



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 april 2017 nummer 002,

besluit:

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan "Oude Hoevenseweg 8 Tricht", met het identificatienummer NL.IMRO.0236.Oudehoevenseweg8-ON01, gewijzigd vast te stellen. De wijzingen betreffen de volgende aanpassingen:
 - De waterparagraaf in de toelichting zal worden aangevuld met een verwijzing naar de aanwezigheid van B-watergangen met hun beschermingszones.
 - In artikel 4 (Gemengd) zal worden opgenomen dat de gebouwen ten minste 3 meter vanaf de bestemmingsgrens zullen worden opgericht.
 - In artikel 3 (Agrarisch met waarden-Landschapswaarden) en artikel 4 (Gemengd) zal bij de bestemmingsomschrijving de functie "water" worden toegevoegd.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 mei 2017, nummer 08,
de griffier, de voorzitter,



Raadsvoorstel

Vergadering	: 30 mei 2017
Voorstelnummer	: 05.08
Registratienummer	: 17.004203
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Bijlage(n)	: Ontwerpbestemmingsplan
B&W-datum/nummer	: 18 april 2017, nummer 002
Commissie/datum	: Grondgebied, 9 mei 2017
Onderwerp	: Oude Hoevenseweg 8 Tricht

Onderwerp

Oude Hoevenseweg 8 Tricht

Beslispunten

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan "Oude Hoevenseweg 8 Tricht", met het identificatienummer NL.IMRO.0236.Oudehoevenseweg8-ON01, gewijzigd vast te stellen. De wijzingen betreffen de volgende aanpassingen:
 - De waterparagraaf in de toelichting zal worden aangevuld met een verwijzing naar de aanwezigheid van B-watgangen met hun beschermingszones.
 - In artikel 4 (Gemengd) zal worden opgenomen dat de gebouwen ten minste 3 meter vanaf de bestemmingsgrens zullen worden opgericht.
 - In artikel 3 (Agrarisch met waarden-Landschapswaarden) en artikel 4 (Gemengd) zal bij de bestemmingsomschrijving de functie "water" worden toegevoegd.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding

De Leidsche Hoeven ligt centraal in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De provincie heeft het gebied in het verleden aangemerkt als natuurontwikkelingsgebied. Dit om de natuurgebieden De Regulieren (reservaat van het Gelders Landschap) en die van Mariënwaerd beter met elkaar te verbinden. Om de natuurontwikkeling te kunnen realiseren heeft de overheid hier de afgelopen jaren agrarische gronden verworven. Daarbij is ook het voormalige agrarische bedrijfscomplex Oude Hoevenseweg 8 aangekocht. Omdat deze gebouwen niet nodig zijn voor de natuurontwikkeling heeft de provincie de gebouwen doorverkocht aan een particulier.

De nieuwe eigenaar heeft een plan ontwikkeld om het complex na verbouwing en gedeeltelijke nieuwbouw te laten gebruiken voor diverse doeleinden. Hiervoor is de Stichting Natuurbeleving Leidsche Hoeven opgericht. De hoofdopzet van het plan is om mensen met een beperking via dagbesteding op de locatie of in de directe omgeving werkzaamheden te laten verrichten (vooral op het vlak van natuur- en landschapsonderhoud). De gebouwen zullen verder deels als bezoekerscentrum gaan fungeren (informatie over natuur, landschap en cultuur van het gebied De Regulieren). Ook een kleine landgoedwinkel en een kleine horecavoorziening (theetuin) maken onderdelen uit van het plan. Een bestaand bijgebouw wordt ingezet voor "bed and breakfast".

Omdat de plannen niet rechtstreeks passen in het huidige bestemmingsplan was een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan "Oude Hoevenseweg 8 Tricht" opgesteld en in procedure gebracht. De planstukken van het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden op de gemeentelijke website onder: "bestemmingsplan inzien" of via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Besluitgeschiedenis

Het college van Burgemeester en wethouders heeft eerder besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Tegen dit plan is slechts



één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen negatieve invloed op de uitvoerbaarheid van de plannen. Het college heeft daarom onlangs besloten aan de raad voor te leggen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het mogelijk maken dat een vrijgekomen boerderijcomplex kan worden omgevormd naar een multifunctionele voorziening. Hierdoor wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid van het landelijke gebied. Dit onder meer door werkgelegenheid te bieden aan mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt en door een versterking van de toeristisch-recreatieve structuur van het gebied (bezoekerscentrum, kleinschalige horeca e.d.).

