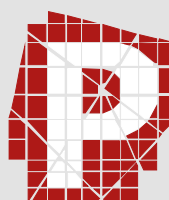


Wijzigingsplan

ex artikel 3.6 Wro

Laageindseweg tussen 1b en 3 te Gellicum



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Datum: 13 juli 2015

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM14027

Opdrachtgever: Tekenburg Ballegooij



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Wijzigingsbevoegdheden.....	6
1.4	Toetsing plan	7
1.5	Conclusie.....	17
1.6	Economische uitvoerbaarheid	18
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
1.8	Toelichting op de regels.....	18
2	Bijlage(n)	19



1 Toelichting

1.1 Inleiding

Op het perceel aan de Laageindseweg tussen 1b en 3 staat momenteel een schuur. De schuur behoorde bij een voormalige boerderij aan de overzijde van de weg. De schuur is momenteel in gebruik voor opslag. Op het perceel is nu de mogelijkheid om een woning te realiseren. Dit is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Gellicum 2009. Initiatiefnemer voor het realiseren van de woning heeft echter de wens om de woning 1 meter meer naar het oosten te situeren. De beoogde woning komt hierdoor net buiten het bouwvlak. Het bestemmingsplan Gellicum 2009 voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om een bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofdgebouw aan te passen. Door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk om de woning planologisch toe te staan. Voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure is een wijzigingsplan nodig. Voorliggend wijzigingsplan is hiervoor opgesteld.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om een woning mogelijk te maken aan de Laageindseweg tussen 1b en 3. De beoogde woning is gepland net buiten het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak. Voor de overige onderdelen zoals bouwhoogte en volume wordt voldaan aan het bestemmingsplan. De beoogde woning bestaat uit een woning van 1 laag met kap. De voorgevel is gericht op de openbare weg. De architectuur sluit aan op de oorspronkelijke bebouwing van Gellicum. In onderstaande foto's is de bestaande situatie weergegeven. Op de volgende pagina zijn de bouwtekeningen van de beoogde woning opgenomen, een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Gellicum 2009' met de beoogde nieuwbouw en een uitsnede van de luchtfoto van Gellicum.



woning linkerzijde bouwvlak



bouwvlak



woning rechterzijde bouwvlak



straatbeeld overzijde weg



straatbeeld overzijde weg



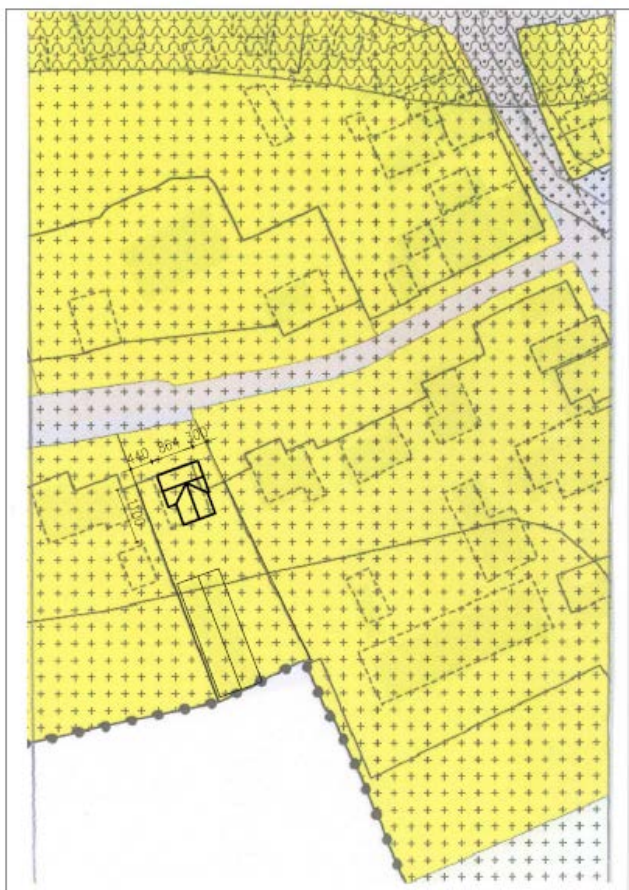
bestaande loods op bouwperceel

Foto's bestaande situatie





Afbeelding beoogde nieuwe woning



Uitsnede bestemmingsplan Gellicum 2009 incl. nieuwbouw



Luchtfoto plangebied en omgeving



1.3 Wijzigingsbevoegdheden

1.3.1 Wijziging bouwvlak

In het vigerende bestemmingsplan 'Gellicum 2009' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing 1' (artikel 12) met de dubbelbestemming waarde – Archeologie 1. Binnen het perceel liggen verder de aanduiding bouwvlak en de specifieke aanduiding hoofdgebouw. Onderstaand het artikel onder welke voorwaarden B&W dit bouwvlak mogen wijzigen.

'12.5.2 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen hoofdgebouw en/of bouwvlak'

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, teneinde nieuwe hoofdgebouwen toe te staan en zonodig de daarmee samenhangende verplaatsing van het bouwvlak, die niet is gebaseerd op de aangeduide situering van het hoofdgebouw en/of die niet overeenkomt met de aangegeven bouwwijze, één en ander met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- b. geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder uitsluitend kan worden toegestaan, indien uit onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet wordt overschreden;*
- c. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-hoofdgebouw" en eventueel de aanduiding "bouwvlak" worden verplaatst;*
- d. er wordt geen afbreuk gedaan aan de waarden genoemd in 12.1.*

Onder behoud, beheer en herstel van het karakteristieke straatbeeld zoals bedoeld in 12.1.1 onder d, wordt in ieder geval het volgende verstaan:

- Er mag niet een zodanige verdichting op het bouwperceel plaatsvinden dat het karakter van het betreffende straatbeeld wordt aangetast. Dit karakter wordt bepaald door de bouwwijze die overwegend aanwezig is.
- Als de bouwwijze van een hoofdgebouw wordt veranderd, mag door deze verandering het karakter van het straatbeeld niet worden aangetast. Indien een voorgenomen verandering van de bouwwijze dat karakter wel zou aantasten, kan deze verandering niet worden toegestaan, tenzij de gehele beeldbepalende straatwand bij de verandering wordt betrokken.

In voorliggend plan is sprake van een verplaatsing van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofdgebouw voor ca. 1 meter naar het oosten. Op de volgende pagina is gemotiveerd hoe voldaan wordt aan bovenstaande criteria.



1.4 Toetsing plan

Onderstaand de toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid:

1.4.1 A. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

Onderstaand is per woon- en leefmilieueffect beoordeeld of en wat voor wijziging er optreedt voor het plangebied en voor de omgeving.

Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofdgebouw ca. 1 meter naar het oosten. De bestemming Wonen – dorpsbebouwing 1 wijzigt niet. De woonbestemming op het perceel en de directe omgeving wijzigt niet. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering treedt er derhalve geen wijziging op en vormt dit aspect geen milieukundige belemmering voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofdgebouw ca. 1 meter naar het oosten. Het terrein is voor een groot deel verhard en bestaat verder uit een moestuin en grasland. Voor de nieuwbouw zullen geen bomen gekapt worden. De bestaande schuur op het terrein zal behouden blijven. Het betreft een spouwloze schuur met enkel dakplaten. Beschermde flora en fauna soorten op het terrein zijn niet te verwachten. Nader onderzoek in het kader van Flora en Fauna is dan ook niet noodzakelijk.

Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofdgebouw ca. 1 meter naar het oosten. Voorliggend plan betreft geen functiewijziging, er worden dus geen andere eisen aan de bodemgesteldheid vereist waardoor geen bodemonderzoek verplicht is. In het kader van de omgevingsvergunning is echter reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd



door Verhoeven Milieutechniek B.V. (Kenmerk: B14.5884.Brfrp-01/CS). De conclusie van het onderzoek is dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar bestaat.

Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofgebouw ca. 1 meter naar het oosten. Het plan omvat derhalve geen wijziging in het kader van fijnstof. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar



Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient voorts nog plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

De overheid is momenteel bezig om een Basisnet te ontwikkelen waarin veel regelgeving over vervoer van gevaarlijke stoffen langs Rijks-, vaar, spoor en wegen gebundeld is. Dit Basisnet is al uitgewerkt maar nog niet definitief in werking getreden. Verwacht wordt dat het per 1 juli 2014 in werking zal treden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.



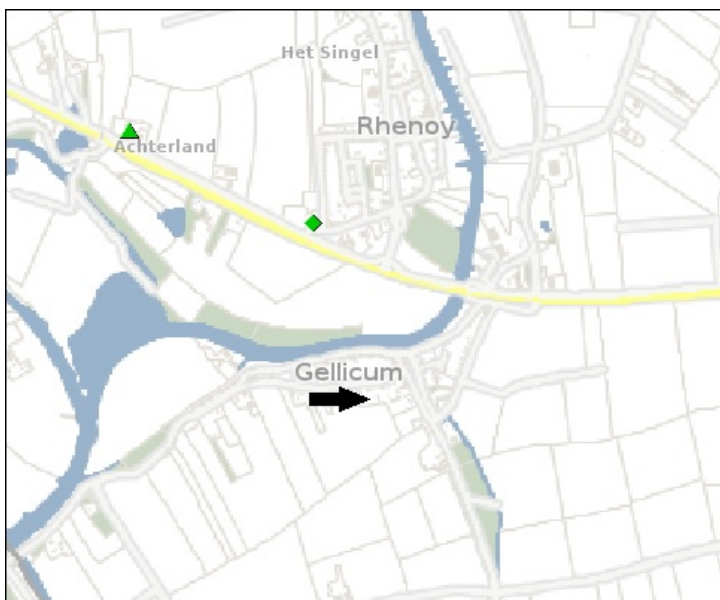
Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), een onderdeel van het Basisnet, in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

Er lopen geen transportroutes en of buisleidingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid nabij het plangebied.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi of overige veiligheidsrisico's nabij het plangebied gelegen.

Planspecifiek

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.



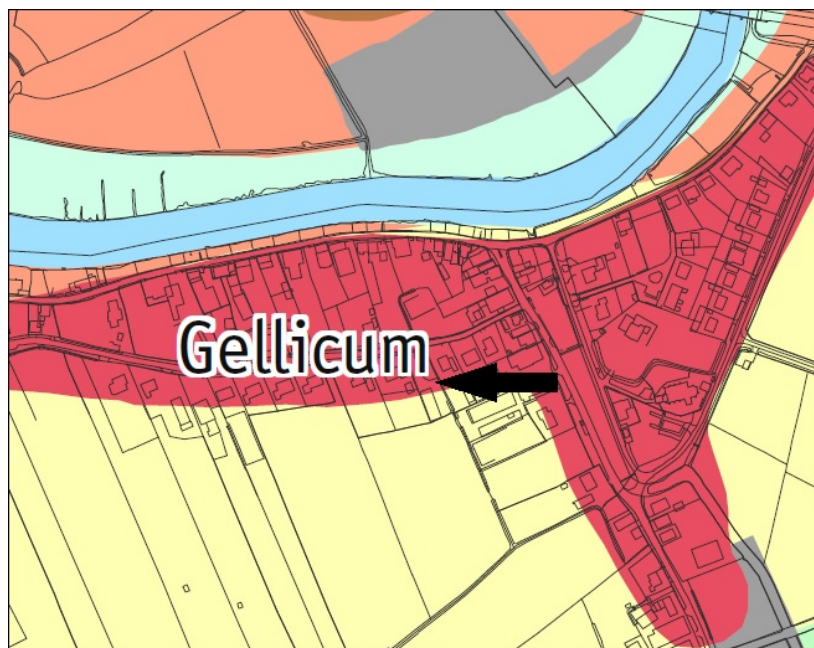
Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Om te bepalen of er archeologische waarden verstoord zullen worden, is de archeologische waardenkaart van de gemeente Geldermalsen geraadpleegd.



Uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Geldermalsen (plangebied nabij pijl)

Voorliggend plangebied ligt deels in gebied (rood gekleurd) dat aangeduid is als historische dorpskern. In de beleidskaart is aangegeven dat bij ingrepen waar de grond voor meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm geroerd wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

De beoogde woning blijft onder de 100 m² meter namelijk ca. 90 m². Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De archeologische beoordeling van de woning vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.



Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provincie Gelderland

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede



doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In de Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen.

Waterschap Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende aspecten:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteitsdoelstellingen en ecologische doelstellingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. 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.

Gemeente Geldermalsen

De gemeente Geldermalsen heeft samen met Waterschap Rivierenland een stedelijk waterplan opgesteld "Waterplan Geldermalsen 2009 - 2015". Uitgangspunt binnen de gemeente Geldermalsen is het streven naar een watersysteem van voldoende kwaliteit, dat mogelijkheden biedt voor recreatie en beleving. In het waterplan zijn maatregelen voor het watersysteem opgenomen, onder andere maatregelen voor het realiseren van extra waterberging.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofgebouw ca. 1 meter naar het oosten. Fysiek zal op het terrein een woning toegevoegd worden met toegangspaden. De verharding rondom te behouden schuur zal deels verwijderd worden. Het grondoppervlak van de toe te voegen woning is ca. 90 m². Het oppervlak van de te verwijderen verharding rondom de schuur komt overeen met de toe te voegen verharding rondom de woning. De toename van het verhard oppervlak blijft daarmee ruim onder de richtlijnen van het waterschap voor compensatieverplichting in open water.

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak van het terrein zal als gevolg van de planvorming afnemen omdat de schuur met de omliggende verharding een veel groter oppervlak inneemt dan de nieuwe woning.

Vuilwater

Het vuilwater zal aangesloten worden op het gemeentelijk riool
Het hemelwater zal zo veel mogelijk afgekoppeld worden.



Materialen

Bij de nieuwbouw zullen geen of zo min mogelijk uitloogbare materialen toegepast worden.

Waterkering

Het plan gebied ligt niet nabij een waterkering of een watergang.

Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

Het plan is voor de volledigheid voorgelegd ingevoerd in watertoets.nl. De conclusie van deze toets luidt:

Wateradvies

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland. Dit wateradvies is als bijlage 2 toegevoegd aan het plan.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Verkeer en Parkeren

Het mobiliteitsplan 2008 – 2020 van de gemeente Geldermalsen geeft aan dat iedereen binnen de gemeente binnen een acceptabele afstand van de woning moet kunnen parkeren. Tevens geeft de nota aan dat voor inbreidingslocaties en ontwikkellocaties aparte normen opgesteld worden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofgebouw ca. 1 meter naar het oosten. Verkeerskundig omvat het plan derhalve geen wijzigingen. Desalniettemin toont de inrichtingstekening behorende bij het plan dat er meer dan voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren. Het aspect Verkeer en Parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



1.4.2 B. geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder uitsluitend kan worden toegestaan, indien uit onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet wordt overschreden;

Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

De wegen in de kern zijn 30 km/h wegen waarvoor geen onderzoeksverplichting geldt op basis van de Wet geluidhinder. De N327 langs de kern ligt op meer dan 300 meter van het plangebied waardoor voor deze weg evenmin een onderzoeksverplichting geldt op basis van de Wet geluidhinder.

Daarnaast betreft voorliggend plan het verplaatsen van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofgebouw ca. 1 meter naar het oosten. De bestemming Wonen – dorpsbebouwing 1 wijzigt niet. Het bouwvlak komt niet dichterbij de bestemming verkeer te liggen. Hierdoor treedt er geen verandering in de geluidbelasting op de gevel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek evenmin noodzakelijk. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Vanzelfsprekend zullen bij de bouw van de woning voldaan moeten worden aan de binnenwaarden op basis van het Bouwbesluit. De omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

1.4.3 C. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-hoofgebouw" en eventueel de aanduiding "bouwvlak" worden verplaatst;

Voorliggend plan houdt het verplaatsen van het bouwvlak inclusief de bouwaanduiding hoofgebouw. Het wijzigingsplan voldoet geheel aan de vereisten van de bevoegdheid.

1.4.4 D. er wordt geen afbreuk gedaan aan de waarden genoemd in 12.1

Onder behoud, beheer en herstel van het karakteristieke straatbeeld zoals bedoeld in 12.1.1 onder d, wordt in ieder geval het volgende verstaan:

- Er mag niet een zodanige verdichting op het bouwperceel plaatsvinden dat het karakter van het betreffende straatbeeld wordt aangetast. Dit karakter wordt bepaald door de bouwwijze die overwegend aanwezig is.
- Als de bouwwijze van een hoofgebouw wordt veranderd, mag door deze verandering het karakter van het straatbeeld niet worden aangetast. Indien een voorgenomen verandering van de bouwwijze dat karakter wel zou aantasten, kan deze verandering niet worden toegestaan, tenzij de gehele beeldbepalende straatwand bij de verandering wordt betrokken.

Om te verantwoorden dat aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid voldaan wordt is getoetst aan de cultuur(historische) beschrijving van Gellicum in de toelichting van het bestemmingsplan Gellicum 2009. Hierbij dient onderkend te worden dat het een beperkte wijziging van het bouwvlak is, ca 1 meter, en daarmee de effecten op het karakter van het straatbeeld ook beperkt zullen zijn.

Studie Kernverfraaiing

'In opdracht van het gemeentebestuur van Geldermalsen heeft Landschapsarchitectenbureau Elings uit Oisterwijk gekeken naar mogelijkheden om verblijfsgebieden binnen de kernen en de entrees van



kernen te verfraaien (receptenboek). Voor onder andere Gellicum is in beeld gebracht hoe allerlei beeldbepalende locaties er nu uitzien en is daar vervolgens ook een waardeoordeel aan gekoppeld. In Gellicum is de mooie harde scheiding tussen het van vroeger uit droog en veilig wonen aan de dijk en de natte kommen goed zichtbaar. De oude structuur is nog duidelijk herkenbaar in het stratenpatroon. Gellicum heeft veel relatie met het omringende agrarische landschap. De inrichting van de openbare ruimte op de Laageindseweg heeft weinig tot geen relatie met de landelijke omgeving. Het profiel is zeer smal en ingericht met zeer gecultiveerde beplanting. De Hoogeindseweg grenst aan het agrarische land en vormt een goede overgang door de oude perenbomen die als straatboom gebruikt worden. Het dorp straalt niet echt een eenheid uit, maar bestaat meer uit losse Delen.'

... 'De visie in het receptenboek van Elings gaat er voor Gellicum vanuit dat de inbreiding aan de Lingedijk en de Laageindseweg meer wordt afgestemd op de oorspronkelijke bebouwing. Dit kan bereikt worden door middel van materiaalgebruik, detaillering, kleur en verhoudingen van bebouwing en erf. De openbare ruimte van de Lingedijk en Laageindseweg krijgt meer relatie met de verschillende bebouwing en het omliggende landschap.'....

De studie concludeert dat voor onderhavige locatie de bebouwing meer afgestemd moet worden op de oorspronkelijke bebouwing. Middelen hiervoor zijn materiaalgebruik, detaillering, kleur en verhoudingen van bebouwing en erf. Architectonisch wordt in het voorliggende plan aangesloten bij de bebouwingstypologie van de oorspronkelijke bebouwing van Gellicum. Er komt een woning met de voorzijde georiënteerd op de openbare weg. De indeling van deur en ramen sluit aan bij de meer historische bebouwingstypologie in Gellicum. De situering van het gebouw ten opzichte van de straat wijzigt niet omdat het bouwvlak naar het oosten verschuift en daardoor niet dichter of verder van de Laageindseweg komt. De bebouwing blijft daarmee aansluiten op het verspringende ritme van voorgevelrooilijnen langs dit deel van de Laageindseweg.

Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving gemeente Geldermalsen (Gelders Genootschap, 2004)

... 'Gellicum kenmerkt zich door de karakteristieke gesloten gevelwand op de Lingedijk. De herkenbaarheid van Gellicum als gestrekt oevervaldorp is met name aan de westzijde van het dorp duidelijk. De inbreidingen in het centrum van het dorp, daterend uit de afgelopen decennia, vertroebelen het beeld enigszins. De gaafheid van het stratenpatroon is hoog. De structuur van de parallelle voor- en achterstraat is duidelijk herkenbaar, zowel op huidige verbeeldingen als in het dorp. Een element dat Gellicum een meerwaarde geeft is de bijzonder treffende directe overgang van de bewoning aan de Laageindseweg (de achterstraat) naar de kom. Tussen sommige woningen is het weidse komgebied al direct zichtbaar. Dit geeft de harde scheiding goed weer tussen droog en veilig wonen aan de dijk en de natte kommen. Daarbij draagt het bij aan het begrip van de occupatiegeschiedenis en ontginning van deze streek. In de toekomst zal de huidige staat van de zuidelijke randzone bewaakt moeten blijven. Dit is een goede gelegenheid het harde contrast tussen dorp en open kommen zichtbaar te houden. Het dorp Gellicum is cultuurhistorisch van hoge waarde.'

De cultuurhistorische gebiedsbeschrijving geeft voor de Laageindseweg duidelijk aan dat de kwaliteit zit in de harde dorpsrand met daarachter het landschap van de open kommen. In de bestaande situatie is de schuur verder naar achter gelegen ten opzichte van de Laageindseweg dan de beoogde nieuwe woning. Het zicht op de kommen is door de grote schuur beperkt zichtbaar. Voorliggend plan maakt een woning mogelijk voor de bestaande schuur. Het achterliggende landschap zal, zij het even beperkt als in de bestaande situatie, zichtbaar blijven. De Cultuurhistorische kwaliteit zal hierdoor niet verslechteren. Voorliggend plan betreft de verschuiving van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofdgebouw van 1 meter. Het doorzicht aan beide zijden verschuift, zij het beperkt maar zal per saldo niet verminderen.



Planspecifiek

Gezien het aansluiten van de architectuur en de bebouwingstypologie op de oorspronkelijke bebouwing en het in stand houden van het doorzicht naar het achterliggende kommen landschap is er sprake van een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie. Het voorliggend plan voldoet daarmee aan criteria d van de wijzigingsbevoegdheid.

1.5 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook toegepast worden.

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van woonklimaat en milieu, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Op de volgende pagina wordt op deze punten ingegaan.



1.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Voorliggend plan betreft het verplaatsen van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding hoofgebouw ca. 1 meter naar het oosten. Er zijn geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure. Ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kunnen planschadeclaims worden ingediend bij de gemeente Geldermalsen naar aanleiding van het wijzigen van het bouwvlak. Om dit aspect goed te regelen wordt een planschaderisico overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waardoor deze mogelijke planschadekosten voor de initiatiefnemer zijn.

Tot slot houdt het plan geen overige risico's voor de gemeente in wat eventuele kosten als gevolg kan hebben. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

1.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor onderhavig plan is vooroverleg niet noodzakelijk omdat geen belangen van de bedoelde overlegpartners in het geding zijn.

Het ontwerpwijzigingsplan is conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 22 mei tot en met 2 juli. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

1.8 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het bestemmingsplan Gellicum 2009 van de gemeente Geldermalsen.



2 Bijlage(n)

1. Verkennend bodemonderzoek, Nieuwbouwlocatie tussen nr 1b en 3 aan de Laageindseweg te Gellicum, Verhoeven Milieutechniek B.V, Kenmerk: B14.5884.Brfrp-01/CS, 27-11-2014
2. Wateradvies, Waterschap Rivierenland, dossiercode 20141212-9-10104, 12-12-2014

