

GEMEENTE GELDERMALSEN

Aanvulling regeling bijgebouwen kernen Buurmalsen, Meteren, Rhenoy, Rumpt en Tricht



Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4.	Plansystematiek parapluziending	4
1.5.	Leeswijzer	4
2.	AANPASSINGEN UITSPRAAK RAAD VAN STATE	5
2.1.	Uitspraak	5
2.2.	Nieuwe regeling	6
3.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	7
3.1.	Plankosten	7
3.2.	Exploitatie	7
4.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	8
4.1.	Overleg en inspraak	8
4.2.	Zienswijzen	8

BIJLAGE:

Bijlage 1 Uitspraak Raad van State "Kern Tricht 2013"

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 14 mei 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspaar van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan “Kern Tricht 2013”¹. Hierin is een deel van de bijgebouwenregeling vernietigd. Het betreft de regeling boventallige bijgebouwen. Naar aanleiding van deze vernietiging heeft het college een besluit genomen hoe en met welke omvang deze vernietiging gerepareerd moet worden. Dit wordt verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

De vernietigde bepaling is opgenomen in de bestemming ‘Wonen – Beeldbepalend’. Deze bepaling komt echter ook voor in de bestemming ‘Wonen’. Het college heeft besloten de reparatie ook voor die bestemming te laten gelden, alsmede dat een afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 28 mei 2013 niet alleen bestemmingsplan Tricht vastgesteld, maar ook de kernen Buurmalsen, Meteren, Rhenoy en Rumpt. In deze bestemmingsplannen komt dezelfde regeling voor. Om (rechts)gelijkheid in de bestemmingsplannen te houden, vormen ook de regels van deze bestemmingsplannen onderdeel van deze reparatieherziening.

Voor de overige kernen in de gemeente Geldermalsen is een andere bijgebouwenregeling van kracht zodat die bestemmingsplannen niet aangepast dienen te worden.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied omvat de kernen Buurmalsen, Meteren, Rhenoy, Rumpt en Tricht. Hiervoor is per kern een “Kern 2013” opgesteld. De plangrens van voorliggend plan is gelijk aan de plangrens van die kernplannen.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen:

- “Kern Buurmalsen 2013”, te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0236.BRMkernbuormal2013-VSG1
- “Kern Meteren 2013”, te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0236.METkernmeteren2013-VSG1

¹ 201306176/11/R2

- “Kern Rhenoy 2013”, te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0236.RHEkernrh-enoy2013-VSG1
- “Kern Rumpt 2013”, te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0236.RPTkernrumpt2013-VSG1
- “Kern Tricht 2013”, te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0236.TRIkerntricht2013-ONHE

1.4. Plansystematiek parapluherziening

Voorliggend bestemmingsplan wordt in de vorm van een parapluherziening opgesteld. Dat betekent dat voor meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd een herziening van de regels plaatsvindt. Dit betreft een aanpassing van bovengenoemde “Kern 2013”-plannen. In deze herziening worden uitsluitend de onderdelen hersteld, die zijn vernietigd als gevolg van de Afdelingsuitspraak. Betreffende onderdelen zijn alsnog voorzien van een adequate planologische regeling. Voor het overige wordt verwezen naar de regels van de betreffende kernplannen.

1.5. Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 volgt de uitleg van de uitspraak van de Raad van State, alsmede een (juridische) toelichting op de nieuwe regeling.
- In hoofdstuk 3 wordt de economische uitvoerbaarheid behandeld.
- Tenslotte komen in hoofdstuk 4 de resultaten uit overleg en zienswijzen aan bod.

2. AANPASSINGEN UITSPRAAK RAAD VAN STATE

2.1. Uitspraak

Tegen het bestemmingsplan “Kern Tricht 2013” is uiteindelijk door 1 belanghebbende in verband met de wijze van bestemmen van zijn woon/werklocatie beroep aangetekend. Het ging daarbij om de vraag of zijn bijgebouwen op het perceel wel met voldoende rechtszekerheid in de planregels waren opgenomen. Omdat op zijn perceel meer bijgebouwen staan dan bij recht is toegestaan (=“boventallige” bijgebouwen) vielen deze gebouwen onder de volgende planregel in de bestemming ‘Wonen – Beeldbepalend’ (artikel 13.2.4 onder g.):

“in afwijking van het bepaalde onder a. tot en met f. mogen bestaande bijgebouwen met afwijkende maten worden gehandhaafd. Deze afwijkende maten zijn niet toegestaan bij vervangende nieuwbouw.”

Met deze vangnetbepaling leek voldoende rekening te zijn gehouden met de “boventallige” bijgebouwen. Immers die gebouwen konden gewoon blijven staan en worden onderhouden. Alleen vervangende nieuwbouw (na sloop van de oude opstallen) was niet mogelijk. De gedachte daarbij was dat als de eigenaren zelf bewust kiezen voor het verwijderen van die opstallen het een moment was om het perceel op te schonen en de hoeveelheid bijgebouwen terug te brengen naar wat bij recht is toegestaan (=een vorm van een beëindigingsregeling). De Afdeling heeft hierover het volgende geoordeeld:

“De raad heeft niet aangegeven welke nieuwe stedenbouwkundige situatie hij wenselijk vindt. De beslissing van de raad om voor een beëindigingsregeling te kiezen is niet gemotiveerd en volgt niet uit enig planologisch beleid, terwijl evenmin is gebleken op welke manier rekening is gehouden met de bestaande rechten. Dit klemmt in dit geval te meer nu het om gebouwen gaat waarin hij zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent. Voorts blijkt uit de door de raad vastgestelde beëindigingsregeling niet dat voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen in het algemeen en voor het geheel vernieuwen of veranderen na het teniet gaan van de desbetreffende bijgebouwen ten gevolge van een calamiteit ten minste de bescherming wordt geboden die het overgangsrecht van het betreffende plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening biedt aan bijgebouwen die daaronder vallen”.

Uiteindelijk heeft de Afdeling het desbetreffende artikel 13.2.4 punt g. in de bestemming ‘Wonen - Beeldbepalend’ vernietigd en heeft het de gemeenteraad opgedragen een nieuw plan vast te stellen waarbij wel voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de appellant.

2.2. Nieuwe regeling

De Raad van State heeft de gemeente opdracht gegeven om een vervangende regeling voor “boventallige” bijgebouwen vast te stellen. Aan deze opdracht zal moeten worden voldaan. De planregel wordt in voorliggend bestemmingsplan gerepareerd en luidt als volgt:

“in afwijking van het bepaalde onder a. tot en f. mogen bestaande bijgebouwen met afwijkende maten worden gehandhaafd. Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van deze bijgebouwen is toegestaan mits de afwijking in oppervlakte, goot- en nokhoogte niet wordt vergroot. Tevens is vervangende nieuwbouw (=herbouw) van deze bijgebouwen toegestaan mits dit plaatsvindt op dezelfde locatie én de afwijking in oppervlakte, goot- en nokhoogte niet wordt vergroot”.

Met de nu voorgestelde regeling wordt met in acht neming van de belangen van omwonenden maximaal ruimte geboden om ook “boventallige” bijgebouwen te herbouwen zonder dat hiervoor oppervlakte hoeft te worden ingeleverd. Alleen wanneer de herbouw op een andere plek op het huisperceel moet plaatsvinden zal er een nadere afweging dienen plaats te vinden. Dit is mede nodig in verband met de belangen van bijvoorbeeld omwonenden. Dit is vormgegeven in een afwijkingsbevoegdheid:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in, teneinde vervangende nieuwbouw op een andere locatie toe te staan, mits:

- a. Geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- b. De gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”;*
- c. De afwijking in oppervlakte, goot- en nokhoogte niet wordt vergroot;*
- d. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in ... (de bestemmingsomschrijving).*

Hiermee wordt het idee van mogelijke sanering van “boventallige” bijgebouwen bij herbouw losgelaten, zoals dat in de kernplannen was beoogd.

3. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

3.1. Plankosten

Het betreft hier een bestemmingsplan dat een reparatie uitvoert naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse ontwikkelingen voorzien. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele kosten, budgetneutraal. De kosten voor het laten opstellen van het reparatieplan zal ten laste komen van het budget voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan daarmee voldoende verzekerd.

3.2. Exploitatie

Er worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

4. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

4.1. Overleg en inspraak

Gelet op de beperkte reikwijdte van de voorgestelde aanpassing welke bovendien voor de burgers een verruiming van de bouwregels oplevert, én het feit dat de Raad van State al grotendeels de kaders heeft bepaald, wordt meteen een ontwerpplan in procedure gebracht.

4.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Hierop kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad van Geldermalsen.

Bijlage 1 Uitspraak Raad van State "Kern Tricht 2013"

ECLI:NL:RVS:2014:1722

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	14-05-2014
Datum publicatie	14-05-2014
Zaaknummer	201306176/1/R2
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 mei 2013, nummer 5, heeft de raad het bestemmingsplan "Kern Tricht 2013" vastgesteld.
Wetsverwijzingen	Wet ruimtelijke ordening Besluit ruimtelijke ordening
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JOM 2014/518

Uitspraak

201306176/1/R2.

Datum uitspraak: 14 mei 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Buurmalsen, gemeente Geldermalsen,

en

de raad van de gemeente Geldermalsen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 mei 2013, nummer 5, heeft de raad het bestemmingsplan "Kern Tricht 2013" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 februari 2014, waar [appellant], bijgestaan door mr.

J. Wildschut, en de raad, vertegenwoordigd door F. Schmidt, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend.

De zaak is vervolgens verwezen naar een meervoudige kamer van de Afdeling.

Met toestemming van partijen is een nadere behandeling van de zaak ter zitting achterwege gebleven. De Afdeling heeft het onderzoek vervolgens gesloten.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de kern Tricht en is conserverend van aard.

3. [appellant] betoogt dat in het plan ten onrechte aan het souterrain van zijn woning aan de [locatie] geen functieaanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" is toegekend.

[appellant] betoogt voorts dat de regeling voor bijgebouwen geen recht doet aan de bestaande, legale, situatie op zijn perceel. Voor zover de bestaande bijgebouwen op zijn perceel op grond van artikel 13, lid 13.2.4, onder g, van de planregels zijn toegestaan, stelt [appellant] dat deze bepaling minder rechten biedt dan het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht.

3.1. De raad stelt dat voor een souterrain geen functieaanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" hoeft te worden opgenomen, omdat alleen de visueel dominante onderdelen van het woonhuis daaronder vallen. Het souterrain is volgens de raad een ondergeschikt deel van de woning en dus geen hoofdgebouw.

Voorts stelt de raad dat voor zover op het perceel meer bijgebouwen staan dan op grond van de bijgebouwenregeling is toegestaan, deze zijn toegelaten onder de vangnetregeling die is opgenomen in artikel 13, lid 13.2.4, onder g, van de planregels. De raad stelt dat blijkens die bepaling vervangende nieuwbouw niet is toegestaan, maar regulier onderhoud en instandhouding van de gebouwen wel mogelijk is. Naast deze bepaling zijn volgens de raad ook de overgangsbepalingen van artikel 25 van de planregels van toepassing, zodat in geval van een calamiteit een gehele vernieuwing van de getroffen bijgebouwen alsnog mogelijk is.

3.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.15, van de planregels wordt onder bestaand(e) verstaan:

[...]

bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend. Onder bestaande bouwwerken worden niet verstaan bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Ingevolge lid 1.26 wordt onder bijgebouw verstaan een al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw.

Ingevolge lid 1.32 wordt onder hoofdgebouw verstaan een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, waarbij in ieder geval als hoofdgebouw worden aangemerkt gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw", met dien verstande dat voor zover de aanduiding zich uitstrekt over meerdere bouwpercelen, per bouwperceel een hoofdgebouw dient te worden onderscheiden.

Ingevolge artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder a en b, zijn de gronden met de bestemming "Wonen - Beeldbepalend" bestemd voor woondoeleinden en de volgende niet-woonfuncties, uitsluitend in combinatie met een bijbehorende woning:

[...]

9. een aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf";

[...].

Ingevolge lid 13.2.2 zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw".

Ingevolge lid 13.2.4, aanhef en onder a, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen ten hoogste:

[...]

3. 100 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;

[...].

Ingevolge lid 13.2.4, aanhef en onder g, mogen in afwijking van de maatvoeringseisen die in lid 13.2.4, a tot en met f, aan bijgebouwen worden gesteld, bestaande bijgebouwen met afwijkende maten worden gehandhaafd en zijn deze afwijkende maten niet toegestaan bij vervangende nieuwbouw.

Ingevolge artikel 25, lid 25.1.1, mag een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig is en afwijkt van het plan, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

3.3. Aan het perceel van [appellant] is in het plan de bestemming "Wonen - Beeldbepalend" toegekend met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf". Aan een deel van het perceel is een bouwvlak toegekend. Aan een gedeelte van het bouwvlak is de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" toegekend. Deze aanduiding strekt zich niet uit over het deel van de woning dat door [appellant] als souterrain wordt aangeduid.

Niet in geschil is dat het souterrain in 1970 legaal met bouwvergunning aan de toen reeds bestaande woning is aangebouwd.

Blijkens de plankaart behorende bij het voorheen geldende bestemmingsplan "Tricht 2000" was het deel van de woning dat door [appellant] als souterrain wordt aangeduid in dat plan bestemd als bijgebouw.

3.4. De raad heeft ter zitting benadrukt dat hij niet heeft beoogd het souterrain niet langer toe te staan. In

de systematiek van dit plan worden bijgebouwen toegestaan binnen het bouwvlak, zonder de locatie daarvan met een functieaanduiding nader te bepalen, en worden hoofdgebouwen aangegeven met de functieaanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw". De raad merkt alleen de zichtbaar overheersende delen van de woning als hoofdgebouw aan. Kleinere ondergeschikte onderdelen van de woning, zoals aan- of uitbouwen vallen daar volgens de raad niet onder. De raad heeft in redelijkheid voor deze plansystematiek kunnen kiezen en het souterrain terecht niet als onderdeel van het hoofdgebouw aangemerkt.

Het betoog faalt.

3.5. Op het perceel van [appellant] staan behalve een woning met souterrain twee bijgebouwen met een oppervlakte van ongeveer 300 m² en 30 m². De gezamenlijke oppervlakte van de op het perceel bestaande bijgebouwen is groter dan de maximaal toegestane oppervlakte ingevolge artikel 13, lid 13.2.4, aanhef en onder a, van de planregels.

Niet in geschil is dat de bijgebouwen op het perceel van [appellant] legaal zijn gebouwd. De legaal gebouwde bijgebouwen die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan en die voorts niet voldoen aan de maatvoeringseisen neergelegd in artikel 13, lid 13.2.4, onder a tot en met f, van de planregels, mogen ingevolge lid 13.2.4, aanhef en onder g, op de bestaande locatie met de bestaande afmetingen worden gehandhaafd. Nu in artikel 13.2.4, aanhef en onder g, van de planregels is opgenomen dat de bestaande bijgebouwen mogen worden gehandhaafd in plaats van te verwijzen naar de afwijkende maatvoering van de bestaande bijgebouwen, terwijl voorts is opgenomen dat de afwijkende maten niet zijn toegestaan bij vervangende nieuwbouw, staat het plan in de weg aan nieuwbouw van deze bijgebouwen met gelijkblijvende maatvoering op dezelfde locatie.

Blijkens de planregeling is niet duidelijk of daarin is voorzien in een calamiteitenregeling. Voor zover de raad in dit verband wijst op artikel 25 van de planregels, overweegt de Afdeling dat artikel 25 ziet op een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig is en afwijkt van het plan. De op het perceel van [appellant] bestaande bijgebouwen wijken ingevolge artikel 13, lid 13.2.4, aanhef en onder g, evenwel niet af van het plan, zodat artikel 25 niet ziet op deze bijgebouwen. Voor het geheel vernieuwen of veranderen van de bijgebouwen als deze ten gevolge van een calamiteit teniet zijn gegaan, kan artikel 25 derhalve geen grondslag bieden.

De Afdeling overweegt dat met betrekking tot legale bijgebouwen voorop staat dat deze in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, geheel als zodanig dienen te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden als een dienovereenkomstige bestemmingsregeling op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Als daarnaast aannemelijk is dat er concreet zicht bestaat op verwijdering van deze bijgebouwen kunnen de bestaande bijgebouwen als overbrugging van een tijdelijke situatie onder het overgangsrecht worden gebracht. Als het als zodanig bestemmen van legale bijgebouwen niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, het belang van de beoogde regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen en voorts niet aannemelijk is dat er concreet zicht bestaat op verwijdering van de bijgebouwen, kan de raad overwegen een beëindigingsregeling voor overtollige bijgebouwen in het plan op te nemen die enerzijds recht doet aan de bestaande situatie en anderzijds perspectief biedt om toe te werken naar een nieuwe gewenste stedenbouwkundige situatie. Een dergelijke beëindigingsregeling houdt in dat de desbetreffende bijgebouwen als bijgebouw worden bestemd waarbij beperkingen worden opgelegd aan de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw.

De raad heeft niet aangegeven welke nieuwe stedenbouwkundige situatie hij wenselijk vindt. De beslissing van de raad om voor een beëindigingsregeling te kiezen is niet gemotiveerd en volgt niet uit enig planologisch beleid, terwijl evenmin is gebleken op welke manier rekening is gehouden met de bestaande rechten. Dit klemmt in het geval van [appellant] te meer nu het om gebouwen gaat waarin [appellant] zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent. Voorts blijkt uit de door de raad vastgestelde beëindigingsregeling niet dat voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen in het algemeen en voor het geheel vernieuwen of veranderen na het teniet gaan van de desbetreffende bijgebouwen ten gevolge van een calamiteit ten minste de bescherming wordt geboden die het overgangsrecht van het betreffende plan overeenkomstig

het bepaalde in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening biedt aan bijgebouwen die daaronder vallen.

Het betoog slaagt.

4. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 13, lid 13.2.4, onder g, van de planregels, is genomen in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht de raad op te dragen om voor de vernietigde planregel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

5. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Geldermalsen van 28 mei 2013, nummer 5, voor zover het betreft artikel 13, lid 13.2.4, onder g, van de planregels;

III. draagt de raad van de gemeente Geldermalsen op om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de onder II vermelde planregel en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Geldermalsen tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.007,94 (zegge: duizendzeven euro en vierennegentig cent), waarvan € 974,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Geldermalsen aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzes euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. Th.C. van Sloten en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. Y.M. van Soest-Ahlers, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Van Soest-Ahlers
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 14 mei 2014

343-803.

GP

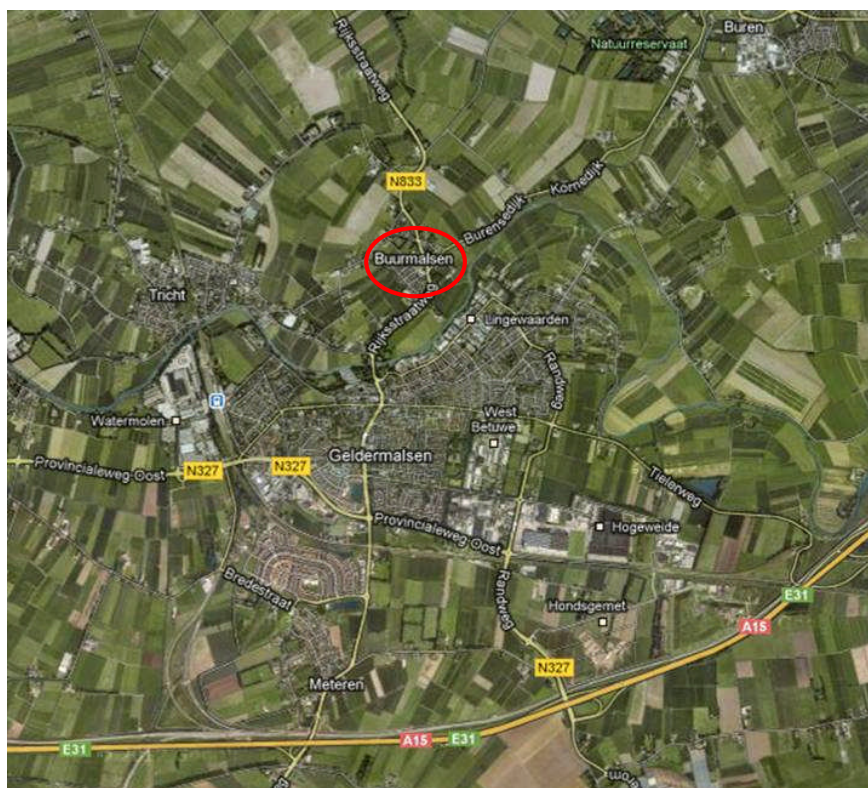
GEMEENTE GELDERMALSEN

Bestemmingsplan Kern Buurmalsen 2013

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4.	Actualisatie bestemmingsplan.....	6
1.5.	Mogelijke nieuwbouwlocaties.....	7
1.6.	Inventarisatie & retrospectieve toets	10
1.7.	Leeswijzer	11
2.	HISTORISCHE ONTWIKKELING.....	12
2.1.	Karakter van het Lingegebied	12
2.2.	Ontstaan van de dorpen.....	12
2.3.	Cultuurhistorische identiteit	12
2.4.	Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving.....	14
3.	BESTAANDE SITUATIE	16
3.1.	Ruimtelijke structuur	16
3.2.	Functionele structuur.....	17
4.	BELEIDSKADERS	18
4.1.	Nationaal beleid.....	18
4.2.	Provinciaal beleid	19
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	22
5.	MILIEUASPECTEN	27
5.1.	Milieuzonering	27
5.2.	Externe veiligheid	27
5.3.	Wegverkeerslawaaai	30
5.4.	Railverkeerslawaaai	30
5.5.	Bodem	31
5.6.	Luchtkwaliteit.....	31
5.7.	Leidingen	32
6.	WATERHUISHOUDING	33
6.1.	Beschrijving watersysteem.....	33
6.2.	Waterrelevant beleid	34
6.3.	Toetsing en afstemming	38
7.	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	41
7.1.	Archeologie	41

7.2.	Cultuurhistorie	42
8.	NATUUR & LANDSCHAP	44
8.1.	Vogel- en Habitatrichtlijn	44
8.2.	Ecologische Hoofdstructuur	44
8.3.	Flora- en Faunawet	45
9.	JURIDISCH PLAN.....	47
9.1.	Inleiding	47
9.2.	Inleidende regels	49
9.3.	Bestemmingsregels.....	50
9.4.	Algemene regels	59
9.5.	Overgangs- en slotregels	59
10.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
11.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	61
11.1.	Overleg en inspraak.....	61
11.2.	Zienswijzen	61



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Hierbij is het per 1 januari 2010 verplicht om plannen digitaal vast te stellen en beschikbaar te stellen. Verder stelt de nieuwe Wro dat bestemmingsplannen verplicht zijn voor het hele gemeentelijke grondgebied. Daarnaast moeten deze plannen elke 10 jaar opnieuw worden vastgesteld. (actualiseringsplicht).

Het gemeentelijke bestemmingsplannen-bestand van Geldermalsen is de laatste jaren voor het grootste deel geactualiseerd, maar bevat nog plannen die ouder zijn dan 10 jaar. Daarnaast bereikt ook een aantal eerder geactualiseerde plannen opnieuw de leeftijd van 10 jaar. Alle bestemmingsplannen die op 1 juli 2003 onherroepelijk waren moeten, volgens artikel 9.1.4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, uiterlijk op 1 juli 2013 zijn herzien, of in procedure zijn genomen. Daarom worden alle bestemmingsplannen die voor die tijd zijn vastgesteld opnieuw herzien en geactualiseerd. Het gaat hierbij om de bestemmingsplannen voor 5 kernen: Buurmalsen, Meteren, Rhenoy, Rumpt en Tricht.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een actuele en uniforme regeling verkregen voor de bestaande kern van Buurmalsen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie, dat wil zeggen het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich voornamelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bebouwing. Daarnaast worden reeds gevoerde ruimtelijke procedures voor individuele locaties opgenomen binnen de bestemmingsregeling voor de kern Buurmalsen.

De bestemmingsregeling is naast de afstemming met de veranderende wetgeving en nieuw vastgesteld beleid, tevens iets vereenvoudigd. Dit heeft dan voornamelijk betrekking op het samenvoegen van bestemmingen, het incidenteel verruimen van de bestemmingsregeling (onder andere een directe bouwregeling voor bijgebouwen binnen de beeldbepalende woonbestemming) en het, mede als gevolg hiervan beperken van het aantal flexibiliteitsbepalingen. Dit heeft onder andere het voordeel dat vaak sneller een omgevingsvergunning kan worden verleend in overeenstemming met het bestemmingsplan. Initiatieven met een minder algemeen karakter, die een meer afgewogen beoordeling behoeven, kunnen dan buitenplannen worden geregeld. Hiervoor zijn dan aparte juridisch planologische procedures voor nodig (onder andere bestemmingsplan, wijzigingsplan en omgevingsvergunning).

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de kern Buurmalsen. De navolgende afbeelding bevat een luchtfoto waarop met rood de begrenzing van het plangebied is aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan:



Luchtfoto met begrenzing plangebied

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buurmalsen 2000. Voorts is voor een aantal onderdelen van het plangebied een planologische procedure gevoerd op grond waarvan een specifiek regiem geldt.

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden overwegend bestemd voor wonen. De woonbestemming is opgesplitst in 'Dijkbebouwing', 'Dorpsbebouwing (beeldbepalend)' en de gewone 'Dorpsbebouwing'.

Zowel 'Dijkbebouwing' als 'Dorpsbebouwing (beeldbepalend)' zijn de gebieden met een voor het dorp beeldbepalend karakter. De

bestemmingsregeling voor deze gebieden is sterk conserverend en bestaande bebouwing is vastgelegd. Via een aanvullend afwegingskader zijn er mogelijkheden voor het uitbreiden, herbouw en eventuele nieuwbouw van zowel hoofd- als bijgebouwen. Binnen de bestemming 'Dijkbebouwing' dient voorts nog rekening te worden gehouden met het waterbergend vermogen van de Linge. In een aantal gevallen zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de beeldbepalende bestemming. Deze ontwikkelingen zijn nader ingekaderd binnen het bestemmingsvlak II.

De gewone dorpsbebouwing heeft betrekking op de wat latere dorpsuitbreidingen. Ondanks dat hier een standaard bebouwingsregeling van toepassing is, zijn er toch ook wat afwijkingsmogelijkheden opgenomen (vrijstellingen). Voor de bebouwing gelden vaste maatvoeringseisen onderscheiden in bebouwing in één- en twee bouwlagen.

Voor gebouwen is een onderscheidt gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Binnen de hoofdgebouwen zijn de reeds bestaande woningen toegestaan. Voor zover er binnen de woonbestemming niet woonfuncties voorkomen (kleine bedrijven, horeca etcetera), zijn deze nader aangeduid en daarmee specifiek bestemd. De vestiging van nieuwe of andere niet woonfuncties is mogelijk via een afwijkingsregeling.

De wat grotere bedrijven binnen de kern hebben een specifieke bedrijfsbestemming. Hieronder vallen ook de agrarische bedrijven. De bedrijven zijn specifiek bestemd. Daarnaast zijn er in de woonomgeving passende bedrijven toegestaan. Hiertoe is bedrijvenlijst (Staat van inrichtingen) bij het plan gevoegd. Bij het verdwijnen van de bedrijfsfunctie kan via een wijzigingsplan de woonfunctie worden toegestaan. De maatvoering voor de gebouwen en het toegestane bebouwingspercentage is op de kaart (verbeelding) vermeld.

De scholen, kerken en andere maatschappelijke functies zijn geregeld binnen de bestemming 'Gemeenschapsvoorzieningen', al dan niet met de bijbehorende woning(en). De maatvoering voor de gebouwen en het toegestane bebouwingspercentage is op de kaart (verbeelding) vermeld, behoudens bij monumenten, waar de feitelijke bebouwing is toegestaan.

De voormalige agrarische gronden binnen de dorpskernen zijn bestemd voor agrarisch dorpsgebied. Van cultuurhistorische overwegingen wordt handhaving van deze gebieden beoogd. De mogelijkheden zijn hier beperkt zowel qua bebouwing als agrarisch gebruik.

Alle openbare ruimten (niet zijnde agrarische dorpsgebieden), waaronder de verkeersvoorzieningen, openbare groenvoorzieningen en speelterreinen, zijn onderdeel van de bestemming 'Openbare Ruimten'.

De verbeelding bij het plan bestaat uit 2 kaartbladen. Op de 'Plankaart – blad 1' zijn de bestemmingen ingekleurd en zijn de bebouwingszones (bouwvlakken) aangeduid. Tevens wordt een onderscheidt gemaakt tussen de subbestemmingen (I en II).

Op de 'Plankaart –blad 2' zijn de bestemmingen nader gedetailleerd. De hoofd- en de bijgebouwen zijn onderscheiden, de specifieke functies zijn nader aangeduid en specifiek grondgebruik is nader aangeduid en begrensd. Voorts komt nog een aantal aanduidingen voor waaronder, indien van toepassing, de aanwezigheid van een dienstwoning of dienstwoningen, de monumenten, de nutsvoorzieningen en de hoofdgebouwaanduidingen waarbinnen een nieuwe woning is toegestaan.

