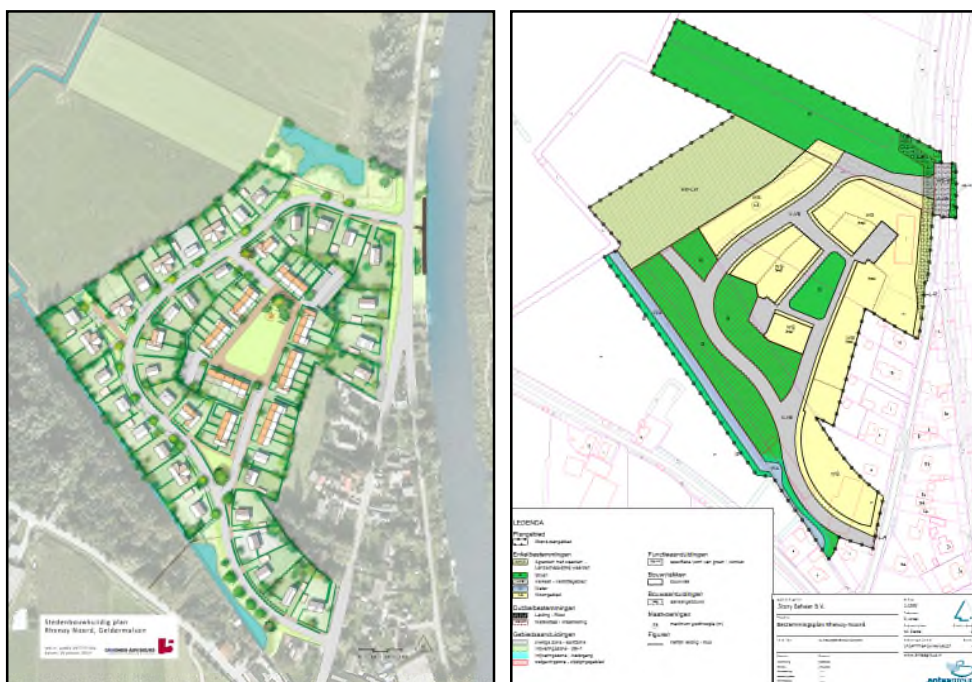


Bestemmingsplan

Rhenoy Noord, gemeente Geldermalsen

projectnr. 247777
 revisie 05
 juli 2014



datum
 1 juli 2014

beschrijving revisie
 vastgesteld

goedkeuring
 ir. M.L.M. Stabel

vrijgave
 ing. M. Winkel

Datum van uitgave:

1 juli 2014

Contactadres:

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Vigerende bestemmingsplannen.....	3
1.3	Plansystematiek.....	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Gebiedsbeschrijving	7
2.1	Ligging.....	7
2.2	Stedenbouwkundige context	8
2.3	Huidig situatie plangebied	10
2.4	Landschap en cultuurhistorie	11
2.5	Conclusies gebiedsbeschrijving	11
3	Beleidskaders.....	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.4	Conclusie.....	26
4	Planbeschrijving.....	27
4.1	Stedenbouwkundig ontwerp.....	27
4.1.1	<i>Ruimtelijke uitgangspunten</i>	<i>27</i>
4.1.2	<i>Stedenbouwkundig ontwerp</i>	<i>27</i>
4.1.3	<i>Verkeersstructuur</i>	<i>29</i>
4.1.4	<i>Parkeren</i>	<i>30</i>
4.1.5	<i>Groen- en waterstructuur.....</i>	<i>31</i>
4.1.6	<i>Fasering</i>	<i>32</i>
4.2	Beeldkwaliteit	34
5	Omgevingsaspecten	35
5.1	Flora en fauna	35
5.2	Bodem	37
5.3	Luchtkwaliteit	38
5.4	Wegverkeerslawaaï.....	39
5.5	Externe veiligheid	41
5.6	Cultuurhistorie en archeologie.....	42
5.6.1	<i>Archeologie.....</i>	<i>42</i>
5.6.2	<i>Cultuurhistorie</i>	<i>43</i>
5.7	Milieuhinder	44
5.8	Geurhinder.....	44
5.9	Ontsluiting	46
5.10	M.e.r.-beoordeling.....	47
6	Water	49
6.1	Inleiding	49

6.2	Beleid.....	49
6.3	Richtlijnen en voorkeuren van waterschap en gemeente.....	50
6.4	Huidige hydrologische en geologische omstandigheden	51
6.5	Toekomstige waterhuishouding Rhenoy Noord	52
7	Economische haalbaarheid	55
8	De bestemmingen	57
8.1	Bestemmingsregeling.....	57
8.2	Toelichting op de verbeelding	57
8.3	Toelichting op de regels	57
8.3.1	<i>Indeling hoofdstukken</i>	58
8.3.2	<i>Beschrijving van de bestemmingen</i>	58
9	Maatschappelijke haalbaarheid.....	61
9.1	Vooroverleg	61
9.2	Inspraak	61
9.3	Zienswijzen	61
9.4	Beroep	61

Bijlagen

Bijlage 1: Woningmarktonderzoek

Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Natuurtoets

Bijlage 6: Waterparagraaf

Bijlage 7: Onderzoek geurhinder

Bijlage 8: Saneringsplan

Bijlage 9: Nader onderzoek ecologie

Bijlage 10: Inspraakdocument Rhenoy Noord

Bijlage 11: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan 'Rhenoy Noord'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Reeds geruime tijd worden er voorbereidingen getroffen om het buiten gebruik geraakte terrein van de autosloperij aan de noordzijde van Rhenoy (hierna; Rhenoy Noord) te ontwikkelen met woningbouw in diverse prijsklassen. In de raadsvergadering van 22 november 2011 is het woningbouwprogramma voor Rhenoy Noord vastgesteld op 80 woningen, waarvan een deel als 'harde' en een deel als 'zachte' capaciteit is aangewezen.

De huidige stand van zaken is dat de eigenaar van het terrein, Story Beheer B.V. (hierna; initiatiefnemer), een herontwikkelingsplan voor de locatie heeft laten opstellen. Samen met de gemeente ziet de initiatiefnemer mogelijkheden om het plan in twee fasen te realiseren. In de eerste fase worden 55 woningen gerealiseerd. De tweede fase bestaat uit de resterende 25 woningen en mag worden gerealiseerd op het moment dat 70% van de woningen (39 stuks) in de eerste fase is verkocht.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit de gronden van een voormalige autosloperij met bijbehorende opstallen. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een perceel met een agrarische bestemming. De totale locatie heeft een oppervlakte van circa 5,5 hectare.

Omdat de ontwikkelingsplannen voor Rhenoy Noord strijdig zijn met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Rhenoy 2000' en 'Buitengebied' is onderhavig bestemmingsplan opgesteld dat een passend planologisch kader biedt voor de woningbouw.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De voorziene woningbouw binnen Rhenoy Noord is in strijd met het vigerend planologisch regime ter plaatse. Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, gelden binnen het plangebied onderstaande bestemmingsplannen:

- 'Rhenoy 2000', vastgesteld op 22 februari 2000;
- 'Buitengebied, derde herziening', vastgesteld op 15 februari 2011.

1.3 Plansystematiek

De beoogde kwaliteit van het plangebied is in diverse documenten vastgelegd zoals de stedenbouwkundige schets en het beeldkwaliteitplan voor Rhenoy Noord. Een belangrijke volgende stap is de ontwikkeling van bouwplannen, die op heel concrete wijze invulling geven aan het geambieerde kwaliteitsniveau. Deze bouwplannen zullen worden getoetst aan dit bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan. Dit plan zal formeel deel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Aan de ene kant dient het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk te maken en dus de nodige flexibiliteit te bieden. In de uitwerking van zowel stedenbouwkundige plannen als van bouwplannen kunnen immers om redenen van plankwaliteit, efficiency, kosten of anderszins nog zaken wijzigen. Aan de andere kant dient echter ook het kwaliteitsniveau zoals beoogd op een juiste manier te worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan mag uiteindelijk geen belemmering zijn voor het realiseren van de beoogde kwaliteit en inrichting, maar is er juist op gericht om met de nodige flexibiliteit een kwalitatief hoogwaardig woongebied mogelijk te maken.

Gelet op dit doel is het bestemmingsplan Rhenoy Noord een globaal bestemmingsplan met voor een deel van de woningbouw een wijzigingsbevoegdheid.

De flexibiliteit biedt de ontwikkelaar(s) en architecten ruimte om te ontwikkelen en te ontwerpen zonder daarbij de gebiedskwaliteiten en -ambities uit het oog te verliezen.

Die ruimte is gevonden door bijvoorbeeld de bestemming 'Woongebied' op een globale manier op de verbeelding te bestemmen: er zijn ruime bestemmingsvlakken opgenomen, waarbinnen alle tot de woonfunctie behorende onderwerpen zijn toegestaan. De bebouwing wordt in de 'regels' verder opgenomen. De globale bestemming wil niet zeggen dat de maximale ruimte in de regels overal wordt gebruikt; zo zijn binnen de bestemming 'Woongebied' bijvoorbeeld de locaties van de te realiseren sociale woningen vastgelegd om enige ruimtelijke sturing te bewerkstelligen. De sociale woningen zijn immers gekoppeld aan een parkeerprogrammering in de openbare ruimte.

Groen, water en verkeer zullen globaal worden bestemd, met maximale flexibiliteit voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het bestemmingsplan biedt directe bouwtitels voor de eerste fase van 55 woningen. Dit betekent dat burgemeester en wethouders van de gemeente Geldermalsen zonder verdere procedures op aanvraag omgevingsvergunningen kunnen verlenen. Voor de resterende 25 woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarvan gebruik kan worden gemaakt op het moment dat 70% van de woningen in de eerste fase is verkocht (zijnde 39 woningen).

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Rhenoy Noord' bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven en de regels. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bv. topografische gegevens).

Regels

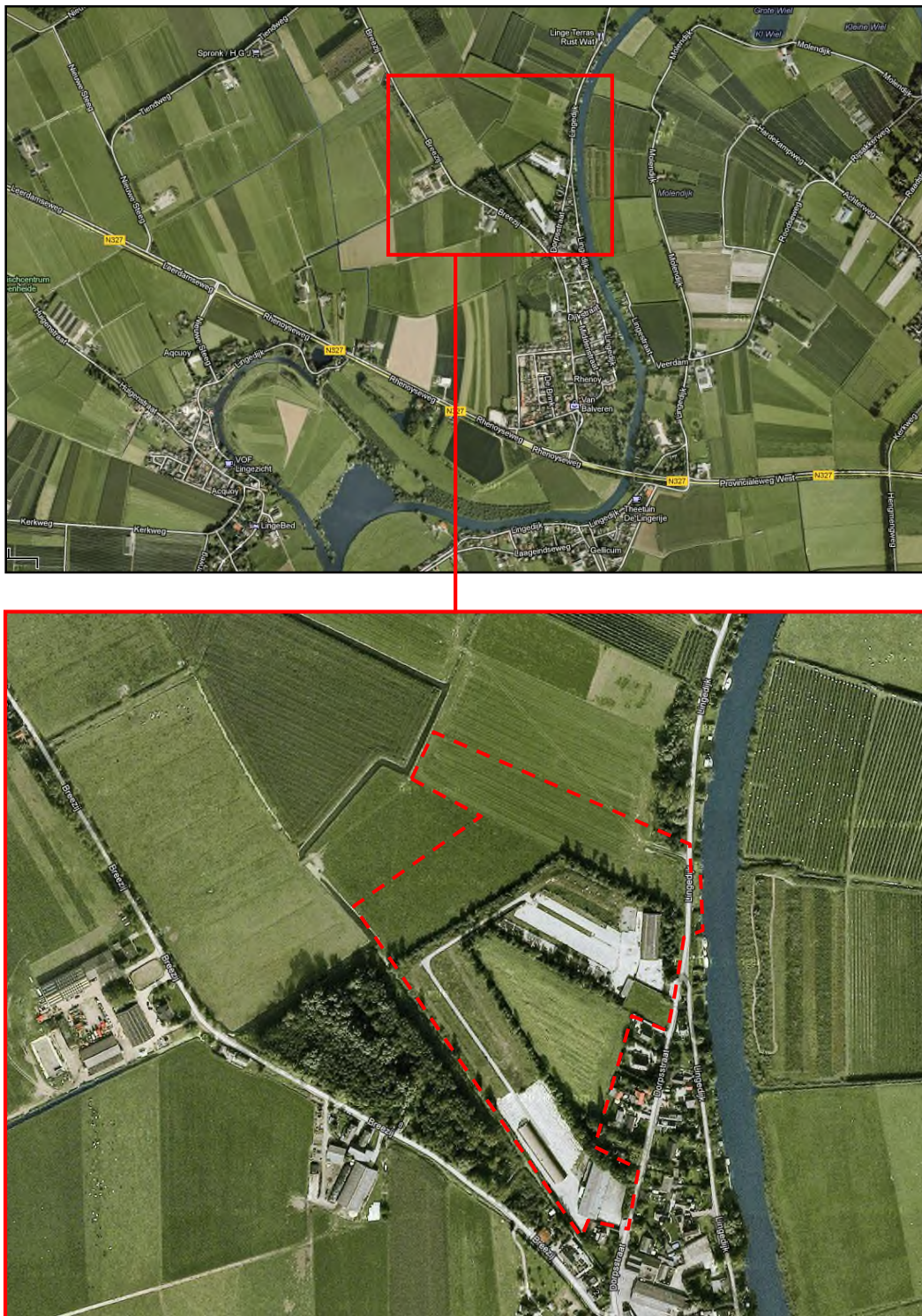
De regels bevatten de regeling betreffende het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Het laatste hoofdstuk bevat ondermeer regels met betrekking tot de overgangsbepalingen.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven. De relevante beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties staan centraal in hoofdstuk 3 gevolgd door de toekomstige inrichting van het plangebied in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de realiserings- en uitvoeringsaspecten behandeld, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. In hoofdstuk 7 komt de economische haalbaarheid van de plannen aan bod, gevolgd door de juridische planbeschrijving in hoofdstuk 8. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.



Figuur 1.1.: ligging en begrenzing plangebied Rhenoy Noord

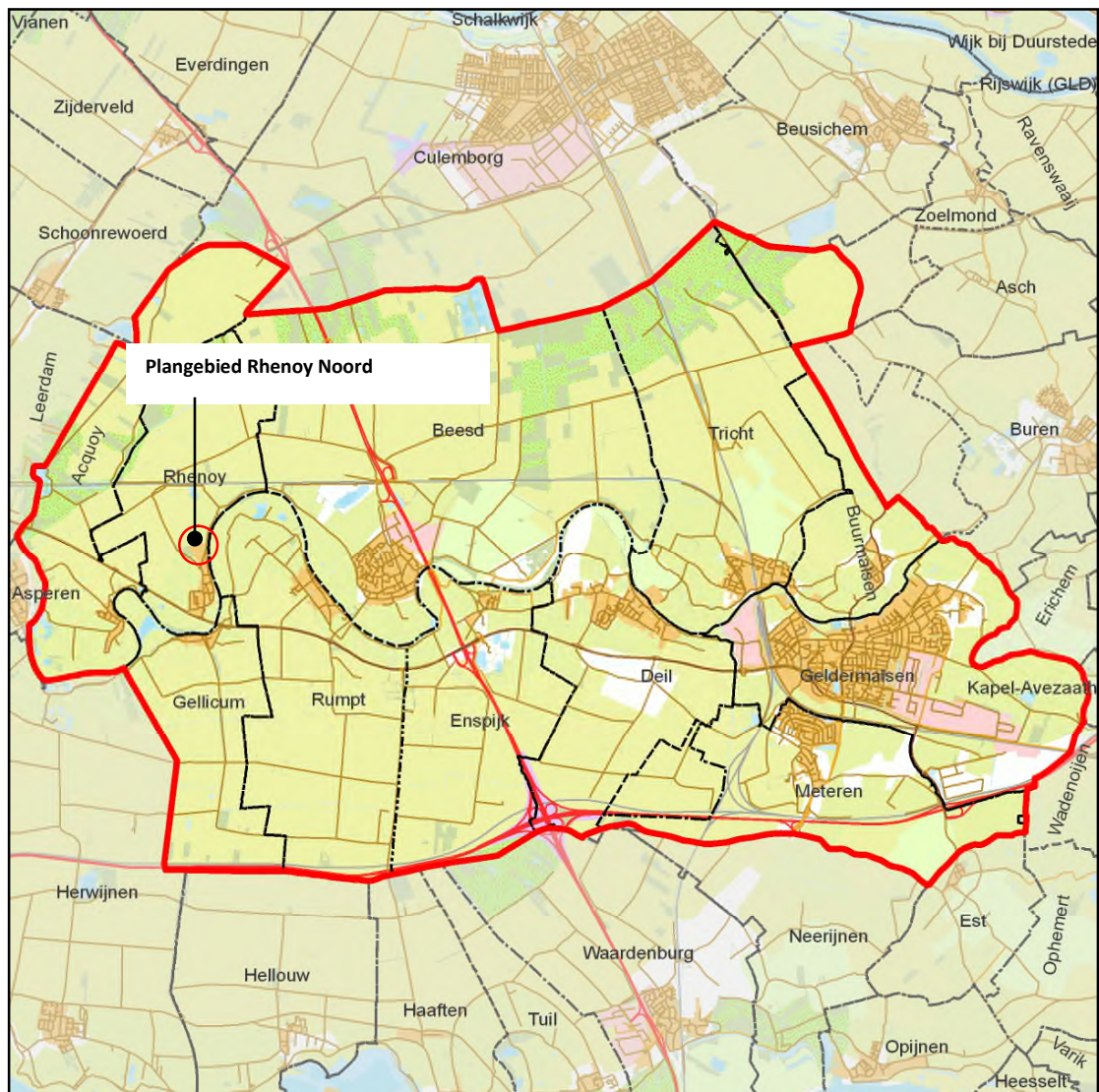
2 Gebiedsbeschrijving

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige omgevings- en locatiekenmerken van het plangebied Rhenoy Noord.

2.1 Ligging

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Geldermalsen. Deze gemeente is met een oppervlakte van ongeveer 102 km² één van de grootste gemeenten van de West-Betuwe. Op 1 november 2012 telde de gemeente in totaal 26.279 inwoners (bron: CBS), waarvan er circa 670 in de kern Rhenoy wonen.

De gemeente Geldermalsen was van oorsprong een agrarische gemeente met vooral veel fruitteelt. Meer en meer wordt de agrarische bedrijfstak verdrongen door andere bedrijfstakken. Vanwege het landschap met de Linge en de schilderachtige dorpen, vereist het veel aandacht de balans tussen nieuwe ontwikkelingen en de gebiedskwaliteiten in evenwicht te houden.



Figuur 2.1.: ligging plangebied binnen gemeente Geldermalsen

Het plangebied bevindt zich in Rhenoy, een kern aan de westzijde van de gemeente Geldermalsen met ruim 670 inwoners. De locatie ligt aan de noordzijde van de kern en grenst aan de west- en noordzijde aan het buitengebied van de gemeente.

Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de bebouwing en een bosperceel langs de weg Breezij. Aan de oostzijde wordt de begrenzing gevormd door de Dorpsstraat.

De locatie wordt ontsloten via de Dorpsstraat aan de oostzijde. Parallel aan deze weg ligt de rivier De Linge.

2.2 Stedenbouwkundige context

Rhenoy is een gestrekt rivierendorp gebouwd op een smalle oeverwal. De ruimtelijke structuur wordt in belangrijke mate bepaald door de langgerekte noord-zuid gerichte assen; de smalle Lingedijk aan de oostzijde, de Middenstraat en de Dorpsstraat aan de westzijde. Deze structuur vloeit voort uit de landschappelijke basis waarop het dorp is ontstaan: de smalle oeverwal langs de Linge. De langgerekte lijnen wordt door een aantal smalle dwarsstraten met elkaar verbonden.

Het historische dorpsgebied wordt gekenmerkt door oudere bebouwing, die voorheen grotendeels een agrarische functie heeft gehad en in een enkel geval nog steeds heeft. Inmiddels heeft de bebouwing voornamelijk een woonfunctie, hier en daar gemengd met detailhandel of aan huis gebonden bedrijf of beroep. Alle woningen zijn duidelijk individueel te onderscheiden. De historische dorpskern bevindt zich voornamelijk aan de oostzijde van de Dorpsstraat en wordt daar begrensd door de Linge en in het noorden door een van de 'stoepen' tussen de Dorpsstraat en de Lingedijk, ook Dorpsstraat geheten. Het gebied loopt uit in een punt. Door de smaller wordende oeverwal ontbreekt op deze plaats de Middenstraat. Daarmee wordt de noordelijke overgang van het dorp naar het agrarisch gebied gevormd. De bebouwingsdichtheid is hier lager en de onderlinge afstand tussen de woningen is groter dan in de kern van het dorp. Er zijn hier ook enkele vrij grootschalige bedrijven gelegen, waaronder de voormalige autosloperij binnen het plangebied. Midden in het dorp ligt een onbebouwd terrein, omsloten door de Dorpsstraat, Dijkstraat, Schoolstraat en Middenstraat. Vanwege de particuliere agrarische functie is dit gebied echter niet toegankelijk als centraal 'hart' van het dorp. Wel geeft de plek lucht aan de dorpskern.

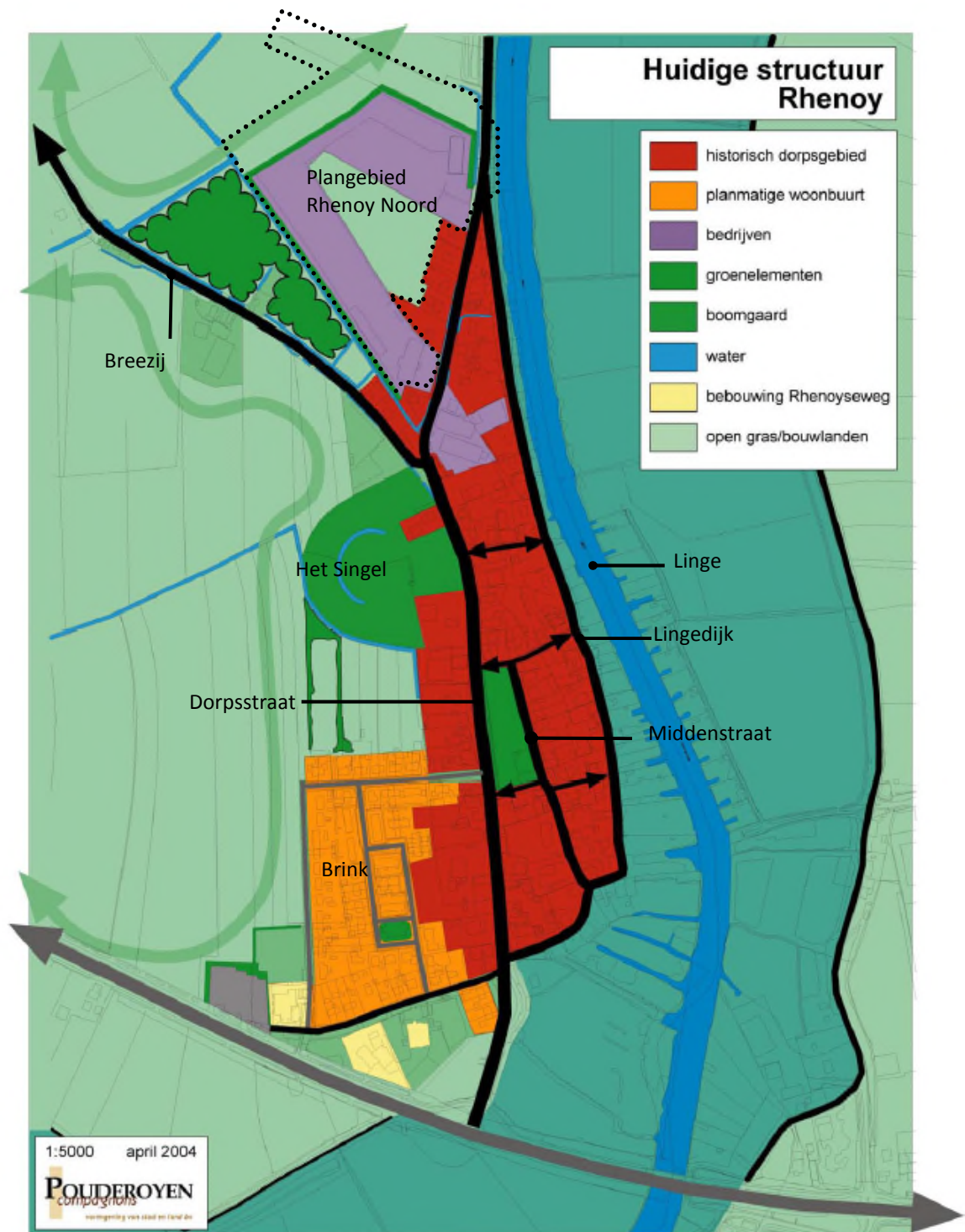
Ten westen van de Dorpsstraat ligt het nieuwbouwwijkje De Brink. Deze buurt sluit stedenbouwkundig minder goed aan op de historische dorpsstructuur en heeft daardoor weinig visuele relatie met het dorp.

Aan de zuidzijde van het dorp ligt aan de Rhenoyseweg een aantal solitaire gebouwen zoals een uitvaartcentrum, een boerderij, een snackbar en het dorpshuis.

Langs de westelijke dorpsrand is vanaf de Kornelis van Wijnenstraat het uitgestrekte agrarische gebied goed beleefbaar, waardoor de karakteristieke relatie tussen het dorp en zijn omgeving wordt versterkt. Dit gebied, het Achterland genaamd, is aan te merken als waardevol gebied, omdat deze als tegenhanger van de bebouwde kom de herkenbaarheid van de dorpsstructuur versterkt. Bijzonder is de aanwezigheid van zogenaamde komgronden.

Het agrarische bedrijf 'Het Singel' aan de Dorpsstraat 20 staat op een oude bewoningsplaats. De overblijfselen van het voormalige kasteelterrein zijn in het terrein nog goed herkenbaar door het ronde kavelverloop en het markante hoogteverschil.

In het noordelijk deel van het dorp takt de Breezij ter hoogte van het plangebied 'Rhenoy Noord' af van de Dorpsstraat. De Breezij loopt het open, agrarische komgebied in. Er ligt een aantal boerderijen en bebouwingsclusters aan deze weg. Aan de noordzijde van de weg ligt een bosje dat de zuidgrens van het plangebied vormt. De Dorpsstraat zelf sluit aan de rand van het dorp vorkvormig aan op de Lingedijk. Aan westzijde van de Dorpsstraat bevindt zich het plangebied.



Figuur 2.2: huidige structuur Rhenoy met ligging plangebied (bron: Groeimodel lange termijn Rhenoy, Pouderoyen)

2.3 Huidig situatie plangebied

In de huidige situatie bestaat de locatie uit een in onbruik geraakte autosloperij met bijbehorende gebouwen. Rondom de gebouwen is verharding aanwezig. Buiten deze verharding bestaat het plangebied uit braakliggend terrein en kavels met laag en hoog groen.

De noordzijde van het plangebied bestaat deels uit een gronddepot en uit weide. Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde begrensd door een B-watrgang. Aan de oostzijde (rond de kruising van de Dorpsstraat en de Lingedijk) bevinden zich smalle watergangen (kwelsloten). Het gebied wordt aan alle zijden, behalve de zijde aan de Dorpsstraat, omzoomd door hoogopgaande vegetatie bestaande uit bomen en struiken. De kavels van het voormalige bedrijf zijn centraal in het plangebied afgezet met houten schuttingen, die inmiddels zijn begroeid.



Foto's: Plangebied gezien vanaf de Lingedijk met links de Linge en rechts het gronddepot aan de noordzijde (Boven)
Een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing (midden)
Het gronddepot gezien vanaf de Lingedijk en een deel van de bestaande verharding (onder)

2.4 Landschap en cultuurhistorie

Rhenoy is gelegen in een oeverwallen- en stroomruggenlandschap. Het dorp zelf is ontstaan op een smalle oeverwal langs de Linge. Het Achterland, het open agrarische gebied aan de westzijde van Rhenoy, is akkerland in oude verkaveling en is na 1850 weinig veranderd cultuurland. Het meest noordelijk perceel van het plangebied (met het gronddepot) grenst aan een A-watergang, die het akkerland doorkruist.

Tegen de oude kern liggen enkele boomgaarden waardoor een besloten karakter is ontstaan. Dit staat in contrast met het veel opener gebied aan de westzijde van de kern. Er is een scherp contrast tussen het open akkerland en de besloten boomgaarden en weilanden in het dorp.

Langs de Breezij - ten zuiden van het plangebied - ligt een bosje dat tevens voor een deel de scheiding vormt tussen het plangebied en de kern Rhenoy. Het bosje wordt door diverse slootjes doorsneden en kent hierdoor een afwisseling tussen natte en droge delen. Het plangebied wordt van het bosje gescheiden door een B-watergang.

De Linge ten oosten van het plangebied en bijhorende uiterwaarden hebben een belangrijk aandeel in de groenstructuur van het dorp. De ligging van het plangebied naast deze rivier biedt potenties voor het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu.



Foto's: Open akkerlandschap (komgronden) aan de westzijde van Rhenoy ter plaatse van A-watergang aan noordwestzijde plangebied (links)
Zuidzijde plangebied met B-watergang en het bosje langs Breezij gezien richting het oosten (rechts)

2.5 Conclusies gebiedsbeschrijving

Het plangebied Rhenoy Noord bevindt zich op de overgang van de oeverwal naar de komgronden. De locatie ligt geïsoleerd ten opzichte van de bestaande kern van Rhenoy door de aanwezigheid van het bosje langs Breezij en de bestaande woningen aan de Dorpsstraat. Bij de herontwikkeling vormt dit uitgangspunten, waardoor sprake zal zijn van een enigszins op zichzelf staand woongebied. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied is dat een verweving met het bestaande dorp en landschap wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld door fysieke en visuele verbindingen), waarbij wordt aangesloten bij het bestaande dorps karakter van Rhenoy. De bestaande gebiedskenmerken bieden daarbij voldoende aanknopingspunten waarop het ontwerp voor Rhenoy Noord kan worden gebaseerd. Zo bevinden zich diverse bestaande waterlopen in het gebied, die kunnen worden benut voor de te realiseren waterberging binnen Rhenoy Noord.

3 Beleidskaders

Dit hoofdstuk gaat in op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden, die betrekking hebben op de herontwikkeling van het plangebied Rhenoy Noord.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte (2006). In de Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de top technologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.

Het Rijk zet met de ontwerp structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig bestemmingsplan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de Structuurvisie.

Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet (1998) is het in stand houden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermden soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd bij LASER. Bevoegd gezag is het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd. In § 5.1 zijn de resultaten daarvan opgenomen.

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 algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR:

1. Rijksvaarwegen,
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam,
3. Kustfundament,
4. Grote Rivieren,
5. Waddenzee en waddengebied,
6. Defensie,
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
8. Elektriciteitsvoorziening,
10. Ecologische hoofdstructuur,
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen. De structuurvisie buisleidingen is inmiddels vastgesteld op 12 oktober 2012.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is aangewezen als 'Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' (nationaal belang 13) en geplaatst op de Voorlopige Lijst van UNESCO vanwege het unieke gebruik van water voor de verdediging van land, het daaraan gekoppelde stelsel van waterwerken en de gaafheid van het complex van verdedigingswerken. Het plangebied is gelegen binnen dit gebied. De NHW heeft de volgende kernkwaliteiten:

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

Bij provinciale verordening worden conform artikel 2.13.4 ten behoeve van de bescherming van de kernkwaliteiten van de erfgoederen regels gesteld voor het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten.

Deze kernkwaliteiten mogen bij wijziging van het bestemmingsplan niet afnemen. Zie §3.2 onder 'Ruimtelijke Verordening Gelderland' voor de consequenties voor onderhavig bestemmingsplan

In het plangebied zijn geen andere nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.6 lid 2 Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Het geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals een locatie voor detailhandel, bedrijventerrein, kantoren en woningbouw.

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Bro een lid 2 ingevoegd, waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking').

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden (trede 2) en als dat niet mogelijk is op andere locaties (trede 3), die vooral goed ontsloten moeten zijn.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen Rhenoy Noord voorziet in een regionale behoefte (trede 1). Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het uitgevoerde woningmarktonderzoek zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. Daarnaast vindt de toekenning van bouw mogelijkheden plaats binnen het als 'bestaand stedelijk gebied' aangeduide gebied zoals weergegeven in figuur 3.1. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde waterlichamen, zijn hiertoe bindende doelen opgesteld. De maatregelen om de doelen te bereiken worden uitgewerkt in de stroomgebiedprocessen. Voor de overige wateren geldt het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

In onderhavig bestemmingsplan vinden ontwikkelingen plaats die gevolgen hebben voor de waterhuishouding. In hoofdstuk 6 wordt een beschrijving gegeven van de gevolgen van betreffende ontwikkelingen voor het aspect water.