Argumenten

1. De plannen voor het voormalige boerderijcomplex Oude Hoevenseweg 8 sluiten qua thematiek naadloos aan bij de natuurontwikkelingsplannen voor de omliggende gronden. Natuurbeleving en natuur- en landschapsonderhoud zijn immers enkele kernbegrippen van de plannen. Aanvullend bevat de plannen nog een belangrijke sociale component door mensen met een beperking in staat te stellen een passende dagbesteding uit te oefenen. De realisatie van een bezoekerscentrum met kleinschalige horeca, in combinatie met het Leidschehoevenpad, levert ten slotte een belangrijke bijdrage aan de versterking van de recreatieve belevingswaarde van het totale omliggende gebied (De Regulieren/Culemborgerwaard).
2. De plannen voor de locatie Oude Hoevenseweg 8 blijven uiteindelijk tamelijk kleinschalig (o.a. door beschikbare ruimte en openingstijden) en richten zich wat betreft de onderdelen bezoekerscentrum en kleinschalige horeca vooral op bestaande bezoekersstromen in het gebied (vooral wandelaars en fietsers). Overlast voor de directe omgeving, bijvoorbeeld door een substantiële toename van verkeersbewegingen, ligt niet in de rede. Doordat de agrarische bestemming van het perceel verdwijnt zal (zwaar) landbouwverkeer niet meer plaatsvinden.
3. Voor het erf is inmiddels een beplantingsplan en bouwplan opgesteld. Er ontstaat een compact erf met veel groen (o.a. kleine hoogstamboomgaard) en een moestuin. Een wat verder naar achteren gelegen kapschuur zal worden gesloopt. De overige bebouwing zal grotendeels worden opgeknapt (o.a. verwijdering asbestdaken) en deels worden aangevuld. Achter de bestaande woning met bijgebouw zal daardoor een complex van een viertal verbonden panden ontstaan waarin de verschillende functies een plaats zullen krijgen. In de nieuwe boomgaard zal een kleine schaapskooi worden gebouwd. De totale oppervlakte aan bebouwing zal ten opzichte van de bestaande situatie slechts in beperkte mate toenemen. De woning met bijbehorend bijgebouw niet meegerekend komt het totaal op nog geen 1.700 m².
4. Omdat de totale oppervlakte aan "bedrijfs"bebouwing na functieverandering meer bedraagt dan in de wijzigingsartikel voor vrijkomende agrarische bebouwing wordt mogelijk gemaakt (500 m²) was een reguliere bestemmingsplanprocedure nodig zijn. Omdat de plannen dusdanig maatschappelijk waardevol zijn heeft het college van Burgemeester en wethouders eerder besloten dat afwijking van de algemene regels voor vrijkomende agrarische bebouwing voor dit project te rechtvaardigen is.
5. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingebracht. Zie hierna onder "verslag zienswijzefase". Door enkele eenvoudige aanpassingen aan de toelichting en regels kan grotendeels worden tegemoetgekomen aan deze zienswijze.
6. Gelet op de ingebrachte zienswijze dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan doen deze aanpassingen geen afbreuk.

Verslag zienswijzefase

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen (24 februari 2017 tot en met 6 april 2017) is de volgende zienswijze ingediend.



A. Waterschap Rivierenland, brief 20 maart 2017 (kenmerk 2017008284/2017013175).

Inhoud zienswijze

Het waterschap geeft aan dat het bestemmingsplan onvoldoende rekening lijkt te houden met de aanwezige B-watgangen en bijbehorende beschermingszones. Daarvoor zouden de volgende aanpassingen nodig zijn:

- i. In de waterparagraaf (par. 4.3 van de toelichting) melding maken van de bedoelde watgangen met bijbehorende beschermingszones. Hiervoor heeft het waterschap een overzichtskaartje opgestuurd met de watgangen rond het plangebied.
- ii. Voorkomen moet worden dat binnen de hoofdbestemming "Gemengd" gebouwd kan worden in de beschermingszone van de aanwezige B-watgangen.
- iii. Binnen de hoofdbestemming "Agrarisch met waarden-landschapswaarden" moet het duidelijk zijn dat voor alle werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszones van watgangen een watervergunning (of melding) bij het waterschap is vereist.
- iv. Bij de twee hoofdbestemmingen in de bestemmingsomschrijving naast het begrip "waterhuishoudkundige voorzieningen" ook het begrip "water" toevoegen.

