

GEMEENTE GELDERMALSEN

**Bestemmingsplan
Dorpsstraat 7a/7b, Meteren**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ruimtelijke structuur Meteren	6
2.2.	Plangebied	7
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
4.	PLANBESCHRIJVING	16
4.1.	Het bouwplan	16
4.2.	Parkeren	17
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	18
5.1.	Bodemonderzoek	18
5.2.	Luchtkwaliteit.....	18
5.3.	Externe veiligheid	19
5.4.	Bedrijven & milieuzonering.....	21
5.5.	Geluid	23
5.6.	Waterhuishouding	24
5.7.	Flora & fauna	25
5.8.	Archeologie	26
5.9.	Kabels en leidingen	29
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7.	JURIDISCH PLAN.....	31
7.1.	Hoofdstuk 1. Inleidende regels.....	32
7.2.	Hoofdstuk 2. Bestemmingsbepalingen.....	32
7.3.	Hoofdstuk 3. Algemene regels	34
7.4.	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	34

8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	35
8.1.	Overleg en inspraak	35
8.2.	Zienswijzen.....	35

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het dorp Meteren worden op een perceel, waar voorheen een aannemersbedrijf was gevestigd, twee nieuwe woonhuizen gerealiseerd aan de Dorpsstraat. De bestaande woning op de hoek van de Dorpsstraat met de Schoolstraat wordt uitgebreid en voorzien van een nieuw vrijstaand bijgebouw. De bedrijfsactiviteit van het aannemersbedrijf is op de locatie beëindigd. In het gebouw wordt geen andere activiteit gevestigd, waardoor het terrein in aanmerking komt voor herontwikkeling. De twee nieuwe woningen betreft zogenaamde kangoeroewoningen en kunnen elk twee huishoudens bevatten, waarbij zorgbehoevenden, met behoud van hun zelfstandigheid, deel kunnen uitmaken van het huishouden van een mantelzorger.

Pouderoyen Compagnons heeft in de afgelopen twee jaren de gemeente Geldermalsen diverse malen geadviseerd over een stedenbouwkundig gewenste herinrichting van het plangebied. Dit naar aanleiding van door initiatiefnemer ingediende plannen. Deze adviezen zijn door de gemeente Geldermalsen overgenomen, waarbij de gemeente per brief de dato 28 juli 2010 heeft aangegeven over te kunnen gaan tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De realisatie van woningbouw ter plaatse is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de splitsing van de Dorpsstraat (westelijke begrenzing) en de Schoolstraat (noordelijke begrenzing) in het zuidelijke deel van Meteren, nabij de provinciale Rijksweg.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een autoshowroom en aan de zuidzijde aan woonbebouwing. Naast de bedrijfsbebouwing en opslagterrein van het voormalige aannemersbedrijf is ook de eigenaarwoning binnen het plangebied gelegen.



Ligging van het plangebied.

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied is het bestemmingsplan 'Meteren 2000' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Geldermalsen op 22 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 4 juli 2000.

De gronden van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan aangemerkt als 'Dorpsbebouwing Beeldbepalend I'. De gronden binnen deze bestemming zijn zowel voor woondoeleinden, als niet-woonfuncties bedoeld. Hierbij zijn uitsluitend de niet-woonfuncties toegestaan die op blad 2 van de plankaart staan aangegeven. Ter plaatse van het plangebied is op die kaart (naast een woning) een aannemersbedrijf toegestaan.

De bebouwing mag worden uitgebreid tot maximaal 110% van de bestaande oppervlakte. Ook de bestaande goot- en bebouwingshoogte van de bebouwing mag onder bepaalde voorwaarden worden aangepast.

1.4. Leeswijzer

De plantoelichting is als volgt opgebouwd:

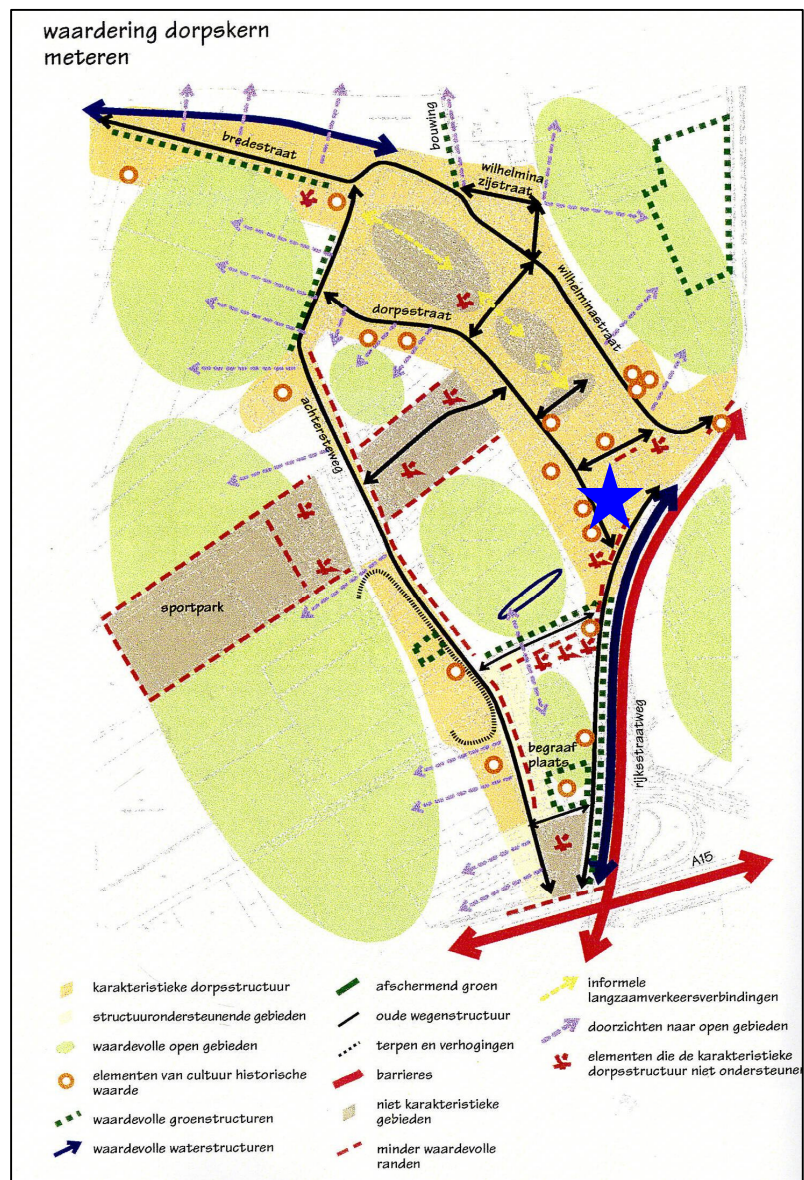
- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 7 wordt het juridisch plan beschreven;
- tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het plan (inspraak, overleg en de zienswijzenprocedure).