Nota Belvédère

In het kader van de Nota Belvédère zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvédèregebieden. Ook voor het Belvédèregebied Tieler- en Culemborgerwaard, waarin het plangebied is gelegen, is de cultuurhistorische identiteit beschreven. In § 5.6.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Met de invoering van de Wro dient het provinciale beleid in een structuurvisie te worden weergegeven. Het Streekplan Gelderland 2005 is gekwalificeerd als een structuurvisie. Daarnaast zijn enkele thematische uitwerkingen van het streekplan vastgesteld die als structuurvisie fungeren. Bovendien kan de provincie regels opstellen welke moeten doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Hiervoor is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Deze verordening is een juridische vertaling van het Streekplan en de uitwerkingen daarvan.

Het Streekplan Gelderland 2005 is vanaf 20 september 2005 in werking (hierna 'Streekplan'). De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005 - 2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig te accommoderen en te bevorderen, zodat publieke (rijksoverheid, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert en regionale verscheidenheid, identiteiten en ruimtelijke kenmerken versterkt.

De beleidsuitgangspunten die in het Streekplan zijn benoemd, zijn:

- Loslaten tegenstelling stad/ land; in regionale samenhang met nieuwe vormen van ruimtegebruik en nieuwe stad/ landrelaties een balans vinden tussen stad en land.
- Bundeling als middel om steden/stedelijke netwerken als sociaaleconomische brandpunten te laten functioneren en voor voldoende draagvlak voor gespecialiseerde voorzieningen met (boven)regionale betekenis te zorgen.
- Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied.

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten van het Streekplan wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Rivierenland

Het streekplan formuleert voor het rivierenland als hoofdpagave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, de dijken, de oeverwallen, de kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De hoofdinfrastructuur wordt door de regio niet primair gezien als leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen maar wel als mede-ordenend. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme en energievoorziening zich in het rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De waterafvoerfunctie van de Linge moet, ook voor de toekomst, worden gewaarborgd. Van de regio en de betrokken gemeenten wordt verwacht dat zij bij de afweging van de begrenzing van mogelijke uitbreidingslocaties voor wonen of werken in deze gebieden rekening houden met de afvoerfunctie van de uiterwaarden.

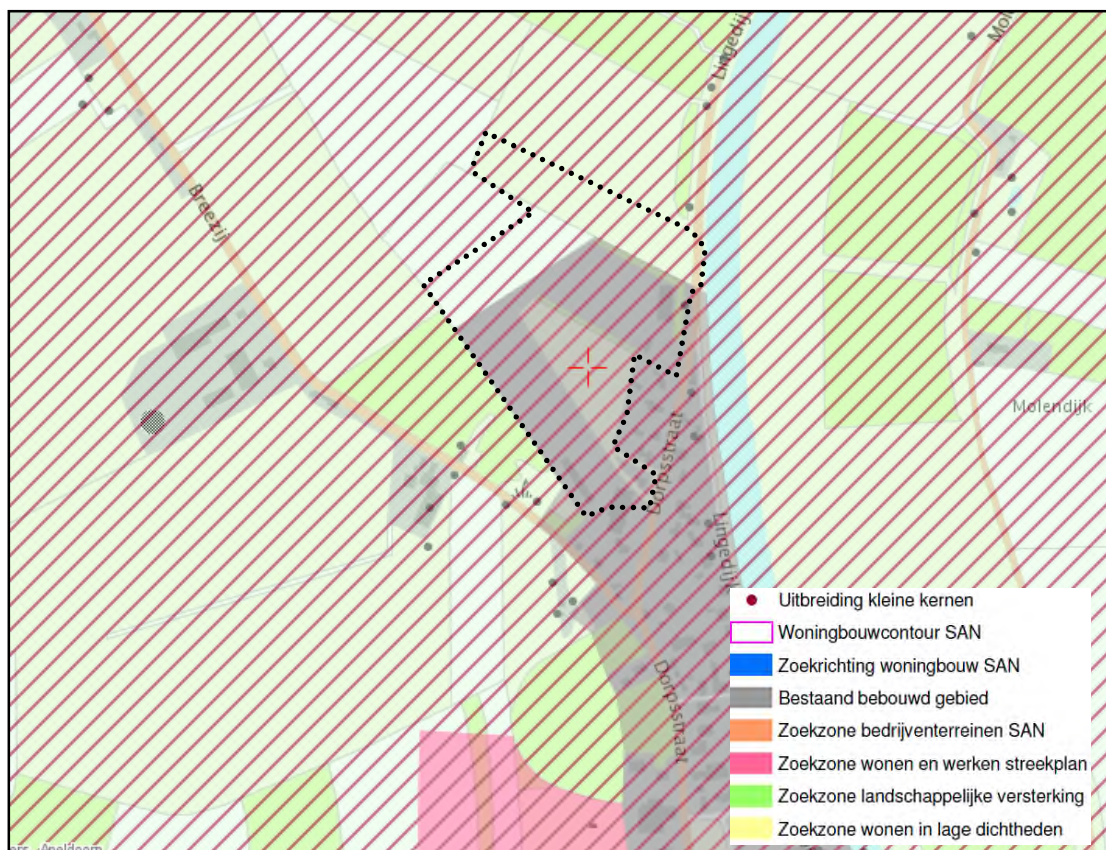
Daarbij geldt, conform het generieke beleid voor de afstemming van verstedelijking en waterhuishouding, dat de waterhuishoudkundige gevolgen niet afgewenteld mogen worden op naastgelegen of benedenstroomse gebieden of naar de toekomst. Van het waterschap wordt verwacht dat deze de Linge waterstaatkundig zo definieert dat hieronder naast de watergang zelf ook de gronden vallen die een functie hebben voor de waterafvoer.

Streekplanuitwerking 'Waardevolle landschappen'

Het gebied ten westen van Tricht, met daarin de kern Rhenoy maakt op de beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het waardevolle landschap 'De Regulieren'. Voor de waardevolle landschappen is een streekplanuitwerking opgesteld. Hierin is voor het waardevolle landschap 'De Regulieren' ter hoogte van het plangebied de volgende kernkwaliteit opgenomen:

- Fraai kleinschalig oeverwallandschap langs sterk meanderende Linge met karakteristieke dorpen en fruitteelt.
- De meanderende Linge met smalle uiterwaarden is opgesloten door steile dijken met wielen.
- Alle dorpen liggen op de oeverwallen, met hun oude kernen dicht aan de Linge.
- Op de oeverwallen domineren als grondgebruik de fruitteelt (boomgaarden onder andere met hoogstambomen) en akkerbouw in onregelmatige en/of blokvormige percelen waarvan de grenzen in veel gevallen van hoge ouderdom zijn.

De provincie steunt de gedachten van de regio rond het organisch groeien van kernen en zoeken naar beperkte nieuwe woonconcentraties of linten (dijken) buiten de kernen, voor zover het gaat om zones of gebieden die gekenmerkt kunnen worden als stad/ land relatiezone.



Figuur 3.1: uitsnede kaart 'Verstedelijking' met ligging plangebied

Wonen

Het uitgangspunt van het Gelders woonbeleid is, dat de gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het streekplan voorziet in voldoende ruimte voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet worden voldaan aan basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag.

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op de omliggende omgevingskwaliteiten van landschap 'De Regulieren'. In het ontwerp voor Rhenoy Noord worden de bestaande kernkwaliteiten – zoals voorgaand beschreven – behouden. Waar mogelijk wordt bij de invulling van het gebied aangesloten op deze kwaliteiten (zichtlijnen en contact met het landschap).

Tevens draagt het plan bij aan het invullen van de vraag naar woningbouw binnen Rhenoy. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten uit het Streekplan 2005.

Ontwerp omgevingsvisie in voorbereiding

Momenteel bereidt de provincie Gelderland een omgevingsvisie voor, die het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het Milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen zal vervangen. De Gelderse ontwerp omgevingsvisie doorloopt momenteel de gebruikelijke procedure.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan (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'.

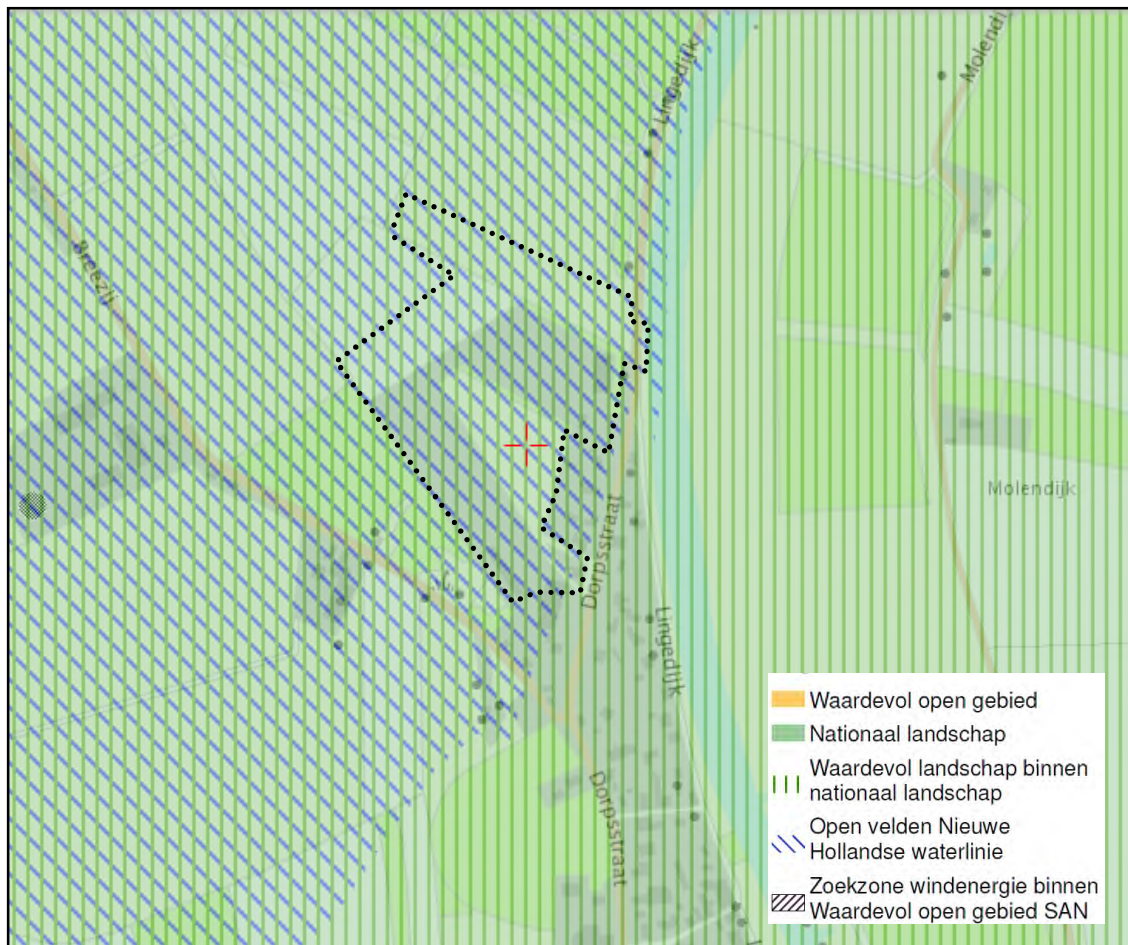
Zoals te zien in figuur 3.1 is het plangebied volgens de RVG vrijwel helemaal gelegen binnen bestaand bebouwd gebied op de kaart 'Verstedelijking'. De gronden, die momenteel nog deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied' hebben deze aanduiding niet, maar zullen ook niet worden ontwikkeld met stedelijke functies.

Op de kaart 'Landschap' van de RVG is het plangebied aangeduid als 'Waardevol landschap binnen nationaal landschap' en 'Open velden Nieuwe Hollandse waterlinie' (zie figuur 3.2).

In gebieden binnen een nationaal landschap, met de aanduiding waardevol landschap, kunnen slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' behouden of versterken (zie voor kernkwaliteiten rondom plangebied ook het kopje 'Streekplan Gelderland 2005'. Met de herontwikkeling van het plangebied is geen sprake van aantasting van de benoemde kernkwaliteiten.

Ten aanzien van de in het Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen 'open velden', voor zover die niet samenvallen met de waardevolle open gebieden en met het bestaande bebouwd gebied, worden in een bestemmingsplan geen bestemmingen toegestaan die de openheid daarvan aantasten.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, is een herontwikkeling niet op bezwaren gestuit vanuit de RVG.



Figuur 3.2: uitsnede kaart 'Landschap' met ligging plangebied

De herontwikkeling van het plangebied stuit niet op bezwaren vanuit de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De locatie bevindt zich grotendeels binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee er ook geen belemmeringen gelden vanwege de ligging binnen de Open velden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.3 Gemeentelijk beleid

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 11 karakteristieke kernen. Geldermalsen is zich daarbij bewust van de unieke ligging. Dichtbij nationale landschappen én met de Randstad om de hoek. Doorsneden door de Linge én door infrastructurele hoofdstromen. 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 11 kernen hebben traditioneel hun eigen karakter. Die sociale en fysieke eigenheid blijft behouden.

In het visiedocument zijn drie overkoepelende cruciale beleidswaarden vastgesteld voor het heden en toekomst van de gemeente Geldermalsen. Het betreft de kernwaarden:

- landschapskwaliteit;
- kernenkwaliteit;
- knooppuntenkwaliteit.

Het toekomstperspectief van de visie is erin gelegen om de bestaande kwaliteiten in stand te houden danwel hierop voort te bouwen.

Met de herontwikkeling van het plangebied worden de bestaande omgevingskwaliteiten behouden en zelfs versterkt. Het in onbruik geraakte terrein van de autosloperij maakt plaats voor een hoogwaardig woonmilieu.

Visie 'Malsen aan de Linge'

In de raadsvergadering van 27 maart 2012 heeft de gemeenteraad haar visie nader aangescherpt: De gemeente Geldermalsen biedt een prettige woonomgeving waarin de mooie karakteristieke kernen, gelegen aan de Linge, met daartussen grote open groene ruimtes wordt algemeen gewaardeerd. Het is rustig en veilig in de gemeente. Deze woonomgeving is belangrijk voor haar inwoners en is het kapitaal van de gemeente. Uitgangspunt bij beleid is de nadruk op groen, leefbaarheid, rust en ruimte. De gemeente stimuleert de ontwikkeling en onderlinge sociale betrokkenheid van haar inwoners, waarbij tegelijkertijd eigen verantwoordelijkheid belangrijk blijft. De gemeente heeft als speerpunt van beleid de sociaal zwakkeren te activeren en te ondersteunen. De gemeente wil zich verder inspannen om de jeugd aan de streek te binden en ze een toekomst te bieden mede door de komst van hoger onderwijs naar de gemeente te stimuleren.

Geldermalsen is trots op haar agrarische sector en de daaraan verbonden economie, waarin fruitteelt een bijzondere rol heeft. Geldermalsen ziet kansen in hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van deze sector (zogenaamde Fruitvalley). De ontwikkeling van deze economie moet volop de ruimte krijgen, met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij inpassing in het landschap belangrijk is. Verder moet de economische ontwikkeling meer hoogwaardige bedrijvigheid opleveren en aansluiten bij de bevolkingsopbouw. Voorbeelden zijn productie, verwerking, distributie, zakelijke dienstverlening (onder andere ICT), onderzoek, gezondheid en recreatie en toerisme. Bovengenoemde aangescherpte visie dient als uitgangspunt te worden gehanteerd voor een nieuw op te stellen gemeentelijke structuurvisie.