1.4. Actualisatie bestemmingsplan

Aan het geldende bestemmingsplan hebben ruimtelijke en cultuurhistorische uitgangspunten ten grondslag gelegen. Hiervoor is voor 5 kernen, Buurmalsen, Meteren, Rhenoy, Rumpt en Tricht, een visie opgesteld waarin deze uitgangspunten nader zijn geformuleerd (Ruimtelijke uitgangspunten 'bouwstenen voor een dorpsgericht beleid' / januari 1999). Deze visie heeft mede de basis gevormd voor het thans geldende bestemmingsplan Buurmalsen 2000. Naast de visie is natuurlijk ook rekening gehouden met de uitkomsten uit de voor het geldende bestemmingsplan verrichtte veldinventarisatie.

De ruimtelijke uitgangspunten, waar het geldende bestemmingsplan mede op is gebaseerd, zijn nog steeds van toepassing op het plangebied. Er worden derhalve voor de kern Buurmalsen geen nieuwe ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd en kan er worden volstaan met een actualisatie, met de toevoeging van ontwikkelingen uit de afgelopen planperiode. In aanvulling hierop is op twee locaties binnen het plangebied nieuwbouw van woningen mogelijk.

In het geactualiseerde bestemmingplan worden, naast het voorgaand beschreven moederplan, alle (partiële) wijzigingsplannen, (partiële) herzieningsplannen, uitwerkingsplannen en aanvullingen op het moederplan meegenomen. Ook alle onherroepelijke vrijstellingen- en projectbesluiten en buitenplanse omgevingsvergunningen worden in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het nieuwe bestemmingsplan wordt vormgegeven in overeenstemming met de thans geldende wetgeving en de huidige presentatiestandaarden (SVBP 2008). Het bestemmingsplan is digitaal uitwisselbaar en geschikt voor publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl. Met betrekking tot de inhoudelijke aanpassingen en de vereenvoudiging van de regeling is in paragraaf 1.1 aandacht besteed.

1.5. Mogelijke nieuwbouwlocaties

Binnen het plangebied zijn op twee locaties aan de Burensedijk en de Beatrixstraat bouwtitels opgenomen voor twee respectievelijk drie woningen.

De Burensedijk sluit aan op de Rijksstraatweg. Deze weg is gelegen op het dijkprofiel langs de Linge en verbindt Buurmalsen met Buren. Ter plaatse van het betreffende perceel is sprake van lintbebouwing aan weerszijden van de weg. Het onbebouwde terrein van de planlocatie zet zich voort tot aan de Beatrixstraat. Binnen het perceel bevindt zich een ondergrondse persleiding.

De Beatrixstraat wordt ontsloten vanaf de Rijksstraatweg, de verbindingsweg tussen Geldermalsen en Culemborg, en sluit in oostelijk richting aan op het dwars hierop gelegen wegje Zijtak. Het wegprofiel vernauwt sterk in oostelijke richting, net voorbij de planlocatie. In de straat is weinig parkeergelegenheden.

De onbebouwde terreinen op beide locaties beslaan, kadastraal gezien, meerdere percelen en zijn karakteristiek voor de open bebouwingsstructuur in het dorp. De openheid is echter niet aan te merken als voormalig behoudenswaardig agrarisch dorpsgebied.

In de open bebouwingsstructuur in de omgeving is de situering van gebouwen tamelijk willekeurig en zijn er geen specifieke rooilijnen gevolgd. De woningen zijn hoofdzakelijk vrijstaand gesitueerd en hebben een dorpse uitstraling; lage goten, afgedekt met kappen, verspringende situering (zelfs tot tegen de weg), gevarieerde kaprichting. In een enkel geval heeft de bebouwing een tweede bouwlaag. Het beschreven geheel is bepalend voor het karakteristieke dorpsbeeld van de omgeving van de planlocatie.

Een beperkte invulling met bebouwing is mogelijk. De invulling moet wel passen binnen het karakteristieke dorpsbeeld aan deze zijde van de Rijksstraatweg.

Voor de beide locaties zijn in dit kader randvoorwaarden opgesteld, die navolgend per locatie zijn aangegeven.

Burensedijk

Voor de locatie aan de Burensedijk is het wenselijk dat het aanwezige braakliggend terrein wordt bebouwd teneinde het nu aanwezige gat in de begeleiding van openbare ruimte op te vullen. Hierdoor wordt de rommelige aanblik van het terrein en de aangrenzende tuinen opgeheven. Tevens wordt het kenmerkende contrast tussen het dorpse en het landelijke deel van de dijk versterkt. Uitgangspunt is dat de woning en de omringende kavel passen binnen de karakteristiek van de omringende gegroeide lintstructuur aan de dijk, waarbij het dijkprofiel niet ontkend wordt. De volgende randvoorwaarden zijn voor de ontwikkeling van belang:

Situering, terreininrichting

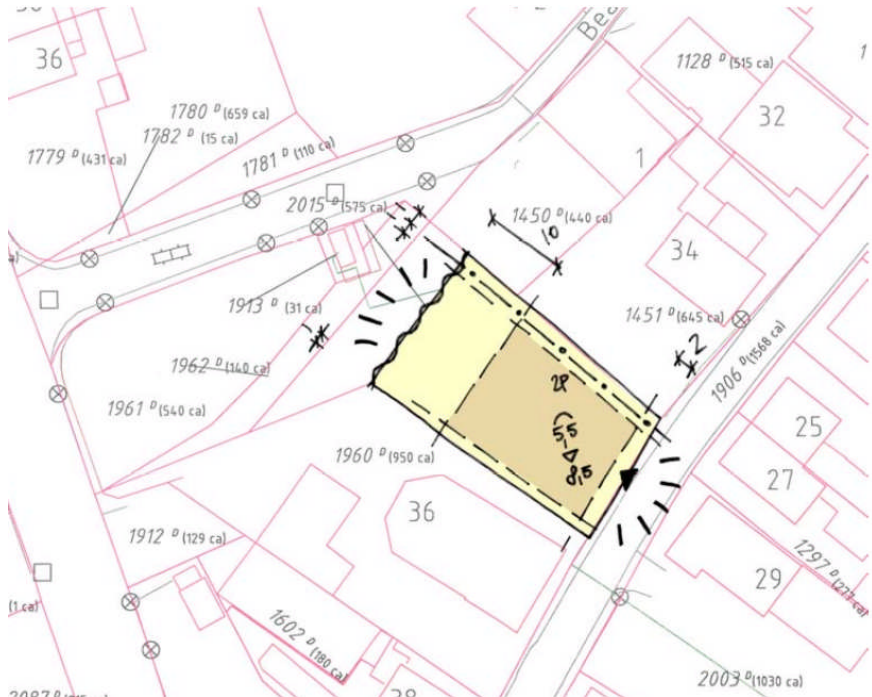
- De woning richt zich met de voorzijde op de Burensedijk, waarbij het peil van de woning aansluit bij het peil van de woningen in de omgeving: de voordeur staat direct aan de Burensedijk,
- De voorgevel wordt geplaatst in de rooilijn, op circa 2 m afstand van de voorste perceelgrens.
- De situering op het dijkprofiel dient te voldoen aan de randvoorwaarden die het Waterschap Rivierenland stelt.
- Rekening dient te worden gehouden met voldoende afstand tot de bestaande rioolpersleiding op het perceel.
- De minimale afstand van de bebouwing tot de andere zijdelingse perceelgrens bedraagt 1 m en tot de achterste perceelgrens minimaal 10 m
- De hoogteligging van bebouwing aan de achterzijde dient zorgvuldig te gebeuren: er mag geen belemmering ontstaan voor eventueel toekomstig te realiseren bebouwing aan de Beatrixstraat.
- Aan de achterzijde dient een zorgvuldige markering privé-openbaar aangebracht te worden: de erfscheiding van het nieuwe perceel bestaat uit een gebouwde voorziening met begroeiing, bijvoorbeeld een (gaas)hekwerk.
- Er dient per woning op eigen terrein opstelruimte aanwezig te zijn voor twee auto's. Deze opstelplaatsen dienen op het betreffende perceel naast elkaar gesitueerd te zijn indien de ontsluiting via de Burensedijk plaatsvindt. Er bestaat een mogelijkheid de auto-ontsluiting via de Beatrixstraat te organiseren. In dat geval zijn twee opstelplaatsen achter elkaar toegestaan.

Massaopbouw

- De massaopbouw van de woning sluit aan bij de massaopbouw van de dorpsbebouwing aan de Burensedijk.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,5 m, de goothoogte maximaal 5,5 m (gemeten vanaf het peil van de weg aan de voorzijde).
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of schilddak, de rokrichting is vrij,

- Aan- of bijgebouwen bevinden zich aan de achterzijde. De wijze van situeren sluit aan bij de situering van bijgebouwen op achterterreinen in de omgeving. De architectuur sluit aan bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Rekening houdend met de specifieke voorwaarden, laat de nadere invulling van het perceel zich vatten in een zone waarbinnen de woning kan worden gebouwd (zie hieronder).



Beatrixstraat

Voor de Beatrixstraat wordt voorgestaan om de bestaande woning op nr. 2 te splitsen en daarbij iets te vergroten. Voor het overige perceel is verzocht hier een invulling met woningbouw te kunnen realiseren.

De locatie leent zich, vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt, voor de toevoeging met woningbouw. In het Bestemmingsplan Buurmalsen 2000 en haar voorganger was de locatie al voorzien van een woonbestemming. Middels toevoeging van enkele woningen kan een klein karakteristiek bebouwingslint worden gerealiseerd op deze inbreidingslocatie.

Het splitsen van de bestaande woning op nr. 2 binnen het huidige bouwvolume past hierin. Hierbij is tevens mogelijk om de woning aan de achterzijde beperkt uit te breiden tot een bouwvolume dat past binnen de structuur van de omgeving. In aansluiting op de open bebouwingsstructuur in deze omgeving is het goed mogelijk hier aanvullend twee vrijstaande woningen op te richten.

Het bouwplan en de situering en van de woningen moet passend zijn binnen de karakteristiek van het gebied. Puntsgewijs kunnen voor de nieuwe woning de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- Aansluiting wordt gezocht bij de open bebouwingsstructuur.
- Inpassing vindt plaats binnen de gevarieerde situering van de bebouwing in de directe omgeving.
- Het bouwplan dient te passen in het dorpse karakter (bij voorkeur enkelvoudige bouwmassa's, lage goot, afdekking met een kap, toepassing traditionele materialen).
- Rekening wordt gehouden met de verkeersstructuur.
- Er wordt gezorgd voor voldoende parkeervoorzieningen.

Om de bestaande en toekomstige parkeerdruk af te wikkelen en de (zeer beperkte) lokale verkeersfunctie in stand te houden, is een regeling opgenomen waarmee parkeerplaatsen op eigen terrein bij nieuwe woningen worden gegarandeerd.

1.6. Inventarisatie & retrospectieve toets

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan heeft er een administratieve inventarisatie plaatsgevonden, waarbij alle van toepassing zijnde rechtsgeldige ruimtelijke regelingen voor het plangebied zijn onderzocht.

Omdat de bestaande vigerende regelingen nagenoeg geheel in het nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen is een specifieke toets ten opzichte van de vigerende regeling niet nodig. De regeling is afgestemd op de bestemmingsplanregels zoals deze worden toegepast voor de woongebieden binnen de kern Geldermalsen. Hierbij zijn op onderdelen aanpassingen gedaan, met name ten aanzien van de flexibiliteitsbepalingen (voorheen vrijstellingen, nu afwijkingen) en zijn bestemmingen, waar dit kon, samengevoegd. Hiermee is het plan vereenvoudigd en is de toepassing van de regels duidelijker geworden. Onder andere wordt voorkomen dat er een stapeling aan regelingen moet worden toegepast voor het kunnen honoreren van verzoeken. Concreet heeft er een beperkte verruiming van de rechtstreekse regeling plaatsgevonden en is een aantal afwijkingsmogelijkheden achterwege gelaten. In voorkomende gevallen is ervoor gekozen om hiervoor aparte planologische procedures te volgen met een individueel afwegingskader.

Voorts hebben veranderingen betrekking op een afstemming met de huidige situatie en gebruik.

1.7. Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 volgt de beschrijving van de historie van het plangebied.
- De beschrijving van de bestaande situatie wordt in hoofdstuk 3 besproken waarbij meer specifiek wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.
- In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk relevante beleidskader beschreven van de verschillende overheidslagen.
- De relevante milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Het betreft achtereenvolgens de aspecten milieuzonering, externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit en leidingen.
- In hoofdstuk 6 komt de waterhuishouding aan bod.
- Archeologie en cultuurhistorie wordt in hoofdstuk 7 behandeld.
- In hoofdstuk 8 komen Flora en fauna aan de orde.
- De juridische opzet van de regels in het bestemmingsplan en de keuzes die daaraan ten grondslag hebben gelegen worden in hoofdstuk 9 besproken.
- In hoofdstuk 10 wordt de economische en uitvoerbaarheid behandeld.
- Tenslotte komen in hoofdstuk 11 de resultaten uit overleg en inspraak aan bod.

2. HISTORISCHE ONTWIKKELING

2.1. Karakter van het Lingegebied

Het karakter van het gebied van de Linge wordt mede door de situering van de dorpen en de dijken langs de rivier bepaald. In de gemeente Geldermalsen liggen alle kernen, op Meteren na, aan de Linge. De situering langs de dijk heeft geleid tot een lineaire bebouwings- en wegenstructuur op of evenwijdig aan de dijk. Haaks op de dijk staan vaak verbindingswegen naar het achterland. Alleen Enspijk vormt hierop een uitzondering.

2.2. Ontstaan van de dorpen

Langs de rivier ontstonden de eerste nederzettingen op de afzettingen van zand en grind uit de rivier die breed en relatief hoger gelegen waren ten opzichte van het omringende landschap. Ook de wegenstructuur liep over deze "stroomruggen" of "oeverwallen". Lange tijd zijn alleen deze hoger gelegen gronden geschikt geweest voor bewoning, begrazing of als bouwland. Verder van de rivier af vonden minder afzettingen plaats en werden alleen fijnere kleideeltjes afgezet. Zo ontstonden de lager gelegen, nattere komgronden. Pas na de bedijking van de Linge kon men overgaan tot de ontginning van de komgronden om aan de grotere behoefte aan landbouwgrond te kunnen voldoen.

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

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

2.3. Cultuurhistorische identiteit

In het kader van de Nota Belvédère zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvédèregebieden. Voor het Belvédèregebied Tieler- en Culemborgerwaard, waarin het plangebied is gelegen, wordt de volgende cultuurhistorische identiteit beschreven:

De Tieler- en Culemborgerwaard vormen een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap. Op de oeverwallen van de Nederrijn-Lek, Waal en Linge heeft zich vanouds bewoning afgespeeld. Tussen de grote rivieren bevindt zich het Lingegebied, een uniek kleinschalig rivierengebied van Europese betekenis, in verhouding erg gaaf en ongestoord. Buitendijks meandert de Linge nog deels op natuurlijke wijze. Ten noorden en zuiden

van het Lingegebied liggen de uitgestrekte komgebieden die veel opener zijn en een rationele verkaveling kennen uit de 2^e helft van de 20^e eeuw.

De stroomruggen werden al in de Romeinse tijd intensief bewoond. Belangrijke factoren waren daarbij het diverse landschap en de rol van de rivier als transportmogelijkheid enerzijds en als scheidend element anderzijds. Onder andere de Romeinse Limes, maar ook handelssteden in de Middeleeuwen hebben te maken met het voor dit gebied karakteristieke landschap. De natuurlijk afwaterende oeverwallen werden gebruikt voor landbouw, de randen van de natte kommen waren 's zomers in gebruik als hooi- en weilanden.

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

De stroomruggen en crevasseruggen herbergen alle bewoningsperioden uit het rivierengebied, dat wil zeggen van het Neolithicum tot de Nieuwe Tijd. De natte open komgebieden werden pas laat ontgonnen. De ontginning is planmatig, het natte karakter van de gronden komt tot uiting in de eendenkooien, grienden en populierenbossen (Regulieren).

Als fysieke dragers gelden de volgende elementen in het Lingegebied:

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

2.4. Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving

Het Gelders Genootschap heeft in augustus 2004 een Cultuurhistorische Gebiedsbeschrijving opgesteld voor de hele gemeente Geldermalsen.

Buurmalsen ligt ten noorden van Geldermalsen, op hoger gelegen gronden. Hierdoor buigen de Hooglandsche Wetering, De Korne en de Linge ruim om het dorp heen. Buurmalsen heeft net als Enspijk een brinkdorpstructuur.

Een groot deel van het dorpsgebied lag op de brede zone met zandige stroomruggen langs de Linge en de Korne. Buurmalsen is van origine een brinkdorp en is daarmee redelijk bijzonder. In de omgeving hebben alleen de dorpen Est en Enspijk een min of meer vergelijkbare structuur. Midden in het dorp lag een grote open ruimte, de brink, waarvan de uiteinden fuikvormig eindigden en aansloten op de veedriften. In de loop der jaren raakten delen van de brink bebouwd, zoals op het kadastrale minuutplan reeds zichtbaar is. Desondanks is dit element structuurbepalend geweest voor het dorp. Noordelijk van de brink ligt de zogenaamde Hucht. Gezien de vroegere naam (Molenwerf) betreft deze verhoging een zogenaamde Molenberg, waarop in de Middeleeuwen een molen heeft gestaan. De op een terp gesitueerde kerk van Buurmalsen ligt in feite buiten de oude dorpskern. De vroegste geschiedenis van het huidige kerkgebouw voert terug naar het eind van de elfde of het begin van de twaalfde eeuw. Het terrein rond de kerk wordt als archeologisch waardevol gezien.

De Rijksstraatweg, de oorspronkelijke regionale weg, snijdt het dorp in tweeën. Vlak aan deze straatweg staan twee fraaie voorbeelden van een boerderijcomplex op terpen. Een van de aanwezige vloedschuren verkeert in zeer slechte technische staat. De Malsenburg, een karakteristieke monumentale boerderij staat verder van de Straatweg af. Aan de Hooge Uitweg, voorheen de Achterstraat, zijn oude bewoningsplaatsen zoals Den Haag en Kleine Haag te vinden. Op de laatste locatie staat recente bebouwing, maar de oorspronkelijke terp is nog aanwezig. Deze terpen zijn in archeologisch opzicht als oude bewoningsplaats belangwekkend.

Buitendijkse gebieden langs de Rijksstraatweg en de Burensedijk zijn bijzonder gaaf. Het open gebied direct over de brug bij Geldermalsen bestaat uit een aantal kromakkers en geeft een prachtig vergezicht op Buurmalsen. Aan de Burensedijk is lintbebouwing met kleine percelen te vinden. De bebouwing aan deze dijk geeft een fraai beeld van de kleinschalige agrarische structuren in de gemeente Geldermalsen. Met name de afwisseling tussen de kleinschalige boomgaarden en weides, het open en gesloten karakter van de gemeente, is erg waardevol.

De randen van Buurmalsen zijn vrij hard, er is geen verspreide bebouwing. Slechts langs de Groene weg en de eerder genoemde Burensedijk is bebouwing te vinden. Langs de Groene weg liggen onder andere een mooie villa 'Ouders Wensch' en een boerderij met karakteristieke overkragende schuur. De overgang tussen bebouwing en open gebied gaat geleidelijk vanwege de grote graanvelden rondom het dorp en de aanwezige boomgaarden, gelegen op oude stroomruggen. Ten noorden van de Meersteeg krijgt het open komlandschap de overhand.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur beschreven.

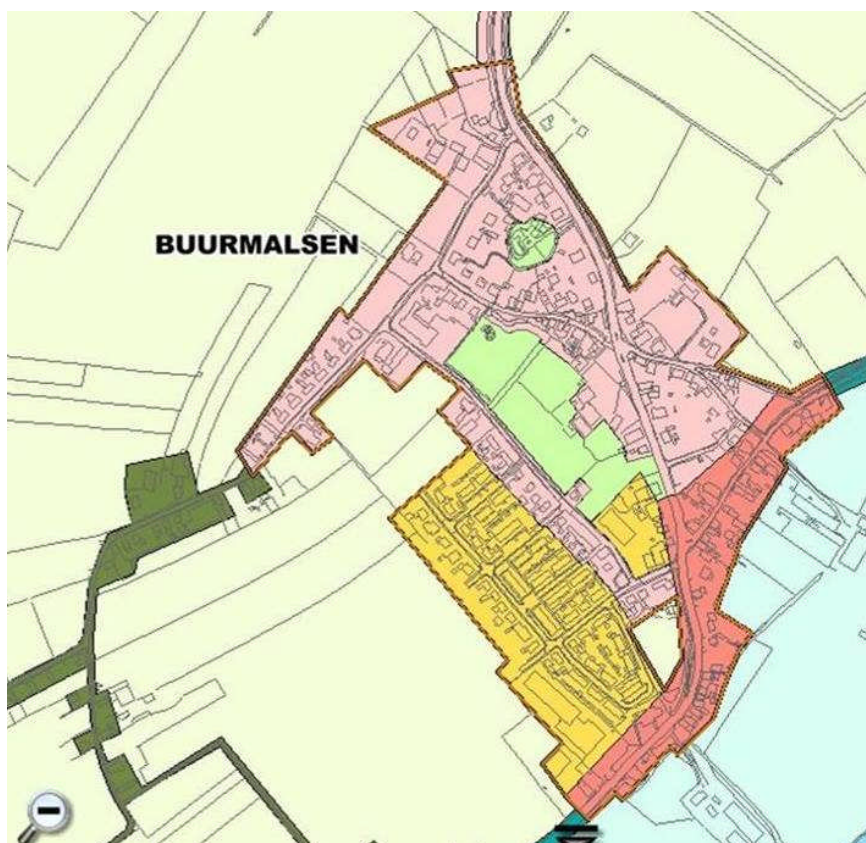
3.1. Ruimtelijke structuur

Het oude Heerschap Malsen lag aan beide zijden van de Linge. In 850 is er voor het eerst sprake van 'Malsen Superior' Overmalsen, ofwel het huidige Buurmalsen (behorend bij Buuren). Het zuidelijke deel kwam bij gelre medio 13e eeuw: het huidige Geldermalsen.

Volgens de overlevering zou de kerk in 696 gesticht zijn door een metgezel van St. Willibrord. Het huidige pseudo-basilikale gebouw heeft een gefaseerde bouwgeschiedenis vanaf de 13e eeuw. Verder worden het huis 'Ravenstein', een korenmolen en een curieuze ronde woning (1929) vermeld.

Buurmalsen is evenals Enspijk van origine een brinkdorp. In de 19^e eeuw raakt deze ruimte bebouwd. De Rijksweg doorsnijdt het dorp. Langs deze weg staan een aantal boerderijen op terpen en enige vloedschuren. Het huidige centrum van het dorp is de kerk en omgeving. Een bescheiden planmatige uitbreiding bevindt zich ten noorden van de kerk. De combinatie van Lingedijkbebouwing en brinkbebouwing zorgt voor een grote variatie in motieven en dorpsbeelden.

GEBIEDSTYPE	
	Dijklinten landelijk
	Polderlinten landelijk
	Dijklinten kernen
	Polderlinten kernen
	Planmatig wonen (kleine kernen)
	Kernwinkelgebied
	Bedrijven
	Parken, groen en sport
	Recreatieterreinen



De omvang van dit vroegst vermelde dorp bleef bescheiden, waardoor de fraaie ligging van het dorp in het landschap nog goed zichtbaar is. Draggers van de karakteristiek zijn de restanten van de Brink met omgeving, de Lingedijk met zijn kleinschalige percelering en uiteraard de kerk op zo'n markante plek. Door zijn bescheiden omvang en zeer afwisselend beeld is Buurmalsen een sfeervol dorp. De doorsnijding van de provinciale weg vormt qua profiel de enige inbreuk op de landwegenstructuur die de onderlegger van het dorp vormt.

3.2. Functionele structuur

Buurmalsen is een overwegend een kleine en rustige woonkern in het buitengebied. Naast woningen komen echter ook andere functies voor.

Het betreft de volgende functies:

- Smederij (Rijksstraatweg 9);
- Autoschadeherstelbedrijf (Rijksstraatweg 9a);
- Kerk (Rijksstraatweg 11);
- Carrosserie-, bergings-, taxibedrijf (Rijksstraatweg 17);
- Basisschool (Groeneweg 19);
- Dorpshuis (Groeneweg 23).

4. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk is een beknopte beschrijving opgenomen van de van toepassing zijnde beleidskaders die niet in de thematische hoofdstukken 5 tot en met 8 worden beschreven.

4.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast.

4.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

4.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijkswaarden, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen. De structuurvisie buisleidingen is inmiddels vastgesteld op 12 oktober 2012.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het plangebied is dusdanig ver gelegen van hoofd(spoor)wegen dat deze geen invloed uitoefenen op het plangebied.

4.1.3. Nota Belvédère

In het kader van de Nota Belvédère zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvédèregebieden. Ook voor het Belvédèregebied Tieler- en Culemborgerwaard, waarin Geldermalsen is gelegen, is de cultuurhistorische identiteit beschreven. In paragraaf 2.3 is reeds dieper ingegaan op deze beschrijving.

4.2. Provinciaal beleid

Met de invoering van de Wro dient het provinciale beleid in een structuurvisie te worden weergegeven. Het Streekplan Gelderland 2005 is gekwalificeerd als een structuurvisie. Daarnaast zijn enkele thematische uitwerkingen van het streekplan vastgesteld die als structuurvisie fungeren.

Bovendien kan de provincie regels opstellen welke moeten doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Hiervoor is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Deze verordening is een juridische vertaling van het Streekplan en de uitwerkingen daarvan.

4.2.1. Structuurvisie: Streekplan Gelderland 2005

Algemeen

Het Streekplan Gelderland 2005 is vanaf 20 september 2005 in werking (hierna 'streekplan' genoemd). De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005 - 2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig te accommoderen en te bevorderen, zodat publieke (rijksoverheid, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur

de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert en regionale verscheidenheid, identiteiten en ruimtelijke kenmerken versterkt.

Beleidsuitgangspunten:

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

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

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten van het Streekplan wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Regionaal: Rivierenland

Het streekplan formuleert voor het rivierenland 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, de dijken, de oeverwallen, de kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De hoofdinfrastructuur wordt door de regio niet primair gezien als leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen maar wel als mede-orderend. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme en energievoorziening zich in het rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt.

De waterafvoerfunctie van de Linge moet, ook voor de toekomst, worden gewaarborgd. Van de regio en de betrokken gemeenten wordt verwacht dat zij bij de afweging van de begrenzing van mogelijke uitbreidingslocaties voor wonen of werken in deze gebieden rekening houden met de afvoerfunctie van de uiterwaarden. Daarbij geldt, conform het generieke beleid voor de afstemming van verstedelijking en waterhuishouding, dat de waterhuishoudkundige gevolgen niet

afgewenteld mogen worden op naastgelegen of benedenstroomse gebieden of naar de toekomst. Van het waterschap wordt verwacht dat deze de Linge waterstaatkundig zo definieert dat hieronder naast de watergang zelf ook de gronden vallen die een functie hebben voor de waterafvoer.

Het plangebied maakt op de beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding 'multifunctioneel platteland'. Op deze gebieden is geen specifieke provinciale sturing gericht.

De provincie steunt de gedachten van de regio rond het organisch groeien van kernen en zoeken naar beperkte nieuwe woonconcentraties of linten (dijken) buiten de kernen, voor zover het gaat om zones of gebieden die gekenmerkt kunnen worden als stad/ land relatiezone.

4.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in de Structuurvisie Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. 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:

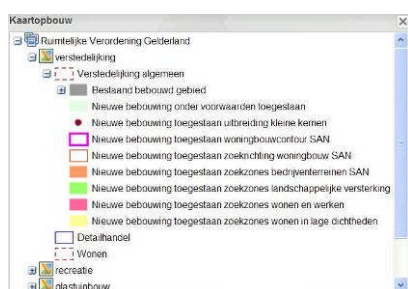
- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Zoals te zien op navolgende afbeelding is het plangebied volgens de RVG (vrijwel) helemaal gelegen binnen bestaand bebouwd gebied.

In de Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is door middel van contouren en zoekgebieden voor verstedelijking tot 2015 het ruimtebudget voor wonen en werken (geen andere functies) voor de lange termijn (tot 2015) vastgelegd. Locaties buiten de contouren zijn niet aan de orde en aanwending van de zoeklocaties binnen de contouren zal moeten worden onderbouwd vanuit de onmogelijkheid om voorhanden zijnde inbreidingslocaties te benutten. Voor de kern Buurmalsen is een

zoekgebied voor wonen aangewezen ten westen van de Prins Willem Alexanderstraat.

Inmiddels is de eerste herziening van de RVG vastgesteld, waarin regels toegevoegd zijn die een juridische vertaling vormen van de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, het beleid met betrekking tot glastuinbouw en de verordening omtrent molenbiotopen.



4.2.3. Nota Belvoir 3

In deze nota geeft de provincie aan dat de cultuurhistorische waarden actief moeten worden betrokken bij de ruimtelijke inrichting. Tevens wordt een actief beleid voorgestaan ten aanzien van het duurzaam instandhouden van deze waarden. Deze waarden worden beschreven in hoofdstuk 2 en vormen de input voor de toekenning van de verschillende bestemmingen.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Algemene beleidskaders

Visiedocument gemeente Geldermalsen

In de raadsvergadering van 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad het 'Visiedocument gemeente Geldermalsen' vastgesteld. Geldermalsen is zelfstandig, zelfbewust en koestert de traditionele eigenschappen van een landschappelijke gemeente met 11 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 11 kernen hebben traditioneel hun eigen karakter. Die sociale en fysieke eigenheid blijft behouden.

In dit visiedocument zijn 3 overkoepelende cruciale beleidswaarden vastgesteld voor het heden en toekomst van de gemeente Geldermalsen. Het betreft de kernwaarden:

1. landschapskwaliteit;
2. kernenkwaliteit;
3. knooppuntenkwaliteit.

Het toekomstperspectief van de visie is erin gelegen om de bestaande kwaliteiten in stand te houden danwel hierop voort te bouwen.

Visie 'Malsen aan de Linge'

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.

Bovengenoemde aangescherpte visie dient als uitgangspunt te worden gehanteerd voor een nieuw op te stellen gemeentelijke structuurvisie.



4.3.2. Lekker leven langs de Linge

Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015

In de raadsvergadering van 23 februari 2010 is de Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015: "Lekker leven langs de Linge" vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2015, waarin ontwikkelingen en ambities voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin zijn opgenomen. Het dient als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen, en biedt via een uitvoeringsparagraaf de mogelijkheid voor kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro.

Inhoudelijk is er geen sprake geweest van grote beleidswijzigingen ten opzichte van eerdere ruimtelijke visiedocumenten en sectorale beleidsdocumenten. Volstaan is met een actualisatie van het reeds in 2005 ingezette beleid ("Wikken en Wegen").

Navolgend een fragment van de nieuwe structuurvisiekaart met betrekking tot kern Buurmalsen. De Rijksweg is op de bijbehorende kaart aangeduid als 'Nieuw karakteristiek stads/ dorpsgezicht'. Buurmalsen is als woongebied ingeklemd tussen komgronden en uiterwaarden. De doortrekking van de Randweg zoals op de kaart weergegeven zal gelet op de besluitvorming in 2011 overigens niet worden gerealiseerd.

4.3.3. Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020.

In januari 2010 heeft Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma voor de periode 2010 - 2019 vastgesteld. Voor de regio Rivierenland betekent dit dat er in de 2010 - 2019 maximaal 9.800 woningen aan de voorraad toegevoegd mogen worden. De nadruk moet liggen op huurwoningen, betaalbare woningen en nultredenwoningen (woningen geschikt voor ouderen). Er was in geheel Rivierenland echter een plancapaciteit van ruim 20.000 nieuwe woningen. Gemeenten in de regio hebben de opdracht gekregen om gezamenlijk tot een oplossing te komen om het woningbouwprogramma aan te passen aan de behoefte.

Met de input van het woningbehoefteonderzoek van Companen (april 2010) heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011 een aangepast kwantitatief programma van 1.690 woningen voor de periode 2010 tot 2020 vastgesteld. Er wordt uitgegaan van een autonome behoefte van gemiddeld 80 woningen per jaar en een instroom van gemiddeld 50 huishoudens per jaar. Opgeteld zijn dit voor een periode van 10 jaar 1.300 woningen. Met een reservecapaciteit van 30 % om in te kunnen spelen op vertragingen of plannen die niet doorgaan, komt het totaal op 1.690 woningen. Dit aantal is regionaal afgestemd (het regionale programma is teruggeschroefd tot 13.888 woningen) en teruggekoppeld aan de provincie.

Binnen het plangebied voor de kern Buurmalsen zijn 5 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen. Deze worden direct mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

4.3.4. Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

Het Mobiliteitsplan Geldermalsen is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 november 2008 en bevat het mobiliteitsbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2020. Het Mobiliteitsplan is enerzijds een uitwerking van de beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Mobiliteitsvisie en anderzijds vormt het Mobiliteitsplan het fundament voor alle te realiseren maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving.

In het plan zijn wensbeelden geformuleerd rond de volgende thema's:

- a. *Fietsen zonder stoppen* gericht op het stimuleren van het gebruik van de fiets voor de kortere afstanden.
- b. *Veilig op weg* gericht op bescherming van de zwakkere in het verkeer.
- c. *Openbaar vervoer voor iedereen* gericht op het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer.
- d. *Probleemloos recreëren* gericht op het goed faciliteren van het toenemende recreatieverkeer en het beperken van de overlast daarvan.
- e. *Verkeer op de juiste plaats* gericht op de vraag welk soort verkeer waar hoort of naar toe zou moeten worden geleid.

Voor de kern Buurmalsen is in het kader van het mobiliteitsplan van belang dat de gemeenteraad op 26 april 2011 heeft besloten de Tweede Lingebrug zoals opgenomen in het mobiliteitsplan niet te realiseren. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw verkeersstructuurplan waarbij de bestaande infrastructuur als uitgangspunt geldt.

4.3.5. Welstandsnota

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Met het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden dus zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (omgevingsvergunningsplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

Naast de welstandscriteria geeft de gemeentelijke welstandsnota ook de beleidsregels weer voor de uitvoering en organisatie van de welstandszorg in de gemeente Geldermalsen. De welstandscriteria

worden ingedeeld in algemene criteria, gebiedscriteria, criteria voor specifieke bouwtypologieën en criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van zogenaamde 'welstandsniveaus'.

Het plangebied maakt in de welstandsnota onderdeel uit van de volgende deelgebieden:

- Dijklinten kernen;
- Polderlinten kernen;
- Parken, groen en sport;
- Planmatige woningbouw (kleine kernen).

Alle deelgebieden kennen een reguliere toetsing (welstandsniveau 2). Aan de achterzijde van de deelgebieden 'polderlinten kernen' en 'planmatige woningbouw (kleine kernen)' vindt een soepele toetsing (welstandsniveau 3) plaats.

4.3.6. Speelplaatsen

In 2006 heeft het toenmalige ministerie van VROM aan gemeenten geadviseerd om tenminste 3 % van het bebouwd gebied te reserveren voor speelruimte.

In 2008 (gemeenteraad september 2008) heeft de gemeente in de kadernota "Sport en bewegen" opgenomen om bij nieuwbouw- en inbreidingsplannen als streefwaarde te hanteren dat 10 % van de wijk 'openbaar groen' is en netto 3 % van de ruimte beschikbaar is voor het buiten spelen, bewegen en sporten waarbij ook een spreiding in de wijk aanwezig moet zijn (niet alles aan de rand)".

Ten aanzien van het plangebied kan in dit verband worden aangegeven dat er geen ontwikkelmogelijkheden opgenomen zijn die ten koste gaan van openbaar groen en speelgelegenheid.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstandsmaten volgen onder andere uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, stank). De hierin weergegeven maten zijn richtinggevend. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat de afwijking dient te worden gemotiveerd. Indien gevoelige objecten binnen de contouren gelegen zijn, betekent dit dat overlast kan ontstaan vanuit de bestaande bedrijvigheid op die gevoelige functie of dat het betreffende bedrijf kan worden beperkt in de bedrijfsvoering door die gevoelige functie. Daarbij kan onderscheidt worden gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied.

Alle bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn naar aard en omvang per definitie passend binnen een woonomgeving. Bedrijven/ voorzieningen uit milieucategorie 3.1 en hoger krijgen altijd een specifieke aanduiding, respectievelijk een koppeling aan de opgenomen bedrijvenlijst.

Het gaat om de volgende bedrijven/ voorzieningen uit milieucategorie 3.1 of hoger:

Functie	Adres	SBI-code	Milieucategorie
Smederij	Rijksstraatweg 9	255, 331	3.1
Carrosseriebedrijf	Rijksstraatweg 17	255, 331	3.1
Autoschadeherstelbedrijf	Rijksstraatweg 9a	45204	3.1

Alle bedrijven die verspreid voorkomen in het plangebied worden positief bestemd. Bestaande bedrijven mogen te allen tijde worden gehandhaafd. De verspreid voorkomende bedrijvigheid wordt of geregeld in een bedrijvenbestemming of als niet-woonfunctie binnen de woonbestemmingen. Via een omgevingsvergunning is het mogelijk om bedrijven om te zetten naar een vergelijkbare vorm van bedrijvigheid.

5.2. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid gaat in op de mogelijkheid waarbij de kans van verhoogd risico bestaat buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico betreft een individueel risico en het groepsrisico een cumulatief risico voor een grotere groep personen. Het groepsrisico is de cumulatieve kans dat een (werkelijk aanwezige) groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico, dat wordt bepaald door het aantal personen binnen het invloedsgebied rondom een risicovolle inrichting of transportas, wordt gezien als indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.

Voor de gehele gemeente Geldermalsen is een Externe veiligheidsvisie¹ opgesteld met als doel een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met de toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De gemeente streeft naar een beheersbare externe veiligheidssituatie waarbij:

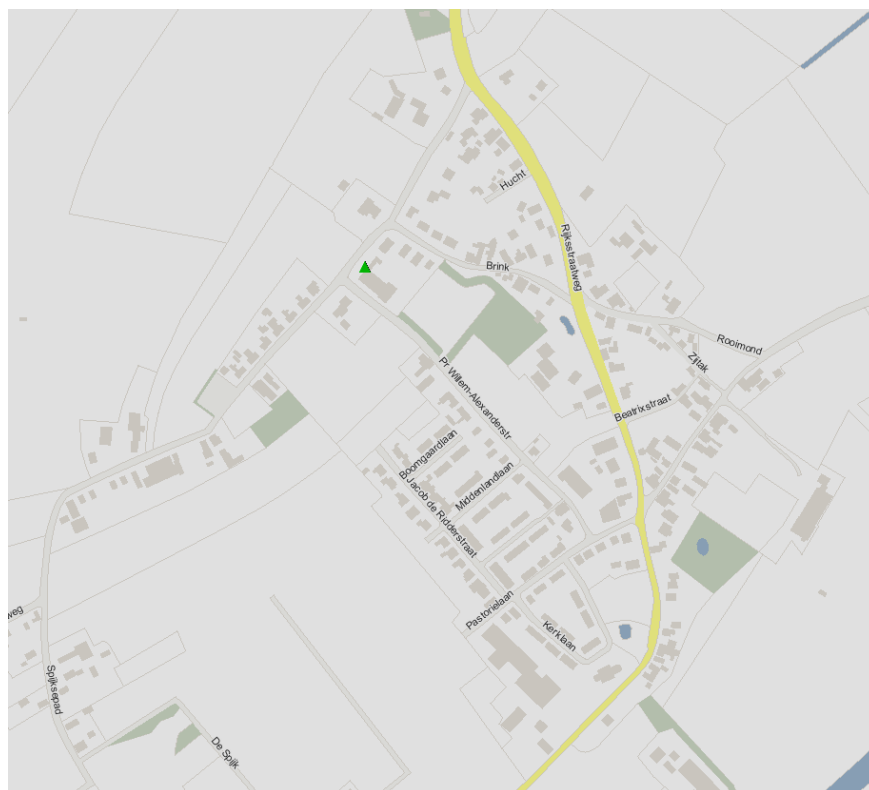
- de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht;
- een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor de externe veiligheid;
- door middel van beleidsuitvoering en handhaving wordt gezorgd voor de beheersbaarheid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

5.2.1. Relevante inrichtingen

In navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart ter hoogte van het plangebied weergegeven:

Binnen het plangebied bevinden zich geen relevante inrichtingen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

¹ Externe veiligheidsvisie gemeente Geldermalsen, Regio Rivierenland, (nr. 9S3338.01, d.d. 7 maart 2007)



5.2.2. Transport en gevaarlijke stoffen

In het kader van het transport gevaarlijke stoffen en externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt bepaald door de 10^{-6} contour. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen snelwegen, spoorlijnen en grote rivieren gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen een indicatie is voor opname in de risicokaart. De op grote afstand van het plangebied gelegen snelweg A15, de Betuwespoorlijn en de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Utrecht, zijn met betrekking tot zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico niet van invloed op het plangebied.

Binnen de gemeente Geldermalsen is geen routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld, als gevolg waarvan incidenten met gevaarlijke stoffen niet volledig uitgesloten zullen worden. De intensiteit van vervoer van gevaarlijke stoffen wordt op grond van ervaringen elders echter zo laag ingeschat dat er geen wijziging in het groepsrisico kan worden berekend.

Indien binnen het plangebied reconstructies worden uitgevoerd aan wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, kan bij de uitwerking hiervan worden gezien of het mogelijk is met beperkte ingrepen in de hoogteligging, de verspreiding van brandende vloeistoffen in geval van een calamiteit te controleren (plasbrandaandachtsgebieden).

Het plangebied is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen, waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden, in die zin dat nader onderzoek noodzakelijk is.

5.3. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn ter beperking van verkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg en de aard van de omgeving. De breedte van de zone dient daarom voor iedere situatie bepaald te worden. Het streven is erop gericht dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen van meer dan de voorkeurwaarde 48 dB.

Een uitzondering betreft wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/ uur. Voor deze wegen hoeft in principe geen zone te worden bepaald en wordt er van uitgegaan dat de wettelijke voorkeurwaarde wordt behaald. Een nadere akoestische toetsing ten behoeve van ruimtelijke plannen en/of vergunningen is dan vanuit juridisch oogpunt niet nodig.

Binnen het hele plangebied geldt een snelheidsregiem van 30 km/ uur met uitzondering van de Rijksstraatweg waar binnen de bebouwde kom 50 km/ uur gereden mag worden. Deze woonstraten zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. In het buitengebied geldt een snelheidsregiem van 60 km/ uur.

Voor een aantal mogelijke bouwlocaties binnen de kern van Buurmalsen, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. Hiervan zijn ook de woningbouwlocaties aan de Burensedijk en de Beatrixstraat, onderdeel.

De woning aan de Burensedijk voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de woning aan de Beatrixstraat overschrijdt de geluidsbelasting op de woning de voorkeursgrenswaarde. Ook na herinrichting van de Rijksstraatweg door de Provincie Gelderland, waarbij zogenaamd 'stil asfalt' wordt aangelegd, blijft de geluidbelasting 1 a 2 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze locatie dient een hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd.

Voorts zijn er in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, waarvoor een nadere toetsing in verband met het wegverkeerslawaaï noodzakelijk is.

5.4. Railverkeerslawaaï

Conform de zonekaart hebben nagenoeg alle spoorlijnen in Nederland een zone. Ten westen van het plangebied loopt de spoorlijn Amsterdam

– Utrecht – 's-Hertogenbosch – Maastricht (trajectnummer 683). De zone van deze spoorlijn bedraagt 700 m gerekend vanaf de buitenkant van het spoor. Deze zone kent geen overlap met het plangebied.

5.5. Bodem

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunning tot bouwen zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

5.6. Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- het bestemmingsplan c.q. het projectbesluit leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan c.q. het projectbesluit of blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij ministeriële regeling (de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het nemen van een projectbesluit in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen. Bedrijventerreinen zijn niet opgenomen in een categorieaanwijzing.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard: het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.7. Leidingen

Bij leidingen die bescherming behoeven kan worden gedacht aan ondergrondse buisleidingen in de vorm van onder andere hogedruk aardgastransportleidingen, watertransportleidingen, brandstoftransportleidingen, alsmede aan bovengrondse hoogspanningsleidingen. Binnen het plangebied bevindt zich een rioolpersleiding die planologisch beschermd moet worden. Deze leiding is voorzien van een dubbelbestemming.

6. WATERHUISHOUDING

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit Besluit staat in artikel 3.1.1 dat gemeenten verplicht zijn overleg te voeren met de waterbeheerder. In de toelichting op ruimtelijke plannen worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen.

6.1. Beschrijving watersysteem

Grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in de Culemborgerwaard. Dit gebied behoort tot het rivierenlandschap met de kenmerkende afwisseling tussen oeverwallen en kommen. Het gebied is gelegen op een jonge stroomrug van de Linge.

Oppervlaktewatersysteem

Culemborgerwaard

De afwatering van de Culemborgerwaard verloopt voornamelijk oost-westwaarts. De rivier de Linge vormt de zuidelijke grens van de Culemborgerwaard. Aan deze rivier is vrijwel het gehele oppervlaktewatersysteem in het binnendijkse gebied van het voorliggende bestemmingsplan gekoppeld.

Vanuit de Linge vindt zowel aan- als afvoer van water plaats. Overtollig water wordt waar mogelijk onder vrij verval en anders met behulp van gemalen geloosd op de Linge. Met behulp van inlaatgemalen wordt via de Linge ook water het plangebied ingelaten. Wateraanvoer is noodzakelijk voor het op peil houden van diverse watergangen, het beregenen van gewassen en het aanvullen van (grond)water ten behoeve van het winnen van drinkwater.

Waterkwaliteit

De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door het waterschap op een aantal vaste punten gemeten. De waterkwaliteit in de Culemborgerwaard voldoet veelal aan de normen. Waar de kwaliteit niet aan de norm voldoet is met name fosfaatgehalte te hoog en zuurstofgehalte te laag. De overschrijdingen zijn onder meer te wijten aan de belasting vanuit diffuse bronnen.

Regen- en afvalwatersysteem

Voor de waterafvoer uit bestaand stedelijk gebied naar het landelijk gebied geldt een afvoernorm van maximaal 3 l/s/ha. Voor alle andere situaties geldt de afvoer moet worden beperkt tot maximaal 1,5 l/s/ha.

In het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Daar waar een gemengd stelsel aanwezig is lozen vuil water en hemelwater lozen beide op het rioolstelsel. Waar werkzaamheden aan de riolering plaatsvinden, worden kansen om een gescheiden rioolstelsel aan te brengen zoveel als mogelijk benut. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat tot de terreingrens regen- en afvalwater gescheiden moet worden aangeleverd. Bij voorkeur wordt schoon hemelwater direct naar het oppervlaktewater afgevoerd in plaats van op de riolering aangesloten.

6.2. Waterrelevant beleid

6.2.1. Europees beleid

Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen. Het is de bedoeling dat in 2015 alle wateren in de Europese Unie (EU) in een 'goede toestand' verkeren. Met 'goed' wordt zowel een goede chemische toestand (geen vervuulende stoffen) als een goede ecologische toestand (voldoende variatie aan planten en dieren die niet belemmerd wordt door chemische verontreiniging) bedoeld. Indien goed onderbouwd is uitstel van het halen van deze doelen tot uiterlijk 2027 mogelijk.

De Kaderrichtlijn Water beoogt daarnaast het oppervlakte- en grondwater in kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte vormen belangrijke doelstellingen.

De richtlijn stelt waterbeheer vanuit (internationale) stroomgebieden centraal. Nederland is hierbij onderverdeeld in 4 internationale stroomgebieden (Rijn, Maas, Schelde en Eems). De Kaderrichtlijn vraagt om het opstellen van beheersplannen per stroomgebied of deelstroomgebied, met waterkwaliteitsdoelstellingen en doelstellingen betreffende de ecologische kwaliteit. Deze plannen zijn in 2009 vastgesteld en worden uiterlijk in 2012 operationeel. De uitvoering van de richtlijn ligt voor de gemeente Geldermalsen in handen van het Waterschap Rivierenland.

6.2.2. Nationaal beleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

Naar aanleiding van de wateroverlast in het afgelopen decennium heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw een advies geschreven over de toekomstige inrichting van het watersysteem in Nederland, inclusief de relatie met de ruimtelijke inrichting. Op basis van de principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig

ruimtegebruik' heeft de commissie een aantal aanbevelingen gedaan. De belangrijkste zijn:

- de drietrapsstrategie: Overtollig water dient primair te worden opgevangen in het watersysteem waar de wateroverlast optreedt, vervolgens moet voldoende berging worden gezocht en ten slotte kan water worden afgevoerd.
- Watertoets: bij besluitvorming over grootschalige of ingrijpende locatiekeuzen wordt de watertoets verplicht (uitgangspunt vormt het afzien van besluiten, die leiden tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in de vorm van vermindering van de bescherming tegen overstromingen, toename van de wateroverlast, toename van de bodemdaling, afname van de waterkwaliteit, aantasting van de drinkwatervoorziening en toename van de verdroging van natuurgebieden).
- Stroomgebiedsbenadering: het waterbeleid wordt conform de Europese Kaderrichtlijn per stroomgebied aangestuurd. De 4 nationale stroomgebieden zijn opgedeeld in 17 regionale deelstroomgebieden. Voor elk stroomgebied moet worden vastgesteld aan welke eisen het watersysteem op de lange termijn moet voldoen, middels een stroomgebiedsbeheerplan.

Het plangebied valt binnen het stroomgebied van de Rijn en het deelstroomgebied Rivierengebied.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en is een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Stedelijk gebied wordt leefbaarder. Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad.

6.2.3. Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010 – 2015

Het Waterplan Gelderland is evenals het Nationaal Waterplan op 22 december 2009 in werking getreden.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding

moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd.

De functie 'stedelijk gebied' geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van bovenstaande uitgangspunten.

6.2.4. Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010 - 2015. Ook dit plan is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Uitgangspunt van dit plan is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd.

Keur

Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Middels de 'digitale watertoets', waarvan de resultaten in paragraaf 6.3 worden beschreven heeft toetsing aan het beleid van het waterschap plaatsgevonden.

6.2.5. Gemeentelijk beleid

Stedelijk Waterplan

Het gemeentelijke waterplan is opgesteld met Waterschap Rivierenland, met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen. Het is een "parapluplan" waaronder de diverse aan water gerelateerde (beheer)plannen vallen. Het waterplan valt uiteen in 2 delen: 'Visie en oplossingsrichtingen' en het 'Uitvoeringsprogramma'.

In deel 1 (de visie) worden de huidige situatie en het beleid en een gezamenlijke visie op de lange termijn beschreven. Daarnaast worden mogelijke oplossingsrichtingen per invalshoek benoemd, die zijn gebaseerd op de analyse van het beleid en systeem. Het Lingebed (buitendijkse gronden) valt buiten de scope van het Stedelijk Waterplan. Voor het binnendijks gelegen deel van het plangebied gelden de volgende principes vanuit het gemeentelijk beleid; voor een deel zijn dit overigens principes die vanuit beleid op hogere niveaus zijn overgenomen:

- Voorkomen wateroverlastsituaties;
- Vasthouden – bergen – afvoeren;
- Schoon houden – scheiden – zuiveren;
- Duurzaam omgaan met hemelwater (waaronder afkoppelen);
- Ruimte voor water;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Toepassen van duurzame (= niet uitloogbare) materialen en duurzaam terreinbeheer.

Toekomstige ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van wateroverlast.

Bij nieuwe plannen en initiatieven is water een medeordenend principe en dient er rekening te worden gehouden met water als onderdeel van het planproces. Per plan wordt de toegenomen afvoer van water zoveel mogelijk binnen het plangebied gecompenseerd. Waterneutraal bouwen is bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen het uitgangspunt.

Om de doelen uit deel 1 (de visie) te verwezenlijken worden in het Stedelijk Waterplan deel 2 (het uitvoeringsprogramma) concrete maatregelen beschreven welke zijn onder te verdelen in 2 hoofdcategorieën:

- Maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit (bijvoorbeeld rioleringswerkzaamheden en aanleg van natuurvriendelijke oevers);

- Maatregelen betreffende de waterkwantiteit (aanleg van nieuwe of vergroten van bestaande wateroppervlakken en het verruimen van duikers).

Deze concrete maatregelen worden vervolgens via de beheerplannen naar vermogen gefaseerd gerealiseerd. Voor zover noodzakelijk en mogelijk zal hiervoor binnen ruimtelijke plannen de planologische ruimte worden geboden.

6.3. Toetsing en afstemming

Voor het voorliggende bestemmingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd. De belangrijkste resultaten uit deze toets worden hieronder beschreven. Eventuele reacties van het waterschap op het voorontwerp bestemmingsplan zijn/ worden verder behandeld in hoofdstuk 11.

6.3.1. Veiligheid waterkering

De waterkering langs de Linge wordt gekenmerkt als regionale waterkering. Het waterkerend vermogen van de dijk mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen; de huidige sterkte van de waterkering moet worden gehandhaafd. Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn beschermd via de Keur van Waterschap Rivierenland. Als gevolg hiervan gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan worden de kern- en beschermingszone van de dijk voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. De regels die hieraan gekoppeld zijn waarborgen dat tijdig aandacht wordt gevraagd voor de benodigde watervergunning en vooroverleg met het waterschap.

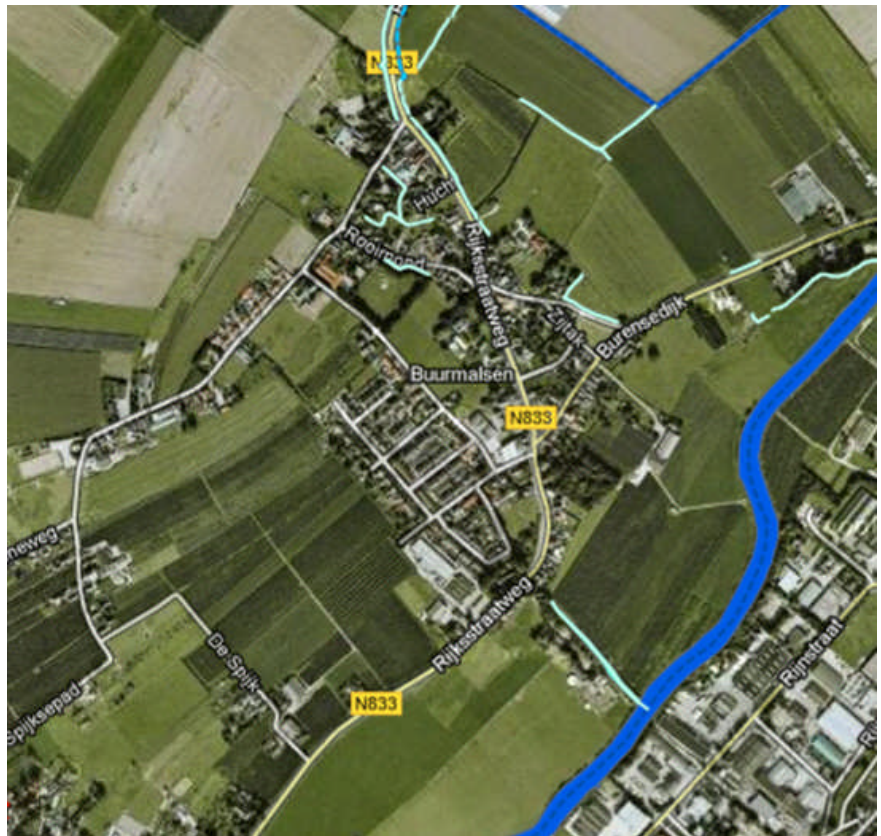
6.3.2. Grondwater

Voldoende drooglegging is noodzakelijk om grondwateroverlast te voorkomen. Voorliggend bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, waardoor geen regels hieromtrent zijn opgenomen. Bij eventuele (her)bouwplannen wordt geadviseerd de volgende maat ten opzichte van het oppervlaktewater bij zomerpeil aan te houden:

- Maaiveld: 0,7 m;
- Straatniveau: 1,0 m;
- Bouwpeil 1,3 m.

6.3.3. Oppervlaktewater

Binnen het plangebied liggen enkele C-watergangen (aan de noordoostzijde van de kern). Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor een deel van dit oppervlaktewater.



Gelet op het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan, zijn er geen wijzigingen te verwachten in de kwantiteit of kwaliteit van het oppervlaktewater. Alleen A-watgangen worden op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Water'.

6.3.4. Waterberging

Indien vernieuwd verhard oppervlak wordt aangelegd, leidt dit tot versnelde afvoer naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies van berging in de bodem te compenseren. De eerste 500 m² verharding in stedelijke gebieden is vrijgesteld van compensatie; daarna geldt een vuistregel van 436 m³ waterbergingscompensatie per hectare verharding. In het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen voorzien die leiden tot een toename van meer dan 500 m² verharding.

Indien compensatie van waterberging aan de orde is, wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

1. Vasthouden door bergen of infiltreren (in het plangebied echter nauwelijks mogelijk);
2. Bergen in open water;
3. Afvoeren naar kunstmatige bergingsvoorzieningen.

In het plangebied is het winterbed van de Linge gelegen. Dit winterbed is onderdeel van de beschermingszone van de watergang. Tussen 1,0 en 3,0 m +NAP dient iedere m³ volume die als gevolg van een bouwontwikkeling verloren gaat als waterberging te worden gecompenseerd. Via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' is gewaarborgd dat er tijdig aandacht wordt gevraagd voor de benodigde watervergunning.

6.3.5. Riolering en zuiveringswerken

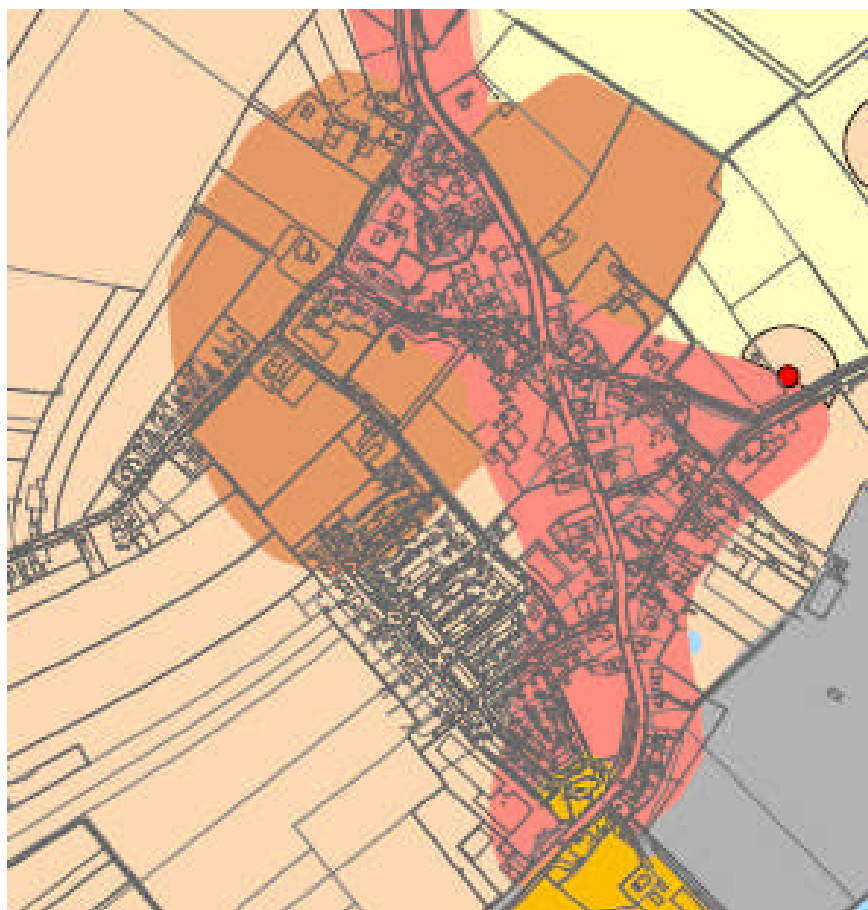
Binnen het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding van het waterschap in de nabijheid van deze leiding mag in principe niet worden gebouwd. Bescherming van de leiding is in het bestemmingsplan geregeld met een dubbelbestemming. De in het plangebied aanwezige overige zuiveringswerken worden voorzien van een passende bestemming die recht doen aan deze nutsvoorzieningen.

7. ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE

7.1. Archeologie

7.1.1. Archeologische beleidsnota

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.



Uitsnede plangebied archeologische beleidskaart

Het archeologisch beleid krijgt zijn vertaling in de bestemmingsplanregeling door middel van archeologische dubbelbestemmingen. Standaard is hiervoor een viertal dubbelbestemmingen toepasbaar, afhankelijk van de in de beleidskaart aangegeven verwachtingswaarde. In de dubbelbestemmingen zijn oppervlakten aangegeven waarbinnen nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, oplopend van 100 m² tot 2.500 m².

Voor de gronden in het plangebied is de archeologische beleidskaart van toepassing. Voor deze gronden zijn de volgende beleidsgebieden van toepassing:

- terrein met status (archeologisch monument);
- historische dorpskern en overige historische bebouwingsconcentraties;
- oude woongrond;
- gebieden met een hoge archeologische verwachting: algemeen.

Wanneer in het kader van het bestemmingplan bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, als gevolg van bouwen of andere activiteiten, dient de Archeologische beleidskaart als toetsingskader voor de beoordeling van de archeologische waarden op de betreffende locatie. In de bestemmingsplanregels worden aan de op de Archeologische beleidskaart aangegeven gebieden voorwaarden gekoppeld. De regels regelen afhankelijk van de toegekende waarde voor welke oppervlakten zonder nader onderzoek activiteiten kunnen plaatsvinden.

Voor de in het plan opgenomen nieuwe woningen aan de Burensedijk en de Beatrixstraat, is een archeologisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek zijn onderstaand de conclusies opgenomen.

Binnen de beide planlocaties kunnen archeologische resten, nederzittingsresten of off site-resten, direct onder de bouwvoor worden verwacht. Dit gaat dan om resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Hier vormen bodemverstorende ingrepen dus direct een bedreiging voor deze resten.

Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, een karterend/waarderend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren.

7.2. Cultuurhistorie

Het plangebied is geomorfologisch gelegen in het rivierlandschap. Hier is sprake van oeverafzettingen van (fossiele) holocene meandergordel en oeverafzettingen boven (diepgelegen) stroomgordels.

Voorts bevindt zich in het plangebied een aantal gebouwde rijksmonumenten:

<i>Straat</i>	<i>Huisnr.</i>	<i>Soort gebouw</i>
Rijksstraatweg	11	N.H. Kerk
Rijksstraatweg	11	N.H. Toren
Rijksstraatweg	29	Boerderij
Rijksstraatweg	29	Vloedschuur
Rijksstraatweg	29	Wagenschuur

Rijksstraatweg	27	Boerderij
----------------	----	-----------

In het plangebied komt eveneens een aantal gebouwde gemeentelijke monumenten voor:

<i>Straat</i>	<i>Huisnr.</i>	<i>Soort gebouw</i>
Brink	bij 1	Hooi(schuur)berg
Groeneweg	2	Voormalige boerderij 'Keizershoff'
Groeneweg	6	Voormalige boerderij 'De Lindeboom'
Rijksstraatweg	9	Voormalige boerderij
Rijksstraatweg	15	Boerderij
Rijksstraatweg	19	Vloedschuur
Rijksstraatweg	21, 23, 23a, 23b	Voormalige boerderij
Burensedijk	36	Voormalige boerderij

De Lingedijk vormt een belangrijk element als historische waterkering.

Cultuurhistorische gebiedsinventarisatie

De gemeente Geldermalsen bezit onmiskenbare cultuurhistorische rijkdommen. Vooral de rivier de Linge met de daaraan gelegen dorpen, landbouwkundige en waterstaatkundige elementen vormen de basis van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten.

De tegenwoordige staat van de dorpen en het buitengebied geeft een fraai beeld van specifiek Betuwse eigenschappen van het rivierengebied. Dit zijn zonder twijfel dingen om trots op te zijn. De gemeente bezit archeologische en historisch-geografische kwaliteiten die bescherming verdienen.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De waardevolle en gave context van de monumenten en het beeldbepalende karakter van het dorp zijn verankerd in de op behoud gerichte regeling in het bestemmingsplan.

8. NATUUR & LANDSCHAP

8.1. Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan hebben daarom geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan hoeft niet getoetst te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

8.2. Ecologische Hoofdstructuur

De rivier de Linge maakt onderdeel uit van de EHS (verbindingszone). De Linge is echter buiten het plangebied gelegen.

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

8.3. Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- Het verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Het verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- Het verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Het betreffende plan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Bij toekomstige nieuwe planontwikkelingen dient te worden nagegaan in hoeverre bedreigde dier- en plantsoorten in het geding zijn. Voor de in het plan opgenomen bouw mogelijkheden aan de Burensedijk en de Beatrixstraat, is een flora en fauna-onderzoek verricht. Uit dit onderzoek zijn onderstaand de conclusies opgenomen.

Beatrixstraat

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora-faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Voor overige strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen en bepaalde vogelsoorten, is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte verblijfslocaties. De locatie is niet in gebruik als verblijfs- of gebruikslocatie voor strikt beschermde soorten.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het

broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige² te worden uitgevoerd.

Burensedijk

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkwerijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora-faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten.

Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd.

Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

9. JURIDISCH PLAN

9.1. Inleiding

Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart). De verbeelding is opgedeeld in 2 analoge kaartbladen. Eén kaartblad bestaat enkel uit de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 1”, “Waarde – Archeologie 2”, “Waarde – Archeologie 3” en “Waterstaat – Waterberging”. Het andere kaartblad bevat de overige bestemmingen en aanduidingen. Voor een apart kaartblad voor de dubbelbestemmingen met archeologische waarden en waterbergingsgebied is gekozen om de analoge verbeelding² zo leesbaar mogelijk te houden. Bij de regels zijn de “Staat van bedrijfsactiviteiten 1” en “Staat van bedrijfsactiviteiten 2” als bijlage gevoegd. In de regels wordt verwezen naar deze bijlagen zodat deze deel uitmaken van het juridisch bindend gedeelte van het plan.

Deze paragraaf dient als een “leeswijzer” van de regels en de (onlosmakelijk daarmee verbonden) verbeelding.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen binnen het plangebied. Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning in eerste instantie niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan. In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een “conserverend karakter”, hetgeen inhoudt dat in hoofdlijnen de bestaande ruimtelijke situatie in het plan is neergelegd. Voor zover uitbreiding toelaatbaar wordt geacht is dit zoveel mogelijk direct in de regels mogelijk gemaakt. Waar een nadere afweging benodigd is, zijn (binnenplanse) bevoegdheden opgenomen voor “het bevoegd gezag” (doorgaans burgemeester en wethouders) om af te wijken van de regels door middel

van het verlenen van een omgevingsvergunning. Burgemeester en wethouders mogen echter uitsluitend van die bevoegdheden gebruik maken, indien voldaan wordt aan de hiertoe in het plan opgenomen voorwaarden.

In een enkel geval is het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Een dergelijk vergunningstelsel is er altijd op gericht specifieke waarden van bepaalde gronden te beschermen.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige waarden.

Digitaal plan

Het bestemmingsplan voldoet aan de door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening voorgeschreven standaarden, waaronder de standaard InformatieModel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO 2008) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Het plan is daarmee digitaal uitwisselbaar.

Met de plansystematiek en de tekenwijze is zoveel mogelijk aangesloten bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Geldermalsen, waarbij aangesloten werd bij het 'Handboek (Digitale) bestemmingsplannen Gelderland' van maart 2005.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen / dubbelbestemmingen). Dubbelbestemmingen kunnen meer dan een bestemming overlappen en hebben een aanduiding op de verbeelding, bijv. Waarde – Archeologie 1; de dubbelbestemmingen vormen de primaire toets;
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met

² De toevoeging analoog wordt gebruikt om onderscheid te kunnen maken met de verbeelding zoals die via de computer te raadplegen is.

nummers, huisnummers e.d.)³ hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

Bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

- | | |
|--------------|---------------------------|
| Hoofdstuk 1. | Inleidende regels; |
| Hoofdstuk 2. | Bestemmingsregels; |
| Hoofdstuk 3. | Algemene regels; |
| Hoofdstuk 4. | Overgangs- en slotregels. |

Toetsingskader

Binnen het plangebied te beschermen waarden zijn genoemd in de bestemmingsomschrijving en nader omschreven in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving. In afwijkings- en wijzigingsbepalingen, en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, wordt verwezen naar deze waarden. De omgevingsvergunning voor afwijken van de regels, de wijziging en/of de nadere eisen kunnen niet verleend worden indien de omgevingsvergunning, de wijziging en/of de nadere eisen tot gevolg hebben dat er een aantasting van de waarden plaatsvindt, die zwaarder moet wegen dan het belang van verlening van de omgevingsvergunning, de wijziging en/of de nadere eisen.

Een belangrijk aspect binnen het boven omschreven toetsingskader vormt de afweging met de cultuurhistorische waarden binnen de bestemming “Wonen - Beeldbepalend”. Gestreefd wordt naar “behoud, beheer en herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden”. Dit betekent dat bestaande cultuurhistorische waarden worden behouden; waar deze niet aanwezig zijn is de doelstelling dat herstel hiervan wordt nagestreefd.

De toelichting bevat een beschrijving van de karakteristiek en de cultuurhistorische waarde van het plangebied. De aanwezigheid van een aantal elementen die karakteristiek zijn in het kader van de cultuurhistorische beoordeling zijn bepalend geweest voor het toekennen van de betreffende bestemming.

9.2. Inleidende regels

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd. Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist

³ De ondergrond betreft een momentopname en heeft geen enkele juridisch bindende werking.

worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP 2008 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

9.3. Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen. Het plan kent naast de (enkel)bestemmingen ook dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming samenvalt met een andere bestemming, de (enkel)bestemming. Het resultaat is dat op één stuk grond twee of meer van elkaar onafhankelijke bestemmingen voorkomen, waarbij sprake is van een rangorde tussen die bestemmingen. In principe wordt altijd eerst getoetst aan de dubbelbestemming. Een voorbeeld van een dubbelbestemming is de bestemming 'Waarde – Archeologie 1', die van een hogere orde zal zijn dan de enkelbestemmingen waarmee deze samenvalt. De dubbelbestemming neemt vaak de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de enkelbestemming terug en staat activiteiten alleen toe indien het belang van de dubbelbestemming dit toelaat.

In hoofdstuk 2 is per bestemming – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna). De werking van het toetsingkader is hiervoor reeds uiteengezet.

In de regels wordt op verschillende plaatsen verwezen naar de verbeelding. Zoals gezegd zijn hierop de bestemmingen vastgelegd. De (veelal bestaande) direct toegelaten bebouwing is, binnen bestemmingen met de cultuurhistorische belangen, eveneens op de verbeelding weergegeven. In de bouwregels wordt dan ook veelal verwezen naar de verbeelding.

De verbeelding bevat tevens zogenaamde "aanduidingen". In de regels wordt hiernaar verwezen en deze zijn in die zin dan ook juridisch relevant.

Binnen het plangebied wordt in de planregeling onderscheid gemaakt tussen de (stedenbouwkundig) beeldbepalende gebieden, waarbinnen

cultuurhistorische belangen een belangrijke rol spelen en gebieden waar dit minder speelt. De bestemmingsregeling sluit hierop aan.

De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde opgenomen met direct aansluitend hieraan de dubbelbestemmingen. In het navolgende worden kort de voornaamste juridische elementen van de bestemmingen aangestipt.

Agrarisch - Dorpsgebied

De bestemming “Agrarisch – Dorpsgebied” betreft de weilanden, open gebieden en boomgaarden in de kern. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Het gaat hierbij minder om productiegericht agrarisch gebruik, en meer om behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voor de gronden met de bestemming “Agrarisch - Dorpsgebied” geldt in principe een uiterst beperkte bebouwingsregeling. Gebouwen zijn niet toegestaan, behoudens bestaande openbare nutsgebouwen. Afwijking is onder voorwaarden mogelijk voor een klein gebouw voor agrarische doeleinden.

De bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is in de regels vastgelegd. De bestemming is mede gericht op bescherming van de aangrenzende (bebouwde) gebieden. De bestemmingsregeling bevat met het oog op de bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en van de aangrenzende gebieden, een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden als de aanleg van boomgaarden en het aanbrengen van verhardingen.

Bedrijf

De bestemming “Bedrijf” heeft betrekking op enkele in het plangebied voorkomende bedrijven. In beginsel zijn uitsluitend de bedrijfsfuncties toegelaten, welke op de verbeelding zijn aangegeven (door middel van een aanduiding). Via een (binnenplanse) omgevingsvergunning kunnen onder voorwaarden eveneens andere bedrijven worden toegelaten. Bij de toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels middels omgevingsvergunning is de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten 1 (bedrijvenlijst, bijlage 1) van belang. In deze lijst zijn bedrijven opgenomen die binnen de woonomgeving aanvaardbaar worden geacht.

Naast de genoemde (binnenplanse) omgevingsvergunning kent de bestemming nog een aantal andere flexibiliteitsbepalingen, die voornamelijk betrekking hebben op bouwen.

Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”. Op de verbeelding zijn de toegestane goot- en bouwhoogte vermeld.

Grotere bestaande openbare nutsgebouwen zijn opgenomen binnen de bestemming Bedrijf. De bijbehorende gronden zijn specifiek aangeduid voor 'nutsvoorziening'. Het nutsgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd. In overeenstemming met de voorheen geldende plannen geldt dat de omvang van het nutsgebouw maximaal 110 % van de bestaande omvang mag bedragen.

Kleinere bestaande nutsgebouwen zijn toegestaan binnen de overige bestemmingen in de bestaande omvang. Nieuwe nutsgebouwen kunnen ingevolge het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht eventueel vergunningsvrij worden gebouwd, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Indien een bedrijf wordt beëindigd, kan de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd in Wonen of Wonen –Beeldebepalend. Uit diverse onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Maatschappelijk

De bestemming "Maatschappelijk" heeft betrekking op semi-openbare dan wel openbare aanwezige functies binnen het plangebied (maatschappelijke doeleinden). De gronden zijn bestemd voor religieuze, educatieve, sportieve, sociale dan wel culturele doeleinden, gezondheidszorg, alsmede voor openbaar bestuur en openbare dienstverlening. Ter plaatse van de bestaande begraafplaats is een specifieke aanduiding opgenomen. Hier is tevens een begraafplaats toegestaan.

Binnen de bestemming is sprake van aanwezige cultuurhistorische waarden in verband met de aanwezigheid van een rijksmonument. De bebouwingsregeling is in de vorm van de toegestane goot- en bouwhoogte en een maximum bebouwingspercentage op de verbeelding vermeld. Indien sprake is van een monument, gelden de bestaande hoogtematen als maximum.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" vallen de wegen, de openbare verblijfsruimten met het hierbij behorende groen en de overige verkeersdoeleinden waaronder de parkeervoorzieningen. Tevens zijn de gronden bestemd voor groenvoorziening en beplanting, water, openbare nutsvoorzieningen en straatmeubilair, waaronder in ieder geval afvalcontainers.

Op de verbeelding is een specifieke aanduiding voor een speelvoorziening opgenomen. Hier zijn uitsluitend groenvoorzieningen en beplanting toegestaan, alsmede een speelterrein met bijbehorende speelvoorzieningen

Wonen

De bestemming “Wonen” heeft betrekking op het – niet cultuurhistorisch waardevolle – woongebied binnen de kern. Binnen de bestemming is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan. Een aan huis gebonden bedrijf wordt uitgesloten, via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Daarnaast is bepaald dat maximaal één woning per op de verbeelding aangegeven hoofdgebouw is toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan overeenkomstig de bestaande bouwwijze. De bouwregels dienen in samenhang met de verbeelding te worden gelezen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen in beginsel dienen te zijn gesitueerd.

Omdat de bestemming een conserverend karakter heeft wordt voor de hoofdgebouwen uitgegaan van de bestaande situatie, die eveneens op de verbeelding is weergegeven met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw”. Een aanduiding “specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw” kan meer hoofdgebouwen omvatten, voorzover deze over meer bouwpercelen is gesitueerd. Per bouwperceel is één hoofdgebouw aanwezig.

Uitbreiding van het hoofdgebouw buiten de aanduiding is uitsluitend via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen, mits aan bepaalde, strak geformuleerde, stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt voldaan. Ook is een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden opgenomen voor herbouw van een woning gedeeltelijk buiten de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’. Hierbij geldt als voorwaarde dat de voorgevel van een woning in de bestaande voorgevellijn mag worden gebouwd, dan wel maximaal 2 m daarachter. Ook wordt het hoofdgebouw tenminste 3 m uit de zijdelingse bouwperceelgrens gebouwd, dan wel tenminste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

De bestemming heeft betrekking op woningen in maximaal één bouwlaag met kap (goothoogte maximaal 4,5 m en bouwhoogte maximaal 8 m), en op woningen in maximaal 2 lagen met kap (goothoogte maximaal 6 m, bouwhoogte maximaal 12 m). De maximaal toegestane goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen zijn aangeduid op de verbeelding.

Voor bijgebouwen geldt een apart maatvoeringsregiem. Bij bijgebouwen gaat het om gebouwen die geen hoofdgebouw zijn. Het betreft aan het hoofdgebouw aangebouwde en vrijstaande gebouwen. Ook aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw vallen hier onder.

Afhankelijk van de omvang van het bouwperceel, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, kan de ruimte voor bijgebouwen worden bepaald.

De maximale omvang ervan bedraagt 125 m². De maximale bovengrens aan bebouwing op een perceel wordt bepaald door het bebouwingspercentage.

Voor de te onderscheiden bouwwijzen gelden eigen bebouwingspercentages. Het bebouwingspercentage wordt berekend over het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ('andere bouwwerken') gelden specifieke regels.

Uitgangspunt is dat toegelaten gebruik en bebouwing zoveel mogelijk direct in de regels zijn neergelegd. Voor een beperkt aantal gevallen bieden de in de bestemming opgenomen afwijkingsregels en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) eventueel ruimere of afwijkende mogelijkheden. Voor deze mogelijkheden is van belang dat een nadere afweging plaatsvindt of aan de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en hetgeen in het toetsingskader is gesteld kan worden voldaan.

Wonen - Beeldbepalend

De bestemming "Wonen - Beeldbepalend" heeft betrekking op bebouwde gronden, waarop zich cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bevindt. De gronden binnen deze bestemming hebben in de eerste plaats een woonfunctie. Ook worden de binnen de bestemming aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd.

Behalve voor woondoeleinden is gebruik van deze gronden voor zogenaamde "niet-woonfuncties" (zie artikel 1 van de regels) toegelaten, indien en voor zover deze functies op de verbeelding zijn aangegeven, in maximaal de bestaande omvang en in combinatie met de woonfunctie. Op de verbeelding staat alsdan de specifieke functie van het perceel aangegeven. Overigens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestaande niet-woonfuncties te kunnen wijzigen in een andere niet-woonfunctie, die in de woonomgeving kan worden ingepast.

Voorts is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan. Een aan huis gebonden bedrijf wordt uitgesloten, via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Daarnaast is bepaald dat maximaal één woning per hoofdgebouw is toegestaan.

De bouwregels dienen in samenhang met de verbeelding te worden gelezen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen in beginsel dienen te zijn gesitueerd.

Omdat de bestemming een conserverend karakter heeft wordt voor de hoofdgebouwen uitgegaan van de bestaande situatie, die eveneens op de verbeelding is weergegeven met de aanduiding "specifieke

bouwaanduiding – hoofdgebouw”. Een aanduiding “specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw” kan meer hoofdgebouwen omvatten, voorzover deze over meer bouwpercelen is gesitueerd. Per bouwperceel is één hoofdgebouw aanwezig.

In de regels is opgenomen dat de oppervlakte en goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 110 % van de bestaande oppervlakte en goot- en bouwhoogte mogen bedragen. Dit betekent dat uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw zelf niet reëel is, maar dat bij herbouw van het hoofdgebouw een iets grotere omvang is toegestaan, onder andere om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

Op een aantal percelen (aan de Beatrixstraat 2 en de Burensedijk tussen 34 en 36) is de mogelijkheid opgenomen om één of meer nieuwe woningen te bouwen en/of een bestaande woning te splitsen. Met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is, voorzover een aantal van 1 is aangeduid, aangegeven dat maximaal één woning is toegestaan in de bouwwijze vrijstaand. Voorzover een aantal van 2 is aangeduid, is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding maximaal twee woningen zijn toegestaan in de bouwwijze twee-aaneen, dan wel één woning in de bouwwijze vrijstaand.

Omdat er geen sprake is van een bestaande goot- en bouwhoogte, is voor de nieuwbouwmogelijkheden een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen op de verbeelding.

Voor de nieuwe woningbouwmogelijkheden is voorts een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - voorwaarde parkeerplaatsen’ opgenomen, waarmee is aangegeven dat een nieuwe woning uitsluitend mag worden gebouwd, mits per woning op eigen terrein in minimaal 2 parkeerplaatsen wordt voorzien, die duurzaam in stand worden gehouden.

Voorts is een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden opgenomen voor herbouw van een woning gedeeltelijk buiten de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’.

Voor bijgebouwen gelden aparte bouwregels. Bij bijgebouwen gaat het om gebouwen die geen hoofdgebouw zijn. Het betreft aan het hoofdgebouw aangebouwde en vrijstaande gebouwen. Ook aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw vallen hier onder.

Ook bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. De situering daarbinnen is verder vrij, met dien verstande dat een afstand van minimaal 3 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden aangehouden. In de regels is een maximale oppervlakte voor de bijgebouwen per bouwperceel aangegeven, afhankelijk van de omvang van het perceel. De maximale bovengrens aan bebouwing op een perceel wordt bepaald door het bebouwingspercentage.

Voor de te onderscheiden bouwwijzen gelden eigen bebouwingspercentages. Het bebouwingspercentage wordt berekend

over het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak.

Ook zijn in de regels een maximale goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen aangegeven. Een grotere goot- en bouwhoogte zijn onder voorwaarden via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk voor een specifieke vorm van een bijgebouw, een schuurberg.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ('andere bouwwerken') gelden specifieke regels.

Uitgangspunt is dat toegelaten gebruik en bebouwing zoveel mogelijk direct in de regels zijn neergelegd. Voor een beperkt aantal gevallen bieden de in de bestemming opgenomen afwijkingsregels en wijzigingsbepalingen (flexibiliteitsbepalingen) eventueel ruimere of afwijkende mogelijkheden. Voor deze mogelijkheden is van belang dat een nadere afweging plaatsvindt of aan de in de betreffende bepalingen opgenomen voorwaarden en hetgeen in het toetsingskader is gesteld kan worden voldaan.

Eén van de afwijkingsbevoegdheden betreft de mogelijkheid om meer woningen per hoofdgebouw toe te staan, indien dit bijdraagt aan het behoud en/of herstel van de binnen deze bestemming voorkomende cultuurhistorische en monumentale waarden.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, afmeting en de kapvorm bij gebouwen, onder meer ten behoeve van de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld (cultuurhistorische waarden).

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal dubbelbestemmingen: Leiding – Riool, Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waterstaat – Waterbergingsgebied en Waterstaat - Waterstaatkundige functie.

Leiding – Riool

Binnen het plangebied is een rioolpersleiding aanwezig. De dubbelbestemming betreft een zone van 5 m aan weerszijden van het hart van de leiding. Ter bescherming en onderhoud van de leiding is in de dubbelbestemming geregeld, dat bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen, die voor de betreffende gronden gelden, uitsluitend via een afwijkingsbevoegdheid zijn toegestaan. Hierbij wordt afgewogen of uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat. Ook geldt voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht. Ook bij het verlenen van deze

omgevingsvergunning dient het belang van de leiding te worden afgewogen.

*Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2,
Waarde – Archeologie 3*

De als “Waarde - Archeologie 1”, “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” op de verbeelding aangegeven gronden – analoog aangegeven op blad 2 - betreffen de gebieden die als gevolg van de toegekende archeologische waarden een planologische bescherming behoeven. De bestemming is gebaseerd op de beleidsnota archeologische monumentenzorg die onder andere is vergezeld van een archeologische beleidskaart.

Naast bouwen voor de archeologische bestemmingen mag er tevens worden gebouwd voor de andere voorkomende bestemming(en), in overeenstemming met die bestemming(en). Hierbij dient wel aan een aantal algemene voorwaarden te worden voldaan, alsmede aan voorwaarden direct gekoppeld aan de op de archeologische beleidskaart aangeduide onderscheiden gebieden.

Overigens zijn dezelfde voorwaarden gekoppeld aan de in de bestemming opgenomen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor zover niet wordt voldaan aan de hierboven genoemde specifieke voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend om toch te bouwen of voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval een aantal regels worden verbonden. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te

waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden en gaat gepaard met een aanpassing van de archeologische beleidskaart.

Het onderscheid tussen de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3 zit hem in het feit dat de oppervlakte waarvoor de onderzoeksplaat niet geldt, verschilt.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Met deze dubbelbestemming wordt de waterbergingscapaciteit van het winterbed van de Linge beschermd. De gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding en de waterberging en de hierbij behorende voorzieningen.

Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een gelimiteerde hoogte. Daarnaast mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Hierbij dient de waterbergingscapaciteit gelijk te blijven. Hiervan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning als de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder, indien gebouwd wordt onder +3,0 m NAP.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen (het ophogen van gronden en het dempen van watergangen). Een omgevingsvergunningplicht geldt onder andere niet voor normaal onderhoud en beheer in het kader van de waterhuishouding.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als de waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder, in geval werkzaamheden uitgevoerd onder +3,0 m NAP.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Binnen de waterstaatkundige doeleinden zijn gronden ter weerszijden van de waterlopen, alsmede de gronden die de dijkzone ter weerszijden van de rivierwaterkering vormen, primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, voor wateraanvoer, -afvoer en -berging, alsmede voor de bescherming, en het instandhouden en beheer en onderhoud van de waterkering, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

Op basis van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie dient voor bouwwerken op basis van andere voor de gronden geldende bestemmingen, dat vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen van de betreffende waterbeheerder. Daarnaast is er een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden.

9.4. Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied.

De anti-dubbeltelregel is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels. Verder bevat hoofdstuk 3 een regeling voor ondergronds bouwen, algemene gebruiksverboden en algemene afwijkingsregels.

9.5. Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de gedeelten van het plangebied waar de bestaande situatie het uitgangspunt is, geldt dat (buiten de plankosten) er geen kosten aan de realisering van dit bestemmingsplan zijn verbonden. Met de kosten voor de verplichte tienjaarlijkse actualisatie van het bestemmingsplan is in de gemeentelijke begroting rekening gehouden. De economische uitvoerbaarheid voor dit onderdeel wordt geacht hiermee voldoende te zijn aangetoond.

Voor zover in het plan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is onder andere op basis van grondeigendommen en (mogelijkheden tot) afspraken met initiatiefnemers als een afweging gemaakt voor de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan. Conclusie hieruit is dat een en ander zal plaatsvinden op basis van anterieure overeenkomsten.

11. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

11.1. Overleg en inspraak

Vanaf 20 augustus 2012 tot en met 1 oktober 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Buurmalsen 2013' ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Op 4 september 2012 heeft een inspraakavond plaatsgevonden.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader heeft overleg plaatsgevonden met een aantal betrokken instanties.

De beantwoording op de inspraak en op de reacties uit het vooroverleg zijn opgenomen in het 'Inspraakdocument Kern Buurmalsen 2013'. Dit document is als bijlage bij dit plan gevoegd.

11.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in het 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan 'Kern Buurmalsen 2013'. Dit document is als bijlage bij dit plan gevoegd.