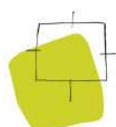


**Bestemmingsplan Oude Waag 83/
Banweg 2, Tweede herziening
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente Geldermalsen**

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

26 januari 2010
Projectnummer 108.00.01.21.25



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Doel van deze herziening	9
1.2	Aanleiding tot deze herziening	9
2	Beschrijving plangebied	11
2.1	Beschrijving van het plangebied	11
2.2	Ontwikkelingen in de agrarische sector in de Regulieren	13
2.3	Nadere beschrijving agrarisch bedrijf Oude Waag 83	13
2.4	Motivatie bedrijfsverplaatsing	14
2.5	Overige (landschappelijke) aspecten bedrijfsverplaatsing	15
2.6	Natuurontwikkeling oostzijde Bisschopsgraaf	16
3	Milieu- en overige aspecten	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Archeologie	19
3.3	Bodem	19
3.4	Water	20
3.5	Natuur	20
3.6	Externe veiligheid	21
3.7	Geluid en luchtkwaliteit	21
3.8	Uitgangspunten en randvoorwaarden landschappelijke en stedenbouw-kundige inpassing	22
4	Juridische toelichting	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Bestemmingen	25
5	Economische uitvoerbaarheid	29
5.1	Grondexploitatiewet	29
5.2	Planschade	30
5.3	Conclusie	30
6	Vooroverleg en inspraak	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Resultaten inspraak	31
6.3	Resultaten vooroverleg	35
6.4	Vaststelling gemeenteraad	35

Bijlagen

Inleiding



1.1

Doel van deze herziening

Deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Geldermalsen regelt de verplaatsing van een agrarisch bedrijf van de Oude Waag 83 naar de Banweg 2 in combinatie met het ontwikkelen en realiseren van nieuwe natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nabij het natuurgebied 'De Regulieren'. Het plan verbindt hiermee twee doelen met elkaar, namelijk het versterken van de grondgebonden landbouw in de gemeente en het realiseren van de EHS.

1.2

Aanleiding tot deze herziening

De agrarische sector is van oudsher de belangrijkste beheerder van het landelijke gebied. Ook de Culemborgerwaard heeft haar verschijningsvorm vooral te danken aan de landbouw. In dit gebied is vooral de grondgebonden veehouderij beeldbepalend. Uitgestrekte weidepercelen, her en der afgewisseld met eendenkooien en populierenbosjes, bepalen nu het beeld. Het behoud van dit halfopen landschap is sterk afhankelijk van de aanwezigheid van economisch vitale landbouwbedrijven.

De overheid heeft voor het gebied diverse beleidsdoelen geformuleerd. Als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie dienen de voormalige inundatievelden hun open karakter te behouden. De blijvende aanwezigheid van grondgebonden landbouw is daarvoor essentieel. De agrarische sector heeft daarvoor onder meer een goede verkavelingstructuur nodig waarbij de huiskavel zo veel mogelijk centraal is gelegen.

Daarnaast liggen in het gebied ook wensen van de overheid om de EHS uit te breiden. Dit moet plaatselijk leiden tot het terugdringen van het agrarische hoofdgebruik. Hiervoor is de vrijwillige medewerking van de huidige grondeigenaren noodzakelijk.

Dit plan biedt een unieke kans om beide doelen met elkaar te combineren.

Deze toelichting bevat een beschrijving van het plangebied, inclusief een onderbouwing van de noodzaak tot bedrijfsverplaatsing. Daarbij zal ook aandacht zijn voor de toekomstige agrarische beheerssituatie en de wijze waarop het bedrijf op de nieuwe locatie zal worden ingepast en op de oude locatie gesaneerd zal worden. De mogelijkheden om de EHS te versterken zijn eveneens in de toelichting beschreven.

Vervolgens worden de regels en de verbeelding toegelicht, voorafgegaan door een verantwoording van de uitvoeringsaspecten van dit plan.

B e s c h r i j v i n g p l a n g e b i e d



2.1

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is weergegeven op de kaart 'Studie- en plangebied'. De exacte plangrens is vastgelegd op de bij de bestemmingsplan behorende 'Verbeelding'. De voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling speelt zich af in een deel van het grote komgebied tussen de rivieren de Lek en de Linge (de Culemborgerwaard). Het huidige kommenlandschap is overwegend een product van een grootschalige naoorlogse ruilverkaveling. Alleen het door het Geldersch Landschap beheerde komkleireservaat 'De Regulieren' en landgoed Heerlijkheid Mariënwaerd zijn toen buiten schot gebleven. Door de ruilverkaveling is het voormalige 'ondoordringbare' natte komgebied, zoals weergegeven op de kaart 'Historische situatie rond 1900' omgezet in een modern rationeel verkaveld en goed ontsloten weidelandschap, afgewisseld met oude (restanten van) eendekooien en grienden, en recentere populierenaanplant. De natte en droge infrastructuur is door de aanleg van nieuwe watergangen en verkavelingswegen ook drastisch veranderd. Ten slotte is het aantal bouwlocaties door de inplaatsing van boerderijen vanuit de oeverwallen sterk uitgebreid. Voorheen lag slechts een enkel agrarisch bedrijf met zijn gebouwen op een verhoogde plek (een woerd) in de komgronden. Nu zijn de agrarische bedrijven vooral gelegen langs enkele oost-west lopende ontsluitingswegen (o.a. Banweg-Oude Hoeveneseweg, Busterweg en Tiendweg-Ridderslag). De na de ruilverkaveling opgerichte boerderijen zijn ook in die structuur ingepast. Dit is onder meer het geval met een tweetal boerderijen aan de Banweg die in 1989 en 2000 zijn opgericht. In beide gevallen betrof het een uitplaatsing van een melkveehouderijbedrijf vanuit de oeverwallen, waar ze mede om milieuhygiënische redenen moesten wijken. Aan de Banweg is hierdoor binnen de beschreven landschappelijke hoofdstructuur een nieuwe bebouwingsstrook aan het ontstaan. De te verplaatsen boerderij wordt in die strook ingevoegd.

Ondanks al deze veranderingen onderscheidt het huidige kommenlandschap zich nog duidelijk van de veel intensiever bewoonde oeverwallen. Het oostelijk deel (Mariënwaerd en 'De Regulieren') heeft zelfs een vrij 'natuurlijk' uiterlijk door de relatieve grote dichtheid aan bospercelen. Het gebied ten westen van de Oude Waag tot aan de Diefdijk is een overwegend open agrarisch landschap, met alleen tussen de Nieuwe Graaf (= een hoofdwatgang) en de Acquosemeer een grotere dichtheid aan houtopstanden.

Dat het gebied van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde is, komt onder meer tot uiting in de ligging in twee Nationale Landschappen.

This is a detailed historical map of a region in the Netherlands, likely from the 17th or 18th century. The map shows a complex network of land parcels, roads, and water bodies. The central part of the map is dominated by a large area labeled 'MATENWAARD' and 'POLDER'. To the north of this area, there are several smaller settlements and fields, including 'LEIDEN' and 'HOOKE VELD'. To the south, the map shows 'DE MEEREN' and 'HOOKE VELD'. The map is oriented with North at the top. The land parcels are shown in a grid-like pattern, with roads and water bodies cutting through them. The map is a black and white reproduction of an older map, with some areas shaded in green to represent fields or water.

2.2

Ontwikkelingen in de agrarische sector in de Regulieren

In de Regulieren wordt het grondgebruik nog steeds overwegend bepaald door de grondgebonden veehouderij. Het aantal bedrijven neemt net als in de rest van Nederland echter gestaag af. Landelijk is al decennialang sprake van schaalvergroting waardoor de gemiddelde bedrijfsgrootte (o.a. in oppervlakte) steeds groter wordt. Een deel van de nog aanwezige bedrijven in de Culemborgerwaard zal de komende jaren (o.a. door afwezigheid bedrijfsopvolging) de bedrijfsvoering staken. De gebouwen worden veelal op termijn door particulieren voor bewoning aangekocht. De vrijkomende gronden komen overwegend (als pacht of eigendom) beschikbaar voor de omliggende agrariërs. Voor geheel nieuwe volwaardige veehouderijbedrijven is geen ruimte, wel lijkt er een (beperkte) vraag naar de vestiging van bijvoorbeeld paardenhouderijen. Naar verwachting zal een aantal grote agrarische bedrijven met relatief veel grond en vee het gebied in de toekomst gaan beheren. Verdere schaalvergroting maakt een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk (o.a. melkrobot) en biedt betere kansen om een extensievere bedrijfsopzet (o.a. gunstiger voor milieu) te voeren. Voorwaarde hierbij is wel dat de productieomstandigheden (o.a. verkaveling, ontsluiting e.d.) hierop wordt afgestemd.

2.3

Nadere beschrijving agrarisch bedrijf Oude Waag 83

Het betreffende melkveehouderijbedrijf is midden jaren zestig vanuit de kern Beesd verplaatst naar de Oude Waag 83. Het bedrijf heeft op dit moment de beschikking over ruim 80 ha cultuurgrond. Een groot deel van de grond (44 ha) ligt als een aaneengesloten huiskavel rondom de bedrijfsgebouwen. Direct ten noorden hiervan, aan de overzijde van de Banweg, liggen ook nog diverse veldpercelen. Ten slotte ligt op ruim 3 km afstand een 20-tal hectares grond.

Het bedrijf had in 2005, tijdens de agrarische inventarisatie voor het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied', ± 100 melk- en kalfkoeien en ± 75 stuks jongvee. Naast het melkvee werd ook nog een 20-tal volwassen vleeskoeien gehouden (met jongvee) evenals ruim 70 fokschapen (met lammeren) en enkele paarden. De totale bedrijfsomvang bedroeg ruim 175 nge, waardoor het bedrijf tot de grotere veehouderijbedrijven van Geldermalsen gerekend kan worden. Van de volgens de CBS gegevens in het jaar 2005 aanwezige agrarische bedrijven (325) hadden namelijk slechts 23 bedrijven meer dan 150 nge.

2.4

Motivatie bedrijfsverplaatsing

De huidige bedrijfsopstallen zijn sterk verouderd en voldoen daarmee niet meer aan de huidige eisen (o.a. dierenwelzijn, milieuhygiënisch en arbo-technisch). Op korte termijn moeten er daarom nieuwe bedrijfsgebouwen komen. Voorafgaand aan een dergelijke grote investering is de vraag gesteld of de huidige bedrijfslocatie bedrijfstechnisch gezien op langere termijn de beste plek is om nieuwbouw te plegen. Om de volgende redenen is een nieuwbouwlocatie aan de Banweg vanuit een bedrijfsmatig perspectief cruciaal in overweging genomen voor een gezonde bedrijfsontwikkeling:

- Het zwaartepunt van de cultuurgronden schuift door aankopen van gronden ten noorden van de Banweg steeds verder weg van de Oude Waag. Verdere grondverwerving is tussen de Oude Waag en de Banweg niet of nauwelijks meer mogelijk, onder meer door de aanwezigheid van Heerlijkheid Mariënwaerd en een grote commerciële snijgriendbedrijf. Ten noorden van de Banweg is de reële verwachting dat men wel het grondareaal verder kan uitbreiden. Het landbouwgebied ten noorden van de Banweg (Beesdsche Hooge Veld) heeft immers een veel grotere omvang dan de landbouwenclave ten zuiden van de Banweg. Bij een normale grondmobiliteit is de kans hier daarom veel groter dat nieuwe bedrijfsgronden verworven kunnen worden.
- Uitbreiding van het grondareaal levert een bijdrage aan de benodigde schaalvergroting binnen de bedrijfsvoering.
- Door een verplaatsing van het bedrijf naar de Banweg komt het centraler te liggen tussen de bedrijfsgronden (huiskavel en veldpercelen) waardoor onder meer de transportbewegingen (o.a. over de weg) tot een minimum beperkt kunnen worden. Uiteraard levert dit een aanzienlijke tijds- en kostenbesparing op. De bedrijfsbebouwing blijft na de verplaatsing beschikken over een grote huiskavel. Een verplaatsing naar de noordzijde van de Banweg (tussen nummers 3 en 5) is om die reden niet zinvol.
- De Oude Waag is verkeerstechnisch gezien minder geschikt voor de afwikkeling van zwaar landbouwverkeer. Door het smalle wegprofiel en de bomenrijen ontstaan conflicten tussen verschillende weggebruikers. Daarbij moet bedacht worden dat de Oude Waag als verbindingsweg binnen Heerlijkheid Mariënwaerd in toenemende mate toeristisch verkeer krijgt te verwerken. De Banweg daarentegen is meer ingericht als gebiedsontsluitingsweg, onder meer voor de afwikkeling van lokaal verkeer naar de A-2.

2.5

Overige (landschappelijke) aspecten bedrijfsverplaatsing

Aanverwant aan de bedrijfseconomische overwegingen voor een bedrijfsverplaatsing zijn in dat verband nog enkele andere aandachtspunten van belang:

A. Landschappelijke inpassing nieuwe bouwlocatie

De nieuwe vestigingslocatie aan de Banweg maakt onderdeel uit van één van de oost-west lopende bebouwingsstroken in het komgebied (zie eerder). De nieuwe boerderij zal zich dus voegen in een uit de ruilverkaveling stammende ontginningsas. Aan de noordzijde van de Banweg liggen op ongeveer 700 m van elkaar al een tweetal veehouderijbedrijven (Banweg 3 en 5). De nieuwbouwlocatie ligt aan de zuidzijde van de Banweg, globaal gezien tussen beide bedrijven in.

In oostelijke richting gaat de Banweg voorbij Heerlijkheid Mariënwaerd over in de Oude Hoevenesweg-Kruisweg alwaar ook diverse ruilverkavelingsboerderijen liggen.

Speciale aandacht wordt ook besteed aan de vormgeving van de bebouwing en de landschappelijke aankleding van het erf (water en groen). De bedrijfsgebouwen krijgen een hoogwaardige vormgeving. Daarmee is het in deze regio een voorbeeldproject 'agrarisch landschappelijk bouwen'. Een dergelijk project leidt tot nieuwe in het gebied passende (streekeigen) bedrijfsbebouwing in plaats van de bouw van puur functionele standaardschuren. Aandachtspunten hierbij zijn de vormgeving, grootte, materiaal en kleurgebruik van de nieuwe bebouwing. Onder meer in Noord Groningen zijn met succes in samenwerking met de plaatselijke landbouworganisatie voorbeeldprojecten gerealiseerd.

B. Sanering bestaande bedrijfsbebouwing

Een door de gemeente en provincie gestelde voorwaarde voor medewerking aan de bedrijfsverplaatsing is dat de bestaande verouderde bedrijfsgebouwen en overige voorzieningen aan de Oude Waag 83 worden gesaneerd. Daarmee wordt recht gedaan aan het provinciaal beleid voor de 'waardevolle open gebieden'. De verdere 'verstening' van het gebied door nieuwbouw aan de Banweg wordt dan immers gecompenseerd door de sloop van bestaande gebouwen ($\pm 1600 \text{ m}^2$). Dit in combinatie met de voorgenomen natuurontwikkeling elders (zie verderop in deze toelichting) is voor de provincie voldoende aanleiding om het verbod van nieuwvestiging (oprichting van een nieuw bouwperceel) van grondgebonden melkveebedrijven in het 'waardevol open gebied' op te heffen. Om onnodige kapitaalvernietiging te voorkomen blijft de bestaande bedrijfs-woning (met bijhorende bijgebouwen) gehandhaafd.

C. Toekomstig beheer 'waardevol open gebied' en 'weidevogelgebied'

Het bedrijf Van de Water beheert ruim 60 ha landbouwgrond in het open landschap ten westen van de Oude Waag. Daarmee levert het een belangrijke bijdrage aan de beleidsdoelstellingen voor dit deel van het waardevolle landschap 'De Regulieren'. Het gaat hierbij onder meer om het behoud van de voormalige inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het behoud van de karakteristieke weidebouw in dit gebied. Door de voorgenomen verdere bedrijfsontwikkeling na de boerderijverplaatsing zal het bedrijf naar verwachting ook ten noorden van de Banweg een grotere rol krijgen in het behoud van de grondgebonden veehouderij.

2.6

Natuurontwikkeling oostzijde Bisschopsgraaf

Het bedrijf Van de Water heeft ten oosten van de Bisschopsgraaf ruim 20 ha pachtgronden liggen. Deze als weiland gebruikte veldpercelen liggen op 3 km afstand van de bedrijfsgebouwen. Voor de opslag van mest is een silo aanwezig. Mede gelet op de grote afstand zijn deze gronden voor de bedrijfsvoering van minder belang. Ze worden vooral gebruikt voor de ruwvoerproductie dit om de transportbewegingen zo beperkt mogelijk te houden.

De gronden liggen binnen de begrensde EHS en zijn in het Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland (oktober 2006) aangemerkt als 'nieuwe natuur' (deelgebied nr. B 616). De gronden zijn nu als productiegrond (weiland) in gebruik en kennen geen bijzondere natuurwaarden. Grenzend aan de noordoostzijde van de veldpercelen ligt een populierenbos met een nog in gebruik zijnde eendenkooi 'De Keizerskooi'.

Met een meer op de natuur afgestemde inrichting en beheer kan het gebied een belangrijke schakel worden tussen Heerlijkheid Mariënwaerd en de gronden van het Geldersch Landschap (reservaat 'De Regulieren'). Als mogelijk natuurdoeltype voor dit gebied wordt onder meer de aanleg van natte graslanden op kleigrond genoemd.

Op de Stimuleringskaart Nieuwe Natuur 2005 is aangegeven dat de nieuwe natuur gerealiseerd kan worden door particulieren en/of terreinbeherende instanties waarbij Het Geldersch Landschap als potentieel terreinbeherende instantie wordt genoemd. De provincie zet in op actieve realisatie. Hierbij wordt (particuliere) realisatie van nieuwe natuur gebiedsgericht en projectmatig bevorderd. Omdat er geen concrete gegadigden waren voor particulier natuurbeheer zullen de gronden ten oosten van de Bisschopsgraaf rechtstreeks aangekocht worden door de Dienst Landelijk Gebied. De koopovereenkomst wordt afgesloten voordat dit bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Op termijn zal het nieuwe natuurgebied waarschijnlijk in beheer komen bij het Geldersch Landschap.

In aanvulling op de versterking van de natuurwaarden kan bij een herinrichting van het gebied ook aanvullende gebiedsdoelen worden meegenomen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om:

A. Verbeteren recreatieve ontsluiting komgronden

In de komgronden zijn op dit moment weinig vrijliggende fiets-, wandel- en ruiterspaden aanwezig. Hierdoor concentreert de recreatiedruk zich vooral op de dijken langs de Linge. Dit levert op dijken regelmatig overlast op voor de aanwonenden en ‘verkeersconflicten’ tussen de verschillende weggebruikers. Bovendien voorkomt de gebrekkige recreatieve infrastructuur in de komgronden dat recreanten goed kennis kunnen nemen van de bijzondere natuur- en landschapswaarden van de Regulieren. Niet voor niets wordt in het nieuwe Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Geldermalsen nadruk gelegd op het beter ontsluiten van de komgronden voor recreatieve doeleinden. De Bisschopsgraaf kan daarbij in het studiegebied een sleutelpositie vervullen. Deze watergang is een schakel van een oude trekvaartverbinding tussen de Lek (Culemborg) en de Waal (Tuil). Samen met het waterschap en het recreatieschap kunnen de toeristische potenties van dit cultuurhistorisch object uitgewerkt worden. Omdat de pachtgronden van de familie Van de Water tegen het schouwpad van de Bisschopsgraaf aanliggen, kan mogelijk een toekomstige recreatieve route langs de trekvaart met een bypass verlengd worden in het plangebied.

B. Vergroten waterberging komgronden

Waterschap Rivierenland streeft naar verruiming van het waterbergend vermogen van het stroomgebied van de Linge. Daarbij heeft het vasthouden van hemelwater in het neerslaggebied prioriteit. Dit kan onder meer bereikt worden door het overdimensioneren van bestaande watergangen. Tussen de veldpercelen loopt een A-watergang van het waterschap dat zich goed zou lenen voor meer natuurlijke inrichting (plas-dras) waardoor de waterberging wordt vergroot. Eventueel kan nog grootschaliger gedacht worden door bij de natuurontwikkeling van het gehele gebied nadrukkelijk te streven naar meer waterberging.

Milieu - en overige aspecten



3.1

Inleiding

Ten behoeve van het opstellen van het 'Bestemmingsplan Oude Waag 83/Banweg 2', tweede herziening Bestemmingsplan Buitengebied is het volgende onderzoek verricht:

- archeologie;
- bodem;
- water;
- natuur;
- externe veiligheid;
- geluid en luchtkwaliteit;
- uitgangspunten en randvoorwaarden landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

3.2

Archeologie

Door ADC ArcheoProjecten is, in opdracht van DLV, Bouw, Milieu en Techniek BV, archeologisch onderzoek uitgevoerd (Bureauonderzoek en een inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, in april 2009).

Op grond van het onderzoek komt ADC ArcheoProjecten tot de conclusie dat voor wat betreft het aspect archeologie er geen belemmeringen zijn de terreinen vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen; aanvullend archeologisch onderzoek is niet nodig.

Wel ligt er de aanbeveling, de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988.

3.3

Bodem

Door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' B.V. is in het voorjaar van 2009 een verkennend bodemonderzoek verricht voor de omgeving Banweg. Met het onderzoek is inzicht verkregen in de huidige bodemkwaliteit

en in de mogelijk aanwezige verontreiniging van de bodem, inclusief grond en grondwater, als gevolg van het voormalig gebruik van het terrein.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt een lichte verhoging aanwezig te zijn van barium en nikkel. De resultaten geven echter geen aanleiding tot vervolgonderzoek of het treffen van nadere maatregelen. De resultaten staan daarmee de verplaatsing van het agrarisch bedrijf niet in de weg.

3.4

Water

In het plangebied ligt één hoofdwatgang. Deze watgang zal ook als zodanig in het plan worden geregeld.

Zoals al eerder toegelicht, streeft Waterschap Rivierenland naar verruiming van het waterbergend vermogen van het stroomgebied van de Linge. Door middel van overdimensionering van bestaande watgangen, waaronder voornoemde watgang, kan hemelwater beter in het gebied worden vastgehouden. Daarom dient het plan ter hoogte van de watgang voldoende ruimte te bieden voor een natuurlijke inrichting in de vorm van plas-dras situaties. De waterberging wordt zodoende vergroot. Het plan bevat voorts voldoende ruimtelijke mogelijkheden voor het tijdelijk bergen van water in het er naast gelegen natuurgebied.

In het ontwerp van de erfopzet voor het nieuwe agrarische bedrijf is de waterbergingsopgave geïntegreerd en onderdeel van de ontwerpopgave van zowel bebouwing als erf. Door de bedrijfsverplaatsing is er sprake van een toename van de verhardingsoppervlakte, maar deze is aanzienlijk minder dan 1.500 m². Immers tegenover de verharding aan de Banweg staat een afname van het verhardingsoppervlak aan de Oude Waag als gevolg van de sloop van diverse opstallen en de verwijdering van erfverharding. In het buitengebied is binnendijks pas sprake van een verplichting tot compenserende maatregelen indien de toename aan verharding meer dan 1.500 m² bedraagt.

3.5

Natuur

Door Aequator Groen & Ruimte bv is in het rapport 'Natuurtoets bouw nieuw melkveebedrijf' verslag uitgebracht van het natuuronderzoek. Het onderzoek richtte zich op het bepalen of de bouw van het nieuwe melkveebedrijf in strijd is met de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en regelgeving omtrent de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Flora- en faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten in Nederland. Uit het onderzoek blijkt dat voor wat betreft de beschermde soorten de bouw van de bedrijfswoning geen potentieel broedgelegenheid voor (weide)vogels verloren gaat. Er is in de omgeving alternatief gebied aanwezig. Wel dienen de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen aan te vangen om mogelijke overtreding van de ver-

bodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet te voorkomen. Voor vleermuizen wordt geadviseerd om lichtuitstraling in de richting van de boomenrij te minimaliseren.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat voor wat betreft de beschermde gebieden er geen conflicten worden verwacht met de Natuurbeschermingswet 1998 en de regelgeving omtrent de EHS.

3.6

Externe veiligheid

Op de Risicokaart van de provincie Gelderland en in de directe nabijheid van beoogde nieuwbouwlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen aangegeven. Ook uit de bij de gemeente bekende gegevens blijkt dat er in of in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen voorkomen, die in het kader van de externe veiligheid als risicovol moeten worden aangemerkt.

3.7

Geluid en luchtkwaliteit

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh), op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd, is erop gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. In de Wgh is bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Op de Banweg is een snelheid van ten hoogste 60 km per uur toegestaan. Op grond van de Wgh is daarom geluidonderzoek uitgevoerd.

De berekening is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting 48 dB op de oostgevel van de woning bedraagt. Uit deze resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer ter plaats van de Banweg. De geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door verkeer vanaf de Banweg vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de bedrijfswoning. Het plan mag wat betreft het aspect geluidhinder betrekking uitvoerbaar worden geacht.

Luchtkwaliteit

Uit de modelberekeningen blijkt dat pas bij een verkeersintensiteit van meer dan 19.000 motorvoertuigen per etmaal sprake is van een overschrijding van

de grenswaarden van fijnstof, waardoor niet meer aan het bepaalde uit Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm) kan worden voldaan. Op de Banweg worden geen verkeersintensiteiten verwacht van meer dan 19.000 motorvoertuigen per etmaal. Er kan derhalve gesteld worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden van fijnstof, waardoor wordt voldaan aan het gestelde in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

3.8

Uitgangspunten en randvoorwaarden landschappelijke en stedenbouw- kundige inpassing

Door het Gelders Genootschap/ervenconsulent is in opdracht van de provincie Gelderland en initiatiefnemer, de familie Van de Water, begin 2009 een Notitie Uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Provincie Gelderland heeft zich namelijk bereid verklaard mee te werken aan de boerderijverplaatsing, indien sprake is van een kwaliteitsimpuls. Sleutelbegrippen bij de kwaliteitsimpuls zijn structuurversterking van de agrarische sector door een boerderijverplaatsing, het versterken van natuur- en landschapswaarden in combinatie met waterberging en recreatief medegebruik en een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Gemeente Geldermalsen stelt als uitgangspunt voor medewerking aan het initiatief is dat ter plaatse van het huidige bedrijf alle schuren en stallen worden gesloopt, dat de agrarische bestemming verdwijnt en dat er een gebied van 20 hectare ter beschikking zal worden gesteld voor nieuwe natuur. De nieuwe bebouwing aan de Banweg zal door de welstandscommissie worden getoetst aan de vigerende welstandsnota die de gemeente Geldermalsen heeft vastgesteld. De vormgeving van de nieuwe locatie aan de Banweg zal dan ook moeten passen binnen deze welstandscriteria.

Voornoemde notitie formuleert de uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan het initiatief in ieder geval dient te voldoen. Deze zijn:

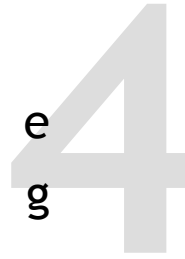
- het nieuw erf aan de Banweg is dicht tegen de weg gelegen;
- de gebouwen op het nieuwe erf volgen de lijnen in het landschap;
- het nieuwe hoofdgebouw bestaat uit één woning met de mogelijkheid om binnen het hoofdvolume een (tweede) aanleunwoning te realiseren (levensloop bestendig);
- de locatie is in een zeer open gebied gelegen. Om deze reden worden extra kwaliteitseisen gesteld aan de vormgeving van de gebouwen en het erf, bijvoorbeeld met betrekking tot vernieuwende architectuur. De gebouwen op het erf kunnen in een eigentijdse vormgeving ontworpen worden. De gebouwen moeten zich voegen in het landschap. Horizontaal, met een lage gootlijn;

- de mogelijkheid dient onderzocht te worden tot hergebruik van de span-
ten op oude locatie in de werktuigshuur;
- de waterbergingsopgave wordt in het ontwerp van de erfopzet geïnte-
greerd en onderdeel van de ontwerp-opgave van zowel bebouwing als
erf. Daarbij kan gedacht worden aan een eventuele 'eendenkooi' of aan
lijnvormige greppels met natuurvriendelijke oevers.

Voor de locatie aan de Oude Waag 83 geldt dat de bestaande kwaliteiten ge-
handhaafd dienen te worden. Het betreft de windsingel aan de westzijde van
het perceel en de karakteristieke boomgaard aan de straat voor de bestaande
schuren. De schuur bij het woonhuis wordt naar verwachting gesloopt en ver-
vangen door een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 200 m².
Nieuwbouw van de woning is eveneens toegestaan tot een inhoudsmaat van
maximaal 710 m³. De vormgeving van een eventuele nieuwe woning zal ge-
toetst worden aan de gemeentelijke Welstandsnota op het onderdeel "ver-
spreide bebouwing landelijk" voor de komgronden.

Voor genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden zijn, voor zover relevant
voor deze planherziening, in de regels vertaald.

Juridische toelichting



4.1

Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing van het agrarisch bedrijf en realisering van een woonbestemming planologisch mogelijk.

Het bestemmingsplan is opgesteld onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is de Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) gehanteerd.

Bij het opstellen van de planregels is -voor zover mogelijk- aangesloten bij de bestemmingen en voorschriften van het Bestemmingsplan Buitengebied, december 2006 en het Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening van Gemeente Geldermalsen.

4.2

Bestemmingen

Aan de gronden zijn de volgende bestemmingen toegekend:

Artikel 3 Agrarisch

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Op de verbeelding is een concreet bouwvlak getekend, gesitueerd dicht aan de weg en in aansluiting op de lijnen in het landschap. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Daarbij geldt dat bedrijfsgebouwen achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning moeten worden gesitueerd. In de bestemming is een bedrijfswoning van 900 m³ inbegrepen. Ten opzichte van het Bestemmingsplan Buitengebied uit 2006 wijkt deze inhoudsmaat af. In deze inhoudsmaat is namelijk reeds rekening gehouden met een toekomstige situatie waarbij één van de kinderen het bedrijf overneemt en de huidige bedrijfsvoerders doorschuiven naar het 'aanleuningedeelte'. Op deze wijze is er sprake van een direct onder architectuur gebouwde, levensloopbestendige woning.

Ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend ten aanzien van de uitoefening van een nevenactiviteit. Aan beide ontheffingen kunnen voorwaarden worden gesteld.

Artikel 4 Natuur

Voor de bestemming natuur geldt als doeleind het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschappelijke alsmede cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn waterhuishoudkundige aspecten als gebruik bestemd en is dagrecreatie als doeleind opgenomen. Immers, één van de aandachtspunten is het versterken het recreatief medegebruik.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen. Ter bescherming van de gronden bestemd als 'Natuur' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 5 Water

De gronden aangewezen voor water zijn bestemd voor water en oeverstroken. In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' maakt wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep mogelijk. De maximale inhoudsmaat voor het hoofdbouw is gesteld op 710 m³. Voorts zijn bijgebouwen toegestaan met een maximaal oppervlak van 200 m². Middels een ontheffing is het mogelijk gemaakt een hogere goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen in de vorm van schuurbergen toe te staan.

Voorts is in de bestemming een aantal ontheffingsregels opgenomen, namelijk regels voor het mogelijk maken van:

- bed & breakfast/kamerverhuur;
- een theetuin;
- de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf met een maximale vloeroppervlakte voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf van niet meer dan 75 m² mogelijk te maken.

Algemeen

Overigens bevat het bestemmingsplan een aantal standaardartikelen, zoals:

- artikel 1 Begrippen, hierin worden de gebruikte begrippen van het bestemmingsplan uitgelegd;
- artikel 2 Wijze van meten, dit artikel behelst de wijze van meten voor bouwwerken;
- artikel 7 Anti-dubbelbepaling, regelt dat gronden niet dubbel kunnen worden beoordeeld;
- artikel 8 Overgangsrecht, hierin is het standaard overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik uit het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen;
- artikel 9 Slotregel, in dit artikel is de wijze van aanhalen van het bestemmingsplan geregeld.

De regels bevatten twee bijlagen, namelijk:

- Bijlage 1: Lijst met toegestane nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.
- Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



5.1

Grondexploitatiewet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen om kosten te verhalen, eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties te verbeteren. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro, een projectbesluit of een beheersverordening kosten moet verhalen. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 6.12 Wro.

Bouwplan:

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het bouwplan gedefinieerd. De nieuwbouw of uitbreiding van een woning of een hoofdgebouw zijn onder meer bouwplannen.

In het 'Bestemmingsplan Oude Waag 83/Banweg 2', tweede herziening Bestemmingsplan Buitengebied worden dergelijke bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. De vraag rijst of voor deze bouwmogelijkheden een verplichting geldt om een exploitatieplan op te stellen of zijn de kosten anderszins verzekerd?

Nieuwe hoofdgebouwen en woningen

In het 'Bestemmingsplan Oude Waag 83/Banweg 2', tweede herziening Bestemmingsplan Buitengebied is een nieuw agrarisch bedrijf en een woonbestemming mogelijk gemaakt. Voor de Banweg 2 geldt dat nieuwe bebouwing moet worden opgericht. Voor wat betreft de agrarische bestemming wordt het hoofdbedrijfsgebouw alsmede de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw. De nieuw op te richten woning in de bestemming 'Wonen' wordt aangemerkt als woning.

In het kader van het mogelijk maken van de ontwikkelingen is met de gemeente Geldermalsen een anterieure overeenkomst gesloten, zodoende is kostenverhaal anderszins verzekerd.

5.2

Planschade

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente een aanvraag indienen voor tegemoetkoming in planschade. Voor dit bestemmingsplan is planschade echter niet te verwachten. Desondanks is met de aanvrager een overeenkomst gesloten waarin naast voldoening van de grondexploitatiekosten ook betaling van mogelijke planschadekosten zijn opgenomen.

5.3

Conclusie

Door middel van een anterieure overeenkomst is het wettelijke kostenverhaal verzekerd, waarbij tevens mogelijke planschadekosten zijn gedekt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

V o o r o v e r l e g e n i n s p r a a k



6.1

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 10 juli 2009 in verband met de inspraakprocedure zes weken ter inzage gelegen. Tevens zijn de planstukken voor het vooroverleg aangemeld bij de provincie Gelderland, waterschap Rivierenland en de Vrom-inspectie. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de uitkomsten van de inspraak (paragraaf 6.2) en het vooroverleg (paragraaf 6.3). De binnengekomen reacties zijn in bijlage 1 opgenomen. In paragraaf 6.4 staan beknopt de resultaten weergegeven van de tervisielegging.

6.2

Resultaten inspraak

Gedurende de inspraakfase is een tweetal (identieke) mondelinge reacties binnengekomen. De reacties zijn ingediend door dhr. L.C.H. Spronk, Banweg 5, 4153 RM te Beesd en door dhr. A.G. Vink Banweg 3, 4153 RM te Beesd. Beide personen hebben aan de Banweg een veehouderijbedrijf.

Inhoud inspraakreacties

De bezwaren tegen het bestemmingsplan luiden als volgt:

1. Bouwen in het open komgebied is in strijd met het bestemmingsplan “Buitengebied”.
2. Bouwen in het gebied leidt tot een aantasting van het open landschap.
3. De noodzaak voor bedrijfsverplaatsing op een dergelijke korte afstand wordt niet ingezien.
4. In tegenstelling tot wat in de toelichting staat zijn bij de agrarische bedrijven gelegen aan de Banweg 3 en 5 wel bedrijfsopvolgers aanwezig.
5. Afgevraagd wordt of bij het bedrijf van familie van de Water wel bedrijfsopvolgers zijn.
6. Een uitbreiding van het bedrijf van de familie van de Water aan de noordzijde van de Banweg wordt niet waarschijnlijk geacht. De afgelopen jaren zijn hier namelijk meerder percelen te koop geweest zonder dat de familie van de Water de percelen heeft aangekocht.
7. De familie van de Water heeft in het verleden (rond het jaar 2001) de mogelijkheid afgewezen om de gronden aan te kopen die nu in gebruik zijn bij een snijgriendbedrijf.

8. Door verplaatsing van het bedrijf naar de Banweg zal door de familie van de Water juist vaker gebruik gemaakt moeten worden van de Oude Waag. Dit doordat een groot aantal percelen via de Oude Waag ontsloten wordt. Voorgesteld wordt daarom om in plaats van de boerderijverplaatsing het interne ontsluitingspad door te trekken naar de Banweg.
9. De omvang (inhoud) van de bedrijfswoning wordt te groot gevonden.
10. Het gebruik van de woning/gronden aan de Banweg voor bed & breakfast of als theetuin wordt als ongewenst aangemerkt.
11. In het geluidonderzoek voor de nieuwe bedrijfswoning is gerekend met een rijsnelheid van 60 km/u. De weg is echter nog niet ingericht als een 60 km/u weg.
12. Afgevraagd wordt of voor de nieuwe bedrijfswoning rekening is gehouden met de spuitzone die hoort bij de boomgaard aan de overzijde van de Banweg.
13. Afgevraagd wordt waarom bij de toekomstige burgerwoning aan de Oude Waag 83 200 m² aan bijgebouwen mogen staan terwijl bij andere burgerwoningen in het buitengebied 75 m² aan bijgebouwen is toegestaan.
14. Verwacht wordt planschade te lijden door de uitvoering van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De ingebrachte reacties geven aanleiding tot de volgende antwoorden:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied", dat in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld, biedt inderdaad geen mogelijkheid om aan de Banweg een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen. Dit is dan ook de reden dat deze herziening van het bestemmingsplan is opgesteld waarbij alle belangen, waaronder de landschappelijke aspecten, opnieuw zijn afgewogen.
2. Bij de planvoorbereiding is terdege rekening gehouden met het open karakter van het gebied. De nieuwe bedrijfsbebouwing is georiënteerd op een oost-west lopende ontsluitingsweg door het noordelijke komgebied (Banweg/Dwarssteeg/ Oude Hoeveneseweg), waar tijdens en na de ruilverkaveling agrarische bedrijven naar toe zijn verplaatst. Er wordt dus niet gebouwd in het gebied waar nu in het geheel geen agrarische bebouwing aanwezig is. De bedrijfslocatie ligt daarnaast ongeveer in het midden tussen de agrarische bedrijven aan de Banweg 3 en 5, op ± 300 meter afstand van beide bedrijven, waardoor er geen grote compacte bebouwingscluster ontstaat (behoud transparantie). Verder wordt de nieuwe bedrijfsbebouwing overwegend haaks op de Banweg gebouwd, en niet in de breedte langs deze weg. Hierdoor blijven de zichtlijnen op de omliggende weilanden zoveel mogelijk behouden. Er wordt fors geïnvesteerd in de beeldkwaliteit van de bebouwing, die daarmee wordt afgestemd op het landschappelijke karakter. Hiervoor is een advies gevraagd van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. Ten slotte wordt de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oude Waag 83 voor het grootste gedeelte gesaneerd, waardoor de netto toevoeging aan bebouwing in het gebied beperkt blijft.

In haar vooroverlegreactie stelt de provincie dan ook dat op een goede

wijze met de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap en het waardevolle open gebied is omgegaan (de reactie is opgenomen in bijlage 1).

3. In paragraaf 2.4 (blz. 12) van de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de redenen om het agrarische bedrijf te verplaatsen van de Oude Waag naar de Banweg. De conclusie is dat de bedrijfsverplaatsing wel degelijk een positief effect heeft voor het bedrijf en de omgeving.
4. In de plantoelichting is beschreven dat het bedrijf van de familie van de Water waarschijnlijk alleen aan de noordzijde van de Banweg op termijn nog gronden kan verwerven. Het bedrijf heeft hier overigens nu al ongeveer 15 ha grond liggen. Uiteraard is verdere grondverwerving afhankelijk van het grondaanbod én de grondprijzen. Overigens is het nooit de bedoeling geweest om te suggereren dat de bedrijven van dhr. Spronk en dhr. Vink geen bedrijfsopvolgers zouden hebben, dan wel dat hun gronden verworven zouden worden door het bedrijf van de familie van de Water. De plantoelichting is naar aanleiding van de ingediende reacties iets gewijzigd om misverstanden te voorkomen.
5. De bedrijfsvoerders hebben nog niet de leeftijd om te twijfelen aan de duurzaamheid/continuïteit van hun bedrijf. Daarnaast zijn de kinderen nog te jong om te kunnen spreken over bedrijfsopvolgers. De vereiste van een bedrijfsopvolger komt pas in beeld bij bijvoorbeeld een verplaatsing van een agrarisch bedrijf waarvan de huidige bedrijfsvoerder een dusdanige leeftijd heeft dat verondersteld mag worden dat het bedrijf nog maar slechts enkele jaren zal functioneren. In een dergelijke situatie is het planologisch gezien wenselijk om onderzoek te doen naar de bedrijfsopvolging alvorens mee te werken aan een bedrijfsverplaatsing. Deze overweging speelt in dit geval geen rol.
6. De bedrijfsvoerders hebben wel degelijk de intentie om het grondareaal van hun bedrijf uit te breiden. Of dit wil lukken, zal onder meer afhangen van de beschikbaarheid van de grond én de grondprijzen.
7. Dat de gronden ten zuiden van de Banweg in 2001 in erfpacht zijn gekomen van een snijgriendbedrijf is een gevolg van een normaal marktmechanisme, namelijk dat het bedrijf op dat moment meer financiële mogelijkheden had om de grond te verwerven.
8. De ontsluiting van de percelen die onderdeel uitmaken van de huiskavel, zal via de achterzijde van de toekomstige bedrijfsgebouwen aan de Banweg plaatsvinden. Hiervoor zal het bestaande kavelpad verlengd worden richting de Banweg. Het landbouwverkeer zal dus niet via de Banweg/Oude Waag plaatsvinden, waardoor wel degelijk sprake zal zijn van minder verkeersbewegingen op de openbare weg. Verlenging van het kavelpad naar de Banweg, zonder een bedrijfsverplaatsing, is geen oplossing omdat dan niet de overige voordelen van de bedrijfsverplaatsing worden gehaald.
9. De inhoud van de woning is op maximaal 900 m³ gesteld. In het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006 is een inhoudsmaat van maximaal 600 m³ opgenomen. Dit verschil is als volgt te verklaren. In verband met de strengere eisen wat betreft de vormgeving van de gebouwen (incl. bedrijfswoning), is gekozen om de woning zodanig te ontwerpen dat de ar-

chitectonische eenheid op het perceel ook voor de verdere toekomst is verzekerd. De vergrote woning is daardoor “levensloopbestendig”, zodat later niet alsnog een deel aangebouwd moet worden, of eventueel op het perceel een tweede bedrijfswoning gebouwd dient te worden. De bepalingen die bij andere agrarische bedrijven in het buitengebied van toepassing zijn voor verruiming van de woonmogelijkheden (vergroting bestaande woning met 200 m³ voor rustende boer of bouw 2^e bedrijfswoning), zijn dan ook niet in dit bestemmingsplan overgenomen.

10. Er zijn geen plannen voor “bed and breakfast” of “theetuin” bij de nieuwe bedrijfslocatie aan de Banweg 2. De planmethodiek kent wel, net als bij alle agrarische bedrijven in het buitengebied van Geldermalsen, de mogelijkheid om een deel van de bedrijfsgebouwen via ontheffing (zie art. 3.5 van de planregels) te benutten voor nevenactiviteiten die in bijlage 1 van de planregels zijn opgesomd. Echter voordat begonnen mag worden met genoemde nevenactiviteiten zal eerst een verzoek moeten worden ingediend en een ontheffingsprocedure (met zienswijze- en beroepsmogelijkheden ex Afdeling 3.4 Awb) gevoerd dienen te worden. Dit is dus nu in het geheel niet aan de orde.
11. De Banweg is bij besluit van 5 februari 2008 officieel aangewezen als een 60 km/u weg. Geluidberekeningen moeten dan ook uitgevoerd worden met deze rijsnelheid.
12. De toekomstige bedrijfswoning zal minimaal 50 meter van de aan de noordzijde van de Banweg gelegen boomgaard komen te staan. Daarmee wordt voldaan aan de gangbare jurisprudentie wat betreft spuitzones rondom boomgaarden. Overigens is bij een ambtshalve toets van de planstukken gebleken dat het bouwperceel, zoals ingetekend in het voorontwerpplan, iets te westelijk was gelegen. Alle voorbereidende onderzoeken (archeologie, bodem, flora en fauna, en geluid) waren gebaseerd op een iets oostelijker gelegen vestigingslocatie. In het definitieve ontwerpbestemmingsplan is het bouwperceel dan ook iets in oostelijke richting verschoven, waardoor ook de afstand ten opzichte van de boomgaard is toegenomen.
13. De gemeente kent een saneringsregeling voor vrijgekomen agrarische bebouwing, waarmee bij sloop van bestaande opstallen de hoeveelheid bijgebouwen bij een woning kan worden uitgebreid van 75 m² naar 200 m². Deze regeling is hier toegepast om bij recht meer bijgebouwen bij de woning Oude Waag 83 toe te staan.
14. Een eventueel verzoek voor vergoeding van geleden planschade kan pas in behandeling worden genomen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In het Besluit ruimtelijke ordening is omschreven op welke wijze de gemeente een dergelijk verzoek moet afhandelen. Voor de bestemmingsplanprocedure is het onderwerp “planschade” verder niet van belang.

6.3

Resultaten vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro aangeboden aan diverse instanties. Van waterschap Rivierenland en de Inspectie Vrom-regio Oost zijn geen reacties ontvangen.

De provincie Gelderland heeft bij schrijven van 17 augustus 2009 (kenmerk 2009-012875) een schriftelijke reactie gegeven. De conclusie luidde: *"De provinciale afdelingen concluderen dat er in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op ieder van de drie locaties en zien geen aanleiding om opmerkingen op het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan te maken"*. Voor de volledige tekst van de reactie van de provincie wordt verwezen naar bijlage 1.

6.4

Vaststelling gemeenteraad

Vanaf 25 september 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een tweetal reacties op het ontwerp bij de gemeente ingediend. Beide zienswijzen zijn ook gedurende de inspraakfase bij de gemeente binnen gekomen. De zienswijzen brachten geen nieuwe overwegingen naar voren. Ten opzichte van het ontwerp is het plan op 26 januari 2010 ongewijzigd door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

B i j l a g e n

Bijlage 1 Reactie en inspraak



Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Geldermalsen
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

datum	zaaknummer
17 augustus 2009	2009-012875
onderwerp	
Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	
Voorontwerp-bestemmingsplan	
Oude Waag 83/Banweg 2	
Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied	

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro ontving ik op 9 juli 2009 van u het voorontwerp-bestemmingsplan Oude Waag 83/Banweg 2, tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied. Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft de provinciale afdelingen aanleiding het volgende op te merken.

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor de wijze waarop u samen met de initiatiefnemer en in goed overleg met de provinciale afdelingen tot een kwaliteitsverbetering op de locaties Banweg 2 en Oude Waag 83 bent gekomen, dit gecombineerd met een aanzienlijke ontwikkeling van nieuwe natuur binnen de ecologische hoofdstructuur.