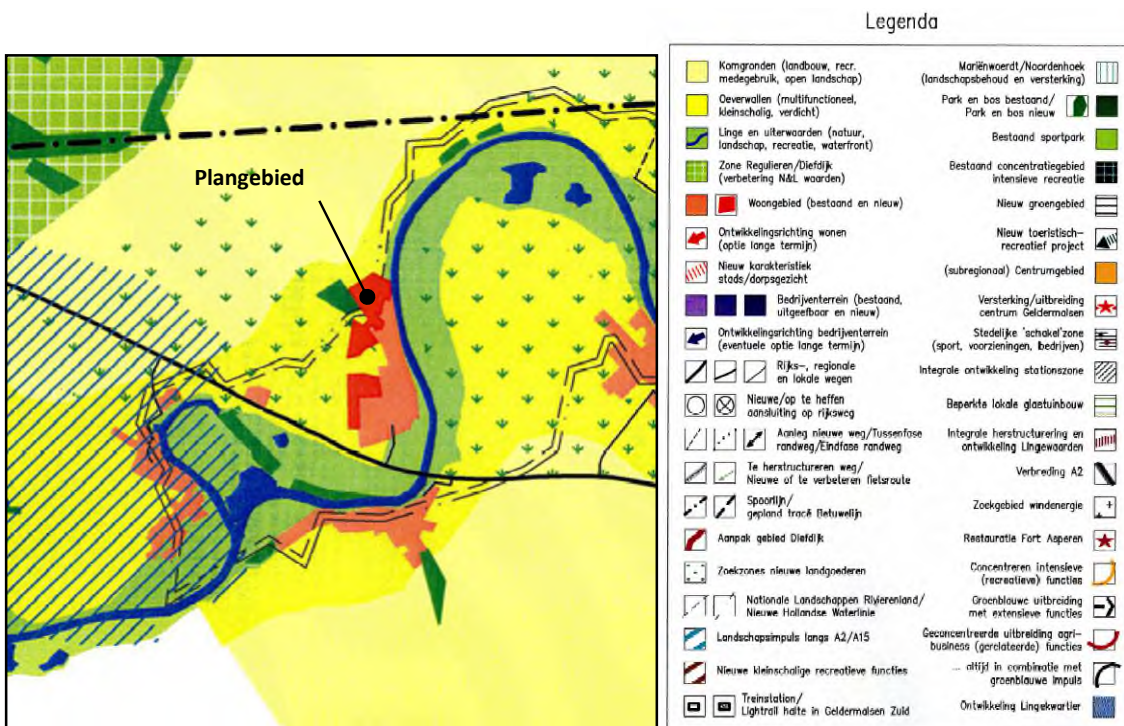
De ontwikkeling van een nieuw woongebied in Rhenoy dat aansluit bij de bestaande kwaliteiten en kenmerken van het dorp Rhenoy past binnen het gemeentelijk beleid. Er ontstaat een nieuw woningaanbod dat aansluit op de vraag in Rhenoy, waarmee bewoners voor het dorp en de gemeente behouden kunnen worden.

Lekker leven langs de Linge (Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015)

In de raadsvergadering van 23 februari 2010 is de Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015: 'Lekker leven langs de Linge' vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2015, waarin ontwikkelingen en ambities voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin zijn opgenomen.

Het dient als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen, en biedt via een uitvoeringsparagraaf de mogelijkheid voor kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro.

Inhoudelijk is er geen sprake geweest van grote beleidswijzigingen ten opzichte van eerdere ruimtelijke visiedocumenten en sectorale beleidsdocumenten. Volstaan is met een actualisatie van het reeds in 2005 ingezette beleid ('Wikken en Wegen').



Figuur 3.3: uitsnede structuurvisiekaart met ligging plangebied

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'Woongebied nieuw'. In 2005 is er een lange termijn groeimodel voor de kern Rhenoy opgesteld. Binnen de kern speelt een aantal (woningbouw)initiatieven die grote gevolgen hebben voor de toekomstige schaal van het dorp. Het groeimodel legt de ontwikkelingsrichting voor het dorp vast, waarbinnen verschillende initiatieven een plek kunnen krijgen. Een belangrijk element in de visie is een nieuwe ontsluiting, parallel aan de bestaande Dorpsstraat. Hierlangs kan nieuwe woningbouw plaatsvinden die past binnen het beeld van de kern. Het plangebied is aangewezen voor woningbouwontwikkeling met 70 à 80 woningen (waarvan 20 in het bereikbare segment).

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015.

Groeimodel lange termijn Rhenoy

In 2005 is er een lange termijn groeimodel voor de kern Rhenoy opgesteld. Aanleiding voor het opstellen van het model waren diverse (woningbouw)initiatieven die grote gevolgen hebben voor de toekomstige schaal van het dorp. Het groeimodel legt de ontwikkelingsrichting voor het dorp vast, waarbinnen verschillende initiatieven een plek kunnen krijgen. Een belangrijk element in de visie is een nieuwe ontsluiting (nieuwe Achterstraat), parallel aan de bestaande Dorpsstraat. Hierlangs kan nieuwe woningbouw plaatsvinden die past binnen het beeld van de kern. Het groeimodel spreekt over 55 woningen op het oude Story-terrein.

Omdat het terrein ten noorden van de Wethouder van Gamerenstraat vanwege planologische belemmeringen (spuitzones en archeologische resten) niet tot ontwikkeling is gekomen, is dit aantal later bijgesteld tot 80, waarvan 20 in het goedkope segment.

Vanwege het vervallen van de locatie ten noorden van de Wethouder van Gamerenstraat is de mogelijkheid (en noodzaak) vervallen om de nieuwe Achterstraat te realiseren. Als gevolg van het vervallen van de nieuwe ontsluiting en de verhoging van het woningbouwprogramma wijkt de huidige stedenbouwkundige uitwerking af van voorbeeldverkaveling uit het groeimodel.

Het groeimodel gaat voor het plangebied uit van ruim opgezette woningbouw in een bebouwingsdichtheid die past bij de bebouwingsstructuur van de omgeving en bij de ligging aan de rand van het dorp. Naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen zullen hier op creatieve wijze ook goedkopere woningtypes voor senioren en starters ingepast kunnen worden.

Onderhavig bestemmingsplan geeft invulling aan de voornaamste beleidsvoornemens uit het Groeimodel voor het plangebied.



Figuur 3.4: nieuw structuurmodel zoals opgenomen in het groeimodel voor Rhenoy (Pouderoyen, 2004)

Gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020

In januari 2010 heeft Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld. Voor de regio Rivierenland betekent dit dat er in de 2010 - 2019 9.800 woningen aan de voorraad toegevoegd mogen worden. De nadruk moet liggen op huurwoningen, betaalbare woningen en nultredenwoningen (woningen geschikt voor ouderen). Er was in geheel Rivierenland echter een plancapaciteit van ruim 20.000 nieuwe woningen. Gemeenten in de regio hebben de opdracht gekregen om gezamenlijk tot een oplossing te komen om het woningbouwprogramma aan te passen aan de behoefte.

Met de input van het woningbehoefteonderzoek van Companen (april 2010) heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 22 november 2011 een aangepast kwantitatief programma van 1.690 woningen voor de periode 2010 tot 2020 vastgesteld. Er wordt uitgegaan van een autonome behoefte van gemiddeld 80 woningen per jaar en een instroom van gemiddeld 50 huishoudens per jaar. Opgeteld zijn dit voor een periode van 10 jaar 1.300 woningen. Met een reservecapaciteit van 30 % om in te kunnen spelen op vertragingen of plannen die niet doorgaan, komt het totaal op 1.690 woningen. Dit aantal is regionaal afgestemd (het regionale programma is teruggeschoefd tot 13.888 woningen) en teruggekoppeld aan de provincie.

Rhenoy is aangewezen als één van de prioriteitslocaties voor woningbouw binnen de gemeente. In het gemeentelijk beleid was de bouw van 55 woningen in Rhenoy Noord al opgenomen. Voor de periode 2015-2025 is er voor het plan Rhenoy Noord met 80 woningen (55 + 25) behoefte te verwachten. De locatie Rhenoy Noord voldoet ook aan de criteria die in het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn opgenomen voor nieuwe initiatieven, zoals 'sanering van ongewenste bedrijfsfunctie' en 'woningbouw gaat gepaard met bodemsanering'.

Marktonderzoek Rhenoy Noord (RIGO, juni 2013)

In aanvulling op het woningbehoefteonderzoek van Companen is in juni 2013 een marktonderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte in relatie tot de ontwikkeling van Rhenoy Noord. Doel van het onderzoek was om de behoefte van Rhenoy Noord met 80 woningen binnen 10 jaar te onderzoeken. Daarbij betreft het vooral de laatste 25 woningen. Eerder is namelijk de behoefte aan 55 woningen al vastgesteld¹. Van de resterende 25 woningen dient de behoefte nader te worden aangetoond. Dit is ook van belang voor onderhavig bestemmingsplan, waarin de behoefte binnen een periode van 10 jaar onderbouwd moet worden. Voor een uitgebreide beschrijving van het marktonderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

Het uitgevoerde marktonderzoek in juni 2013 toont een behoefte van 80 woningen voor Rhenoy Noord aan voor de periode 2015-2025. De eerste fase (55 woningen) is in onderhavig bestemmingsplan direct planologisch mogelijk gemaakt. Voor de tweede fase is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie § 8.3).

¹ Gemeente Geldermalsen, Evaluatie woningbouwprogramma 2012, Geldermalsen, februari 2012

Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

Het Mobiliteitsplan Geldermalsen is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 november 2008 en bevat het mobiliteitsbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2020. Het Mobiliteitsplan is enerzijds een uitwerking van de beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Mobiliteitsvisie en anderzijds vormt het Mobiliteitsplan het fundament voor alle te realiseren maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving.

In het plan zijn wensbeelden geformuleerd rond de volgende thema's:

- Fietsen zonder stoppen gericht op het stimuleren van het gebruik van de fiets voor de kortere afstanden.
- Veilig op weg gericht op bescherming van de zwakkere in het verkeer.
- Openbaar vervoer voor iedereen gericht op het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer.
- Probleemloos recreëren gericht op het goed faciliteren van het toenemende recreatieverkeer en het beperken van de overlast daarvan.
- Verkeer op de juiste plaats gericht op de vraag welk soort verkeer waar hoort of naar toe zou moeten worden geleid.

Voor de kern Rhenoy en daarmee het plangebied zijn geen maatregelen in het plan opgenomen. Bij de ontwikkeling van het plangebied en de inrichting van de infrastructuur wordt met de algemene uitgangspunten van het Mobiliteitsplan rekening gehouden.

Welstandsnota

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Met het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden dus zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (omgevingsvergunningsplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst. Naast de welstandscriteria geeft de gemeentelijke welstandsnota ook de beleidsregels weer voor de uitvoering en organisatie van de welstandszorg in de gemeente Geldermalsen. De welstandscriteria worden ingedeeld in algemene criteria, gebiedscriteria, criteria voor specifieke gebouwtypologieën en criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van zogenaamde 'welstandsniveaus'.

Rekening houdend met de systematiek van de geldende Welstandsnota is voor het plangebied het 'Beeldkwaliteitplan Rhenoy Noord' opgesteld. Voor de inhoud van dit plan wordt verwezen naar §4.2 en bijlage 2. Dit plan wordt gekoppeld aan de Welstandsnota, waardoor het als formeel toetsingskader gebruikt kan worden door de welstandscommissie van de gemeente Geldermalsen.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan voor Rhenoy Noord geldt een passend instrument om te na te streven beeldkwaliteit binnen het plangebied te sturen en te borgen.

Speelplaatsen

In 2006 heeft het toenmalige ministerie van VROM aan gemeenten geadviseerd om tenminste 3 % van het bebouwd gebied te reserveren voor speelruimte. In 2008 heeft de gemeente in de kadernota 'Sport en bewegen' opgenomen om bij nieuwbouw- en inbreidingsplannen als streefwaarde te hanteren dat 10% van de wijk 'openbaar groen' is en netto 3 % van de ruimte beschikbaar is voor het buiten spelen, bewegen en sporten waarbij ook een spreiding in de wijk aanwezig moet zijn.

In onderhavig bestemmingsplan zijn voldoende groen- en speelvoorzieningen aanwezig, waardoor wordt aangesloten op het gemeentelijk beleid ten aanzien van speelplaatsen. De speelruimte zal hoofdzakelijk worden gerealiseerd ter plaatse van de centrale groene ruimte in de nieuwe woonbuurt.

Beleidsregel spuitzones

Op 22 juni 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregel spuitzones vastgesteld. Daarbij heeft het college gebruik gemaakt van de onderzoeksrapporten 'Driftblootstelling binnen 50 m¹ van de perceelsgrens bij bespuitingen van een boomteelt perceel' en 'Driftblootstelling binnen 50 m¹ van de perceelsgrens bij bespuitingen van een fruitboomgaard' van Plant Research International B.V.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals onderhavig bestemmingsplan, dient op basis van deze beleidsregels te worden uitgegaan van de verplichting om uit een oogpunt van bescherming van de volksgezondheid een afstand van 50 m¹ aan te houden van percelen waarop in verband met fruitteelt gespoten wordt of kan worden tot gevoelige objecten (objecten waarin geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven) en een afstand van 10 m¹ van percelen waarop in verband met boomteelt gespoten wordt of kan worden gespoten.

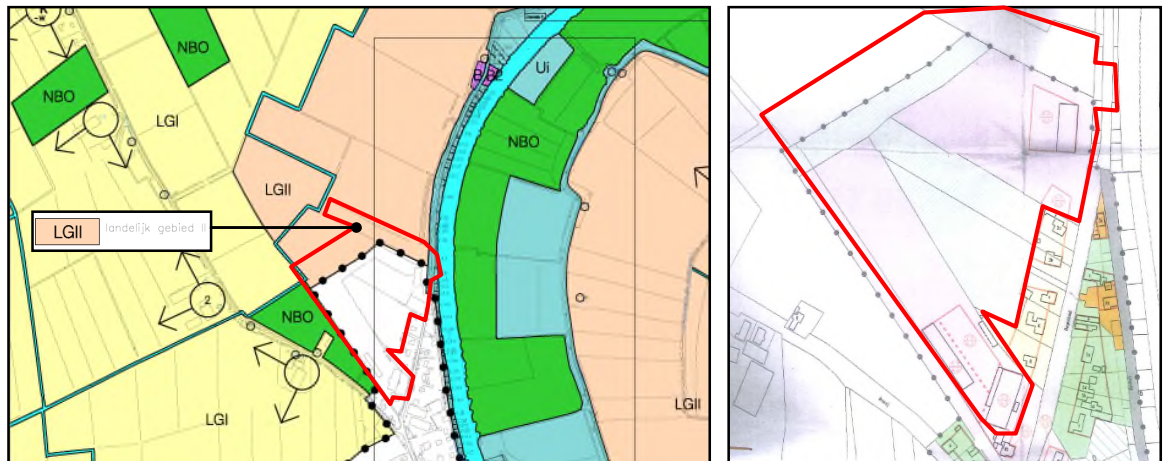
In beleidsregels is, op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens, vastgelegd dat bij de bepaling van de afstanden in de praktijk uit dient te worden gegaan van een afstand van 65 m¹ van de perceelsgrens van het agrarisch perceel waarop bestrijdingsmiddelen voor fruitteelt (kunnen) worden gebruikt tot de gevel van het hoofdgebouw waarop een gevoelig object staat. Hierdoor is nog sprake van een stuk achtertuin waarbinnen sprake is van een gezond woon- en leefklimaat.

Aan de noord- en westzijde van het plangebied geldt op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Landelijk Gebied II'. Binnen deze bestemming is het mogelijk fruitboomgaarden met spuitmogelijkheden te realiseren. Binnen onderhavig bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'spuitzone' opgenomen van 50 meter vanaf de noordgrens van het plangebied, waarbinnen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan. In de stedenbouwkundige opzet zijn de voortuinen van de woningen aan deze zijde van het plangebied naar het noorden gericht (zie figuur 4.1). Eén zijtuin valt binnen de spuitzone, maar deze woning heeft aan de achterzijde voldoende ruimte waar sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. Daarmee is een afstand van 50 in plaats van 65 meter te rechtvaardigen.

De agrarische percelen aan de westzijde van het plangebied zijn binnen onderhavig bestemmingsplan opgenomen en voorzien van een passende regeling, die het gebruik van de gronden voor fruitteeltdoeleinden uitsluit. Daarmee vervallen hier de spuitmogelijkheden en is ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden tot de vaststelling van onderhavig plan twee bestemmingsplannen. Het gaat om het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 28 november 2006) en 'Rhenoy 2000' (vastgesteld op 22 februari 2000). Voor de meest noordelijke gronden geldt de bestemming 'Landelijk gebied II' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gronden van het voormalige autodemonstratiebedrijf hebben de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn strijdig met beide bestemmingsplannen.



Figuur 3.5: uitsneden vigerende bestemmingsplannen voor plangebied 'Rhenoy Noord'

3.4 Conclusie

De uitgevoerde beleidsscan toont aan dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In diverse beleidsstukken is de ontwikkeling van Rhenoy Noord - onder voorwaarden - voorzien.

4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundig ontwerp

4.1.1 *Ruimtelijke uitgangspunten*

In het groeimodel van Rhenoy (zie ook §3.3) zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor het plangebied. Bij de nieuwe geplande nieuwbouw zal in de vormgeving en het materiaalgebruik van de woningen en de openbare ruimte aangesloten moeten worden bij de dorpse sfeer die een groot deel van Rhenoy uitstraalt. Hierdoor zal de nieuwbouw als vanzelfsprekend in het dorp en het aangrenzende landschap opgenomen kunnen worden. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Geen repeterende rijtjes. Korte blokjes met maximaal vijf woningen (voor starters en senioren) zijn mogelijk, maar blijven ondergeschikt in het ruimtelijk beeld. Bijvoorbeeld door situering aan dwarsstraatjes / woonpaden of bij overgangen naar het open landschap. Langere blokken aaneengesloten woningen dienen vermeden te worden.
- Geen planmatige uitstraling;
- Zoveel mogelijk individueel te onderscheiden gebouwen;
- Veel variatie in de gebouwen;
- Mozaïekverkaveling: sterke menging van woningtypen en kavelgrootten;
- Bouwen op het landschap met moderne technieken. Verschillen tussen droge en natte delen moeten zichtbaar zijn in de structuur en de bebouwing. In Rhenoy betekent dit een onderscheid tussen de droge oeverwal en de nattere kommen;
- Veel eigen grond, de privétuinen bepalen het ruimtelijk beeld. Bouwen volgens de karakteristieke korrel van Rhenoy: gebouwen van circa 10 meter breed op kavels van 20-25 meter breed. Dit kunnen vrijstaande of halfvrijstaande woningen zijn. Enkele grotere panden (met bijvoorbeeld appartementen) zijn mogelijk, maar dan wel op grotere percelen en meer teruggelegen ten opzichte van de rooilijn. Bij de vrijstaande woningen is het streven om minimaal 50% van de kavelbreedte onbebouwd te laten/groen in te richten;
- Planmatige ontworpen groenvoorzieningen zoals snippergroen, wijkgroen, blokgroen, plantsoentjes etcetera passen niet bij dorp;
- Eenvoudige straatprofielen: geen drempels, plateaus of 'overinrichting';
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen erf, niet op de straat;
- In een dorp is een directe (visuele) relatie met het omringende landschap van belang. Vanuit het bestaande dorpsgebied dienen dan ook voldoende zichtlijnen en (langzaam verkeer)verbindingen met het buitengebied aanwezig te blijven of dienen deze gecreëerd te worden.

4.1.2 *Stedenbouwkundig ontwerp*

Het uitgangspunt voor Rhenoy Noord is het realiseren van een dorpse woonbuurt met een sterke identiteit. Een buurt waar het goed en prettig wonen is door de ruime opzet, het aanwezige groen en de nabijheid van het landschap.

Dorpse woonbuurt

De 'dorpse' woonsfeer voor de buurt wordt bereikt door de ontspannen en ruime opzet van de verkaveling, de eenvoudige opzet van de openbare ruimte, het vele groen en de rijke variatie aan architectuur en woningtypologieën. De kavels en woningen zijn niet strak geordend, maar zijn juist ontspannen ten opzichte van elkaar gegroepeerd, met op enkele plekken accenten. De dorpse sfeer wordt versterkt door het naadloos aanhechten van de buurt aan het dorp door aansluiting te zoeken in het verkavelingspatroon (bestaande kavels oostzijde) en de aansluiting op de bestaande routes (auto en langzaamverkeer) in het dorp.

Landschappelijke context

Kenmerkend aan een dorpse woonbuurt is het zicht en het contact met het omringende landschap. Voor Rhenoy Noord zijn de Linge (dijklichaam, rivier, fruitteelt), het dorp (bosperceel zuidwestzijde, erfbeplanting aangrenzende percelen) en het open polderlandschap (komgronden, landschapselementen) landschappelijke aanleidingen die zijn doorvertaald in het stedenbouwkundig ontwerp.

Sterke identiteit

De sterke identiteit wordt bereikt door een samenhangend ontwerp met sterke ruimtelijke dragers, te weten:

- een groene ader: de hoofdroute heeft een ruim en groen profiel, met een golvende beweging worden de verschillende delen van het plan met elkaar verbonden en de zichtrelatie met het landschap gelegd;
- het groene plein: centrale groene ruimte in het plan, het hart van de buurt;
- de natuurzone: aan de noordzijde is het groen en de waterberging van het plan geconcentreerd in een natuurlijk ingerichte zone. het vormt de entree van de woonbuurt en is een aantrekkelijke overloop naar het open landschap;
- de groene entrees: beide entrees zijn letterlijk een groene binnenkomer voor de woonbuurt. Door de prominente situering van het groen wordt de sfeer van de buurt direct neergezet;
- het venster op de Linge: het streven is om - in het verlengde van de entree - in het talud van de Linge een vlonder te realiseren (niet voor de aanleg van boten);
- de accenten: markante hoeken en zichtenlijnen in het plan kunnen middels subtiele toevoegingen worden benadrukt.



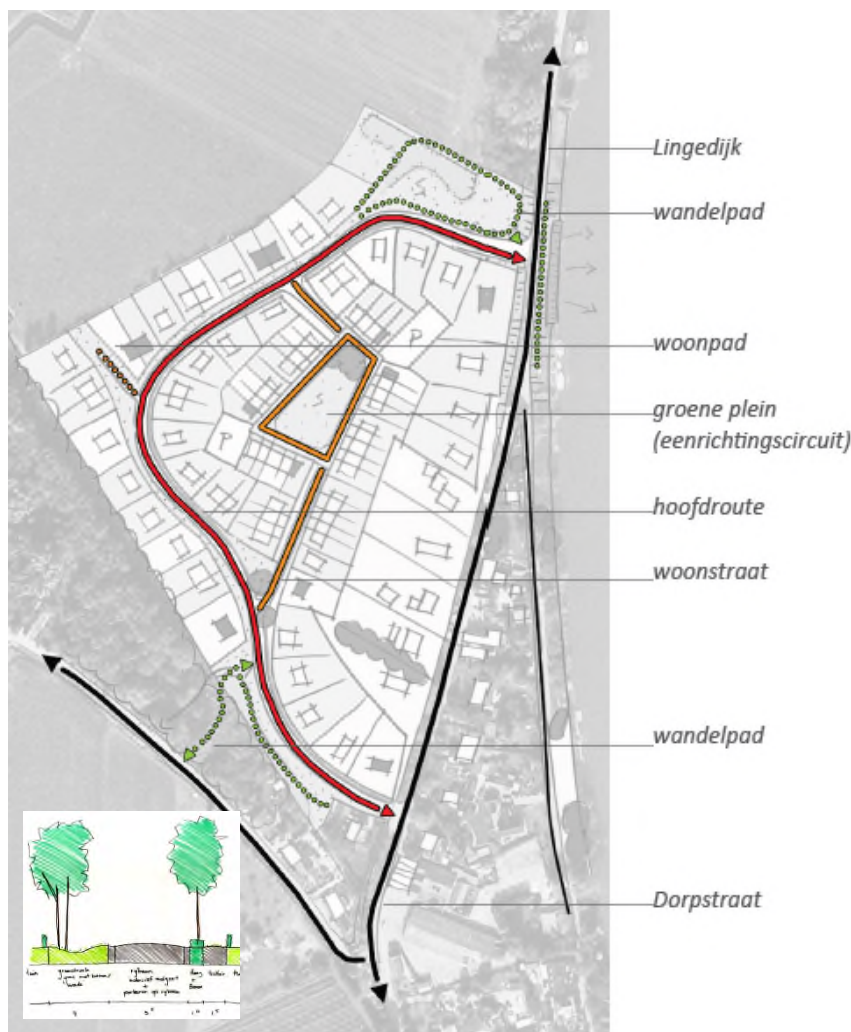
Figuur 4.1: schets met ruimtelijke dragers Rhenoy Noord

4.1.3 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van Rhenoy wordt sterk bepaald door de Linge. Het dorp is parallel aan de Linge gegroeid en bestaat uit een lint over de dijk (hoogteverschil) en een parallelle hoofdroute in de polder. De locatie is gesitueerd op het punt waar de Dorpsstraat weer overgaat in de Lingedijk. De verkeerskundige hoofdroute wordt gevormd door de Dorpsstraat/Lingedijk.

Rhenoy Noord is een zelfstandige woonbuurt met een eigen verkeerssysteem dat aansluit op de verkeerstructuur van het dorp. Het verkeerssysteem bestaat uit een lusvormige hoofdroute die op twee punten aantakt op de Dorpsstraat / Lingedijk. Bij de noordelijke aantakking moet een hoogteverschil overwonnen worden om op de dijk te komen. Vanaf de hoofdroute gaan twee woonstraten naar het centrale plein. Bij het centrale plein staat de verblijfskwaliteit voorop en is gekozen voor een minimalisering van de verkeersruimte, met eenrichtingsverkeer en geen parkeerruimte. De auto is te gast. Aan de noordwestzijde bevindt zich een woonpad om enkele woningen te ontsluiten.

Kenmerkend zijn de ruime rijbanen (5,50 m, asfalt) voor de hoofdroute en woonstraten met parkeren op de straat. Aan de hoofdroute en de woonstraten is telkens aan een zijde een voetpad gesitueerd. op enkele plekken sluiten deze voetpaden aan op de wandelpaden via de natuurlijke randen van het plan. Aan de hoofdroute wordt het voetpad van de rijbaan gescheiden door een beukenhaag.



Figuur 4.2: verkeersstructuur Rhenoy Noord

4.1.4 Parkeren

Parkeernormering

Vanuit de gemeente zijn de volgende eisen gesteld aan de parkeernormering per categorie:

- duur: 2,2 pp / woning (vrijstaand/tweekapper);
- middelduur: 1,9 pp / woning (hoekwoning);
- goedkoop: 1,7 pp / woning (rijwoning);
- gestapeld: 2 pp / woning

Parkeeroplossing

Het uitgangspunt is dat het parkeren zo veel als mogelijk op eigen terrein en / of op de twee parkeerhoven plaatsvindt. Op deze manier wordt de hoeveelheid blik op straat geminimaliseerd, zodat er ruimte is voor groen in de openbare ruimte.

Voor de halfvrijstaande en vrijstaande woningen (categorie duur) dienen minimaal twee opstelplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden (exclusief garage). Voor de kavels is een dubbele oprit of lange oprit mogelijk. Een dubbele oprit bestaat uit twee opstelplaatsen naast elkaar, een lange oprit uit twee opstelplaatsen achter elkaar. Het parkeren voor bezoekers zal in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Dit kan zonder problemen worden opgenomen in het gekozen straatprofiel.

Voor de rijenwoningen rondom het parkeervrije plein wordt het parkeren geconcentreerd in de twee parkeerhoven en in parkeerhavens langs de woonstraten naar het plein. Bij de hoekwoningen is een opstelplaats op eigen terrein voorzien.



Figuur 4.3: principe parkeren Rhenoy Noord

4.1.5 Groen- en waterstructuur

Kenmerkend aan de groen- en waterstructuur is het onderscheid tussen het landschap (natuurlijke inrichting) en het groene hart (parkachtige verschijningsvorm). De groene profielen vormen de overgang hiertussen.

De natuurzone aan de noordzijde heeft een natuurlijk karakter. Hier bevindt zich de waterberging van het plan (436 m³/ha verhard oppervlak) en het merendeel van het groen. Het groen krijgt een informele en natuurlijke inrichting. De paden bestaan uit een halfverharding en / of struinpaden. Er worden geen inrichtingselementen (banken, prullenbakken, verlichting) geplaatst. Op enkele plekken is de natuurlijke aanleiding aanwezig voor kinderen om te spelen. De oevers krijgen een natuurvriendelijke inrichting met flauwe taluds en zones die bij waterpieken onderlopen. De vegetatie wordt geënt op de in de omgeving voorkomende landschapstypen en wordt extensief beheerd.

Het groene plein is een parkachtige omgeving met overwegend gras als speelgelegenheid en een informele zitgelegenheid onder een bomengroep. Het beheer zal gezien het gebruik intensief zijn.

Alle woonstraten hebben een enkelzijdige berm (4,0 m). In deze berm is ruimte voor verspreide bomen en boomgroepen (geen laanbeplanting). De bermen worden voorzien van een natuurlijke bermvegetatie. Het beheer is extensief. Aan de hoofdonthuizing bevindt zich in deze berm de wadi. hier kan het regenwater infiltreren en worden afgevoerd naar de bergingszone. In de woonstraten naar het plein zijn in berm enkele parkeervakken gesitueerd.



Figuur 4.4: groen- en waterstructuur Rhenoy Noord

4.1.6 Fasering

Het totale plan omvat 80 woningen, onderverdeeld in twee fasen, respectievelijk 55 (directe bouwtitel) en 25 woningen (wijzigingsbevoegdheid). Voor het gehele plan geldt dat 25% in de categorie goedkoop gerealiseerd dient te worden. De grens tussen de twee fasen is zodanig gesitueerd dat er in fase 1 afgerond geheel wordt gerealiseerd:

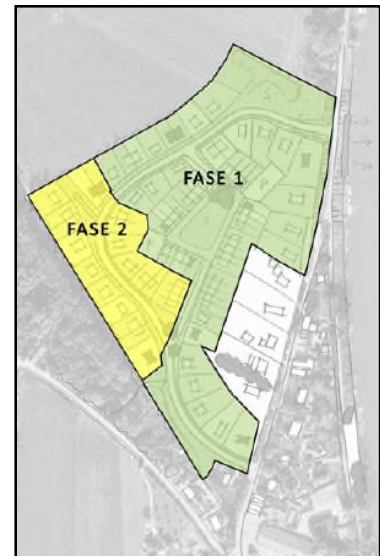
- woonbuurt met doorgaand circuit en twee entrees;
- beperkt aantal doodlopende straten;
- aansluiting op dorp is gewaarborgd;
- herkenbare buurt (o.a. door groen bij entrees, plein).

Programma

In het ontwerp is met bouwvelden gewerkt. Daarbij zijn zoveel mogelijk uniforme kaveldieptes (23-30 m) gerealiseerd. Binnen de bouwvelden staan de kavelgrenzen tussen de percelen niet vast en is er ruimte om bij de concrete uitgifte van kavels hiermee nog te variëren. Het totale plan omvat 80 woningen waarvan:

8 blokken rijenwoningen (maximaal 4 á 5 aaneengebouwd) bestaande uit:

- 15 hoekwoningen;
- 1 goedkope hoekwoning;
- 19 goedkope tussenwoningen;
- 45 (half)vrijstaande woningen, een en ander onderling uitwisselbaar:
 - o ca. 16 halfvrijstaande woningen (< 400 m²);
 - o ca. 15 vrijstaande woningen (< 700 m²);
 - o ca. 14 vrijstaande woningen (> 700 m²).



Figuur 4.5: fasering Rhenoy

De eerder in dit hoofdstuk benoemde ruimtelijke dragers, structuren en principes hebben geleid tot het stedenbouwkundige plan zoals opgenomen in figuur 4.6. Bij verdere uitwerkingen zijn wijzigingen in het ontwerp mogelijk, zolang deze passen binnen de principes die ten grondslag liggen van het stedenbouwkundige plan.



Figuur 4.6: stedenbouwkundig plan Rhenoy Noord

4.2 Beeldkwaliteit

In het kader van de te realiseren beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5 Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de voorgenomen realisatie van de plannen voor het plangebied 'Rhenoy Noord' in relatie tot de verschillende realiserings- en uitvoeringsaspecten. Daarbij wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Bij de uitvoering en beschrijving van de onderzoeken is het totale plangebied - inclusief het wijzigingsgebied voor de tweede fase van de woningbouw - betrokken.

5.1 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied waar de woningen zijn gesitueerd maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De rivier de Linge en aangrenzende gebieden, aan de overzijde van de Lingedijk, behoren wel tot EHS-gebied. Dit EHS-gebied is in het Natuurbeheerplan van Gelderland (2013) onder andere aangewezen als 'Rivier', 'Moeras' en 'Kruiden- en faunarijk grasland'. De te realiseren vlonder ligt binnen EHS-gebied. Bij de vormgeving en realisatie van de steiger wordt rekening gehouden met de bestaande en beoogde kwaliteiten, zodat geen sprake is van aantasting van deze EHS.

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Lingedijk & Diefdijk-Zuid') ligt op circa 1,7 kilometer afstand van het plangebied.

Soortbescherming

De 'Flora- en faunawet' heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Onderzoek

Er is onderzoek² uitgevoerd om te toetsen of de plannen passen binnen de kaders van de geldende natuurwetgeving (Flora- en Faunawet). Op basis van de uitgevoerde natuurtoets kan worden geconcludeerd dat zich ter hoogte van het plangebied beschermde Tabel 2- en 3-soorten in het kader van de flora- en faunawet zijn aangetroffen en/of worden verwacht die de voorgenomen woningbouwontwikkeling Rhenoy Noord kunnen beïnvloeden.

² Natuurtoets Woningbouwontwikkeling Rhenoy Noord, Oranjewoud B.V., mei 2013

Zwaar beschermde soorten

In de brede watergang in het zuidwesten van het plangebied zijn de zwaar beschermde vissoorten bittervoorn (Tabel 3) en kleine modderkruiper (Tabel 2) aangetroffen.

Indien deze watergang betrokken wordt bij de planontwikkeling kan voor de kleine modderkruiper gewerkt worden conform een goedgekeurde gedragscode en dient voor de bittervoorn een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Daarnaast zijn mitigerende/compenserende maatregelen aan de orde.

Zwaar beschermde soorten zoals gebouwbewonende vleermuizen, uilen, kamsalamander en grote modderkruiper kunnen niet worden uitgesloten in het plangebied. Er wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van deze soorten om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten.

Vogels met jaarrond beschermd nest

In het plangebied kan de kerk- of ransuil verwacht worden. Deze soorten kennen een vermelding op de 'Aangepaste lijst met jaarrond beschermd vogelnesten' (categorie 1 t/m 4). Er wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van deze soorten om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten.

Algemene broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil liggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Nader onderzoek

Om vast te stellen in welke mate en op welke wijze de vleermuizen, uilen, kamsalamander en grote modderkruiper gebruik maken van het plangebied, is nader onderzoek³ uitgevoerd naar het voorkomen van de soorten binnen het plangebied (oostelijke watergangen, gebouwen en hoogopgaande vegetatie). De resultaten van dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven.

Vleermuizen

In het plangebied zijn acht baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis waargenomen. Baltsende gewone dwerg- en gewone grootoorvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en een paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. Dergelijke paarverblijfplaatsen kunnen zich zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied zijn dergelijke verblijfplaatsen niet aangetroffen. Het is dan ook uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring van een (beschermde) paarverblijfplaats.

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied. De loodsen worden door een beperkt aantal (twee tot vier) gewone grootoorvleermuizen gebruikt als foerageergebied (dit wil echter niet zeggen dat dit gebied van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats).

³ Nader onderzoek vleermuizen, uilen, kamsalamander en grote modderkruiper, Oranjewoud B.V. november 2013

In de omgeving van het plangebied is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van bijvoorbeeld het bosgebied aan de Breezij (ten zuidwesten van het plangebied) en de daar - en op andere plaatsen gelegen schuren. Door het voornemen wordt geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Uilen

Tijdens een veldbezoek is één overvliegende ransuil waargenomen. Verblijfplaatsen van uilen zijn in het plangebied echter niet waargenomen. Ook zijn geen jongen waargenomen of gehoord. In de loods zijn enkele oude braakballen gevonden. Het is zeer onwaarschijnlijk dat het plangebied een essentieel onderdeel uit maakt van het foerageer/leefgebied van uilen. De ontwikkeling in het plangebied heeft geen negatieve effecten op het leefgebied van uilen.

Kamsalamander en grote modderkruiper

Kamsalamander en grote modderkruiper zijn tijdens de veldbezoeken niet aangetroffen. De soorten zijn derhalve uit te sluiten van het plangebied. Voor wat betreft kamsalamander en grote modderkruiper zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

De geplande vlonder maakt deel uit van de EHS langs de Linge. Bij de vormgeving en realisatie van de steiger wordt rekening gehouden met de bestaande en beoogde kwaliteiten, zodat geen sprake is van aantasting van deze EHS.

5.2 Bodem

Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet - als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening - worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd in de periode 1989 tot en met 2007 om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (= grond en grondwater) te bepalen. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken - waaruit blijkt dat ter plaatse sprake is van ernstige bodemverontreiniging - is het 'Saneringsplan Dorpsstraat 2 en 10 te Rhenoy', Gevalsnummer GE023600429⁴ opgesteld. Op 27 oktober 2010 heeft de Provincie hier formeel op beschikt middels een vaststelling van de 'Ernst en Spoedeisendheid' van een eventuele sanering alsmede een formeel 'Besluit van Instemming' met dit saneringsplan. Het ingediende stuk met alle bijlagen is een openbaar stuk en te gebruiken voor de sanering.

In het besluit staat dat het gaat om een niet spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is sprake van een functiegerichte en kosteneffectieve sanering.

⁴ Saneringsplan Dorpsstraat 2 en 10 te Rhenoy, Gevalsnummer GE023600429', Infrasoil BV, juli 2010

Dit betekent dat de grondverontreiniging na de sanering is verwijderd en de bodemkwaliteit van de leeflaag geschikt is voor de gebruiksfunctie *wonen en tuin*.

Conclusie

Na de verwijdering van de aangetroffen verontreinigingen ter plaatse, vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).
- Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:
 - a. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
 - b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek

De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van 80 woningen. De ontwikkeling valt daarmee onder het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen'. Nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit is daarmee niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen beperkingen voor de bestemmingswijziging.

5.4 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder hanteert de volgende hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Onderzoek

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd om de invloed van de omliggende wegen te bepalen. Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de nieuw te realiseren woningen. Op basis van de berekende geluidbelasting kan worden beoordeeld of er hinder ontstaat ten gevolge van wegverkeerslawaaï en wat de wettelijke gevolgen daarvan zijn.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Lingedijk en de Breezij, voor het deel dat deze wegen buiten de bebouwde kom zijn gelegen. Het betreft in de zin van de Wet geluidhinder een buitenstedelijke situatie met een zonebreedte van 250 meter. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt derhalve 5 dB.

Het nieuwbouwplan is gelegen in binnenstedelijk gebied. De van toepassing zijnde grenswaarden zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel: Grenswaarden plansituatie na aftrek ex artikel 110g Wgh

Weg	Grenswaarde [dB]	Maximale ontheffing [dB]
Breezij, Lingedijk	48	63

Voor de overige wegen gelegen in de nabije omgeving van of in het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet-zoneplichtig en zouden derhalve buiten beschouwing kunnen blijven. Gelet op jurisprudentie blijken 30 km/uur wegen vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' toch akoestisch te moeten worden onderzocht. Derhalve zijn de Dorpsstraat en de binnen de bebouwde kom gelegen delen van de Lingedijk en Breezij wel bij dit onderzoek betrokken.

⁵ Akoestisch onderzoek in het kader van de realisatie van woningbouwontwikkeling Rhenoy Noord, Oranjewoud B.V., september 2013

Resultaten

Met behulp van het berekeningsmodel is in het plangebied de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de relevante wegen voor het jaar 2025 berekend.

Invloed wegen op nieuwbouwplan

Gezoneerde wegen

Uit de resultaten blijkt dat alle woningen gelegen binnen de zone van zowel de Lingedijk en de Breezij gelegen zijn ruimschoots voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

30 km/uur-wegen

Uit de resultaten voor de bestaande 30 km/h wegen blijkt dat de geluidbelasting op alle woningen ruim beneden de 48 dB is.

De ontsluitingswegen en de wegen binnen het plangebied krijgen een maximale snelheid van 30 km/h en zijn daarmee niet gezoneerd. De berekende geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van deze wegen is maximaal 50 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Bij beoordeling analoog aan de systematiek van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidbelasting na aftrek niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Invloed van het plan op bestaande woningen

Op een aantal woningen in de omgeving van het plangebied is de toename van de geluidbelasting berekend als gevolg van de nieuwbouwplannen. In de volgende tabel is een aantal maatgevende resultaten weergegeven.

Tabel: Cumulatieve resultaten bestaande woningen exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

naam	omschrijving	hoogte [m] en geveloriëntatie	geluidbelasting [dB] 2025 exclusief plan	geluidbelasting [dB] 2025 inclusief plan
102_A	Lingedijk 26 [1]	1,5 west	52	52
104_B	Dorpsstraat 10 [7]	4,5 noord	38	50
103_B	Dorpsstraat 2b [3]	4,5 oost	45	45
101_B	Dorpsstraat 9a [2]	4,5 west	45	48

De toename aan geluidbelasting op Dorpsstraat 10 wordt veroorzaakt door de ontsluitingsweg van het plangebied. Deze weg heeft een maximale snelheid van 30 km/h en de Wet geluidhinder is hierop niet van toepassing. Er is weliswaar sprake van een toename van de geluidbelasting, maar deze blijft binnen de aanvaardbare grenzen.

Conclusie

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Lingedijk en de Breezij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB binnen het plangebied niet wordt overschreden. Verder onderzoek kan daarmee achterwege blijven en er hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld. Voor de overige omliggende wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Hoewel deze wegen niet gezoneerd zijn volgens de Wet geluidhinder, blijft de geluidbelasting als gevolg van deze wegen ook ruim onder de 48 dB.

Voor de ontsluitingswegen in het plangebied (30 km/h) is de hoogste geluidbelasting 50 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Bij beoordeling analoog aan de systematiek van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidbelasting na aftrek niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen beperkingen voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

5.6.1 Archeologie

Algemeen

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het verdrag van Malta (of Valetta) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De Wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor goede conservering. Het is verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij specifieke bodemverstorende activiteiten rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Onderzoek

In het kader van de voorgenomen herinrichting van het plangebied, waarbij bodemverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden, is archeologisch karterend booronderzoek uitgevoerd⁶. Het karterend booronderzoek volgt op een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek dat is uitgevoerd door archeologisch bureau ARC in mei/juni 2008. De conclusie was dat in het grootste deel van het plangebied een circa 50 cm dikke puinophogingslaag voorkomt met daaronder een intact bodemprofiel met oeverafzettingen.

Deze afzettingen behoren tot een meandergordel van de Linge die bewoond is geweest vanaf de Romeinse Tijd. Het verkennend booronderzoek leverde geen archeologische indicatoren op. ARC adviseerde op basis van het aantreffen van intacte oeverafzettingen om een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven in het centrale deel van het gebied en daarnaast een archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden ter plaatse van het puinpakket. Op advies van het adviesbureau Synthegra is eerst een aanvullend karterend booronderzoek uitgevoerd. Dit moet uitwijzen of er sprake is van een archeologische vindplaats of dat hiervoor een grote kans bestaat.

In het kader van het karterend booronderzoek zijn in het plangebied 21 extra boringen gezet. Hiervan konden 9 boringen niet worden doorgezet vanwege puinlagen. ARC heeft in het centrale deel van het plangebied 16 extra boringen gezet. De uitkomst is dat er in het plangebied weliswaar oeverafzettingen voorkomen, maar deze zijn sterk verstoord en op diverse plekken geheel afwezig. Door vergraving en vermenging met puin en plaatselijke verontreiniging met olie is het bodemprofiel niet meer intact. Vanaf een diepte van circa 100 cm -mv liggen zwaardere komkleiafzettingen die niet of nauwelijks zijn verstoord. In deze afzettingen zijn echter geen of nauwelijks archeologische resten te verwachten.

Het oorspronkelijke reliëf is vanwege de bodemverstoringen niet meer te bepalen. Het plangebied maakte mogelijk deel uit van de buitenrand van de oeverwal van de Linge, het lagere deel op de overgang naar de kom. Indien het toch een hoger deel van de oeverwal betrof, is er een dik pakket zandige oeverafzettingen weggegraven en daarmee ook eventueel aanwezige archeologische resten. In de boringen en aan het maaiveld zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat er binnen het plangebied een kleine kans is op een archeologische vindplaats. Het wordt niet nodig geacht om nader archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven of een archeologische begeleiding.

⁶ Archeologische Rapporten Oranjewoud 2013/65, Karterend booronderzoek Rhenoy Noord, Rhenoy, gemeente Geldermalsen

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- de top van het bodemprofiel in een groot deel van het plangebied afgetopt dan wel verstoord is;
- een intacte oeverwal niet is aangetroffen. De oeverwal was hier mogelijk slecht ontwikkeld en tevens later sterk vergraven. De intacte lagen zijn voornamelijk komafzettingen;
- de bodem verontreinigd is en veel bodemvreemd materiaal bevat. De kans is daardoor klein dat eventuele sporen zichtbaar zijn;
- er in het noordelijke en zuidelijk deel van het plangebied geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats zijn;
- ook centraal in het plangebied - dat door ARC is onderzocht - de kans op aantreffen van vindplaatsen klein wordt geacht. Dit is tevens het minst verstoorde deel van het terrein.

Vanwege de lage archeologische verwachting is het uitvoeren van een nader onderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding of het uitvoeren van proefsleuven niet noodzakelijk. De gemeente Geldermalsen neemt een selectiebesluit op basis van voorgaande conclusie.

5.6.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In het kader van de Nota Belvédère zijn gebiedsbeschrijvingen opgesteld voor de Belvédèregebieden. Voor het Belvédèregebied Tieler- en Culemborgerwaard, waarin het plangebied is gelegen, wordt de volgende cultuurhistorische identiteit beschreven:

De Tieler- en Culemborgerwaard vormen een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap. Op de oeverwallen van de Nederrijn-Lek, Waal en Linge heeft zich vanouds bewoning afgespeeld. Tussen de grote rivieren bevindt zich het Lingegebied, een uniek kleinschalig rivierengebied van Europese betekenis, in verhouding erg gaaf en ongestoord. Buitendijks meandert de Linge nog deels op natuurlijke wijze. Ten noorden en zuiden van het Lingegebied liggen de uitgestrekte komgebieden die veel opener zijn en een rationele verkaveling kennen uit de tweede helft van de 20^e eeuw.

Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving

Het Gelders Genootschap heeft in augustus 2004 een Cultuurhistorische Gebiedsbeschrijving opgesteld voor de hele gemeente Geldermalsen. Rhenoy ligt in een Lingebocht stroomopwaarts van Gellicum. Het stratenpatroon van het dorp laat de gestrekte structuur nog zien, ondanks in- en uitbreidingen in het dorp.

De basis van het dorp wordt gevormd door de Lingedijk (voorstraat) en de Dorpsstraat (achterstraat), met daar tussenin de Middenstraat. De Dorpsstraat wordt zwaar belast met verkeer, terwijl de Middenstraat nog een eenvoudig profiel heeft, zonder trottoir en weinig verkeer. Deze langsstraten zijn door korte, vaak smalle dwarsstraten met elkaar verbonden, zoals de Dijkstraat en de Schoolstraat. Ten westen van de Dorpsstraat is Rhenoy uitgebreid met enkele straten. De kern van het oude dorp lag rond de Nederlands Hervormde kerk, aan de Middenweg, nabij de doorgang naar het veer aan de Lingeoever. Ter hoogte van de kerk is ook een bijzonder gaaf voorbeeld te vinden van een vluchtheuvel. Het veer is verdwenen, maar het voormalige veerhuis, een veerbel en een aanlegplaats herinneren nog aan deze oversteekplaats. Tevens zijn er de restanten van voormalige malerijen te vinden, waaronder een in 1905 gebouwd bedrijfsgebouw voor de firma Story dat rijksbescherming geniet.

Langs zowel de Middenstraat als de Dorpsstraat zijn opgeworpen huisterpen duidelijk zichtbaar. Rhenoy kent twee terreinen van voormalige versterkte huizen, beide zijn bekend als terrein met hoge archeologische waarde. De locatie van de Burcht Rhenoy, in de Middeleeuwen een belangrijke strategische post voor de graven van Gelre, is nog te herkennen aan de ronde vorm van een perceel aan de Dorpsstraat en de singelrestanten. Dit is tevens terug te vinden in het toponiem van het perceel: Het Singel. Huis Rhenoy heeft ten zuidoosten van het huidige dorp gelegen, dit is minder goed zichtbaar. Tussen de Middenstraat en de Dorpsstraat is nog een, van oudsher, open terrein aanwezig.

Dit geeft een goed beeld van de kleinschaligheid van de dorpsstructuur en restanten van de agrarische bestaanswijze van de dorpsbewoners.

Uiterwaarden zijn er strikt genomen wel, maar de meeste buitendijkse gronden zijn ingericht als tuin. Een groot deel van de percelen is sterk gericht op privacy en geeft een gesloten indruk. De overzijde van de rivier is voor een belangrijk deel in gebruik door recreanten; 's zomers zijn er talloze bootjes en tenten te zien. De geslotenheid en functieverandering van de oevers doen afbreuk aan de historische functie van de uiterwaard en het daarbij behorende uiterlijk: grasland met eventueel wat spekdammertjes. Rondom het dorp zijn veel boomgaarden waardoor er geen hard contrast aanwezig is tussen de dorpskern en een weids buitengebied. De boomgaarden vormen een overgang tussen de gesloten dichtbebouwde dorpskern en de open landbouwgronden. Direct ten westen van het dorp liggen enkele fraaie voorbeelden van de eerder genoemde komgronden. Deze vormen een waardevolle randzone voor het dorp.

Conclusie

Het plangebied heeft geen bijzondere, beschermde status op het gebied van cultuurhistorie. Wel bevindt de locatie zich op de overgang van de oeverwal naar de komgronden. Bij de invulling van de locatie kan bij deze kwaliteit worden aangesloten door bijvoorbeeld het leggen van (visuele) relaties.

5.7 Milieuhinder

Algemeen

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een 'gevoelig' object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Onderzoek

Invloed omgeving op nieuwbouwplan

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich met name woningen (met de mogelijkheid voor een beroep of een bedrijf aan huis). Er zijn geen functies aanwezig die invloed hebben op de geplande woningbouw.

Invloed nieuwbouwplan op omgeving

Het plangebied wordt ingevuld met woningen (met de mogelijkheid voor een beroep of een bedrijf aan huis). Deze functie heeft op het gebied van milieuhinder geen negatieve invloed op de gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuhinder zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt.

5.8 Geurhinder

Algemeen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetsingskader voor zover het de beoordeling betreft van geurhinder afkomstig van veehouderijen.

In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een voor geur gevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. Dit gebeurt op de volgende manieren:

- Voor een deel van de veehouderijen (niet intensieve veehouderij) geldt een vaste afstand tot een geurgevoelig object.
- Voor een ander deel van de veehouderijen (intensieve veehouderij) moet een geurbelasting berekend worden en geldt een maximum geurnorm op geurgevoelige objecten.

Voor een veehouderij kan zowel een vaste afstand als een maximum geurbelasting gelden. Daarnaast geeft de Wgv de mogelijkheid om, binnen bandbreedtes, af te wijken van de normen.

In de Wgv wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geuremissie voor ruimtelijke planontwikkeling. Vanuit het principe van 'goede ruimtelijke ordening' is het echter noodzakelijk bij de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving, rekening te houden met de milieubelasting die (agrarische) bedrijven veroorzaken. Deze belasting vloeit voort uit de rechtsgeldige omgevingsvergunning (toestemming milieu). Dit betekent dat in beginsel niet binnen geurhindercontouren van veehouderijen mag worden gebouwd. Voor de beoordeling van de geurinvloed op het plangebied worden daarom de normen uit de Wgv omgekeerd gehanteerd. Met andere woorden: er wordt beoordeeld of betreffende agrarische bedrijven na realisatie van het plan (nog steeds) kunnen voldoen aan het gestelde in de Wgv. Als dit niet het geval is, dan kan het plan niet zondermeer doorgang vinden. Deze beoordelingswijze wordt ook wel omgekeerde werking genoemd.

Onderzoek

Om aan het voorgaande tegemoet te komen, is onderzoek⁷ uitgevoerd waarbij de vaste afstanden in beginsel bepaald zijn vanaf de grens van het bouwblok. Dit is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat op deze manier de veehouderij het recht houdt om overal binnen zijn bouwblok te kunnen bouwen.

Aanvullend hierop dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed leefklimaat voor toekomstige gebruikers van het plangebied te worden gegarandeerd.

Rechten omliggende agrarische bedrijven

In artikel 4 van de Wgv is opgenomen dat een niet intensieve veehouderij op een afstand van tenminste:

- 100 meter van een woning indien de woning behoort tot de bebouwde kom of;
- 50 meter van een woning ingeval de woning niet is gelegen binnen de bebouwde kom moet zijn gelegen.

Omgekeerd geldt dat een nieuwe woning niet binnen de geldende geurcirkel van een bestaande veehouderij mag worden gebouwd. Indien dat wel het geval is worden de rechten van de ondernemer in beginsel aangetast. Het plangebied is aangemerkt als 'bebouwde kom'.

Inventarisatie omliggende agrarische bedrijven

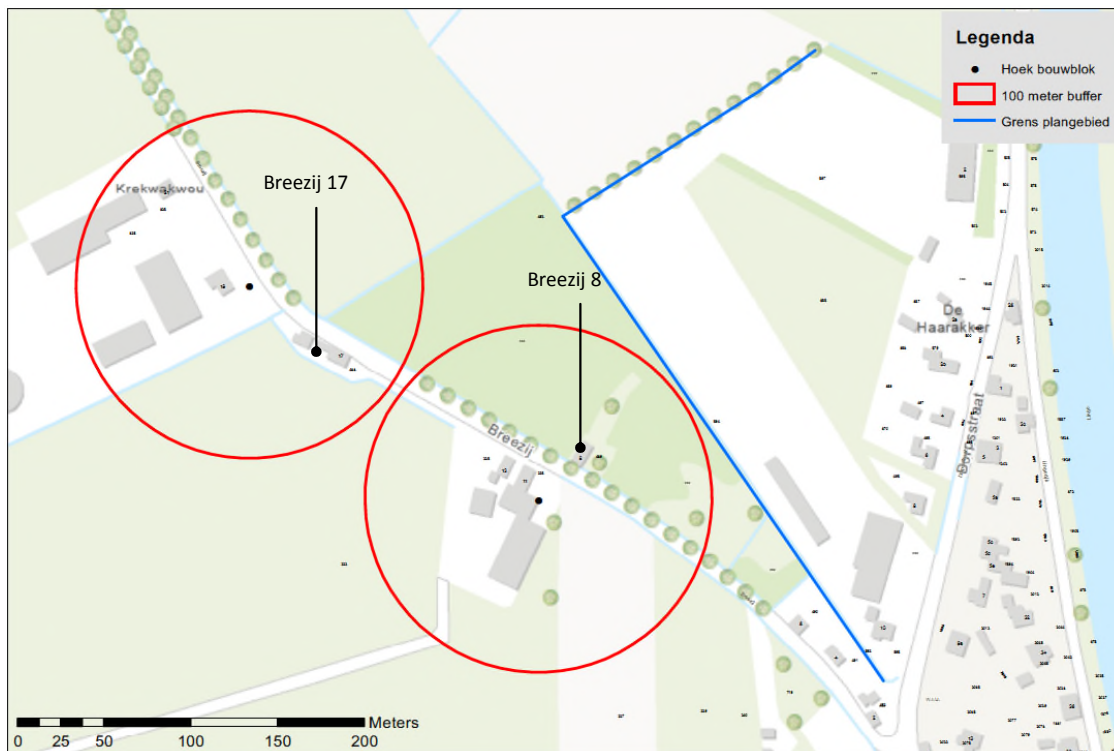
In de directe omgeving van het plangebied zijn twee niet intensieve veehouderijen gelegen. Het betreft de veehouderijen gelegen aan de Breezij 11/13 en 19/21. Voor deze veehouderijen gelden dan ook de vaste afstanden zoals deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.

De ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen worden (vanuit een geurtechnische invalshoek) reeds beperkt door de aanwezigheid van bestaande voor geur gevoelige objecten (de woningen gelegen aan de Breezij 8 en 17). Deze woningen liggen 'tussen' voornoemde inrichtingen en het plangebied. Dit heeft tot gevolg dat geurcirkel van de inrichting gelegen aan de Breezij 11/13 niet in de richting van het plangebied kan verschuiven. Immers, er dient te alle tijde een afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van de inrichting en de woning aan Breezij 8 te worden gerespecteerd.

⁷ Memo Agrarische geurhinder plangebied Rhenoy Noord (Geldermalsen), Oranjewoud B.V., mei 2013

De geurcirkel van de inrichting gelegen aan de Breezij 19/21 kan zich in beperkte mate in de richting van het plangebied verschuiven. Voor deze inrichting is zodoende een fictief emissiepunt geprojecteerd op een afstand van 50 meter tot de woning gelegen aan de Breezij 17.

In figuur 5.2 is de ligging van de veehouderijen ten opzichte van het plangebied inclusief de bijbehorende geurcirkels weergegeven.



Figuur 5.2: ligging veehouderijen ten opzichte van plangebied inclusief bij behorende geurcirkels.

Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de geurcirkel van de veehouderijen gelegen aan de Breezij 11/13 en 19/21 niet over het plangebied zijn gelegen;
- de leefkwaliteit ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voor wat betreft het aspect geurhinder afkomstig van veehouderijen, gekwalificeerd kan worden als 'goed';
- de rechten van deze ondernemers door het beoogde plan niet worden aangetast.

Er zijn vanuit het aspect geurhinder geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.9 Ontsluiting

Het verkeer dat wordt gegenereerd door de nieuwe woningen wordt verwerkt via de Dorpsstraat naar het zuiden en de Lingedijk richting het noorden. De Dorpsstraat is ingericht als dorpsontsluitingsweg met een maximale snelheid van 30 km/u. Een regulier ingerichte woonstraat met een maximale snelheid van 30 km/u heeft normaal gesproken minimaal een capaciteit van 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Gelet op de dorpsontsluitende functie en de daarop gebaseerde weginrichting is de capaciteit van de Dorpsstraat naar verwachting (aanzienlijk) hoger. De weg sluit in het zuiden aan op de N327 en is in de huidige situatie de meest gebruikte weg om Rhenoy te ontsluiten. De schatting is (zie bijlage 2 van het akoestisch onderzoek) dat in de huidige situatie 70% van het verkeer richting het zuiden rijdt of daar vandaan komt en dat de resterende 30% richting het noorden rijdt of daar vandaan komt.

Op basis van vuistregels worden per toekomstige woning circa 7,4 verkeersbewegingen per dag verwacht; ofwel circa 600 bewegingen per etmaal voor de hele locatie Rhenoy Noord.

De bestaande intensiteit op de Dorpsstraat is 1.646 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Voor de nieuwe situatie kan worden uitgegaan van een vergelijkbare verdeling van verkeer dat naar het zuiden en het noorden zal rijden. Van de extra 600 motorvoertuigbewegingen zullen er daarmee 420 naar het zuiden rijden of daar vandaan komen. De resterende 180 motorvoertuigbewegingen gaan of komen uit de noordelijke richting.

Aangezien intensiteiten tot 2.500 motorvoertuigen per etmaal probleemloos op een regulier ingerichte 30km-weg kunnen worden afgewikkeld, zijn er op het gebied van verkeersafwikkeling via de als dorpsontsluitingsweg ingerichte Dorpsstraat geen problemen te verwachten.

5.10 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Onderzoek

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van 80 nieuwe woningen. Deze activiteit behoort niet tot de C-lijst, dus er is geen directe m.e.r.-plicht.

De activiteit valt eveneens buiten de D-lijst (D11.2), zijnde *"de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:*

- *een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
- *een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of*
- *een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."*

Omdat het gaat om een toevoeging van 80 woningen, is een m.e.r.-beoordelingsplicht niet aan de orde.

Conclusie

Op grond van de in dit kader van het onderhavige bestemmingsplan beschreven aspecten (zie de voorafgaande paragrafen) en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6 Water

6.1 Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21^e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggerepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders (Waterschap Rivierenland). In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze dit overleg heeft plaatsgevonden en welke adviezen in het kader van dit overleg zijn gemaakt.

6.2 Beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21 (Waterbeheer 21^e eeuw). In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. Ook is een impuls gegeven aan het gebruik van de watertoets. De watertoets zorgt voor een vroegtijdige afstemming tussen ruimtelijke plannen en de waterhuishouding.

In 2011 is een nieuw akkoord afgesloten door de koepels. De essentie van dit nieuwe akkoord is een doelmatig beheer en meer samenwerking tussen beheerders in de waterketen en kostenbesparingen door grotere efficiëntie en effectiviteit.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Provincie Gelderland en waterschap Rivierenland

Provinciaal beleid

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten.

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen

zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In de Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen.

Waterschap Rivierenland

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

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

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

Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Gemeente Geldermalsen

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

6.3 Richtlijnen en voorkeuren van waterschap en gemeente

In het kader van de watertoets zijn onderstaande randvoorwaarden en uitgangspunten van waterschap Rivierenland en de gemeente Geldermalsen verzameld:

- Bij alle nieuwbouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen door middel van de aanleg van een gescheiden rioolstelsel;
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloegbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast;
- De waterparagraaf mag beschrijvend van aard zijn (nog geen waterhuishoudkundig plan);

- De kwelsituatie hoeft niet te worden berekend; enkel beschrijvend;
- Met de vuistregel $436 \text{ m}^3/\text{ha}$ verhard oppervlak wordt de benodigde waterberging berekend voor de toename van het verhard oppervlak, de maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,3 m op zomerpeil bij een $T=10+10\%$;
- Oppervlakkig afstromen van hemelwater heeft voorkeur boven ondergronds verwerken;
- Waterdoorlatende verharding heeft de voorkeur;
- De C-watergang (82693) aan de oostzijde van het plangebied die functioneert als kwelsloot dient behouden te blijven;
- Het waterschap heeft aangegeven de B-watergang (31683) aan de zuidwestzijde van het plangebied te willen verbreden en de status te wijzigen naar een A-watergang met bijbehorende beschermingszones van 4 m vanwege de kwaliteit en capaciteit van de watergang;
- Voor de aanpassing van het watersysteem zoals het graven van oppervlaktewater, aanbrengen van kunstwerken zoals stuwen, pompen en duikers en het aanbrengen van verhard oppervlak dient een vergunning in het kader van de waterwet worden aangevraagd bij waterschap Rivierenland;
- De ligging van het plangebied in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering langs de Linge heeft enkele eisen tot gevolg. Deze eisen zijn opgenomen in de 'Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009'. Aandacht voor aansluiting van het gebied (met name de ontsluitingswegen) op de waterkering (in relatie tot de waterkerende functie).

6.4 Huidige hydrologische en geologische omstandigheden

Het plangebied is gelegen ten noorden van Rhenoy (gemeente Geldermalsen). De locatie wordt ontsloten door de Dorpsstraat aan de oostzijde. Parallel aan deze weg ligt rivier de Linge. Aan de west- en noordzijde grenst de locatie aan het buitengebied van de gemeente Geldermalsen. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de (bebouwing langs de) weg Breezij. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5,6 hectare waarvan in de huidige situatie circa 1,1 ha. verhard is. Het terrein is een voormalige autosloperij, waar sprake is van bodemverontreiniging. De locatie dient derhalve eerst gesaneerd te worden, voordat de woningen gebouwd kunnen worden. Nabij het plangebied zijn verschillende watergangen van waterschap Rivierenland aanwezig.

Maaiveldhoogte

Het maaiveld in het plangebied varieert van circa NAP + 1,0 m tot circa NAP +1,9 m (bron: ahn.nl).

Bodemopbouw

De deklaag in het plangebied bestaat uit afwisselend klei en veen en heeft een dikte van circa 7 tot 8 meter. Onder deze slecht doorlatende deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket bestaande uit de grof zand.

Het plangebied is gelegen nabij de Linge. In de ondergrond van het plangebied komen zandbanen voor. Zandbanen zijn poreus waardoor ze goed doorlatend voor grondwater zijn. Hierdoor zijn ze gevoelig voor kwel en infiltratie. De Linge heeft een vast peil waardoor de kweldruk het hele jaar ongeveer gelijk zal zijn. Zandbanen komen op verschillende diepte voor, hoe dunner de slecht doorlatende afdekkende kleilaag boven de zandbaan is hoe gevoeliger het gebied is voor kwel en infiltratie. In het plangebied bevinden de zandbanen zich op dieper dan 5 m onder de oppervlakte.