Reactie gemeente

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt aan de buitenzijde grotendeels omringd door (smalle) sloten. Deze hebben allen de status van B-watgangen. Bij de watgangen hoort ook een beschermingszone van 1 meter breed aan weerszijden van de sloot. Overigens liggen de watgangen en/of beschermingszones niet altijd ten volle in het plangebied maar er soms ook net buiten. Gelet hierop de volgende reactie op de vier punten van het waterschap:

- i. In de waterparagraaf zal alsnog melding worden gemaakt van de aanwezigheid van sloten rondom het plangebied.
- ii. Het bestemmingsvlak "Gemengd" is opgenomen om de bouwplannen voor het belevingscentrum "De Leidsche Hoeven" mogelijk te maken. Die bouwplannen zullen plaatsvinden op de plek van de bestaande bebouwing. Dat is op ruime afstand van de B-watgangen (met 1 meter brede beschermingszone) die aan de zijde van de Oude Hoevenseweg en Nieuwe Graafsteeg liggen. Daarbij ook nog gesteld dat die watgangen nagenoeg in het geheel buiten het bestemmingsvlak "Gemengd" liggen. Om desondanks elk (theoretisch) conflict met de waterhuishoudkundige belangen uit te sluiten wordt voorgesteld in de bouwregels op te nemen dat de gebouwen op tenminste 3 meter uit de bestemmingsgrens worden opgericht.
- iii. De in de planregels opgenomen bepalingen voor uitvoering van werkzaamheden dienen ter bescherming van de in het bestemmingsplan beschreven waarden. Ze dienen niet ter vervanging van verplichtingen die voortvloeien uit de Keur of beleidsregels van het waterschap. De Keur blijft een zelfstandig toetsingskader. Burgers dienen zich daarvoor te richten tot het waterschap. In tegenstelling tot wat het waterschap aangeeft wordt in het bestemmingsplan niet gesteld dat voor bepaalde werkzaamheden geen watervergunning (of melding) bij het waterschap nodig zou zijn. Op dit onderdeel wordt voorgesteld de zienswijze van het waterschap niet over te nemen.
- iv. Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen redactie van de regels was al bedoeld dat binnen de twee hoofdbestemmingen ook waterhuishoudkundige maatregelen (bijvoorbeeld een verbreding van een sloot) zou kunnen worden uitgevoerd. Het begrip "waterhuishoudkundige voorzieningen" is daarbij niet beperkt tot kunstwerken (stuwen en duikers) zoals door het waterschap wordt vermoed. Om desondanks elk mogelijk misverstand uit te sluiten wordt bij de bestemmingen "Gemengd" en "Agrarisch met waarden-landschapswaarden" bij de bestemmingsomschrijving ook de functie "water" toegevoegd.

Aanpassing planstukken

De zienswijze van waterschap Rivierenland geeft aanleiding de planstukken op de volgende wijze aan te passen:

1. De waterparagraaf in de toelichting zal worden aangevuld met een verwijzing naar de aanwezigheid van B-watgangen met hun beschermingszones.



2. In artikel 4 (Gemengd) zal worden opgenomen dat de gebouwen ten minste 3 meter vanaf de bestemmingsgrens zullen worden opgericht.
3. In artikel 3 (Agrarisch met waarden-Landschapswaarden) en artikel 4 (Gemengd) zal bij de bestemmingsomschrijving de functie "water" worden toegevoegd.

Financiën

De plannen betreffen een particulier initiatief waardoor er geen gemeentelijke kosten aan zijn verbonden. Zoals gebruikelijk zijn de plan- en legeskosten verhaald op de initiatiefnemer. Hierdoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 24 februari 2017 voor zes weken ter inzage gelegen (tot en met donderdag 6 april 2017). De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze aangekondigd. Een ieder kon indien gewenst een zienswijze indienen.

Planning

De Stichting Leidsche Hoeven wil zo snel mogelijk na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verkrijgen voor de (ver)bouwplannen. Hiervoor zijn al oriënterende gesprekken gevoerd met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Advisering raadscommissie(s)

De commissie Grondgebied is bijzonder verheugd over dit plan en adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raad van 30 mei 2017.

Vergadering Gemeenteraad	
Datum <u>30-5-2017</u>	Nr. besl. <u>002</u>
Bestuursstuk nr. <u>08</u>	Afd. <u>RO</u>
Beslissing:	
☒	Voorstel Presidium aangenomen
☒	Voorstel B en W aangenomen
☐	Initiatiefvoorstel aangenomen
☐	Aangenomen voor kennisgeving
☐	Aangehouden
☐	Al te handelen volgens procesgang
☐	

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries