

Bestemmingsplan Acquoysemeer 26a, Acquoy



Toelichting

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	4
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Regionaal beleid.....	23
3.4. Gemeentelijk beleid.....	26
4. BESTEMMINGSPLAN.....	29
4.1. Inleiding	29
4.2. Aanleiding.....	29
4.3. Fases.....	29
4.4. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.....	30
4.5. Voorschriften	32
5. OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1. Milieuaspecten	33
5.2. Archeologie	38
5.3. Flora en fauna	39
5.4. Waterhuishouding	40
6. JURIDISCH KADER	41
7. UITVOERBAARHEID	43
7.1. Economische uitvoerbaarheid	43
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Ecologische quickscan
Bijlage 3	Watertoets

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Geldermalsen heeft een principeverzoek ontvangen voor de beëindiging van één agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) in ruil voor de bouw van één extra burgerwoning in combinatie met statische opslag op het perceel aan de Acquoysemeer 26a nabij Acquoy. In overleg met de gemeente is gekomen tot een initiatief dat op termijn totale sloop van de gebouwen tot gevolg heeft, waarbij een tweede extra burgerwoning wordt toegestaan.

De initiatiefnemer heeft ter plaatse opstallen staan van een voormalig agrarisch intensief veehouderijbedrijf, welke hij bereid is in 2 fasen te slopen. Op dit perceel staat circa 1192 m² aan varkensschuren die in fase 1 gesloopt worden. In de overige opstallen zal in fase 1 statische opslag plaatsvinden. Tevens wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning bestemd en wordt er één (extra) burgerwoning toegestaan. Op termijn (fase 2) zal nog eens circa 1463 m² gesloopt gaan worden in ruil voor een tweede (extra) burgerwoning. Hiermee wordt in totaal 2654,50 m² bebouwing verwijderd en 1293 m² verharding. De extra burgerwoningen zijn toegestaan met een maximale inhoud van 700 m³ per woning en met maximaal 75 m² aan bijgebouwen.

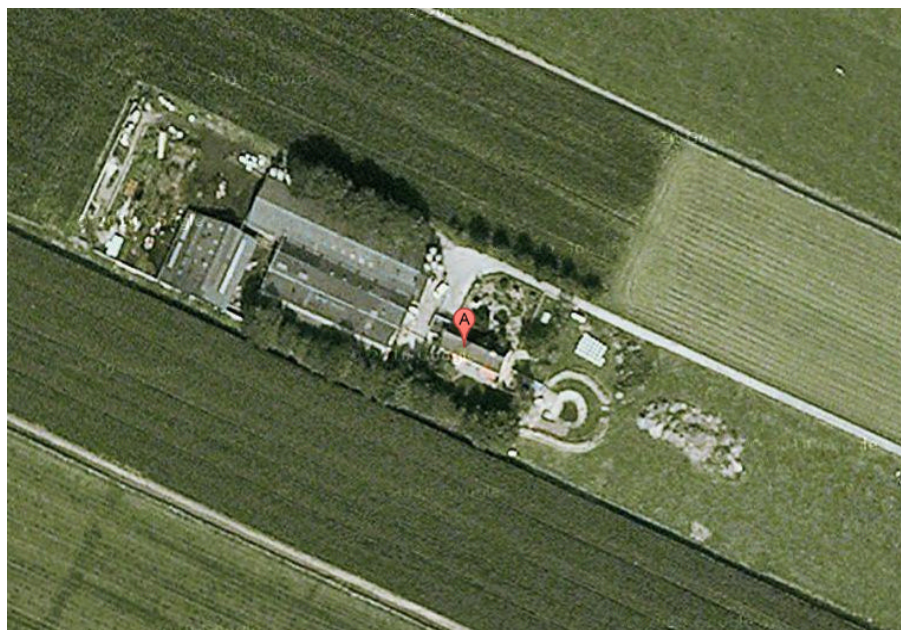
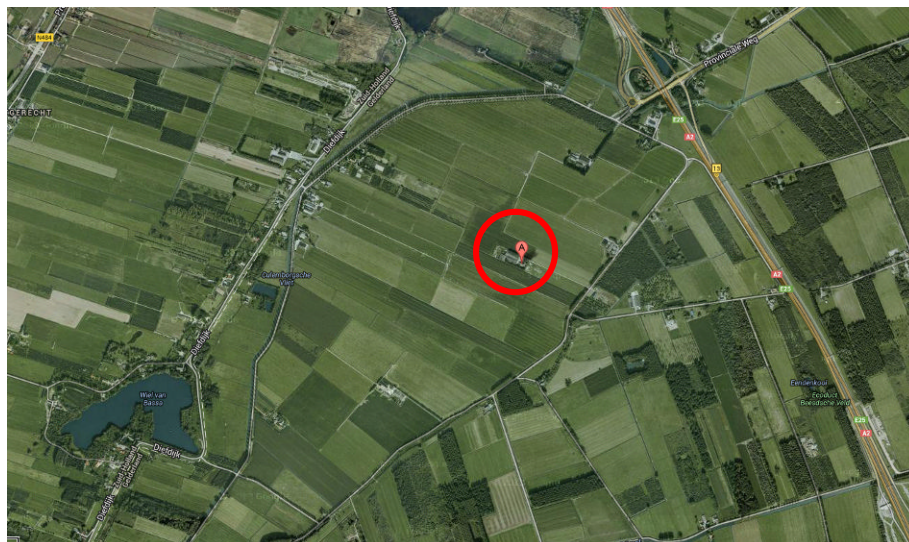
Na beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf is de locatie verkocht aan de initiatiefnemer van het voorliggende plan. De bouw van de extra burgerwoningen en het mogelijk maken van de inpandige statische opslag dient ter compensatie van de sloopkosten. Het erf van de voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt heringericht. Woningbouw vindt plaats in het kader van de regionale sloopregeling voor vrijgekomen agrarische bebouwing. Voor de inrichting van de kavels, gelegen in het buitengebied van de gemeente Geldermalsen, gelden richtlijnen die voortkomen uit het vigerende LandschapsOntwikkelingsPlan en voorschriften uit het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied"¹.

Met een goede indeling van de percelen en een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing kan een kwaliteitswinst worden behaald voor de locatie. Pouderoyen Compagnons heeft stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden voor de kavels opgesteld. Deze randvoorwaarden vormen voor de gemeente de basis voor een planologische procedure. Deze voorwaarden zijn verwoord in paragraaf 4.4 van de toelichting en verbeeld in de bijlagen behorend bij de regels.

¹ Regio Rivierenland, Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

1.2. Ligging plangebied

De locatie ligt in het buitengebied van Acquoy, ten noordoosten van Leerdam, in de nabijheid van het Wiel van Bassa en het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Luchtfoto van het plangebied (bron: GoogleMaps)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

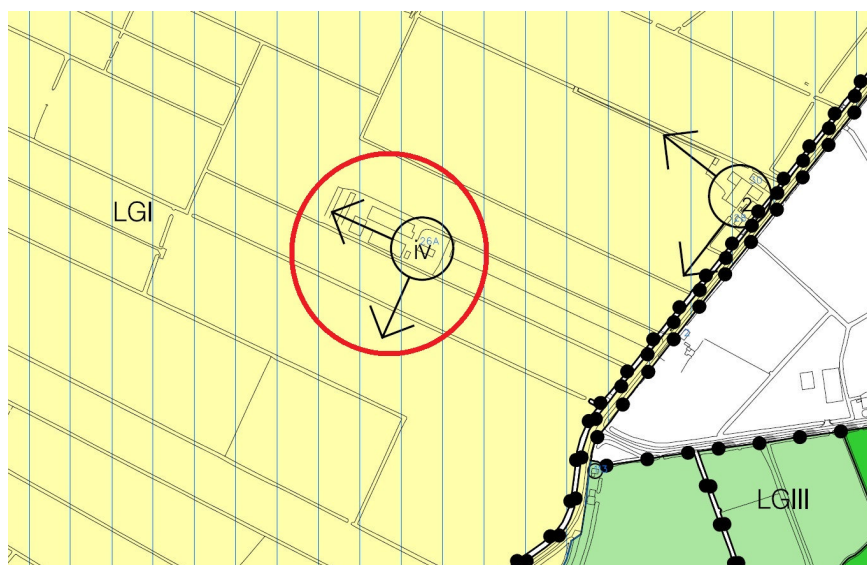
De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan, eerste herziening', zoals op 27 januari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Geldermalsen.

In het plan heeft de locatie van het voormalige agrarische bedrijf de bestemming "Landelijk gebied I" met de aanduiding "waardevolle open

gebieden” ter vertaling van het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Tevens is een aanduiding voor een agrarisch bouwblok opgenomen en een aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Daarnaast is er een aanduiding opgenomen, waarmee is aangegeven wat de mogelijke uitbreidingsrichting is.

De als “Landelijk gebied I” op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat een intensieve veehouderijbedrijf uitsluitend is toegestaan daar waar dit op de plankaart met de aanduiding ‘iv’ is aangegeven;

Voorliggend plan voorziet in het saneren van de intensieve veehouderij en het realiseren van 2 extra burgerwoningen, met een tussenstap van 1 extra burgerwoning en statische opslag, en tot slot het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden, zijn deze ontwikkelingen niet mogelijk. De gewenste ontwikkelingen wordt mogelijk gemaakt door middel van het voorliggende zelfstandige bestemmingsplan (postzegelplan).



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met ligging planlocatie

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie. Het op deze wijziging van toepassing zijnde beleid en relevante verordeningen zijn beschreven in hoofdstuk 3. De planbeschrijving en planologische verandering die daarvoor nodig is, is opgenomen in hoofdstuk 4. Tevens zijn in dit hoofdstuk de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden verwoord. De met de ontwikkeling samenhangende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Deze zijn samengevat in hoofdstuk 5. Het slothoofdstuk 6 beschrijft de juridische regeling op basis waarvan het vigerende bestemmingsplan gewijzigd wordt.

2. HUIDIGE SITUATIE

De betreffende percelen liggen in het buitengebied van Geldermalsen, in de noordwesthoek nabij de gemeentegrens. Het landschap ten westen en ten oosten van de Acquoysemeer verschillen sterk van elkaar. Het gebied ten westen van de weg, waarin het betreffende perceel ligt, is een inundatieveld van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en bestaat uit open graslanden. De weinige agrarische erven liggen op enige afstand van de weg en zijn allen omgeven door beplanting als eilandjes in het verder open gebied. Dit gebied is aangeduid als waardevol open gebied. Ten oosten van de Acquoysemeer is het landschap kleinschaliger verkaveld en zijn naast gras- en akkerland bos- en natuurpercelen en fruitteelt te vinden. Vanaf het perceel is in de verte de A2 te zien. Aan één zijde van de Acquoysemeer is laanbeplanting aanwezig.



Uitzicht op het plangebied

De erven en percelen in het inundatiegebied, in en om de planlocatie zijn haaks op de weg gericht en hebben een langgerekt karakter. Dit is een typisch ruilverkavelingspatroon. Dit wordt onderstreept door de situering (achter elkaar) en aard (agrarische opstallen) van de gebouwen in het komgebied waarbinnen het betreffende perceel ligt. De nieuwe boerderijen zijn op de oude stroomrug gesitueerd.

De bebouwingsopzet van de erven bestaat hier uit langgerekte huiskavels, op enige afstand van de weg, met een woonhuis vooraan het perceel en daarachter langgerekte bedrijfsbebouwing.



Oprit naar het perceel

Fruitteelt aan de oostzijde

De vormgeving van de bebouwing is agrarisch en vrij modern van aard. De bebouwing is voorzien van een kap en haaks op de weg gesitueerd, dus in het verlengde van de diepe percelen. Het dakmateriaal bestaat voor de woningen in hoofdzaak uit dakpannen, voor de bedrijfsopstallen zijn golfplaten gebruikt.

De bij de bebouwing horende kavels zijn herkenbaar aan de beplanting op de erfgrenzen en de van het omringende buitengebied afwijkende tuinrichting. Aan de westzijde van de Acquoysemeer hebben de gebouwen geen binding met de weg, doordat de bouwpercelen op grote afstand van de weg gelegen zijn. Het perceel wordt bereikt door een lange oprit.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

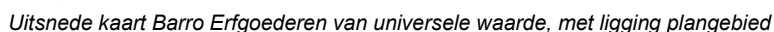
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

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 provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur 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.



1. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologisch en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten; de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie geniet verdere bescherming middels de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De ligging te midden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de bijbehorende openheid, vraagt een inpassing van het perceel die passend is bij dit gebied. Gezien de aard en de omvang van het plangebied en het daarbinnen te realiseren plan en de voorgestane inpassing van het perceel, heeft het initiatief geen invloed op genoemde waarden. In paragraaf 4.4 zal de stedenbouwkundige en

landschappelijke inpassing van het plan in de omgeving nader worden beschreven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt² een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling³ opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro.⁴ Met de toevoeging van twee extra burgerwoningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van zeer kleinschalige woningbouw, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

² Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

³ Nota van Toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388

⁴ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 stelde het college van Provinciale Staten de Omgevingsvisie vast. De bijbehorende Omgevingsverordening zal vermoedelijk in oktober door PS worden vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Rivierenland wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De provincie en haar partners streven in de regio naar:

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten: logistiek, agribusiness, vrijetijdseconomie en vitaal platteland. Dit laatste speerpunt is relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

Vitaal Platteland

- een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen;
- schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector;
- functieverandering van de agrarische bebouwing;
- ontwikkeling van ruimtelijk beleid met provinciaal kader en lokaal maatwerk.

Ruimtelijke kwaliteit in Rivierenland

Er zijn een aantal kwaliteitsambities van belang voor de regio Rivierenland, waarbij voor het voorliggende plangebied het streven naar goede omgang met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurkwaliteiten vanuit de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie, met aandacht voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie van belang is.

Ruimtelijke typeringen uit Omgevingsvisie

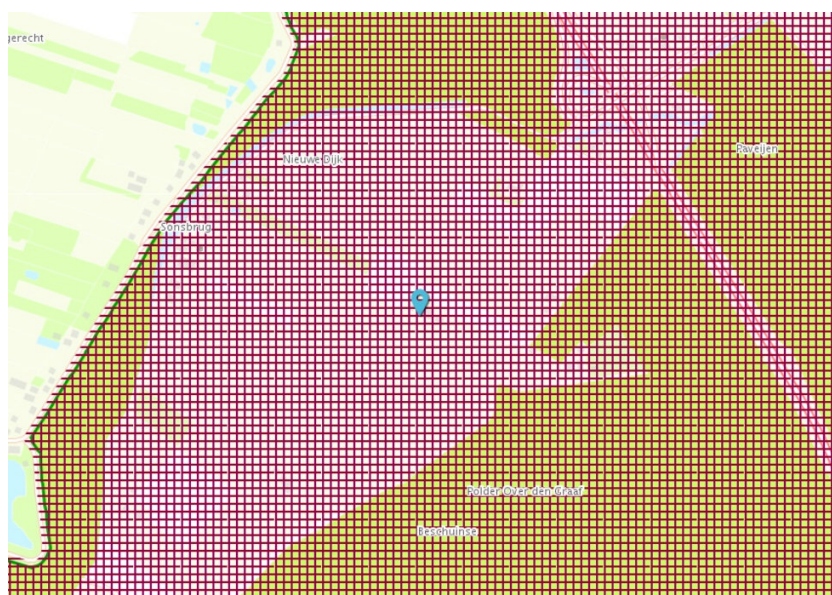
Natuur

Het plangebied valt niet binnen een natuurtypering op de kaart Natuur, zoals in onderstaande afbeelding is te zien.



Uitsnede kaart Natuur, Omgevingsvisie Gelderland, planlocatie blauwe aanduiding

Landschap





Uitsnede kaart Landschap, Omgevingsvisie Gelderland, planlocatie blauwe aanduiding

De planlocatie bevat diverse aanduidingen van de kaart Landschap.

- Gebied Nationale landschappen, te wetende Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Gebied Nieuwe Hollandse Waterlinie
De provincie en haar partners streven er samen naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen. Ontwikkeling is gericht op passende nieuwe functies, het vergroten van het economisch potentieel en de verankering in de maatschappij. Het beschermen gebeurt met ruimtelijke regelgeving waarmee ontwikkelingen zorgvuldig worden afgewogen tegen de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten mogen bij ontwikkelingen niet aangetast worden. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang dat de provincie voor de toekomst wil behouden. Zoals in paragraaf 3.1 reeds is beschreven vormt de ontwikkeling geen aantasting van de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Gebied Waardevol open gebied
In de Omgevingsverordening neemt de provincie bepalingen op die de kernkwaliteiten van de waardevolle open gebieden beschermen. De provincie zet in op een 'nee' voor ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten en een 'nee, tenzij' voor ruimtelijke ingrepen die de openheid niet aantasten maar eventueel wel andere kernkwaliteiten. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is in waardevolle open gebieden mogelijk. De voorwaarde daarbij is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Gaat het om een omvangrijke uitbreiding dan zijn een beeldkwaliteitsplan en een ruimtelijk ontwerp vereist. Zie hiervoor paragraaf 4.4.

In de hierna opgenomen subparagraaf Ruimtelijke Verordening Gelderland wordt ingegaan op de regels die de Verordening aan deze gebieden verbindt.

Vrijkomende agrarische bebouwing

De samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing. De

provincie merkt dit regionale beleid aan als nadere invulling van het provinciale beleid. Dit wordt nader uitgewerkt in de subparagraaf Hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied.

Een initiatief dient daarbij ook te passen in de regels zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het beleid uit de structuurvisies.

Het beleid ten aanzien van het Waardevolle landschap, is opgenomen in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen".

"Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen."

Op basis van de streekplanuitwerking ligt het plangebied in het Waardevolle landschap De Regulieren.



Uitsnede kaart De Regulieren met ligging plangebied (zwarte lijn in combinatie met grijsvlak2 is de begrenzing van De Regulieren)

Kernkwaliteiten van het landschap zijn de gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegplanting langs rechte wegen, in contrast met de kleinschaligheid van het Lingeland. Daarnaast het cultuurhistorisch landschap van de Hollandse Waterlinie wat afleesbaar is door de forten en inundatievelden. Tot slot bestaat de waarde uit rust, ruimte en donkerte.

Voorliggend initiatief voorziet in het saneren van agrarische bedrijfsgebouwen en het realiseren van enkele burgerwoningen, welke

middels gebiedseigen situering van de gebouwen en karakteristieke erfbeplanting goed worden ingepast in het landschap. Daarnaast wordt vanwege milieukundige en ruimtelijke motieven afstand gehouden tot de omgeving aanwezige boomgaarden. Waardevolle wegbepanting blijft behouden. Het initiatief heeft geen invloed op de karakteristieke eigenschappen van De Regulieren en draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)

Op basis van de Wro kunnen door middel van een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de RVG vastgesteld. Op 19 december 2012 is de meest recente geconsolideerde versie beschikbaar gemaakt. Daarnaast heeft het ontwerp van de nieuwe verordening, de Omgevingsverordening Gelderland vanaf 4 mei 2013 ter inzage gelegen.

De volgende thema's zijn op het plangebied van toepassing:

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand stedelijk gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in een bijlage bij de RVG.

Voorliggend initiatief voldoet niet aan het bovenstaande. Echter, in artikel 2.3 is opgenomen dat, in afwijking van artikel 2.2, in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken kan worden mogelijk gemaakt:

In geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits:

- 1) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en
- 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en
- 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Zoals hierboven is opgenomen, dient er aan 3 voorwaarden voldaan te worden. Hieronder zijn de verschillende voorwaarden kort toegelicht.

1. vervanging bestaande bebouwing en substantiële vermindering bebouwd oppervlak

Hieraan wordt in 2 fasen voldaan. In de subparagraaf 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied' wordt dit nader toegelicht.

2. gelegen buiten het concentratiegebied glastuinbouw en regionale clusters glastuinbouw

De planlocatie is zowel buiten het concentratiegebied glastuinbouw als de regionale clusters glastuinbouw gelegen.

3. een toelichting op de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing

In paragraaf 4.4 is de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen toegelicht.

Hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied

Ter nadere invulling van het verstedelijkingsbeleid van de provincie hebben de samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Een mogelijkheid voor "hergebruik" is het slopen van voormalige bedrijfsopstallen in ruil voor het recht om een woning of woongebouw te realiseren. Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

Functieverandering naar wonen en andere functies is mogelijk, indien wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- De regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (d.w.z. conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan).
- Bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna.
- Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de omliggende agrarische bedrijven.
- De regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan

de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming. In dit beleidskader zal voor beide soorten bebouwing het begrip “vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” worden gehanteerd. Voor functieverandering naar wonen komen ook bedrijfsgebouwen in aanmerking die nooit voor agrarische doeleinden in gebruik zijn geweest.

- Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben.
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan.
- Detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
- Functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

Het doel van de overheid is daarbij realiseren van kwaliteitsverbeteringen. Hoofddoelen bij de hergebruiksregeling zijn:

- Verbetering van de ruimtelijke (beeld)kwaliteit;
- Verbeteren van de milieukwaliteit in het buitengebied;
- Agrarische structuurverbetering.

Toetsing aan planontwikkeling

Er wordt in fase 1 zowel gebruik gemaakt van de functieverandering naar wonen met het toevoegen van een extra burgerwoning, alsmede van de functieverandering naar werken voor de in pandige statische opslag. In fase 2 zal de in pandige statische opslag worden beëindigd en zal er alleen nog sprake zijn van een functieverandering naar wonen met een toevoeging van een tweede extra burgerwoning.

De voorgestane planontwikkeling past niet exact in het VAB-beleid. Ter plaatse is een redelijk groot intensief veehouderijbedrijf in zeugen vergund. Het gaat om 157 NGE met een vergunde ammoniakemissie van 3496 en een geurhinder van 25475 Ou/s. Hiermee is een grote milieuwinst voor de omgeving te behalen. Niet alleen voor de omliggende woningen, maar ook voor de naastgelegen EHS en het kwetsbare Natura 2000-gebied “Lingedijk & Diefdijk”. Het belang van het beëindigen van een intensief veehouderijbedrijf rechtvaardigt de tussenstap om eerst één woning extra te realiseren in combinatie met statische opslag. De inhoud van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 700 m³. Op termijn zal met fase 2 volledig worden voldaan aan het VAB-beleid.

Met de provincie heeft hierover reeds overleg plaatsgevonden. De provincie heeft ingestemd met het afwijken van dit beleid, aangezien er met het beëindigen van een intensieve veehouderij nabij de EHS en een kwetsbaar Natura 2000-gebied “Lingedijk en Diefdijk” een grote ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen is. Hiermee worden op een andere manier de landschappelijke kwaliteiten versterkt. Aanvullend, om de

afwijking van het VAB-beleid mogelijk te maken, wordt nog extra gesloopt ($1192 \text{ m}^2 - 1000 \text{ m}^2$ t.b.v. extra woning = 192 m^2). Daarnaast wordt de verharding over een diepte van 25 m aan de achterzijde van het bouwvlak verwijderd, te weten 1293 m^2 .

Onderstaand wordt op de planontwikkeling in relatie tot het VAB-beleid ingegaan.

Fase 1:

- Herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning en het toevoegen van één extra burgerwoning.
In fase 1 zal eerst één woning worden toegevoegd en wordt circa 1192 m^2 gesloopt. Voor het toestaan van een extra woning is de sloop van minimaal 1000 m^2 aan bebouwing vereist. Hieraan wordt voldaan.
- Statische opslag
In de 2 resterende opstallen zal (in pandige) statische opslag gaan plaatsvinden. Opslagbedrijven zijn niet toegestaan in het groenblauwe raamwerk. De provincie heeft echter ingestemd met het afwijken van het beleid op dit punt. Voor dit aspect kunnen daarom de regels die gelden voor het multifunctionele gebied worden toegepast. Daarvoor geldt dat $500 \text{ m}^2 + 75\%$ van de overtollige opstallen mag worden gebruikt voor opslagbedrijven..

Dit betekent het volgende:

Totale voormalige bedrijfsbebouwing	$2654,50 \text{ m}^2$
Te slopen oppervlakte t.b.v. woning	1000 m^2
Oppervlakte opslag	<u>500 m^2</u>
Verschil	$1154,50 \text{ m}^2$

De opslag mag nog 75% van $1154,50 \text{ m}^2$ bedragen, dus 866 m^2 , bovenop de algemeen toegestane 500 m^2 , is in totaal 1366 m^2 . De oppervlakte aan statische opslag zal 1463 m^2 gaan bedragen. Om te kunnen voldoen aan de toegestane oppervlakte zou nog extra gesloopt moeten gaan worden. Er is geen losse bedrijfsbebouwing meer die gesloopt zou kunnen worden, dus dan zou een deel van een gebouw gesloopt moeten gaan worden. Dit is niet doelmatig en brengt hoge kosten met zich mee. Aanvullend wordt evenwel circa 1293 m^2 verharding verwijderd, waarmee evengoed een bijdrage wordt geleverd aan het ontstenen van het bouwperceel.

Fase 2:

In fase 2 zal de tweede extra burgerwoning worden gerealiseerd waarbij de laatste resterende voormalige agrarische opstallen zullen worden gesloopt. De statische opslag zal dan niet meer plaatsvinden. In het plangebied bevinden zich dan in totaal 3 burgerwoningen (de voormalige

agrarische bedrijfswoning en twee toegevoegde nieuwe burgerwoningen) met de daarbij horende bijgebouwen.

Eindconclusie:

Gefaseerd zal in ruil voor de sloop van 2.6545,50 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (en de verwijdering van terreinverhardingen) twee vrijstaande burgerwoningen worden toegevoegd op het perceel Acquoysemeer 26a. Daarmee wordt voldaan aan het sloopvereiste om ten miste 2.500 m² aan bedrijfsbebouwing te slopen om twee vrijstaande woningen te mogen bouwen. Om de volgende redenen is in dit geval besloten om geen gebruik te maken van de beleidsmatige (voorkeurs)optie om één woongebouw van maximaal 1.600 m³ te realiseren:

- De initiatiefnemers/eigenaars (een familie) hebben geen behoefte aan een woongebouw met minimaal 4 wooneenheden (=vereiste bij een woongebouw van een dergelijke omvang). Hun feitelijke woonwensen zijn aldus niet uitvoerbaar binnen de formule “woongebouw”.
- Het bouwplan van twee afzonderlijke woningen kan gefaseerd worden gerealiseerd wat de plannen voor de initiatiefnemers financieel-economisch gezien uitvoerbaar maken. Het in één keer bouwen van een groot woongebouw vergt een te grote investering. In de huidige plannen kunnen bovendien in de tussenfase extra inkomsten worden gegenereerd uit de inpandige opslagfunctie.
- Uit stedenbouwkundige/landschappelijke overwegingen is de bouw van twee vrijstaande woningen van elk maximaal 700 m³ zeker geen mindere optie dan een woongebouw van 1.600 m³. De toekomstige bouwmassa is wat beperkter én de uitvoering van twee woningen met telkens één bouwlaag met een kap sluit meer aan bij de overige solitaire woonbebouwing in de polder.

EHS

De locatie ligt nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doordat de afstand tussen de EHS en de planlocatie circa 280 m bedraagt worden er geen negatieve effecten verwacht. Het niet meer mogelijk maken van een intensieve veehouderij zal een grote milieuwinst opleveren. Dit levert een positieve bijdrage aan de EHS.



Uitsnede kaart EHS, Ruimtelijke Verordening Gelderland, met ligging planlocatie

Landschap

Nationaal landschap

Op basis van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is de planlocatie gelegen in het gebied “Nieuwe Hollandse Waterlinie”. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

1. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zones met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten; de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. de grote openheid;
3. groen en overwegend rustig karakter.

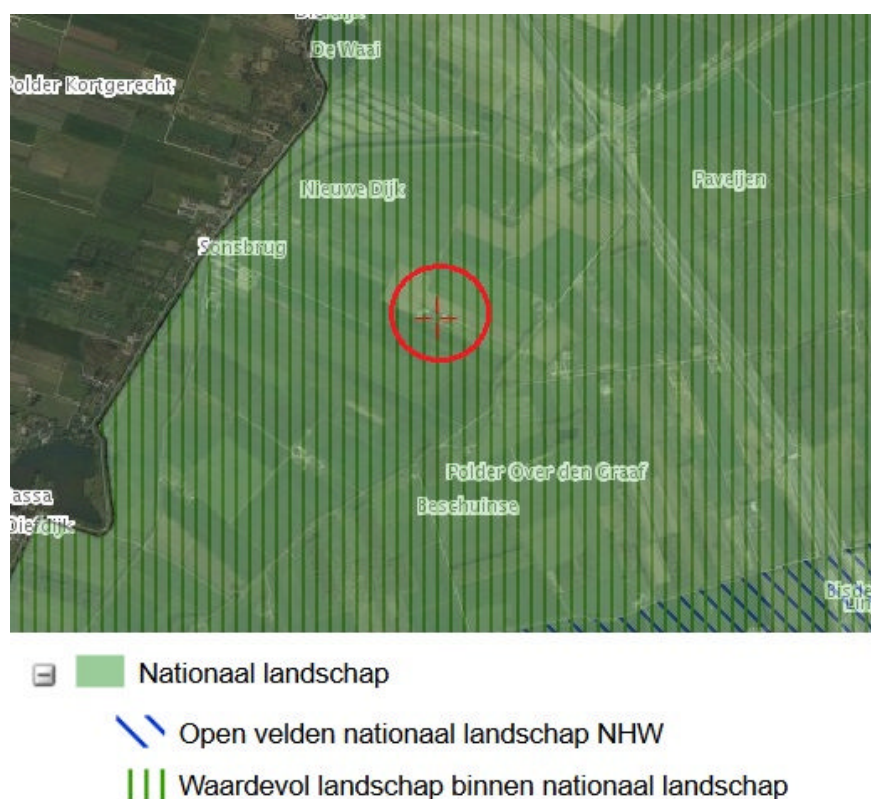
Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie maakt geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten aantasten.

In de Verordening is ten aanzien van dit gebied bepaald dat gemotiveerd dient te worden, hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te

ondervangen. Ook kunnen er slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten waardevolle landschappen” behouden of versterken.

De bouw van de twee burgerwoningen vindt plaats op een vrijkomende agrarische bedrijfskavel, wat gepaard gaat met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsopstallen. Hiermee is er sprake van herstructurering van een bestaande kavel, waarmee wordt voldaan aan hetgeen is opgenomen in de RVG.

De onderscheide kwaliteiten van het landschap worden behouden, zoals eerder toegelicht in de paragraaf ten aanzien van de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten waardevolle landschappen”.



Uitsnede kaart Landschap, Ruimtelijke Verordening Gelderland, met ligging planlocatie

Waardevol open gebied

Het gebied is gelegen binnen “waardevol open gebied”. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten.

Daarnaast geldt het “nee-tenzij” principe voor ruimtelijke ingrepen in het ‘waardevol open gebied’ die niet de openheid aantasten, maar wel andere kernkwaliteiten, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten waardevolle landschappen”.

De onderscheidde kwaliteiten van het landschap worden behouden, zoals eerder toegelicht in de paragraaf ten aanzien van de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten waardevolle landschappen”.

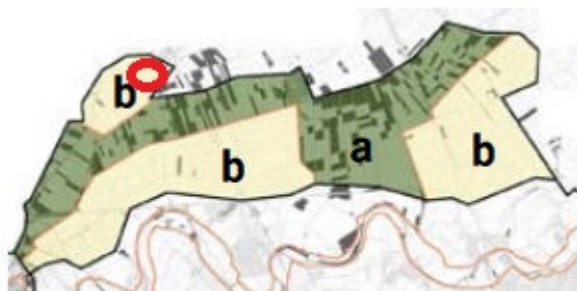


Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het her-in te richten perceel valt binnen het beleidsplan LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP, 25 maart 2008) voor Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Een LOP heeft als hoofddoel om bestaande waarden en kwaliteiten in het landschap te behouden en actief nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen. Dit wordt gedaan volgens richtlijnen die voortkomen uit de historische en huidige karakteristieke landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Open kom

In het LOP zijn verschillende gebieden aangewezen die elk een andere verschijningsvorm hebben. In het plan wordt getracht de identiteit van deze gebieden terug te brengen of te versterken. Het plangebied aan de Acquoysemeer ligt in de besloten kom van de Regulieren, gebied b. Hier geldt het motto: “houd de kom open voor landbouw en vogels, met ‘gedekte wegen’ en kadepaden.”.



Deelgebieden in de Regulieren en Diefdijk: open komgronden en meer besloten komgebieden

Uitsnede kaart De Regulieren en de Diefdijk, LOP, met ligging planlocatie

De meer open kommen herbergen een aantal gezonde agrarische bedrijven. Deze dienen goede bestaansperspectieven te behouden. Het gebied blijft daarom grotendeels primair agrarisch. In enkele gebieden is het eveneens mogelijk om nieuwe landgoederen te ontwikkelen die aansluiten op de natuurwaarden in de Ecologische Hoofdstructuur.

Aan de wegen in de kom liggen verspreid boerderijen uit de tijd van de ruilverkaveling. Nieuwe bedrijfsuitbreidingen zullen achter de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden, waardoor het open zicht zo min mogelijk wordt aangetast. Bij forse uitbreidingen zal inpassing moeten plaatsvinden door langsrij populierenbos en/of een fijnstofsingel aan de noord-oostzijde aan te leggen.

Het westelijke deel van het landschapsensemble maakt deel uit van de inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het is waardevol dat de schootsvelden en doorzichten onder landbouwkundig gebruik open blijven, ook voor de ganzen en weidevogels.

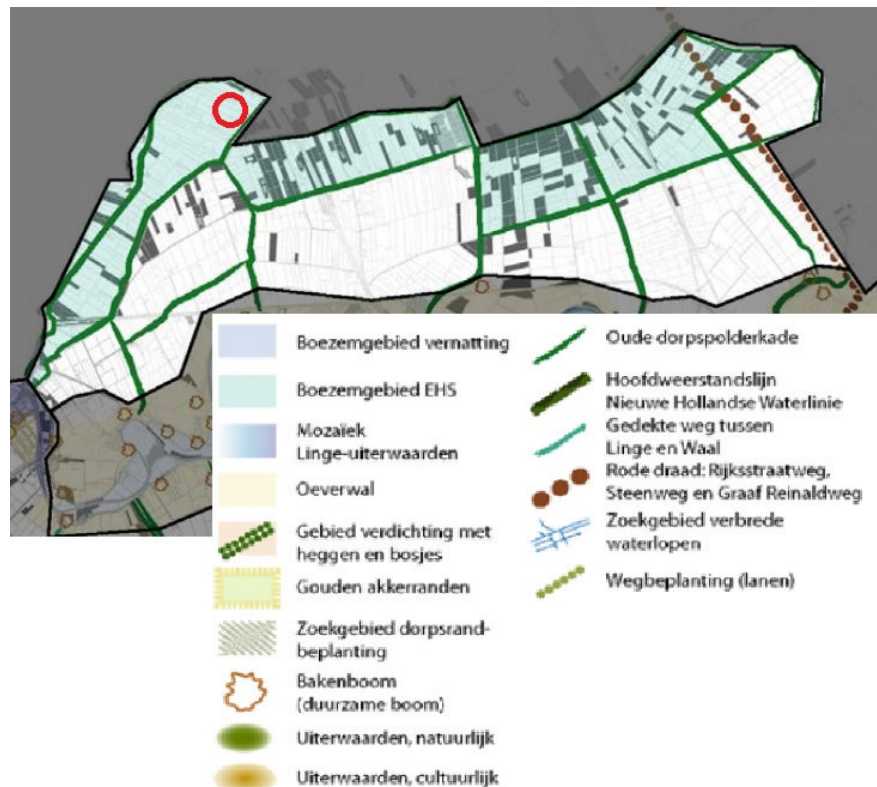
Uit de Visiekaart van het LOP blijkt dat het gebied is gelegen in Boezemgebied EHS.⁵

Toetsing aan planontwikkeling

Op de voorliggende locatie was het agrarisch intensieve veehouderijbedrijf reeds beëindigd. De planontwikkeling vindt uitsluitend

⁵ In de streekplanherziening “Herbegrenzing Ecologische Hoofdstructuur” (juli 2009) is de locatie niet meer gelegen in de EHS.

plaats binnen de omvang van het (voormalig) agrarisch bouwblok. De omliggende gronden behouden hun agrarische functie en uitstraling. Het karakter van de locatie en de omgeving wordt met deze ontwikkeling naar 3 burgerwoningen derhalve niet veranderd.



Uitsnede Visiekaart De Regulieren en de Diefdijk, LOP, met ligging planlocatie

Richtlijnen

Richtlijnen uit het LOP voor het inrichten van het boerenerf uit de ruilverkaveling. Op het erf is een groot deel verhard. Rond het erf is een windsingel (voornamelijk westzijde) aangelegd met een mengsel van esdoorn, eik, populier, wilg en es. Het huis staat nevensgeschikt aan de bedrijfsgebouwen. De voortuin bestaat vaak uit een breed gazon tot aan de sloot met hier en daar een bloemborder, bijvoorbeeld sierkers. Op het gazon staat een enkele sierboom of fruitboom. De beplanting vraagt soms veel onderhoud, bijvoorbeeld om verruiging van de windsingel tegen te gaan. Door nieuwbouw is de erfbeplanting soms verdwenen of achterhaald. Geadviseerd wordt hier en daar de beplanting weer aan te vullen.

Toetsing aan planontwikkeling

Op de voormalige agrarische kavel vindt een afname van bebouwing plaats door sloop van voormalige agrarische gebouwen. In fase 1 zal een deel van de bebouwing worden gesloopt en zal hiervoor één woning worden teruggebouwd in combinatie met statische opslag in enkele

bestaande voormalige agrarische gebouwen en het bestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. In fase 2 zullen alle voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en zal een tweede woning worden teruggebouwd. In paragraaf 4.4 is de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het perceel in het omliggende landschap verwoord. Daarbij is er aandacht voor het behoud van de doorzichten vanuit de omgeving, maar ook voor doorzichten vanaf het perceel naar de open komgronden.

3.4. _ Gemeentelijk beleid

Lekker leven langs de Linge, Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015

In 1999 is de Structuurvisie 2000-2015 door de gemeente Geldermalsen vastgesteld. De visie beschreef hoe de gemeente zich de komende jaren zou moeten ontwikkelen. Allerlei belangrijke aspecten zijn beschreven zoals:

- Woningbouw;
- Ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- Infrastructuur;
- Het omgaan met cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De structuurvisie had geen juridische status maar werd, zowel door het gemeente- als het provinciaal bestuur, gezien als leidraad waaraan ruimtelijke plannen in de gemeente werden getoetst. Aan de vaststelling van de Structuurvisie door de gemeenteraad is destijds een uitgebreide inspraakprocedure voorafgegaan.

Door nieuwe kaders vanuit het beleid van de gemeente en hogere overheden, is de notitie “Wikken en wegen opgesteld”. Deze vormde samen met de Structuurvisie de ruimtelijke visie voor gemeente Geldermalsen waaraan allerlei projecten/plannen werden getoetst.

Op basis van de oorspronkelijke structuurvisie 2000-2015 (vastgesteld in 1999) en de notitie ‘Wikken en Wegen’ (vastgesteld in 2004) heeft de gemeenteraad in 2010 de nota ‘Lekker leven langs de Linge 2010’ vastgesteld

Uit onderstaande uitsnede van de Structuurvisiekaart, blijkt dat de planlocatie in de Komgronden ligt, met de kenmerken landbouw, recreatief medegebruik en open landschap.



Uitsnede van de Structuurvisiekaart, met ligging planlocatie

Ten aanzien van wonen in het buitengebied is opgenomen dat het landelijk wonen in het buitengebied wordt gerealiseerd door functieverandering, hergebruik van gebouwen en door woningsplitsing. Voorliggend initiatief sluit hierbij aan.

Welstandsnota

Nieuwbouwplannen worden getoetst aan het welstandsbeleid zoals beschreven in de welstandsnota gemeente Geldermalsen d.d. 1 juli 2004. Nieuwe Hollandse Waterlinie

De westgrens van de gemeente Geldermalsen valt samen met de 'Waterlinie' een verdedigingslinie van het IJsselmeer naar de Biesbosch. Het bestaat uit een stelsel van forten, dijken, sluizen, kaden, kanalen, schootsvelden en inundatiegebieden. De doorgangen in de linie: de grote rivieren en de dijken de z.g. accessen worden met vuur verdedigd. De gebouwde elementen zijn voor de nota relevant. Voor zover deze niet op de rijksmonumentenlijst staan is een inventarisatie van de betreffende elementen een belangrijk hulpmiddel bij beoordeling.

Thans wordt volstaan met het aanhouden van een regulier toetsingsniveau voor het gebied met het oog op het behoud van de historische waarden.

De welstandsnota kent een indeling in zones en type, waarbij geldt:

- Kenmerken verspreide bebouwing Lingewaarden:

Tot dit type behoort de verspreide bebouwing in het stroomgebied van de Linge die niet tot het type linten gerekend kan worden en ook niet tot één

van de gebouwtypen. Deze bebouwing is vooral agrarisch van aard en bestaat uit nieuwe boerderijcomplexen en incidentele woningen.

- Waarden verspreide bebouwing Lingewaarden:

Deze bebouwing is vooral doelmatig van aard en niet om een of andere reden van bijzondere waarde.

- Toetsingsniveau: soepele toetsing.

Het geëigende niveau voor verspreide niet dicht aan de weg liggende bebouwing, waarbij de gebruikswaarde meer telt.

- Criteria tekst verspreide bebouwing landelijk:

De welstandscriteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken:

Nieuwbouw in de eigen stijl passend in de complexvorm en de landelijke omgeving. Wijzigingen en aan- en bijgebouwen passend bij de stijl van het betreffende hoofd- of bijgebouw.

Omgeving	Onderscheid in het zicht / buiten het zicht. Beide soepele toetsing. Verzorging erf en groene omgeving
Maat / Schaal	Eenvoudige bouwvormen; geconcentreerde plaatsing bevorderen.
Vorm / Gebaar	Eenvoudige hoofdvorm nastreven. Verbrokkeling complex vermijden! Gericht op eigen erf! Onderscheid woon- en bedrijfsgebouwen!
Stijl / Detail	Wijzigingen en toevoegingen passend bij de eigen bouwperiode!
Materiaal / Kleur	Traditioneel: overwegend natuurlijke materialen en rustige kleuren passend in de omgeving. houten gevelinfillingen in meest lichte tinten.

Welstandscriteria uit Welstandsnota

4. BESTEMMINGSPLAN

4.1. Inleiding

Voor de ruimte-voor-ruimte-locatie Acquoysemeer 26a is een landschappelijke onderbouwing uitgewerkt. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Onderstaand is een toelichting op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing uitgeschreven.

4.2. Aanleiding

Omtrent het plangebied aan de Acquoysemeer is een aantal veranderingen gaande. Momenteel zijn er op het perceel vier agrarische bouwwerken aanwezig, deze zullen gefaseerd afgebroken worden. De vrijkomende ruimte biedt mogelijkheid tot het bouwen van een tweetal woningen aan de zuidzijde van het perceel.

Gezien de ligging van het perceel op de komgronden tussen de Lek en de Linge, vormt de bouwmassa een opvallend erf in de openheid van het gebied. Om de landschappelijke waarden in de omgeving te versterken, is het noodzakelijk de ruimtelijke verandering in de bebouwing in samenhang met een landschappelijke inpassing te realiseren. Bij de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van omgevingseigen elementen zoals wilgenhakhout (griend) en populierensingels.

4.3. Fases

Zoals gezegd wordt de herschikking op het perceel gefaseerd uitgevoerd, de twee fases betreffen zowel afbraak van bestaande bouwwerken en het verwijderen van verharding, als bouw van (uiteindelijk) twee nieuwe woningen.

In fase 1 zullen twee van de vier gebouwen afgebroken worden (nr. 3 en 4) en zal de verharding achter op het erf worden verwijderd. Tijdens de eerste fase zal ook de eerste nieuwe burgerwoning worden gerealiseerd. Deze zal worden geplaatst op de huidige locatie van agrarisch bouwwerk 4.

Fase 2 zal bestaan uit het verwijderen van de overige (voormalig) agrarische bouwwerken (nr. 1 en 2) en daarmee het beëindigen van de statische opslag. Daarnaast zal de tweede nieuwe burgerwoning gedurende deze fase gerealiseerd worden. De bestaande woning blijft behouden.



Agrarische bouwwerken 1 t/m 4

4.4. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

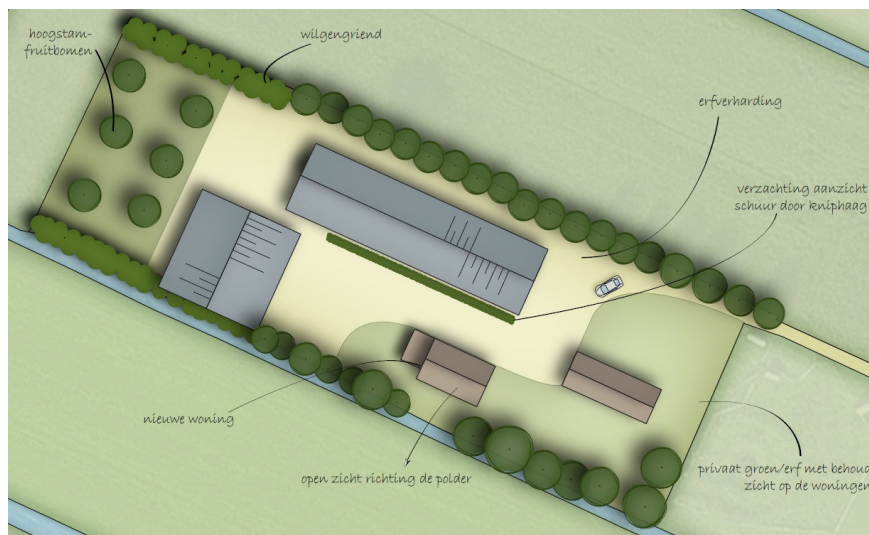
De Acquoysemeer is gelegen in het midden-Nederlands rivierengebied, gekenmerkt door o.a. open polders, dijken, bomenlanen en hakhoutbossen. De bodemsoorten die ter plaatse voorkomen, zijn zware zavel en zware klei, waarbij de zware zavel met name op hoogte >1 NAP+ ligt, de kleigronden liggen lager. Door de vochthoudende bodem groeien soorten als *Populus*, *Salix* en *Fraxinus* van nature in dit gebied. De kenmerkende wilgengrienden zullen terugkomen in de landschappelijke inpassing. De wilgen zullen een griend vormen die het perceel als het ware omhelst. Naast de groene aankleding van het perceel zullen de singels zorgen voor een versterking van de landschappelijke structuur, de strookverkaveling in de omgeving van het perceel wordt benadrukt door de lijnvorm waarin de wilgen geplaatst worden.

Door het plaatsen van meerdere rijen wilgen die kort boven de grond worden geknot (zo ontstaan de zogenaamde stobben) en het regelmatig en gefaseerd onderhouden ervan, ontstaat een opgaand scherm. De wilgen zullen in drie rijen geplaatst worden. Door gefaseerde snoei (ieder jaar een derde van de stobben, verdeeld over de drie rijen) zal er een permanent scherm ontstaan, met enige transparantie. Hoge bomen op het smalle perceel zouden voor te veel schaduw zorgen.

Momenteel is er op het perceel volwassen beplanting aanwezig die zal worden behouden, voor zover deze bomen nog in gezonde staat zijn. Ook zijn recent aan de noordzijde berken aangeplant ter versterking van de groene rand langs het perceel. Aan oostelijke zijde van het perceel staan zes bomen, die zorgen voor een entree op het perceel, hier achter staat nog een aantal volgroeide bomen, die ook behouden blijven. Aan de zuidzijde van het perceel staat een aantal volwassen bomen en heesters, waarvan de bomen behouden blijven. Aan de westzijde wordt

de verharding verwijderd en zullen hoogstamfruitbomen worden geplant, waarmee het zicht vanaf de Diefdijk op de bebouwing wordt verzacht.

In fase 1 zal de eerste nieuwbouwwoning parallel staan aan bouwwerk 2, wat zal blijven staan in deze fase. Tijdens de eerste fase zal een haag worden geplaatst naast de zuidelijke wand van de schuur om het aanzicht vanuit de woning en vanuit de omgeving te verzachten.

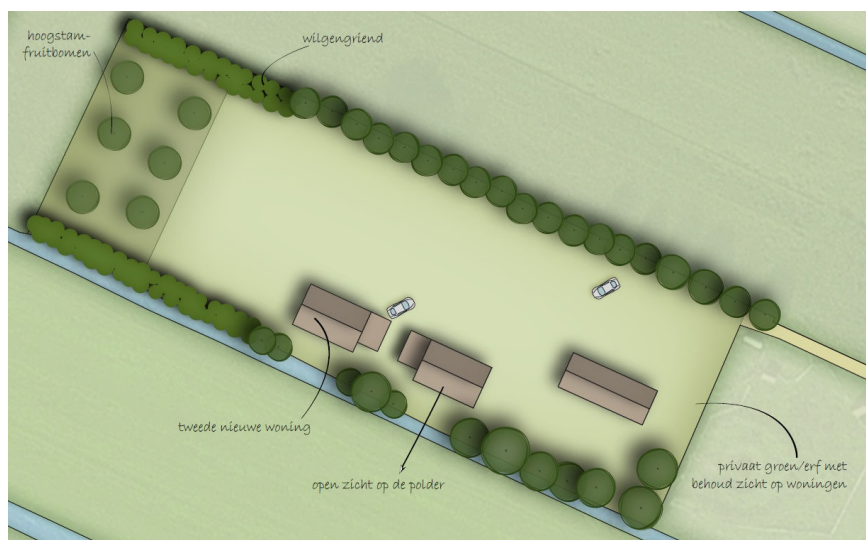


Fase 1

Ook zal er een doorzicht gemaakt worden in de zuidelijke bomenrij, ter plaatse van de gerealiseerde nieuwbouw. Door de onderbreking van de bomenrij ontstaat openheid en zicht in zuidelijke richting vanuit de nieuwe woningen. Het doorzicht is echter dusdanig beperkt van breedte dat hiermee de doorlopende groenstructuur op de perceelsrand niet wezenlijk wordt onderbroken.

Inpassing woningen

De nieuwe woningen zullen in het verlengde van elkaar worden gerealiseerd, dit aansluitend op de verkavelingsrichting. Vanuit de Acquoysemeer zullen de nieuwe woningen nauwelijks zichtbaar zijn. De enige zichtbaarheid vanaf de weg zal een herkenbaar en bescheiden woningsilhouet van een klassieke kopgevel met lage gootlijnen zijn. Naast de plaatsing van de woningen in elkaars verlengde, zullen ook de bijgebouwen zoveel als mogelijk in dezelfde lijn, tussen de woningen in worden geplaatst, zodat vanaf de buitenzijde de kopgevels beeldbepalend zijn voor het bebouwingssilhouet.



Fase 2

De woningen zullen voorzien worden van een private groenruimte danwel erf, die naar eigen idee in te vullen is. Echter zullen de woningen vanuit de weg enige zichtbaarheid moeten behouden. Het is niet nodig de tuinen volledig te omplanten. De twee structurele en zware beplantingslijnen aan de perceelsrand vormen een voldoende sterk ruimtelijk kader waarbinnen een vrije invulling met beplanting per individuele tuin mogelijk is.

4.5. Voorschriften

Voor de nieuwe woningen gelden de volgende voorwaarden:

- Maximale inhoud per woning van 700 m³;
- Situering binnen een bouwvlak, zodat voldoende ruimte resteert voor een groene terreinrand;
- De woningen worden uitgevoerd met kap, haaks op de weg, waarbij de woningen in elkaars verlengde worden gesitueerd;
- De goothoogte bedraagt en maximaal 4,0 m;
- De nokhoogte bedraagt maximaal 8,5 m;
- De dakhelling is minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.

Voor vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen bij de woning gelden de volgende voorwaarden:

- Maximaal per woning 75 m² aan bijgebouwen (op maximaal 20,0 m van de woning);
- Situering achter de voorgevel van de woning;
- De goothoogte is maximaal 3,0 m (met een mogelijke vrijstelling van 10 %);
- De nokhoogte is maximaal 6,0 m.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieuaspecten

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd..

Op de locatie Acquoysemeer 26a te Acquoy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de richtlijnen uit de NEN 5740. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de aanvraag van de eigendomsoverdracht van de locatie.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond op het achterste deel van het erf is zeer licht verontreinigd met PAK en minerale olie.
- In de bovengrond rondom de woning en de bovengrond van de paardenbak zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.
- Bij de bovengrondse olietank is geen minerale olie in de bovengrond en het grondwater aangetoond.
- Visueel is geen asbest op of in de bodem waargenomen .
- De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor een nader onderzoek.
- De bodem op de locatie voldoet aan de criteria van wonen met tuin.

Mocht er bij eventuele bouwactiviteiten grond vrijkomen, dan is deze grond buiten de locatie niet vrij toepasbaar. Een verkennend bodemonderzoek wordt niet uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden van de grond buiten de locatie vast te stellen, hiervoor is een partijkeuring conform het VKB protocol 1001 noodzakelijk.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de in de toekomst geprojecteerde nieuwbouw van woningen.

Geluid

De huidige bedrijfswoning is gelegen op een afstand van 282 m van de weg Acquoysemeer. De nieuw te projecteren woningen worden hierachter gesitueerd. Ter plaatse geldt, voor een woning in buitensiedelijk gebied met een weg met maximaal 2 rijstroken, een zone van de weg van 250 m.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Acquoysemeer 26a/b Acquoy gemeente Geldermalsen, BSAadviezen, nr. 10.135.641, d.d. 4 juni 2010

De snelweg A2 ligt op een afstand van circa 880 m. Op basis van de Wet geluidhinder geldt hiervoor een zone van 600 m, bij meer dan 5 rijstroken.

Er zijn geen geluidszones industrielawaai of overige geluidsbepalingen bekend.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de nieuwe woningen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden door middel van implementatie in de Wet milieubeheer. Met de regels in de Wet milieubeheer ten aanzien van luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De regels voorzien onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, als de 3 % grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'.

Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee of meer ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van maximaal twee nieuwe woningen mogelijk maakt, alsmede statische opslag van circa 1463 m², kan worden gesteld dat de twee woningen onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. De statische opslag genereert nauwelijks verkeersbewegingen. Derhalve levert dit ook geen of nauwelijks effect op de luchtkwaliteit op. Daarnaast heeft de sanering van de intensieve veehouderijtak een positief effect op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jaar voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jaar voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- hoogspanningslijnen;
- ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

De woningen betreffen kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

Navolgend is ter verduidelijking van de aanwezige risicoveroorzakers een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart, met ligging plangebied

Bedrijven

In of nabij het plangebied zijn enkele bedrijven die op de risicokaart gemeld staan. Het betreft de volgende bedrijven:

- Propaan – Autobedrijf Kees de Leeuw, Bradaal 50 te Culemborg: geen BEVI-inrichting en derhalve niet relevant voor het plangebied.
- Propaan – Adema, Kooiweg West 8 te Culemborg: geen BEVI-inrichting en derhalve niet relevant voor het plangebied.
- Propaan – Zuurmond, Kooiweg West 7 te Culemborg: geen BEVI-inrichting en derhalve niet relevant voor het plangebied.
- LPG – Tankstation Bilde B.V A2 1 te Beesd:
BEVI-inrichting, De woningen zijn gelegen ver buiten de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} . De woningen zijn gelegen op een afstand van circa 1880 m en derhalve buiten het gebied gelegen waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden.

Transport

De snelweg A2 is gelegen op een afstand van circa 880 m. Derhalve zijn in of nabij het plangebied geen transportassen gelegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van circa 880 m is een Defensie Pijpleiding gelegen. Derhalve zijn in of nabij het plangebied geen buisleidingen gesitueerd. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen gesitueerd.

Derhalve bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief vanuit het aspect externe veiligheid.

Milieuzonering

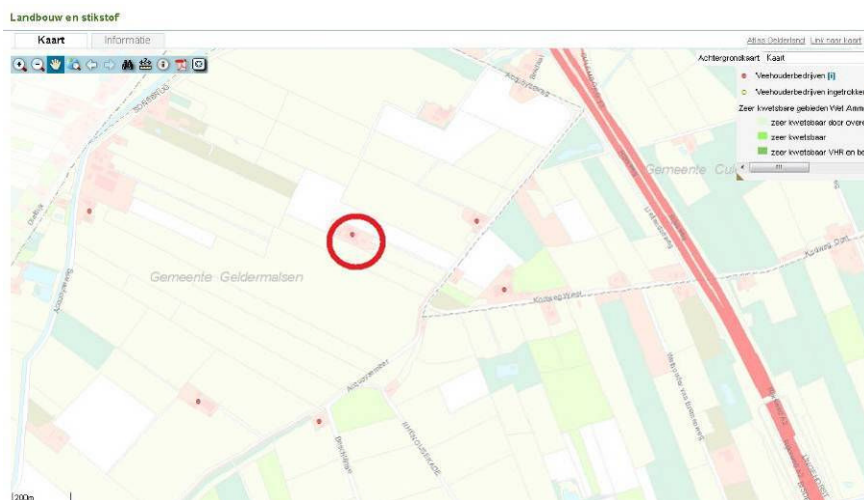
De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

Er zijn geen bedrijven in de nabijheid gevestigd of toegestaan. Er vindt geen fruit- of boomteelt plaats op een kortere afstand dan 50 m.

Geur

De nieuwe woningen zijn geurgevoelige objecten. In dat kader is het belangrijk dat de gemeente Geldermalsen niet in een concentratiegebied ligt conform de Meststoffenwet Bijlage 1 en dat de gemeente geen geurverordening heeft. Hierdoor is de toegestane geurbelasting op geurgevoelige objecten $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ten gevolge van een veehouderijbedrijf.

Om een indicatie te krijgen of er veehouderijbedrijven in de nabijheid van het plan aanwezig zijn is de WEB-BVB van de provincie Gelderland geraadpleegd (webbased database veehouderijbedrijven in Gelderland). In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



Uitsnede kaart Landbouw en stikstof, Atlas Gelderland

Omdat het plan voorziet in de toevoeging van drie geurgevoelige objecten, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens dient beoordeeld te worden of er bedrijven worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

De naastgelegen percelen Acquoysemeer 26 en 30 betreffen melkrundveehouderijen, evenals op het perceel Beschuinse 1, Acquoyseweg 80. Voor rundvee is geen geuremissiefactor vastgesteld. Derhalve geldt een afstand van 50 m tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij is circa 350 m.

Op Kooiweg West 9 worden schapen gehouden, niet zijnde een intensieve veehouderij. Voor schapen geldt een geuremissiefactor van 7,8. De nieuw te projecteren woningen zijn niet de meest nabije woning. De woning aan Acquoysemeer 2 is de bepalende woning voor de schapenhouderij. Derhalve zorgen de nieuwe woningen niet voor beperkingen aan de bedrijfsvoering. Deze locatie is gelegen op een afstand van circa 325 m. Er worden schapen gehouden, uitgedrukt in 34 NGE.

De veehouderijbedrijven zijn met een rode stip weergegeven in de hiervoor opgenomen afbeelding. In onderstaande tabel zijn de vier dichtstbijzijnde veehouderijbedrijven gespecificeerd.

Nr.	Adres	Vee	Vergunde emissie	Afstand
1	Acquoysemeer 30	Melkrundvee	0 ou _E /s	330 m
2	Acquoysemeer 26	Melkrundvee	0 ou _E /s	715 m
3	Beschuinse 1	Melkrundvee	0 ou _E /s	580 m
4	Kooiweg west 9, Culemborg	Schapen	5205 ou _E /s	600 m

De vergunde geuremissie van de omliggende veehouderijbedrijven en de afstand tot de woningen is dusdanig dat uit ervaring is gebleken dat de geurbelasting op nieuwe woningen de geurnorm niet zal overschrijden en er sprake zal zijn van een goede geurbelasting.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat door voorliggende ontwikkeling de geurbelasting ter plekke sterk zal verbeteren en dat de geurnorm op de nieuwe woningen niet zal worden overschreden. Derhalve is hier sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen. De voormalige bedrijfswoning behoudt de bescherming die het als bedrijfswoning had, op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

Geur vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.2. Archeologie

Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” bevat een dubbelbestemming “Archeologische waarden”. Op basis van de aan de dubbelbestemming gerelateerde kaart geldt ter plaatse de aanduiding “gebieden met een hoge archeologische verwachting: algemeen”. In de regels is bepaald wanneer er archeologisch onderzoek verricht moet worden. Dat geldt bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m². In lid 2 zijn hierop uitzonderingen opgenomen. De woningen worden op de plek van een nu nog aanwezige stal gebouwd. Onder de stal zijn gierkelders aanwezig. De te realiseren fundering van de woningen zal niet dieper worden dan de huidige gierkelders. Derhalve valt het voorliggende plan onder de uitzondering als opgenomen onder sub c, waarin is opgenomen dat het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken.

Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.3. Flora en fauna

Voor de beoordeling van de effecten op flora en fauna is een ecologische quickscan⁷ uitgevoerd.

Gebieden

Het plangebied is gelegen buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura 2000-gebieden, waarvoor geldt dat sprake is van wettelijke bescherming. Binnen een straal van 3 kilometer is wel het Natura-2000 gebied "Lingegebied"&"Diefdijk-Zuid" gelegen, dat ook is opgenomen binnen de EHS. De voorgenomen werkzaamheden op de locatie Acquoysemeer 26a hebben echter een relatief kleinschalig karakter, en vinden bovendien op een dusdanige afstand plaats, dat negatieve effecten (externe werking) op deze beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten.

Soorten

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

In het plangebied komen mogelijk beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het is aannemelijk dat het plangebied geen essentiële functie heeft voor deze soorten. Tevens betreft het soorten waarvoor vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Broedgevallen van kleine zangvogels kunnen niet worden uitgesloten.

Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaatsvinden wordt geadviseerd om de planlocatie voor aanvang te controleren op eventuele broedgevallen.

De haag langs de schuur fungeert mogelijk als vlieg en/of foerageroute voor vleermuizen. Kap en herplant van de haag dienen bij voorkeur in dezelfde winterperiode plaats te vinden. Als herplant om praktische redenen niet gewenst is kunnen alternatieven volstaan.

Het plangebied wordt gekenmerkt door intensief gebruik met de functie wonen. De ruimtelijke ingreep leidt mogelijk tot tijdelijke verstoring van algemene soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt niet nodig geacht.

⁷ QuickScan Acquoysemeer 26a te Acquoy – Oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, Blom Ecologie, BE/2014/027, 4 april 2014

Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten leidden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Aanbevolen maatregelen en handelingen

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig gehandeld worden met alle voorkomende flora en fauna (algemene Zorgplicht).

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

5.4. Waterhuishouding

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. Van belang is dat aan de oostzijde van het plangebied een B-watgang ligt die in het kader van onderhavig plan onveranderd blijft. Door de sloop en verwijdering van verharding, zal per saldo het bebouwde en verharde oppervlak afnemen. Regenwater dient niet op het riool aangesloten te worden, maar op eigen terrein verwekt te worden. Hiervoor kan de vijver aan de voorzijde van het perceel worden gebruikt. Het toepassen van uitlogende materialen dient te worden vermeden.

De rapportage watertoets is als bijlage opgenomen bij dit plan. Er wordt geen extra verharding aangelegd. Derhalve is er geen compensatieplicht.

6. JURIDISCH KADER

Voorliggend plan voorziet in het saneren van een intensieve veehouderij en het realiseren van 2 extra burgerwoningen in 2 fases en het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning. In de eerste fase zal een deel van de voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zal één nieuwe burgerwoning worden opgericht en in de resterende gebouwen zal statische opslag plaatsvinden. In deze fase wordt ook de voormalige bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. In de tweede fase zullen alle nog resterende voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en zal een tweede burgerwoning worden opgericht. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen niet mogelijk.

Daartoe is een verbeelding met regels vervaardigd. Op de verbeelding is de bestemming Wonen opgenomen. Daarbij zijn bouwvlakken aangegeven. Indien de woningen worden gebouwd, dan zullen deze binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd.

In de regels zijn gebruiks- en bouwbepalingen opgenomen voor de woningen. Er zijn maximaal 3 woningen toegestaan. Hiermee is het mogelijk dat ook voor 1 of 2 woningen gekozen wordt. Per situatie zijn regels opgenomen ten aanzien van de bebouwde oppervlakte. Daarnaast zijn regels ten aanzien van de inhoud en bouwhoogtes opgenomen. Voor de woningen geldt de maatvoering zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied”. De burgerwoningen zijn uitsluitend ruimtelijk aanvaardbaar, indien de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Om dit op een juiste wijze te regelen is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat de woningen pas mogen worden gebouwd, nadat de overtollige bedrijfsbebouwing is gesloopt.

De regels sluiten inhoudelijk geheel, en wat betreft opzet zoveel mogelijk aan bij de regels die gelden voor burgerwoningen in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals herzien bij het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening”. In het vigerende bestemmingsplan zijn de burgerwoningen echter middels een aanduiding ‘wonen’ binnen de bestemming ‘Landelijk gebied I’ geregeld. Dit is in dit plan vervangen door een bestemming ‘Wonen’, waarbij tevens het verbale bouwvlak voor de woonfunctie is vervangen door een bouwvlak op de verbeelding.

Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is uit het vigerende facetbestemmingsplan overgenomen, bestemmingsplan “Buitengebied, derde herziening”. Het bouwplan kan zonder verder nader onderzoek worden uitgevoerd. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden indien er eventueel andere grondbewerkingen worden uitgevoerd, dan waarin het bouwplan voorziet.

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wro dient in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht te worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij horende deelonderzoeken zijn rechtstreeks door de initiatiefnemers betaald. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland. Beide instanties hebben schriftelijk gereageerd.

A Waterschap Rivierenland

Het waterschap heeft bij schrijven d.d. 27 mei 2014 (kenmerk 201408333/278225) de volgende opmerkingen gemaakt:

1. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Wonen” zijn wel “voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding” opgenomen, maar wordt open water niet mogelijk gemaakt. Een eventuele verbreding van de B-watergang zou dan in de toekomst niet kunnen. De regels bieden daarmee onvoldoende flexibiliteit ten aanzien van water. Verzocht wordt daarom de term “water” toe te voegen aan artikel 3 sub e.
2. Gewezen wordt op de regels voor het planten van bomen langs B-watgangen en het verwijderen van objecten uit de kern- en beschermingszone van wateren. In sommige gevallen kan volstaan worden met een (kostenloze) melding maar in andere gevallen kan sprake zijn van een watervergunning.

Reactie gemeente:

1. Hoewel met de term “voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding” ook een eventuele verbreding van de watergang was beoogd is om elke onduidelijkheid te vermijden de suggestie van het waterschap overgenomen en artikel 3.1 lid e. als volgt geredigeerd “water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding”.
2. De initiatiefnemers hebben kennis genomen van deze informatie en zullen bij de uitwerking van de plannen hier naar handelen.

B Provincie Gelderland

De provincie heeft bij schrijven d.d. 21 mei 2014 (kenmerk 2014-007853) de volgende opmerkingen gemaakt:

1. In de toelichting wordt de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, die in juli respectievelijk in oktober 2014 door Provinciale Staten van Gelderland worden vastgesteld, gemist. Verzocht wordt hier alsnog in de toelichting aandacht aan te besteden.
2. Verzocht wordt de redactie en/of terminologie van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b en c nader te bekijken. Het bepaalde onder c. lijkt een zelfstandige bepaling welke niet goed is afgestemd op het bepaalde onder b,

Reactie gemeente:

1. In paragraaf 3.2 (provinciaal beleid) van de toelichting is alsnog enige aandacht besteed aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, waardoor gedeeltelijke vernieuwing of verandering bij calamiteit niet mogelijk is.
2. Bij calamiteit moet niet alleen gehele herbouw maar ook gedeeltelijke herbouw mogelijk zijn. Het gebruik van de woorden ‘vernieuwing en verandering’ in sub b (dat handelt over ‘herbouw’) werkt verwarrend met het bepaalde in sub c. Sub c betreft de algemene regel over vernieuwing en verandering. Het bepaalde in artikel 3.2.3 is met behoud van de beoogde bedoeling als volgt herschreven.

Voor de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. indien er maximaal 2 woningen aanwezig zijn, dan bedraagt de bebouwde oppervlakte van de (voormalige agrarische) bebouwing, exclusief de woningen en de bijbehorende bijgebouwen, niet meer dan 1463 m². Deze bebouwing mag alleen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd met behoud van de bestaande maatvoering waaronder begrepen de bestaande goot- en nokhoogtes.*
- b. het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan;*
- c. herbouw van deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is niet toegestaan, met dien verstande dat na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit deze gebouwen geheel of gedeeltelijk mogen worden herbouwd in maximaal de bestaande maatvoering en de bestaande situering, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 16 mei 2014 voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is aangekondigd in onder meer het Nieuwsblad Geldermalsen. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een reactie naar de gemeente sturen. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.