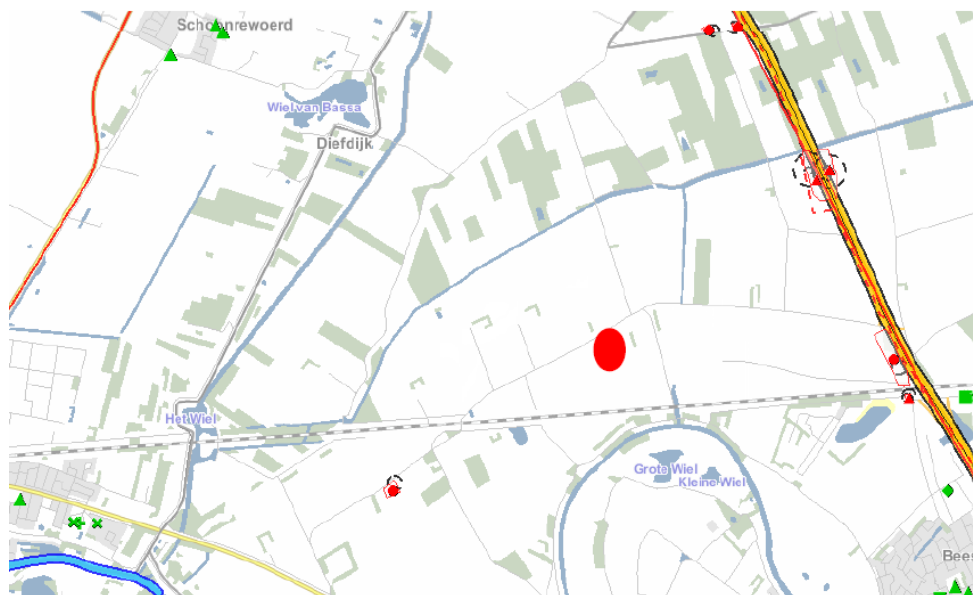
5.9 Externe veiligheid

Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke

effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer.

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die een bedreiging vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding: uitsnede Risicokaart Gelderland

Overzicht plaatsgebonden risico's

Locatie	Afstand tot plangebied	Risico afstand				Groepsrisico
		PR10 ⁻⁵	PR10 ⁻⁶	PR10 ⁻⁷	PR10 ⁻⁸	
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
Snelweg A2	2100			60	135	
DPO leiding	2100					
Vulpunt tankstation	2100		110			
Tankstation A2	2100	15	25			150
Bedrijf Theo van de Perk	2300		50			

Invloed van stationaire bronnen

In de omgeving (invloedsgebied) van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er binnen het plangebied geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken.

Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding

Toelichting bestemmingsplan "Tiendweg 13 Rhenoy", gemeente Geldermalsen, vastgesteld 26 november 2013

van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.

Voor de DPO leiding (is een door defensie beheerde ondergrondse brandstofleiding), welke is gelegen langs de A2 op meer dan 2 kilometer van het plangebied, is in de gegevens bij de risicokaart geen invloedsgebied opgenomen. Het RIVM heeft in augustus 2008 een memo opgesteld over de risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen. Deze afstanden sluiten aan bij het nieuwe buisleidingen beleid. Uit deze memo blijkt dat bij een personendichtheid van < 255 personen/hectare geen sprake is van een groepsrisico. In en rond het plangebied is sprake van een lagere personendichtheid. de DPO leiding is daarmee niet relevant voor het groepsrisico.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. de provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig.

De A2 maakt deel uit van het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. De bepalende stof voor externe veiligheid op het onderhavige traject (Everdingen – Deil) is LPG. Het groepsrisico ligt duidelijk onder de oriënterende waarde (bron trajectbesluit A2 Everdingen – Knooppunt Deil 2008 7 november 2008). Omdat de A2 op veel meer dan 200 m afstand van de plangrens ligt is deze niet relevant voor het groepsrisico.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen externe veiligheidsbronnen die de planvorming belemmeren.

Het plangebied voldoet aan de afstandseisen voor het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten zoals in het Bevi vastgelegd.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De SVBP 2012 is vanaf 1 oktober 2012 beschikbaar. De basis is gelegd in de Wro, Bro en Regeling standaarden ruimtelijke ordening. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2012 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. Naast de SVBP 2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan "Tiendweg 13 Rhenoy" is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is de term „ontheffing” vervangen door „afwijken van” en is de term „aanlegvergunning” vervangen door „omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden”.

Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen, omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Geldermalsen. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

Binnen het plangebied is slechts de bestemming Agrarisch opgenomen. Zodat de ecologische zorgboerderij kan worden gerealiseerd. Om de ca. 1385 m² niet-agrarische nevenactiviteiten van het ontwikkelingsplan mogelijk te maken is er een functieaanduiding zorgboerderij opgenomen. Binnen deze functieaanduiding wordt de zorgfunctie (begeleid wonen), alle hieraan verwante activiteiten en de vergaderaccommodatie mogelijk gemaakt.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de in het gebied aanwezige nog niet voldoende onderzochte archeologische waarden is er een dubbelbestemming opgenomen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een ecologische zorgboerderij mogelijk gemaakt. De gronden zijn in eigendom van de familie Groeneveld. De initiatiefnemers hebben voor de ontwikkeling een exploitatieopzet, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, gemaakt. Deze opzet heeft uitgewezen dat het ontwikkelingsplan financieel haalbaar is. Om de belangen van de gemeente veilig te stellen zal er met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal is opgenomen. Middels deze overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente zeker gesteld. Er wordt daarom ook geen exploitatieplan vastgesteld.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8. OVERLEG EN INSPRAAK EN VERVOLG PROCEDURE

8.1. Overleg

Ten behoeve van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties, betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Binnen de gegeven termijn zijn vooroverlegreacties ontvangen: van de Provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland.

In bijlage 6 (resultaten vooroverleg en inspraak) wordt nader ingegaan op de binnengekomen reacties van het Waterschap en Provincie.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven.

Gedurende de inspraaktermijn is een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen van nabijgelegen agrariërs.

De ingediende reacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn te vinden in de als bijlage 6 opgenomen Resultaten vooroverleg en inspraak.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op onderdelen aangepast.

8.3 Vervolg van de procedure

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en heeft tevens via elektronische weg plaatsgevonden. Ook is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeente.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook worden de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb).

Binnen de terinzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld op 26 november 2013. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking. Er kan dan tot planrealisatie worden overgegaan.