Planbeschrijving

Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf van de Oude Waag 83 naar een locatie aan de Banweg 2 in de gemeente Geldermalsen. Op de oude locatie zullen de bestaande opstallen (1600 m²) worden gesloopt en de agrarische bedrijfswoning met 200 m² aan bijgebouwen worden herbouwd. De verplaatsing wordt gecombineerd met de ontwikkeling van nieuwe natuur met een oppervlak van ongeveer 20 ha in de ecologische hoofdstructuur, nabij het natuurgebied De Regulieren.

Het plangebied van voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan wordt gevormd door een drietal locaties in de gemeente Geldermalsen. Het betreft een klein plangebied met een woonkavel aan de Oude Waag 83, een agrarisch bouwperceel aan de Banweg 2 en een nieuw natuurgebied met een oppervlak van circa 20 hectare, ingeklemd tussen de Oude Hoevenesweg en de Bisschopsgraaf.

Groen-blauw-raamwerk

De provinciale afdelingen constateren dat het plangebied van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan gelegen is in een gebied dat op grond van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als groen-blauw-raamwerk.

inlichtingen bij dhr. J. van Luttikhuisen
e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 98 50

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.10.824
Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529
ING, rekeningnummer 869762
btw-nummer NL001825100.B03

code: \$ASQ00738260 /

IBAN-nummer NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

Verder is het gehele plangebied aangeduid als waardevol landschap en tevens als waardevol open gebied.

Tevens is een gedeelte van het plangebied (locatie nieuwe natuur) gelegen in een gebied dat op grond van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als EHS-natuur. Opgemerkt wordt dat de locaties Banweg 2 en Oude Waag 83 niet in EHS-natuur liggen.

Op basis van de ligging van het plangebied in waardevol landschap en waardevol open gebied en tevens de ligging in EHS-natuur, willen de provinciale afdelingen het volgende opmerken.

Waardevol landschap en waardevol open gebied

Zoals gesteld is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als provinciaal waardevol landschap, meer specifiek het landschap 'De Regulieren'. Dit gebied is gedeeltelijk aangeduid als waardevol open gebied.

Voor dit waardevolle landschap gelden de navolgende kernkwaliteiten:

- Fraai kleinschalig oeverwallandschap langs sterk meanderende Linge met karakteristieke dorpen en fruitteelt, gaaf oud bouwland bij landgoed Mariënwaerd.
- Gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegbepanting langs rechte wegen, in contrast met kleinschaligheid van Lingelandschap.
- Het cultuurhistorische landschap van de Hollandse Waterlinie is afleesbaar door forten en inundatievelden.
- De Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element aan de westkant.
- Rust, ruimte, donkerte.

De relevante onderdelen van het voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan voor wat betreft de inpassing van nieuwe bebouwing in het waardevol landschap en waardevol open gebied, betreffen de verplaatsing van het agrarische bedrijf van de Oude Waag 83 naar de Banweg 2 en de sloop van agrarische opstallen, gekoppeld aan de herbouw van de bestaande agrarische bedrijfswoning en 200 m² aan bijgebouwen op de locatie Banweg 2.

Locatie Oude Waag 83

Op deze locatie worden alle agrarische bedrijfsgebouwen (1600 m²) gesloopt en zal de bestaande agrarische bedrijfswoning worden herbouwd en gebruikt worden als burgerwoning. Tevens wordt de mogelijkheid gecreëerd om maximaal 200 m² aan bijgebouwen bij de woning te realiseren. Verder worden bestaande kwaliteiten zoals de windsingel en de karakteristieke boomgaard aan de straat behouden. Hiermee ontstaat een goed inpasbare situatie waarbij de nieuwe woning is gelegen aan de Oude Waag. De nieuwe situatie zal getoetst worden aan de gemeentelijke Welstandsnota.

Locatie Banweg 2

De locatie Banweg 2 maakt onderdeel uit van één van de oost-west lopende bebouwingsstroken in het komgebied. Deze bebouwingsstroken zijn ontstaan door een ruilverkaveling, waarbij het voormalige ondoordringbare natte komgebied omgezet is in een modern rationeel verkaveld en goed ontsloten weidelandschap. De nieuw op te richten boerderij met agrarische bedrijfsgebouwen zal zich voegen in een uit de ruilverkaveling stammende ontginningssas. Op de locatie is weliswaar sprake van 'verstening' echter dit wordt gecompenseerd door de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen aan de Oude Waag en de ontwikkeling van een nieuw natuurgebied van circa 20 hectare.

Voor de inpassing van de nieuwe boerderij is door het Gelders Genootschap/ervenconsulent, in opdracht van de provincie Gelderland en initiatiefnemer, begin 2009 de notitie 'Uitgangspunten en Randvoorwaarden' opgesteld. Aan de hand van deze uitgangspunten zal speciale aandacht worden besteed aan de vormgeving van de bebouwing en de landschappelijke aankleding van het erf (water en groen).

De provinciale afdelingen zijn van mening dat er voor beide locaties op een goede wijze met de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap en het waardevolle open gebied is omgegaan. Dit wordt onder andere in juridische zin gewaarborgd door een nadere eisenregeling in de planregels. Daarnaast hebben de provinciale afdelingen kennis genomen van de uitgangspunten voor de inpassing van de nieuwe boerderij met agrarische bedrijfsgebouwen en zijn, in de vorm van planbegeleiding, nauw betrokken geweest bij het tot stand komen van deze notitie. Het plan zal verder worden getoetst door het Gelders Genootschap en de provinciale afdelingen zien een verdere uitwerking met vertrouwen tegemoet.

EHS-natuur

Zoals gesteld is een gedeelte van het plangebied gelegen in een gebied dat op grond van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als EHS-natuur. Binnen deze gebieden geldt de zogeheten 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de specifieke kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het relevante onderdeel van het voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan voor wat betreft de inpassing in EHS-natuur betreft de ontwikkeling van nieuwe natuur aan de oostzijde van de Bisschopsgraaf. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt dit gedeelte van het plangebied bestemd als 'Natuur' en voor wat betreft de A-watergang als 'Water'.

Natuurontwikkeling

De nieuw te ontwikkelen natuur zal een belangrijke schakel worden tussen Heerlijkheid Mariënwaerd en de gronden van het Geldersch Landschap (reservaat De Regulieren). Als mogelijk natuurdoeltype voor dit gebied wordt onder meer de aanleg van natte graslanden op kleigrond genoemd. Op de Stimuleringskaart Nieuwe Natuur 2005 is aangegeven dat de nieuwe natuur gerealiseerd kan worden door particulieren en/of terreinbeherende instanties waarbij Het Geldersch Landschap als potentieel terreinbeherende instantie wordt genoemd.

De gronden ten oosten van de Bisschopsgraaf worden rechtstreeks aangekocht door de Dienst Landelijk Gebied. De koopovereenkomst zal worden afgesloten voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

De provinciale afdelingen zijn van mening dat in de planvorming op een goede manier met de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS-natuur is omgegaan. Zowel publiek- als privaatrechtelijk is de realisatie van nieuwe natuur in EHS-natuur gewaarborgd.

Conclusie

De provinciale afdelingen concluderen dat er in het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op ieder van de drie locaties en zien geen aanleiding om opmerkingen op het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan te maken.

ARCHIEF

Overgangsrecht Wro

Als er bij u een concreet verzoek om een bouwvergunning of een vrijstelling van het bestemmingsplan voorligt dat bij u is ingediend vóór 1 juli 2008 kan dit advies worden aangemerkt als een advies op grond van artikel 10 Bro 1985 en kan het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan worden aangemerkt als een categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2, van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Volledigheidshalve wordt er hierbij nog op gewezen, dat ook de VROM-Inspectie positief dient te adviseren voordat u voor een project op grond van dit plan de vrijstellingsprocedure van artikel 19, lid 2, WRO kunt toepassen.

Advies

De afdelingen adviseren u het plan in de volgende fase digitaal klaar te zetten, en het e-formulier op onze website in te vullen.

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



A.J.A. Elemans QC
plv. teammanager Ruimtelijke Ordening
Advisering

ARCHIEF

kopie:

- VROM-Inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem
- Waterschap Rivierenland, t.a.v. directie Watersystemen, afdeling Plannen, Postbus 599, 4000 AN Tiel
- Gedeputeerde, de heer C. Verdaas
- P&CWSC/SO, de heer P. Koenders
- P&CWSC/C&CH, de heer T. Pegels
- P&CWSC/SO, de heer J. Waalders
- P&CMERO/EZ, de heer G. Nijenhuis
- P&CMERO/GO, de heer G.J. Gieslink
- P&CMWLG/AL, de heer L. Stalpers
- TALO/ROA, mevrouw L. van Rey
- TALO/RAO, de heer J. van Luttkhuizen



20 AUG 2009

Kopie: ☐ d.d.

Mondelinge inspraakreactie

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Oude Waag 83/Banweg 2, tweede herziening
Bestemmingsplan Buitengebied

Indiener: Dhr. L.C.H. Spronk, Banweg 5, 4153 RM te Beesd

Datum: 19 augustus 2009

Opgetekend door: Dhr. F. Schmidt, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Op de volgende punten is dhr. Spronk het niet eens met het bestemmingsplan:

1. Bouwen in het open komgebied is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied".
2. Bouwen in het gebied leidt tot een aantasting van het open landschap.
3. De noodzaak voor bedrijfsverplaatsing op een dergelijke korte afstand wordt niet ingezien.
4. In tegenstelling tot wat in de toelichting staat zijn bij de agrarische bedrijven gelegen aan de Banweg 3 en 5 wel bedrijfsopvolgers aanwezig.
5. Afgevraagd wordt of bij het bedrijf van familie van de Water wel bedrijfsopvolgers zijn.
6. Een uitbreiding van het bedrijf van de familie van de Water aan de noordzijde van de Banweg wordt niet waarschijnlijk geacht. De afgelopen jaren zijn hier namelijk meerder percelen te koop geweest zonder dat de familie van de Water de percelen heeft aangekocht.
7. De familie van de Water heeft in het verleden (rond het jaar 2001) de mogelijkheid afgewezen om de gronden aan te kopen die nu in gebruik zijn bij een snijgriendbedrijf.
8. Door verplaatsing van het bedrijf naar de Banweg zal door de familie van de Water juist vaker gebruik gemaakt moeten worden van de Oude Waag. Dit doordat een groot aantal percelen via de Oude Waag ontsloten wordt. Voorgesteld wordt daarom om in plaats van de boerderijverplaatsing het interne ontsluitingspad door te trekken naar de Banweg.
9. De omvang (inhoud) van de bedrijfswoning wordt te groot gevonden.
10. Het gebruik van de woning/gronden aan de Banweg voor bed & breakfast of als theetuin wordt als ongewenst aangemerkt.
11. In het geluidonderzoek voor de nieuwe bedrijfswoning is gerekend met een rijsnelheid van 60 km/u. De weg is echter nog niet ingericht als een 60 km/u weg.
12. Afgevraagd wordt of voor de nieuwe bedrijfswoning rekening is gehouden met de spuitzone die hoort bij de boomgaard aan de overzijde van de Banweg.
13. Afgevraagd wordt waarom bij de toekomstige burgerwoning aan de Oude Waag 83 200 m² aan bijgebouwen mogen staan terwijl bij andere burgerwoningen in het buitengebied 75 m² aan bijgebouwen is toegestaan.
14. Verwacht wordt planschade te leiden door de uitvoering van het bestemmingsplan.

Hierbij verklaart dhr. Spronk dat hij instemt met de hierboven opgestelde weergave van zijn mondelinge reactie.

Geldermalsen, 20-8-2009

Handtekening dhr. L.C.H. Spronk



B 20 AUG 2009

Mondelinge inspraakreactie

Kopie: ☐ d.d.:

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Oude Waag 83/Banweg 2, tweede herziening
Bestemmingsplan Buitengebied

Indiener: Dhr. A.G. Vink, Banweg 3, 4153 RM te Beesd

Datum: 19 augustus 2009

Opgetekend door: Dhr. F. Schmidt, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Op de volgende punten is dhr. Vink het niet eens met het bestemmingsplan:

1. Bouwen in het open komgebied is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied".
2. Bouwen in het gebied leidt tot een aantasting van het open landschap.
3. De noodzaak voor bedrijfsverplaatsing op een dergelijke korte afstand wordt niet ingezien.
4. In tegenstelling tot wat in de toelichting staat zijn bij de agrarische bedrijven gelegen aan de Banweg 3 en 5 wel bedrijfsopvolgers aanwezig.
5. Afgevraagd wordt of bij het bedrijf van familie van de Water wel bedrijfsopvolgers zijn.
6. Een uitbreiding van het bedrijf van de familie van de Water aan de noordzijde van de Banweg wordt niet waarschijnlijk geacht. De afgelopen jaren zijn hier namelijk meerder percelen te koop geweest zonder dat de familie van de Water de percelen heeft aangekocht.
7. De familie van de Water heeft in het verleden (rond het jaar 2001) de mogelijkheid afgewezen om de gronden aan te kopen die nu in gebruik zijn bij een snijgriendbedrijf.
8. Door verplaatsing van het bedrijf naar de Banweg zal door de familie van de Water juist vaker gebruik gemaakt moeten worden van de Oude Waag. Dit doordat een groot aantal percelen via de Oude Waag ontsloten wordt. Voorgesteld wordt daarom om in plaats van de boerderijverplaatsing het interne ontsluitingspad door te trekken naar de Banweg.
9. De omvang (inhoud) van de bedrijfswoning wordt te groot gevonden.
10. Het gebruik van de woning/gronden aan de Banweg voor bed & breakfast of als theetuin wordt als ongewenst aangemerkt.
11. In het geluidonderzoek voor de nieuwe bedrijfswoning is gerekend met een rijsnelheid van 60 km/u. De weg is echter nog niet ingericht als een 60 km/u weg.
12. Afgevraagd wordt of voor de nieuwe bedrijfswoning rekening is gehouden met de spuitzone die hoort bij de boomgaard aan de overzijde van de Banweg.
13. Afgevraagd wordt waarom bij de toekomstige burgerwoning aan de Oude Waag 83 200 m² aan bijgebouwen mogen staan terwijl bij andere burgerwoningen in het buitengebied 75 m² aan bijgebouwen is toegestaan.
14. Verwacht wordt planschade te leiden door de uitvoering van het bestemmingsplan.

Hierbij verklaart dhr. Vink dat hij instemt met de hierboven opgestelde weergave van zijn mondelinge reactie.

Geldermalsen, 20-8-2009

Handtekening dhr. A.G. Vink

Bijlage 2 Raadsbesluit



Vergadering	: 26 januari 2010
Voorstelnummer	: 1.06
Registratienummer	: 09.018438
Portefeuillehouder	: A.R. van Doorn
Afdeling	: RO en Milieu
Bijlage(n)	: 1
B&W-datum/nummer	: 1 december 2009, nummer 103
Commissie/datum	: Commissie Grondgebied, 6 januari 2010
Onderwerp	: Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied

Samenvatting beslispunten/collegevoorstel

Het bestemmingsplan "Oude Waag 83/Banweg 2, tweede herziening Bestemmingsplan Buitengebied" ongewijzigd vaststellen én de twee ingediende zienswijzen ongegrond verklaren.

Onderwerp en probleemstelling

Door familie van de Water, wonende aan de Oude Waag 83 te Beesd, is in het verleden verzocht hun veehouderijbedrijf te mogen verplaatsen naar de Banweg. Om dit project planologisch uitvoerbaar te maken zijn in nauw overleg met de provincie meerdere gebiedsdoelen aan elkaar gekoppeld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit uitgebreid beschreven. Kort samengevat gaat het om de volgende aandachtspunten:

- De boerderijverplaatsing speelt zich af in een gebied dat in het streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als "waardevol open gebied". Om te voorkomen dat de hoeveelheid bebouwing in het gebied sterk toeneemt, is nadrukkelijk bepaald dat de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oude Waag gesloopt zal worden. Alleen de bestaande bedrijfswoning mag met maximaal 200 m² aan bijgebouwen blijven staan. Deze woning kan als burgerwoning verkocht worden. Eventueel is vervangende nieuwbouw straks ook mogelijk.
- Door de provincie is verzocht extra aandacht te besteden aan de inrichting van het nieuwe erf aan de Banweg én tevens aan de vormgeving van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Door het Gelders Genootschap zijn hiervoor richtlijnen/aandachtspunten opgesteld, die weer benut zijn bij het uitwerken van het bouwplan. Dit bouwplan is inmiddels in hoofdlijnen door de Welstand beoordeeld en van een positief (tussen)advies voorzien.
- Een belangrijk onderdeel van het project is de overdracht van een 20-tal ha. landbouwgrond naar de overheid (provincie). De familie van de Water (broers van de bedrijfsvoerder van het veehouderijbedrijf)



heeft ten oosten van de Bisschopsgraaf gronden in bezit die in het provinciale Gebiedsplan Natuur en Landschap 2008 zijn aangemerkt als "nieuwe natuur". De overheid wil deze gronden als natuurgebied inrichten om daarmee de Ecologische Hoofdstructuur te versterken. Tussen de partijen zijn inmiddels bindende afspraken gemaakt over de overdracht van de gronden. De gronden krijgen via het bestemmingsplan de bestemming "natuur".

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Waag 83/Banweg 2, Tweede Herziening Bestemmingsplan Buitengebied" is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van vrijdag 25-9-2009 voor zes weken ter inzage gelegd. Tevens is een aantal instanties (provincie, waterschap en Vrom-inspectie) op de hoogte gebracht van de start van de procedure. Van deze instanties heeft alleen waterschap Rivierenland gereageerd met de mededeling dat het plan overeenstemt met "de eisen en wensen van ons waterschap".

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee formele zienswijzen ingediend namelijk door:

I L.C.H. Spronk: Banweg 5, 4153 RM te Beesd, brief ontvangen 6-11-2009

Inhoud zienswijze

1. Door de bouw van de nieuwe boerderij gaat het open komkleigebied verloren.
2. De Oude Waag is inmiddels verbreed, verplanting van de bomenrij zou zijn tegengehouden door familie van de Water.
3. De percelen aan de Banweg zijn vooral in gebruik voor akkerbouw met weinig transport.
4. De familie van de Water heeft niet zo'n grote bedrijfswoning nodig. Een groot huis is bovendien storend in het landschap en vermindert de waarde van omliggende percelen.
5. De sleufsilo's komen buiten het bouwperceel en in het weidevogelgebied.
6. Volgens berichten in de krant koopt BBL geen natuurgronden meer aan.
7. Het wordt tijd dat de gemeente borden en/of markeringen langs de Banweg plaatst in verband met de vaststelling als 60 km/u weg.

Reactie gemeente

1. De nieuwe locatie van de boerderij is zorgvuldig gekozen. Aangesloten wordt op een bestaand bebouwingslint waar ook de boerderij van dhr. Spronk aan gelegen is. Bij de inrichting van het erf én de vormgeving van de gebouwen is rekening gehouden met het landschap. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing aan de Oude Waag 83 grotendeels gesloopt waardoor de toename aan bebouwing in het gebied beperkt blijft.
2. De aanplant van nieuwe bomen langs de Oude Waag doet niets af aan de constatering dat deze weg een smal wegprofiel heeft. De nieuwe bomen zijn ook niet verder van de weg geplant zodat de doorstroming op de weg niet beter is geworden. Familie van de Water heeft verder nauwelijks invloed gehad op de vervanging van de houtopstanden omdat deze niet op hun gronden stonden. De Banweg



met naastgelegen bermen zijn namelijk in eigendom bij de gemeente. Het beplantingsplan is vooral in overleg met Heerlijkheid Mariënwaerd tot stand gekomen.

3. Het gebied ten noorden van de Banweg wordt wel degelijk door weidebouw gekenmerkt. Verder wordt betwijfeld of de mate waarin sprake is van akkerbouw- of weidebouwpercelen veel invloed heeft op de totale transportbewegingen op de Banweg.
4. In paragraaf 6.2 van de plantoelichting wordt bij punt 9, onder "reactie gemeente" ingegaan op de inhoudsmaat van de bedrijfswoning. Gekozen is dus voor een ruimere inhoudsmaat om in één keer een levensloopbestendige woning te bouwen waarbij de architectonische eenheid met de rest van de bebouwing is gewaarborgd. Ter compensatie zijn alle overige regelingen voor een grotere inhoudsmaat van de 1^e bedrijfswoning, of voor de bouw van een 2^e bedrijfswoning geschrapt. Er kan dus niet gesproken worden van een verstoring van het landschap. In dat verband wordt ook niet ingezien in hoeverre de omvang van de bedrijfswoning invloed heeft op waarde van omliggende percelen. Overigens wordt het bouwvolume op een agrarisch erf veeleer bepaald door de stallen e.d. en niet zo zeer door de bedrijfswoning.
5. De sleufsilo's komen achter de bedrijfsbebouwing. Het bouwperceel biedt hiervoor ruimte. Het bouwperceel zelf ligt buiten het aangewezen weidevogelgebied. Het bestemmingsplan verandert niets aan de bestaande planologische regeling van het weidevogelgebied.
6. De door de provincie Gelderland aangekondigde aankoop Pauze voor de verwerving van gronden voor de Ecologische Hoofdstructuur heeft geen invloed gehad op de verwerving van de landbouwpercelen ten oosten van de Bisschopsgraaf. De onderhandelingen waren op dat moment namelijk in een zo ver gevorderd stadium dat de aankoop van de gronden kon doorgaan. Er zijn inmiddels bindende afspraken gemaakt tussen de verkopende partij en de provincie.
7. De fysieke effectuering van het besluit tot het aanwijzen van de Banweg als een 60 km/u weg zal naar verwachting in het voorjaar van 2010 plaatsvinden. Er zullen dan verkeersborden geplaatst worden.

II A.G. Vink: Banweg 3, 5153 RM te Beesd, brief ontvangen 6-11-2009

Inhoud zienswijze

1. De inspraakreactie wordt opnieuw ingebracht met uitzondering van de opmerking over de rijsnelheid op de Banweg.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006 biedt geen mogelijkheid om aan de Banweg een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen.
3. Het besluit om een agrarisch bedrijf aan de Banweg te realiseren is in strijd met de flora- en faunawet, de milieuwetgeving en besluiten voor de komgronden.
4. Er komt een megastal.
5. De bestaande agrarische bedrijven aan de Banweg nr. 3 en 5 komen in de klem te zitten. De leefbaarheid en bestaansmogelijkheid van de bedrijven komen in gevaar.
6. Door de schaalvergroting ontstaat een enorm overschot aan mest.
7. Vraagtekens worden gezet bij het 50 meter opschuiven van het bouwperceel.



8. Het aantal uitritten op de zuidzijde van de Banweg mag niet verder toenemen. Tractoren zijn een gevaar voor de verkeersveiligheid.
9. Afgevraagd wordt of familie van de Water de hoge grondprijzen wel kan opbrengen gelet op de lage melkprijzen.
10. Door de boerderijverplaatsing zou de aanleg van een eoduct over de A-2 zinloos zijn geworden.
11. Door vererving van een woning elders komt de toekomstige behuizing van de familie van de Water niet in gevaar.
12. Er zouden andere kopers zijn voor de te bouwen stallen en verder zou familie van de Water een tweede woning bij de stallen willen.
13. Het open weidegebied wordt aangetast.
14. Verzocht wordt verder niet mee te werken aan de boerderijverplaatsing.

Reactie gemeente

1. Voor de beantwoording van de opmerkingen uit de inspraakfase wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van de plantoelichting.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006 biedt inderdaad geen mogelijkheid om met toepassing van een binnenplanse regeling (een wijzigingsartikel) een nieuw bouwperceel toe te kennen aan de Banweg. Dit is dan ook de reden waarom dit bestemmingsplan is opgesteld.
3. Bij de voorgenomen bedrijfsverplaatsing is rekening gehouden met alle relevante regelgeving. Zo zijn onder meer een flora- en faunaonderzoek, een archeologisch onderzoek en een bodemonderzoek uitgevoerd. Over de inpassing in het landschap is zorgvuldig nagedacht door onder meer aansluiting te zoeken bij een bestaand bebouwingslint. De nieuwe bedrijfslocatie is bovendien ver genoeg verwijderd van andere milieugevoelige objecten, waaronder (bedrijfs)woningen van derden.
4. Het veehouderijbedrijf van familie van de Water heeft een gangbare bedrijfsomvang. Bij het bedrijf komt één ligboxenstal en een werktuigenberging. Van megastallen zal geen sprake zijn. De omvang van het bouwperceel is ook niet afgestemd op de vestiging van een megabedrijf.
5. De bestaande uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven aan de Banweg 3 en 5, zoals onder meer vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2006, worden door dit bestemmingsplan niet gewijzigd.
6. Er is sprake van een verplaatsing van een bestaand bedrijf binnen het gebied, en niet van de vestiging van een geheel nieuw bedrijf. Bovendien gaat het om een grondgebonden veehouderijbedrijf en niet om een intensieve veehouderijbedrijf. De vrees voor het ontstaan van een groot mestoverschot is dan ook niet gerechtvaardigd.
7. Dat in het ontwerpbestemmingsplan het bouwperceel 50 meter in oostelijke richting was verschoven ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan heeft te maken met het simpele feit dat bij het opstellen van de plankaart (de verbeelding) van het voorontwerp een fout was gemaakt. Alle voorbereidende onderzoeken (bodem, archeologie e.d.) zijn namelijk uitgevoerd op de locatie waar nu het bouwperceel ligt. De bedrijfsbebouwing ligt daarmee buiten de spuitzone van de aan de overzijde van de Banweg gelegen boomgaard.

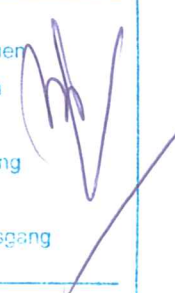


8. De Banweg is aangewezen als een 60 km/u weg waardoor op deze weg gewoon een inrit naar de nieuwe bedrijfslocatie kan worden aangelegd. In de toekomst zal het bedrijf weinig met landbouwverkeer over de Banweg hoeven te rijden omdat de bedrijfsgebouwen veel centraler tussen de bedrijfsgronden komt te liggen. Voor de percelen ten noorden van de Banweg is straks slechts een kort ritje over de Banweg nodig.
9. De mate waarin de familie van de Water in de toekomst in staat zal zijn nieuwe gronden te verwerven is van vele factoren afhankelijk (o.a. grondmobiliteit, grondprijzen en de bedrijfssituatie). De intentie van het bedrijf is echter wel om door te groeien. Deze schaalvergroting komt overeen met de landelijke trend binnen de agrarische sector.
10. Het nieuwe ecoduct over de A-2 komt 2 km ten noordwesten van de nieuwe bedrijfslocatie te liggen. De toekomstige bedrijfsbebouwing aan de Banweg zal dan ook geen invloed hebben op het functioneren van het ecoduct.
11. Het bezit van een woning elders staat los van de overwegingen om het veehouderijbedrijf naar de Banweg te verplaatsen.
12. Van andere kopers is geen sprake en het bestemmingsplan staat een 2^e bedrijfswoning niet toe.
13. Voor de beantwoording van deze opmerking wordt verwezen naar punt 1 bij de gemeentelijke reactie op de vorige zienswijze.
14. Gelet op de ingebrachte zienswijzen is er geen aanleiding de bestemmingsplanprocedure te staken.

De eindconclusie is dat de twee ingebrachte zienswijzen geen aanleiding geven de planstukken te wijzigen of de procedure te staken. Het ontwerpbestemmingsplan kan aldus ongewijzigd vastgesteld worden.

Advisering raadscommissie(s)

Voor het standpunt van de commissie Grondgebied, wordt verwezen naar het ter inzage liggende advies.

Vergadering Gemeenteraad	
Datum <u>26-01-10</u>	Nr. besl. <u>6</u>
Raadsstuk nr. <u>1-06</u>	Afd. <u>RO</u>
Beslissing:	
☐ Voorstel Presidium aangenomen	
☒ Voorstel B en W aangenomen	
☐ Initiatiefvoorstel aangenomen	
☐ Aangenomen voor kennisgeving	
☐ Aangehouden	
☐ Af te handelen volgens procesgang	
☐	

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
Th.W.C.M. Niënhaus. mr. S.W. van Schaijck.



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 december 2009 nummer 103,

besluit:

Het bestemmingsplan "Oude Waag 83/Banweg 2 Tweede herziening Bestemmingsplan Buitengebied" overeenkomstig het bepaalde in art. 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen en de twee ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 januari 2010, nummer 6,
de griffier, de voorzitter,