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur Meteren

Het huidige Meteren is gebouwd op de hoger gelegen gronden van een stroomrug. Dit is te verklaren doordat er vroeger meerdere waterstromen door het gebied liepen, die toen nog niet hun vaste loop kenden.

Ondanks dat Meteren niet aan de Linge ligt kent het toch de karakteristieke opbouw met een 'voorstraat' (Wilhelminastraat), 'middenstraat' (Dorpsstraat) en een 'achterstraat' (Achtersteweg) die verbonden zijn met 'stoepen'.



Structuuropbouw Meteren met aanduiding plangebied (blauwe ster)



Rijksweg



Dorpsstraat



Opslagruimte plangebied



Autoshowroom, grenzend aan de zuidzijde van het plangebied

Hoewel de oude 'dorpsstructuur' van Meteren nog grotendeels is terug te vinden, heeft de omgeving een groot aantal (infrastructurele) veranderingen ondergaan. Hierdoor is Meteren enigszins geïsoleerd komen te liggen, zowel van de buitengebieden als van de andere dorpen van de gemeente Geldermalsen.

De korrelgrootte van de historische bebouwing in de Dorpsstraat van Meteren, waaraan ook het plangebied is gelegen, is wisselend. De meeste bebouwing is haaks op de weg gesitueerd (in de diepte naar achter), zeker daar waar de kavelbreedte wat beperkt is. De wat grotere bouwvolumes bevinden zich doorgaans wat vrijer op een wat groter kavel. Het historische dorpslint heeft een organische groei doorgemaakt waarbij verdichting en openheid elkaar afwisselen. De goothoogten van gebouwen is doorgaans laag of halfhoog.

2.2. Plangebied

Van oudsher betrof de bebouwing op het perceel een schoolgebouw. Later is deze bebouwing van functie veranderd naar bedrijfsbebouwing met daaraan vast een eigenaarswoning met tuin. Het niet bebouwde deel van het terrein was in gebruik als opslagruimte voor het aannemersbedrijf. Het terrein is met uitzondering van het bestaande woonhuis en bijbehorende tuin vrijgekomen voor herontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie; verspreid over de Dorpsstraat zijn echter ook diverse bedrijven gevestigd.



Bebouwing plangebied, in baksteen de eigenaarwoning, in wit de bedrijfsbebouwing.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Onderhavig plan waarbij een bedrijfsfunctie binnen een dorpskern wordt herontwikkeld naar een woonfunctie in bestaand bebouwd gebied past binnen deze strategie.

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 en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 1 januari 2012 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele waarde.

Aangezien het plangebied geen van deze nationale belangen schaad, is een nadere toetsing niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking.

Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De gemeente heeft zich bij de herontwikkeling van onderhavig plangebied laten leiden door deze uitgangspunten.

Wonen

Het kwalitatief woonbeleid is in 2004 afgerond in de driedelige Woonvisie Gelderland (algemene woonvisie, regionale woonvisie en kwalitatief woonprogramma). Het woonbeleid wordt daarin omschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. In dit streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefte-onderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte. Deze wordt bepaald in overleg met de in regionaal verband samenwerkende gemeenten.

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

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfsfunctie naar wonen binnen bestaand bebouwd gebied. Het initiatief is derhalve passend binnen het geldende provinciale beleid.

3.2.1. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro zijn regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in de Structuurvisie Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

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

- binnen bestaand bebouwd gebied;

- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking
Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals
opgenomen in bijlage 8.

De planlocatie is gesitueerd binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee de planontwikkeling past binnen de kaders van de verordening.

3.3. Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

De provincie Gelderland heeft in het kader van het opstellen van het streekplan Gelderland 2005 aan de regio's verzocht een structuurvisie op te stellen. De structuurvisies zijn gebruikt als bouwsteen voor het streekplan.

In november 2002 is de nota 'Eén lijn voor kwaliteit; Experiment ruimtelijke beleid Rivierenland' uitgebracht, de visie op de ruimtelijke stedelijke ontwikkeling van het Rivierenland op de lange termijn. Deze nota maakt integraal onderdeel uit van de structuurvisie. De zeer grote en bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Rivierenland verdienen een zeer zorgvuldige inrichting van de functies wonen en werken. Duurzaam waterbeheer is daarbij een belangrijke randvoorwaarde en een sturend principe.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief tot 2015 gaat uit van behoud van de open ruimte en de groene kwaliteiten door restrictief beleid en van bundeling van de verstedelijking. Dit betekent:

1. versterking van het stedelijk draagvlak en de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. versterking van de sociale samenhang;
3. behoud of versterking van de bereikbaarheid en geleiding van mobiliteit;
4. behoud van de kwaliteit van het buitengebied.

De visie is uitgebracht door de gezamenlijke gemeenten, de provincie Gelderland en de (toenmalige) IRO en IVH van het ministerie van VROM. Het Experiment is een gevolg van de breed gedeelde constatering, dat in het verleden de nadruk teveel heeft gelegen op een kwantitatieve toetsing en verdeling en dat daardoor de sturing op kwalitatieve beleidsdoelen onderbelicht bleef. Het Experiment vormt het kader waarbinnen gemeenten hun visie (in kwalitatief en kwantitatief opzicht) op de ontwikkeling van wonen en werken voor het hele gebied en de eigen gemeenten opstellen, zij het binnen contouren en met prioriteit voor inbreiden boven benutten van uitleglocaties.

Een belangrijk sturingsmechanisme betreft de contouren die door de gemeenten, werkend van buiten naar binnen met het oog op landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, om hun kernen zijn gelegd. De ruimte voor verstedelijking dient binnen deze contouren gevonden te worden. In eerste instantie door inbreiden, dat wil zeggen een kwalitatieve verbetering en uitbreiding van het woningbestand binnen de bestaande bebouwde kom, door het vullen van de gaten, door transformaties (dat wil zeggen functieverandering naar wonen als dit uit oogpunt van kwaliteit gewenst is) en door herstructurering van het bestand van woningcorporaties.

Deze inbreidingsmogelijkheden voor woningbouw gelden voor alle kernen van de gemeente en zijn of worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen juridisch mogelijk. Pas als blijkt dat inbreiden kwalitatief of kwantitatief onvoldoende aansluit op de feitelijke behoefte of niet op tijd kan bijdragen aan het vervullen van de behoefte, komen de uitleglocaties binnen de contour aan bod.

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfsfunctie naar wonen binnen bestaand bebouwd gebied. Het initiatief is derhalve passend binnen het geldende regionale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

Op 28 september 1999 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen de Structuurvisie 2000-2015 vastgesteld. In deze visie is uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente Geldermalsen zich de komende jaren zou moeten gaan ontwikkelen. De Structuurvisie heeft geen formeel juridische status maar wordt algemeen, zowel door het gemeente- als het provinciaal bestuur, wel gezien als de leidraad waaraan ruimtelijke plannen binnen de gemeente worden getoetst. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied.

Oplegnotitie Wikken en Wegen

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

In de oplegnotitie staat dat de volgende uitgangspunten ten grondslag liggen aan de kwantitatieve en kwalitatieve programmering van de woningbouw in Geldermalsen:

- Voorzetting van het woningbouwbeleid conform de Structuurvisie Geldermalsen.
- Bouwen voor eigen behoefte en ruimte voor (sub)regionale opvang;
- Juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment;
- Buitengebied vrijwaren van woningbouw;
- Inbreiden (d.w.z. verdichting & transformatie) en herstructurering hebben prioriteit boven uitleg; per periode wordt de feitelijke benutting van de potentiële uitlegcapaciteit mede afgestemd op het saldo van inbreiden, transformeren en herstructureren;
- De getrokken contouren rond de kernen zijn bepalend tot minstens 2015;
- Situering en programmering van de woningbouw in de kernen afstemmen op mobiliteits-, water-, duurzaamheids- en leefbaarheidsdoelen met als ambitie: versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De planontwikkeling voorziet in woningbouw op een voormalige bedrijfslocatie in een van de oorspronkelijke bebouwingslinten in Meteren. De realisatie van de woningen past binnen de hierboven geformuleerde transformatiegedachte.

Visiedocument gemeente Geldermalsen

In de raadsvergadering van 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad het 'Visiedocument gemeente Geldermalsen' vastgesteld. Geldermalsen is zelfstandig, zelfbewust en koestert de traditionele eigenschappen van een landschappelijke gemeente met elf karakteristieke kernen. Geldermalsen is zich daarbij bewust van de unieke ligging. De gemeente staat voor een rustieke woon- en leefomgeving. Tegelijk heeft Geldermalsen een verantwoordelijkheid voor bedrijvigheid en woningbouw op grond van de knooppuntligging. Hieraan wordt gerichte invulling gegeven. De elf kernen hebben traditioneel hun eigen karakter. Die sociale en fysieke eigenheid blijft behouden. Het toekomstperspectief van de visie is erin gelegen om de bestaande kwaliteiten in stand te houden danwel hierop voort te bouwen.

De planontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de visie.

Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (rapport 1384). Deze beleidsnota is op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad.

In het paragraaf 5.8 (Archeologie) wordt nader op dit beleid ingegaan.

Mantelzorg

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

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

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

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

De tweede vorm van huisvesting wordt geregeld via het kunnen afwijken van de gebruiksbepalingen in bestemmingsplannen ten behoeve van de huisvesting van degene die mantelzorg behoeven. Deze mogelijkheid is gekoppeld aan een aantal voorwaarden.

In het voorliggende geval bieden de twee nieuw te bouwen woningen de mogelijkheid voor inwoning (Kangoeroewoningen).

Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Geldermalsen wordt het volgende over de kern Meteren opgemerkt:

Mede door de geringe uitbreiding rondom dit dorp, dat zich onderscheidt van de smallere dijkdorpen, zijn de historische kenmerken van met name de linten, door begeleiding van kleinschalige percelen en boomgaarden,

goed bewaard gebleven. De invullingen tussen de 'drie' straten bleven beperkt en voldoende onderscheiden, waardoor deze als linten goed herkenbaar zijn. Deze verdienen een bijzondere waardering en aandacht.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een van de kenmerkende bebouwingslinten van Meteren. De bouwplannen zullen in het kader van de welstand worden beoordeeld.

Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020.

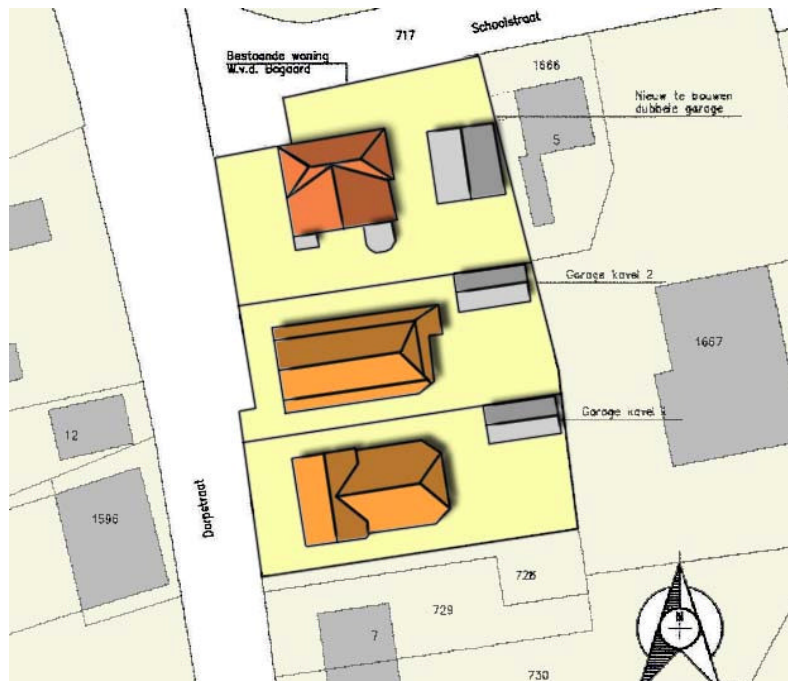
Het voorliggende plan is opgenomen in dit woningbouwprogramma dat op 22 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld en is derhalve passend in het gemeentelijk woonbeleid.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Het bouwplan

Met het bouwplan is gekozen voor een tweetal bouwvolumes in de vorm van kangoeroewoningen. De keuze hiervoor sluit aan bij de wens van de gemeente Geldermalsen om deze woonvorm mogelijk te maken. Binnen een kangoeroewoning bevinden zich twee wooneenheden, waarvan er één wat kleiner is en is uitgerust met alle voorzieningen op de begane grond. Deze woonvorm is bij uitstek geschikt voor mantelzorg.

Het plan voorziet verder in de handhaving van de bestaande karakteristieke schoolwoning aan de Schoolstraat. Deze woning roept het beeld op van een T-boerderij, en oriënteert zich naar de Schoolstraat.

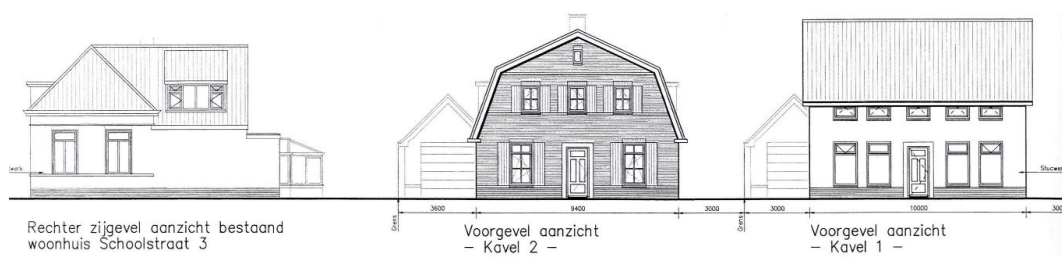


Stedenbouwkundige situering van de twee nieuwe volumes en bestaande woning (rood).

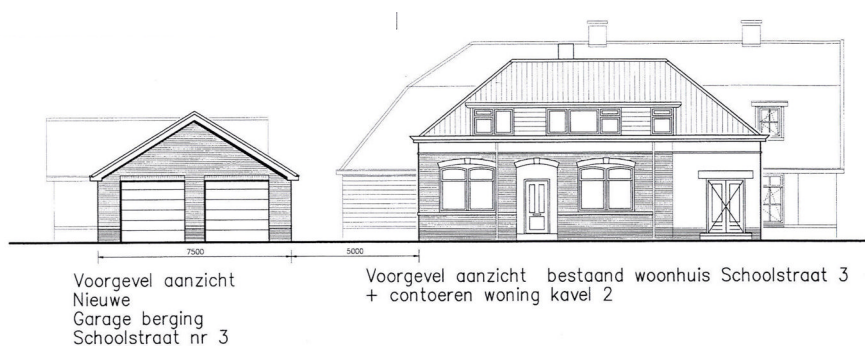
Voor de twee nieuwe kavels zijn aparte woningtypes ontworpen met een variatie in de nokrichting en gootlijn. Beide wooneenheden zijn met de voorgevel naar de straat gericht. Ten opzichte van de huidige bedrijfsbebouwing wordt de nieuwe rooilijn iets verder teruggelegd, waardoor de woningen een voortuin krijgen. Hiermee wordt aangesloten op de rooilijn van de bebouwing ten zuiden van het plangebied.

De volumes verschillen zowel van elkaar in architectuur als in de nokrichting. Er is gekozen een traditionele baksteen architectuur

waardoor er een gevarieerd beeld ontstaat en prima wordt aangesloten bij de karakteristiek van de Dorpsstraat. De garages zijn voorzien aan de achterzijde van de kavels. Hierdoor komen de volumes vrij op het kavel te staan.



Gevelaanzichten gezien vanuit de Dorpsstraat.



Gevelbeeld gezien vanuit de Schoolstraat.

4.2. Parkeren

Binnen het plangebied worden 4 nieuwe wooneenheden gerealiseerd, waarvan 2 kleine en 2 wat grotere. Voor de goedkope wooneenheden geldt een parkeernorm van 1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning. Voor de dure wooneenheden geldt een parkeernorm van 2,0 - 2,2 parkeerplaatsen per woning (CROW, publicatie 182, 3^e gewijzigde druk d.d. sept. 2008). Naar boven afgerond geldt per kavel dus een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodemonderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Klijn Bodemonderzoek BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, ter plaatse van het plangebied uitgevoerd (Rapportnummer 10KL313, gedateerd 17 november 2010). In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er in de opgehoorde grond van de boringen 1, 8 en 9 lichte bijmengingen met puin zijn waargenomen;
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, kwik, lood, zink en PAK geconstateerd. Tevens zijn in de bovengrond ter plaatse van de boringen 8 en 9 matig verhoogde gehalten aan lood geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten geconstateerd,

Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de interventiewaarde en vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

5.2. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Nibm-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 4 grondgebonden wooneenheden. Dit aantal woningen valt volledig onder de regeling 'Nibm'.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3. Externe veiligheid

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

waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

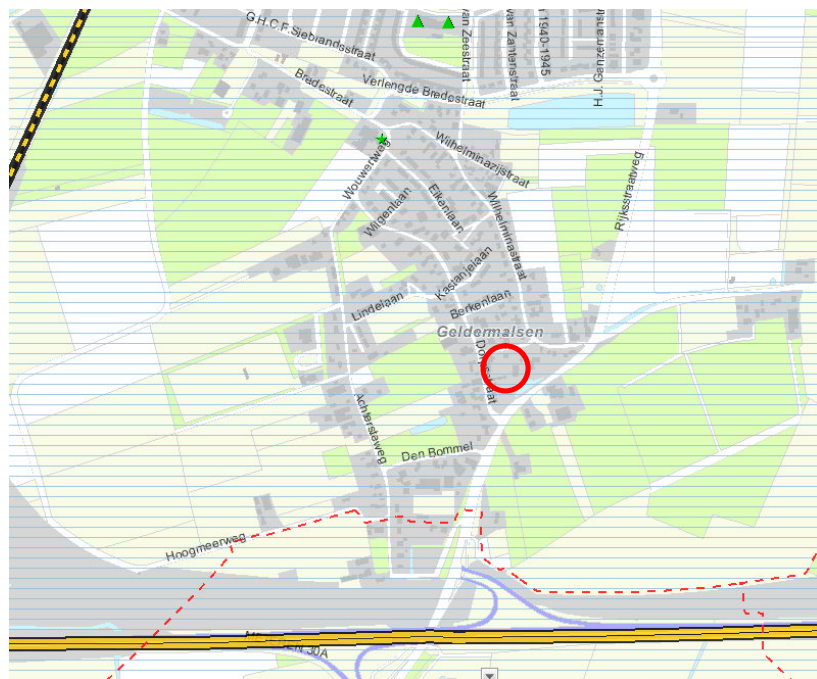
Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Bron: <http://www.risicokaart.nl>

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op bovenstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in de directe nabijheid. Op circa 300 meter ten zuiden van de locatie loopt een hogedruk aardgastransportleiding, met een diameter van 12" en een maximale

werkdruk van 40 bar (W-527-015-KR). De inventarisatieafstand bedraagt 140 meter. Derhalve leidt deze leiding niet tot belemmeringen voor het onderhavige project.

Tevens is geraadpleegd de Eindrapportage Basisnet weg (d.d. 17 februari 2009). Hieruit blijkt dat er weliswaar een 10^{-6} PR risico contour rond de A15 (Maasvlakte – Rotterdam – Duitsland) snelweg ligt, maar daarbinnen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Het plangebied komt niet binnen de 10^{-6} PR contour te liggen. Geconcludeerd kan worden dat er in dit kader geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Ook is de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4. Bedrijven & milieuzonering

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering editie 2009' kan door het bevoegd gezag bij de uitoefening van haar taken op het gebied van de ruimtelijke ordening als hulpmiddel worden gebruikt.

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke richtafstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke richtafstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?
- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Bij toepassing van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure dient hieraan een goede motivatie ten grondslag te liggen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

Op grond van de brochure worden aan milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) planologische toetsingsafstanden gekoppeld ten opzichte van milieugevoelige gebieden (o.a. woningen). Deze toetsingsafstand wordt gerelateerd aan het omgevingstype waarop de milieubelastende activiteit betrekking heeft.

Er worden hierbij twee omgevingstypen onderscheiden:

- Omgevingstype “rustige woonwijk” en “rustig buitengebied”. Een rustige woonwijk is een (deel van een) woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er zijn, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren). Een rustig buitengebied is qua aanvaardbare milieubelasting vergelijkbaar met een rustige woonwijk.
- Omgevingstype “gemengd gebied”. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van vier mogelijke hinderfactoren: *geur, stof, geluid en gevaar*. Hierbij is grootste de afstand van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand.

De planologische mogelijkheden / beperkingen van de locatie

In de onderhavige situatie hebben we te maken met het omgevingstype “gemengd gebied”. Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat, de hoofdroute door het dorp. Van oudsher is langs dergelijke hoofdroutes in dorpen altijd in meer of mindere mate sprake van functiemenging. Binnen het omgevingstype gemengd gebied heeft men daarom te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar. Aan de hand van een categorie-indeling wordt bepaald onder welke omstandigheden activiteiten met elkaar inpasbaar zijn.

In de Schoolstraat bevindt zich een autoshowroom. Een dergelijk bedrijf valt in de categorie B (2). Bij deze categorie gaat het om bedrijven die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter mits de werkzaamheden bouwkundig afscheiden van woningen en andere gevoelige objecten plaatsvinden. Aangezien dat het geval is vormt het betreffende bedrijf geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van woningbouw binnen het plangebied.

Ten westen van de locatie ligt een kerk van de Hervormde Gemeente Meteren aan de Dorpsstraat 16. Deze activiteit valt onder de categorie bedrijven die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, mits de activiteiten bouwkundig afscheiden van woningen en andere gevoelige objecten plaatsvinden. Aangezien dat het geval is vormt het betreffende bedrijf geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van woningbouw binnen het plangebied.

5.5. Geluid

Geluidhinder kan worden veroorzaakt door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven aan wat als ten hoogste acceptabele geluidbelasting wordt gezien bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidbelasting is een onderscheid gemaakt tussen bestaande situatie en nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Weg- en railverkeerslawaaï

In opdracht van Van Den Bogaard BV heeft Pouderoyen Compagnons een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan Dorpsstraat 7a -7b verricht.

In overleg met de gemeente heeft de Regio vervolgens een aanvullende berekening gemaakt (d.d. 8 augustus 2011) die als aanvulling op het akoestisch rapport zijn toegevoegd.

Op grond van de akoestische onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

- de woningen komen binnen de geluidszone van de Betuwespoorlijn te liggen. De zone van deze goederenlijn tussen Rotterdam en Duitsland bedraagt 1000 meter. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen binnen de geluidszone bedraagt 55 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting, mits er gronden aanwezig zijn, bedraagt 68 dB. Ten gevolge van de spoorlijn wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden;
- de woningen komen binnen de geluidszones te liggen van de Rijksstraatweg en de Dorpsstraat (50 km/h zone) . De wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken; de zone bedraagt 200 meter.
- de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB (daar de woningen binnen de bebouwde kom komen te liggen).
- met betrekking tot de Rijksstraatweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden;
- met betrekking tot de Dorpsstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt wel overschreden. Omdat de Dorpsstraat een 30 km/uur-weg is heeft deze geen wettelijke geluidszone. De berekende geluidsbelastingen zijn daarom alleen relevant voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening en t.z.t. voor de bepaling van de geluidisolatie en binnenniveaus (c.q. toetsing Bouwbesluit).

- een procedure hogere grenswaarde (Wet geluidhinder) hoeft dus niet te worden gevoerd.

Het aspect weg- en railverkeerslawaaï vormt geen beperking voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.6. Waterhuishouding

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden - bergen - afvoeren" (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit is in dit verband van belang.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Voor zover er binnen stedelijk gebied een toename plaatsvindt met verhard oppervlak van 500 m² of meer dient zo mogelijk compenserende waterberging plaats te vinden.

De toename van verhard oppervlak blijft beneden de door het waterschap gestelde norm van 500 m², zodat het aanleggen van extra waterberging niet nodig is.

Maatregelen

Met bouw van de woningen vindt er geen toename van verhard oppervlak plaats, waardoor een waterbergende compensatie niet noodzakelijk is.

In verband met de drooglegging wordt bij woningen geadviseerd 1 m boven het zomerpeil te bouwen.

In verband met het archeologische aspect wordt het terrein iets opgehoogd (ca. 71 cm boven maaiveld). Het bouwplan voorziet niet in de aanleg van kelders. Mede omdat de woningen worden aangelegd boven het bestaande maaiveld kan de drooglegging ervan worden gewaarborgd.

Infiltratie van schoon hemelwater binnen het perceel is niet mogelijk. De doorlatendheid van de bodem is onvoldoende en de grondwaterstand te hoog. Afstromen naar oppervlaktewater is eveneens geen optie, omdat er geen sloot grenst aan het plangebied. Het hemelwater wordt afgekoppeld

en gescheiden aangeboden tot aan de perceelgrens, waar wordt aangesloten op het bestaande (gemengde) rioolstelsel.

Om verontreiniging van hemelwater en hiermee verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen, wordt bij de bouw van de woningen zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

5.7. Flora & fauna

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

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



Huidig gebruik openbare ruimte van het plangebied.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende plan hebben derhalve geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. Deze wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Plangebied

De planlocatie is in de huidige situatie (nagenoeg) geheel verhard als gevolg van aanwezige bebouwing en terreinverhardingen. Uitzondering hierop vormt het bestaande en te handhaven woonhuis met bijbehorende tuin. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen. Nader onderzoek wordt in deze dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.8. Archeologie

Algemeen

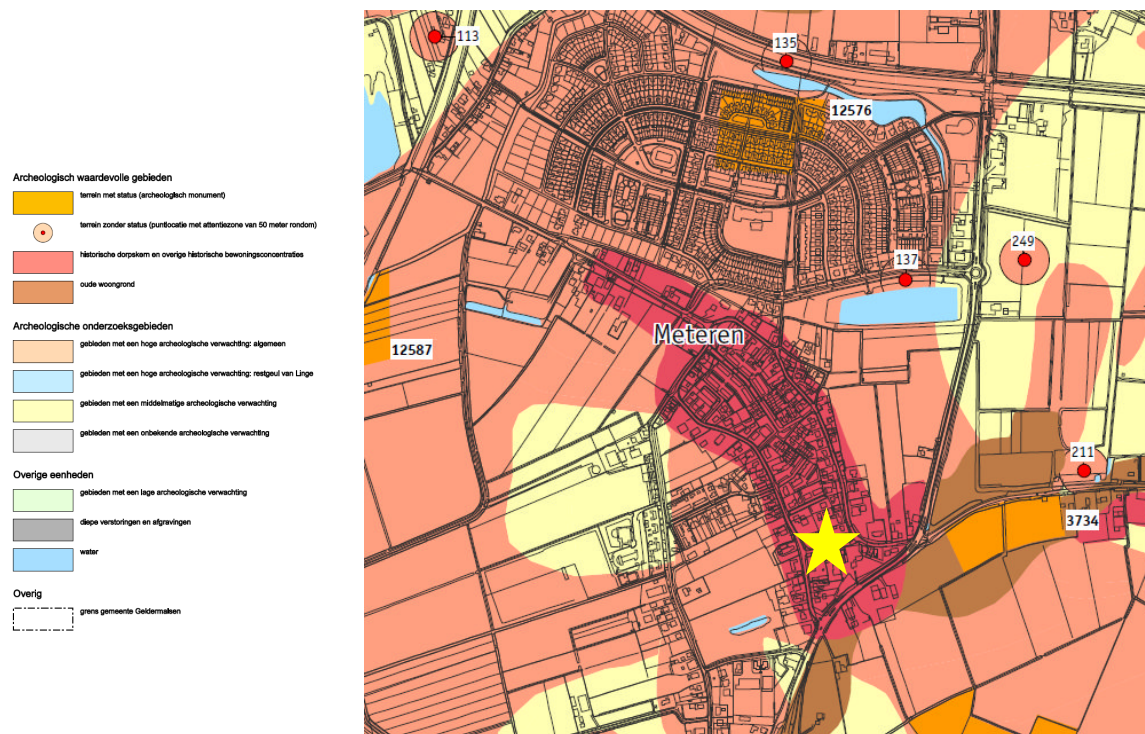
Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden. Voor de gehele gemeente Geldermalsen is door

RAAP een Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg opgesteld (zie paragraaf 3.4.).

De Archeologische beleidsnota is vergezeld van een tweetal kaarten: de Geomorfogenetische kaart en de Archeologische beleidskaart. Op de Geomorfogenetische kaart zijn onder andere de vindplaatsen, de AMK-terreinen, het geolomorfologisch Holoceen en Pleistoceen in kaart gebracht. Voorts zijn op deze kaart de historische woonkernen, de oude woongronden alsmede de diepe verstoringen aangeduid.

De Geomorfogenetische kaart is vertaald naar een Archeologische beleidskaart. Wanneer in het kader van het bestemmingplan bodemverstoringende activiteiten plaatsvinden, als gevolg van bouwen of andere activiteiten, dient de Archeologische beleidskaart als toetsingskader voor de beoordeling van de archeologische waarden op de betreffende locatie.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangegeven als historische dorpskern en overige historische bebouwingsconcentraties (rode arcering, hoge verwachtingswaarde), archeologisch vooronderzoek wordt derhalve noodzakelijk geacht.



Globale ligging van het plangebied binnen de archeologische beleidskaart.

Archeologisch vooronderzoek

In opdracht van Bouwbedrijf Van Den Bogaard B.V. heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau op 21 april 2008 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met te realiseren nieuwbouw in Meteren, gemeente Geldermalsen. Het onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten.

In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Prehistorie t/m de Late Middeleeuwen) is in plangebied Schoolstraat 3 te Meteren tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek een archeologische vindplaats uit mogelijk de Romeinse tijd en de Vroege/Late Middeleeuwen aangetroffen. In het plangebied zijn recente ophogingspakketten vastgesteld tot 80-110 cm -Mv. Hieronder bevindt zich een sterk ontwikkelde, intacte cultuurlaag of archeologisch pakket bestaande uit sterk tot uiterst siltige klei (ook wel woerdgrond genaamd). Deze archeologisch 'vieze' laag is donker(bruin)grijs; er komen veel archeologische indicatoren in voor: veel fosfaat, houtskool, verbrande leem, onverbrand bot (slachtafval) en aardewerk. De dikte van dit pakket varieert tussen 25 en 120 cm.

In het archeologisch onderzoek wordt ervoor gepleit om, indien de bodemingrepen beperkt kunnen blijven tot de bovenste 80 cm (of ondieper) vanaf het huidige maaiveld, de graafwerkzaamheden in dit pakket archeologisch te laten begeleiden. Voor zover diepere lagen worden aangetast wordt voorgesteld een proefsleuvenonderzoek te laten verrichten.

Advies Regio Rivierenland

Op 10 februari 2011 is door de Regio Rivierenland een advies uitgebracht met betrekking tot het archeologisch onderzoek. De regioarcheoloog kan zich helemaal vinden in het advies van RAAP en de motivatie om de voorkeur te geven aan het proefsleuvenonderzoek mocht bij de ingrepen dieper gegraven worden dan 80cm onder het oorspronkelijke maaiveld. De meest recente bouwtekeningen (januari 2010) laten zien dat de woningen wel degelijk dieper gefundeerd worden (paalconstructie) dan deze kritische grens.

Binnen het plangebied zal per kavel (in totaal gaat het volgens de bouwtekeningen om drie kavels) een proefsleuf aangelegd moeten worden in het te verstoren oppervlak om een goed beeld te krijgen van de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging van de archeologische resten. Nadere eisen, strategie, inzet en randvoorwaarden worden vastgelegd in een Programma van Eisen, dat ter toetsing wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Er dient te allen tijden gewerkt te worden volgens de geldende norm, KNA versie 3.2. Voor het opstellen van het PvE wordt uitgegaan van protocol IVO-P.

Alleen wanneer daartoe reden is en gemotiveerd afgeweken kan worden van het proefsleuvenonderzoek (bijvoorbeeld omwille van tijd, planning, opgravingsbeperkingen, e.d.), zal de tweede variant in werking treden. Deze methode heeft niet de voorkeur omdat er een zeker risico mee is gemoeid. Op het moment dat er een behoudenswaardige vindplaats wordt aangetroffen, kan dit leiden tot vertragingen in de uitvoer. Voor de begeleiding dient het PvE opgesteld te worden conform KNA 3.2 protocol Opgraven.

Het PvE wordt voorafgaand aan het veldwerk ter toetsing voorgelegd aan de regioarcheoloog Rivierenland.

Maatregelen

Voorgesteld is om voor de fundering van de woningen uit te voeren met dunne schroefpalen (verticale versterking). Eventuele bodemverstoring is hierbij minimaal.

De grond wordt iets opgehoogd (ca. 71 cm boven maaiveld). De archeologische laag bevindt zich op een diepte van 80 cm beneden maaiveld. Een vergraving van de gronden waarbinnen zich de archeologische verwachting voordoet, is hiermee niet aan de orde en het verrichten van nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

5.9. Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen ondergrondse leidingen die een planologische bescherming behoeven. Voor zover zich leidingen in het plangebied bevinden betreft het de netdistributie ten behoeve van perceelsaansluitingen. Bij de realisatie van het inrichtingsplan wordt hiermee rekening gehouden. Indien nodig worden in nader overleg met de betreffende leidingbeheerders leidingen verlegd.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van een woningbouwplan een grondexploitatieplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. Art. 6.2.1. onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is/wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin onder meer de kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling wordt geregeld. Tevens wordt een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex. art. 6.4.a Wro) wordt vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voorkomend uit de planologische wijziging op het perceel, op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7. JURIDISCH PLAN

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding.

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een “ontwikkelingsgericht karakter”, hetgeen inhoudt dat in hoofdlijnen de voor het perceel gewenste in het plan mogelijk wordt gemaakt. Het plan geeft een bandbreedte aan waarbinnen ontwikkeling dient plaats te vinden. Daarnaast is een mate van flexibiliteit ingebouwd, teneinde toekomstige aanvullende ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn zogenaamde “afwijkingsbevoegdheden” en “wijzigingsbevoegdheden” aan het bevoegd gezag (veelal burgemeester en wethouders) toegekend. Het bevoegd gezag kan echter uitsluitend besluiten van die bevoegdheden gebruik te maken, indien voldaan wordt aan de hiertoe in het plan opgenomen voorwaarden. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige waarden.

Voor zover van toepassing is aangesloten bij de regeling zoals deze in de meest recente plannen voor de Lingedorpen geldt.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw;

- het plangebied (de gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied van toepassing zijnde functie is ondergebracht in de bestemming ‘Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend’. Daarnaast komt een dubbelbestemming voor);
- de bouwvlakken (binnen de bestemming is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het

grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.) hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

Bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

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

7.1. Hoofdstuk 1. Inleidende regels.

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

7.2. Hoofdstuk 2. Bestemmingsbepalingen.

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

Artikel 3 Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 2

De gronden waarop de woning en bijbehorende opstallen mogelijk worden gemaakt zijn met het hierbij behorende erf bestemd voor wonen. Een aan huis verbonden beroepsactiviteit is toegestaan in overeenstemming met de regeling zoals deze thans geldt binnen de gemeente Geldermalsen. De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf is uitsluitend toegestaan via een omgevingsvergunning.

De aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn binnen de woonfunctie onder voorwaarden mogelijk en dienen qua functie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

De gebouwen (woning en bijgebouwen) zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' opgenomen. Hierbinnen dient de (vrijstaande) woning te worden gesitueerd. De regels geven maatvoering voor gebouwen en voor andere bouwwerken, waaronder overkappingen.

De regeling kent de volgende afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels:

Afwijking voor de uitbreiding van het hoofdgebouw buiten de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw";

Afwijking voor het toestaan van een hogere goot- en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw;

Afwijking ten aanzien van de gestelde maximale bouwhoogte en maximale bebouwde oppervlakte voor andere bouwwerken;

In het kader van het gebruik is een afwijking mogelijk teneinde de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toe te staan.

In de specifieke gebruiksregels (hoofdstuk 3) wordt in aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onder gebruik strijdig met de bestemming begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen, het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en als standplaats voor onderkomens. Via een aan de gebruiksbepaling gekoppelde afwijking is huisvesting in het kader van mantelzorg mogelijk alsmede de vestiging van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

Mantelzorg is onzelfstandige bewoning van een bijgebouw, waarbij een afhankelijke relatie bestaat tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. De bewoners van het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen één huishouden. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.

Artikel 4 Waarde- Archeologie

Op grond van de toegekende archeologische verwachtingswaarden zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied met deze dubbelbestemmingen beschermd.

Op grond van de bestemmingsregeling mag tot een oppervlakte van 100 m² zonder een omgevingsvergunning worden gebouwd. Voor het verrichten van bepaalde werken en/ of werkzaamheden geldt een

omgevingsvergunningplicht. Onder nader, in de regels omschreven voorwaarden is geen omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de archeologische bestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Dit is afhankelijk van de nieuw vastgestelde waarden op grond van nader archeologisch onderzoek.

7.3. Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene bepalingen zijn regels opgenomen van meer algemene aard. De anti-dubbeltelbepaling is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels. Verder bevat hoofdstuk 3 specifieke gebruiksverboden en algemene afwijkingsregels.

7.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Overleg en inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is het plan geen onderwerp van vooroverleg en/of inspraak.

Met het plan zijn er geen belangen van andere overheden of instanties in het geding.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.