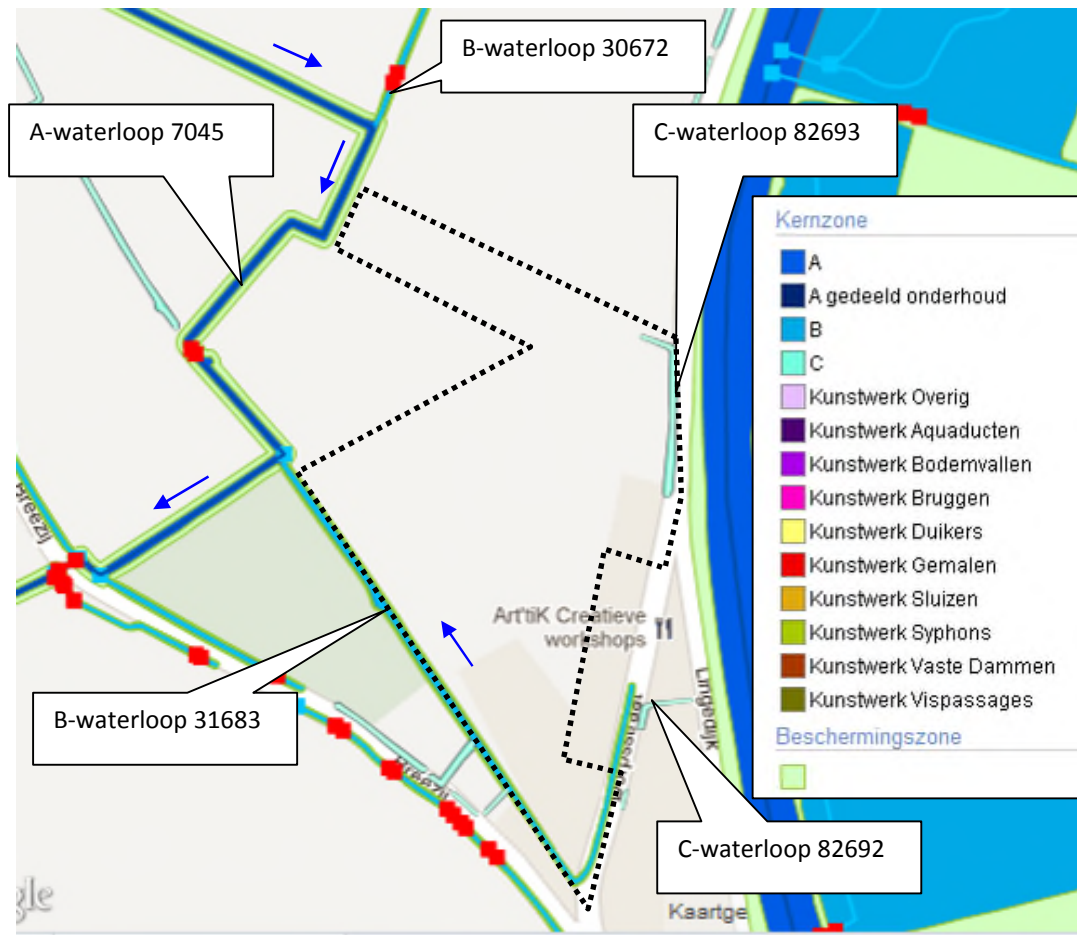
Oppervlaktewater

Aan de westzijde van het plangebied ligt een A-watergang. Verder liggen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied B-watergangen en een C-watergang. De A-watergangen en B-watergangen in de omgeving van het plangebied hebben een afvoer- en doorvoerfunctie. De C-watergang in het plangebied heeft de functie van kwelsloot.

De afvoer vindt plaats in zuidwestelijke richting via de A-watergang 7045 en vervolgens via A-watergang 3125 naar de Linge. Via de B-watergang 31683 vindt afvoer plaats bij pieksituaties vanuit een riooloverstort van een deel van de kern van Rhenoy.

Het waterschap heeft aangegeven om de kwaliteit en capaciteit van de watergang te verbeteren een verbreding (en statuswijziging naar A-watergang) gewenst is.

Het plangebied maakt onderdeel uit van peilgebied L&L 003 waarin een zomerpeil van NAP +0,30 m en een winterpeil van NAP +0,20 m (in de praktijk NAP +0,10 m) gehandhaafd wordt (peilbesluit Lek & Linge, 2009).



Figuur 6.1: Oppervlaktewatersysteem omgeving plangebied (bron: leggerkaart waterschap Rivierenland)

Waterkering

De Lingedijk, gelegen ten oosten van het plangebied, is een regionale kering met kern- en beschermingszones (binnen- en buitenkant). Een deel van het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de Lingedijk.

6.5 Toekomstige waterhuishouding Rhenoy Noord

Het plangebied zal - naast woningen - bestaan uit groen, wegen en parkeren en ruimte voor waterberging. In de toekomstige situatie zal het plangebied uit circa 2,95 ha. verhard oppervlak (dak-, terrein- en wegverharding) bestaan. Dit betekent een toename van het verhard oppervlak van 1,85 ha.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en terreinverharding wordt beschouwd als schoon wanneer rekening wordt gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen (uitlogende bouwmaterialen zijn o.a. zinken dakgoten en standpijpen, loden dakslabben, betongranulaat als wegfundering etc.). Dit water kan direct worden afgevoerd naar het nieuw te graven oppervlaktewater.

Waterstructuur

De hoofdwaterstructuur met de A-watergangen en B-watergangen rondom het plangebied blijft aanwezig. Ook de C-watergang (82693) die functioneert als kwelsloot blijft behouden. Het waterschap heeft aangegeven de B-watergang (31683) aan de zuidwestzijde van het plangebied te willen verbreden en de status te wijzigen naar een A-watergang met bijbehorende beschermingszones van 4 m vanwege de kwaliteit en capaciteit van de watergang. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp wordt hier rekening mee gehouden. Ten behoeve van de benodigde waterberging wordt extra ruimte voor water gegraven in het plan.

Aan de noordzijde is ruimte voor het graven van extra water en in het plan is mogelijk ook extra ruimte voor water aanwezig op de locaties waar nu groen is ingetekend. Voor de aanpassing van het watersysteem zoals het graven van oppervlaktewater, aanbrengen van kunstwerken zoals stuwen, pompen en duikers en het aanbrengen van verhard oppervlak dient een vergunning in het kader van de waterwet te worden aangevraagd bij waterschap Rivierenland. Ten behoeve van de vergunning dient het watersysteem gedetailleerd te worden uitgewerkt. Hierbij moet het toekomstig watersysteem voldoen aan toetsingscriteria opgenomen in de 'Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009'.

Waterkwantiteit

Door de aanleg van voorgenomen plan neemt het verhard oppervlak in het plangebied toe. De toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd door aanleg van nieuw oppervlaktewater (watergangen en waterpartij). De hemelwaterafvoer van zowel de nieuwe bebouwing (dak- en terreinverharding) als de overige verhardingen (wegen/parkeren) wordt niet aangesloten op het aan te leggen vuilwaterstelsel. Dit water wordt gescheiden verzameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater dat ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak wordt gegraven.

Bij de bergingsberekening is uitgegaan van een toegelaten peilstijging van 0,3 m (bij een T=10+10% neerslagsituatie). Concreet betekent dit dat er $436 \text{ m}^3/\text{ha}$ compenserende waterberging aangelegd dient te worden. De totale toename van het verhard oppervlak is circa 1,85 ha. De toename in verharding heeft een totale bergingsopgave van circa 805 m^3 . Dit betekent dat er circa 2.700 m^2 nieuw wateroppervlak aangelegd dient te worden.

Drooglegging

De drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatpeil of bouwpeil boven het vastgestelde oppervlaktewaterpeil ligt. Bij nieuwbouwplannen hanteert het waterschap een droogleggingsnorm van 1 m boven zomerpeil voor het straatpeil en voor het bouwpeil een norm van 1,3 meter boven zomerpeil. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen en om wateroverlast te voorkomen bij hevige neerslagsituaties. Het zomerpeil van het oppervlaktewater in het plangebied ligt op NAP +0,30 m. Het toekomstig straatpeil dient minimaal op een niveau van NAP +1,30 m aangelegd te worden, de bebouwing dient minimaal op NAP +1,60 m aangelegd te worden. Om voldoende drooglegging te behalen dienen mogelijk delen van het plangebied opgehoogd te worden.

Vuilwater

In het plangebied dient een vuilwaterstelsel aangelegd te worden waarop de vuilwaterafvoer van de woningen aangesloten wordt. De vuilwaterafvoer van het plangebied wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel in Rhenoy. Bij de verdere uitwerking van het plan dient het rioolstelsel in het plangebied uitgewerkt te worden en het ontvangende stelsel getoetst te worden of het de extra aanvoer aankan in een rioleringsplan.

Waterkering

De ligging van het plangebied in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering langs de Linge heeft enkele eisen tot gevolg. Dit betreft enerzijds het handhaven van de stabiliteit en waterkerende functie van de waterkering in de huidige situatie.

Graafwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden mogen hier alleen plaatsvinden wanneer wordt aangetoond dat deze niet tot een vermindering van de stabiliteit en waterkerende functie van de waterkering kunnen leiden, hetzij rechtstreeks hetzij via een mogelijke toename van de kwel onder de waterkering door. Voor dergelijke werkzaamheden moet een vergunning worden aangevraagd bij waterschap Rivierenland.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met een eventuele verhoging van de waterkering in de (verre) toekomst. Afhankelijk van de werkzaamheden en ontwikkelingen binnen de kern- en beschermingszone dient doormiddel van een dijkstabiliteitsberekening aangetoond te worden dat de ontwikkeling/werkzaamheden geen negatief effect hebben op de stabiliteit en waterkerende functie van de waterkering. De berekening dient dan bij de aanvraag voor de watervergunning gevoegd te worden.

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig bestemmingsplan toegezonden aan Waterschap Rivierenland ter beoordeling. Het Waterschap heeft - onder voorbehoud van enkele kleine wijzigingen - een positief wateradvies gegeven (zie ook bijlage 10 'Inspraakdocument Rhenoy Noord').

7 Economische haalbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit op de ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om gronden te bestemmen voor 'Wonen' als vanwege kosten woningbouw op die locatie onmogelijk is. Op het moment dat de gronden dan bestemd worden voor 'wonen', is er sprake van een oneigenlijke bestemming. De gronden kunnen namelijk onmogelijk worden gebruikt voor hetgeen ze bestemd zijn. Dit is wettelijk niet toegestaan. Vandaar de noodzaak tot onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid.

Inmiddels is ook een ministeriële regeling vastgesteld waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving.

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling met woningbouw. Gelet hierop dient de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk gemaakt te worden. De gemeente Geldermalsen en de ontwikkelaar zullen voor dit plan een anterieure overeenkomst sluiten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In een dergelijke overeenkomst worden afspraken gemaakt aangaande de realisatie van de nieuwe functie (wonen) en de kosten voor het opstellen en procedureel begeleiden van het bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor de overeenkomst vanuit het perspectief van de gemeente is dat er geen financiële gevolgen voor de gemeente voortvloeien uit de planvorming en realisatie van Rhenoy Noord.

Planschade

Vanuit bovenstaand oogpunt wordt vastgelegd dat eventuele planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komen. Er worden geen toe te wijzen planschadeclaims verwacht die de economische haalbaarheid van het project beïnvloeden.

Een deel van het plangebied is enkele jaren geleden verworven door een grondruil met het kerkbestuur, waarna een strook grond ter beschikking is gesteld aan de eigenaren van vier woningen direct aangrenzend aan het plangebied. Het betreft de adressen Dorpsstraat 2a, 2, 4 en 6. Bij de overdracht van de grond is verklaard dat men bekend is met de voorgenomen woningbouwontwikkeling en is afstand gedaan van het recht om een planschadeclaim in te dienen. Door de compensatie met extra tuingrond is de vergoeding van eventuele planschade namelijk anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.1 Wro.

Omdat het verhaal van exploitatiekosten en planschade is verzekerd door de gesloten overeenkomsten met de exploitant, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

8 De bestemmingen

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak aangepast hoeft te worden.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor het gebruik van een eindbestemming. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een 'directe bouwtitel'. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake moet zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen). Een flexibel bestemmingsplan betekent overigens niet dat geen rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving en omliggende functies. Zo zijn onder meer voorwaarden opgenomen voor de maximale bouwhoogtes en de maximaal te realiseren woningen.

8.1 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en een verbeelding. De verbeelding en de daarin aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt aangegeven. In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en kaarten en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding van het analoge bestemmingsplan zijn met behulp van kleuren, letteraanduidingen en/of arceringen de verschillende gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven. De bestemmingsbegrenzingsen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. Bij de opzet van de verbeelding is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De verbeelding is opgesteld conform DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen).

8.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten de juridisch regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna (indien nodig) toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de SVBP2012. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de SVBP2012, te raadplegen via de website van het ministerie van I&M, onderdeel standaarden. Hier kan men ook terecht voor een uitgebreidere uitleg over dubbelbestemmingen, voorlopige bestemmingen en aanduidingen.

8.3.1 **Indeling hoofdstukken**

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen en het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels;

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen en waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: in deze regels zijn voorwaarden opgenomen voor ondergronds bouwen en parkeren;
- Algemene gebruiksregels: dit artikel gaat in op het strijdig gebruik van gronden of bouwwerken en eventuele afwijkingen daarop;
- Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat aanduidingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen, in dit geval een in acht te nemen spuitzone en vrijwaringszones voor de dijk en het onderhoud van watergangen;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Slotregel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen;

8.3.2 **Beschrijving van de bestemmingen**

Bestemmingen

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

De gronden ten westen van de te realiseren woningen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik toegestaan. Het is echter niet toegestaan om boomgaarden op te richten, waarmee ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het uitsluiten van boomgaarden betekent immers dat geen sprake is van spuitzones ter plaatse van de woningen.

Artikel 4: Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de centrale groenvoorziening in de wijk alsmede voor de noordelijke percelen die grenzen aan het buitengebied. Binnen dit noordelijk deel van het plangebied zal tevens een deel van de waterberging worden opgelost. Samen met de zuidelijke watergang (om te vormen tot A-watergang) zal hier het grootste aandeel van de waterberging plaatsvinden.

Voor de gronden waarop de tweede fase van de woningbouw is voorzien, is tevens de groenbestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied' opgenomen. De betreffende wijzigingsbevoegdheid maakt onder voorwaarden de realisatie van de tweede fase van 25 woningen mogelijk. Zo dienen 39 van de 55 woningen van de eerste fase te zijn verkocht en dient minimaal 25% van de te realiseren woningen binnen het plan uit sociale woningen (tussenwoningen) te bestaan. Indien dit percentage aan tussenwoningen niet wordt gerealiseerd, dient het tekort te worden opgevangen door één of meerdere hoekwoningen als sociale woning uit te voeren.

Artikel 5: Verkeer-Verblijfsgebied

Voor de ontsluitingswegen en centrale parkeervoorzieningen in het plangebied is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen.

Artikel 6: Water

De te realiseren A-watergang in het plangebied heeft de bestemming 'Water'. Een deel van de te realiseren waterberging als gevolg van de toename aan verharding binnen het plangebied wordt hier gerealiseerd. Grenzend aan de A-watergang is een zone van 4 meter gereserveerd voor het onderhoud aan de watergang.

Artikel 7: Woongebied

De doeleindenomschrijving van deze bestemming geeft aan dat deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen in de vorm van nieuwe woningen. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan, zoals wegen, paden en parkeren. De bouwregels ten aanzien van hoofd- en bijgebouwen zijn in de regels gedefinieerd. Voor bijgebouwen geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Hoe groter het bouwperceel des te meer oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan.

De bestemming 'Woongebied' is opgenomen voor de bouwvelden, waarbinnen de eerste fase van 55 woningen gerealiseerd wordt. Er is gebruikt gemaakt van een flexibele opzet van het plan, waarbij de belangrijke ruimtelijke uitgangspunten zijn vastgelegd. Zo is de voorgevelrooilijn vastgelegd en aangegeven dat de hele voorgevel van de te realiseren woningen in of maximaal 5 uit deze lijn wordt gebouwd. Daarnaast is aangegeven waar de aaneengebouwde woningen dienen te worden gebouwd.

Op de gronden met de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de sociale woningen te worden gerealiseerd. Indien nog gronden beschikbaar zijn, kunnen binnen het aanduidingsvlak ook twee-aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd.

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te borgen, zijn voor de hoofd- en bijgebouwen minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen opgenomen. Bijgebouwen mogen 5 meter hoog worden gebouwd met uitzondering van bijgebouwen die binnen de zone van 3 meter vanaf de perceelsgrenzen worden opgericht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

De maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk 7 en 10 meter. Een uitzondering hierop vormt de noordwestzijde van het plangebied waar een maximale goothoogte van 4,5 meter kent om een goede overgang te creëren naar het open, landelijke gebied.

Binnen de bestemming woongebied dient minimaal 25% van de te bouwen woningen in de sociale sector te worden gerealiseerd.

Artikel 8: Leiding-Riool (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied is een rioolpersleiding aanwezig. De dubbelbestemming betreft een zone van 5 m aan weerszijden van het hart van de leiding. Ter bescherming en onderhoud van de leiding is in de dubbelbestemming geregeld, dat bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen, die voor de betreffende gronden gelden, uitsluitend via een afwijkingsbevoegdheid zijn toegestaan. Hierbij wordt afgewogen of uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat.

Ook geldt voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht. Ook bij het verlenen van deze omgevingsvergunning dient het belang van de leiding te worden afgewogen.

Artikel 9: Waterstaat-Waterkering (dubbelbestemming)

Deze bestemming voorziet in de bescherming en instandhouding van watergangen, waterhuishoudkundige voorzieningen en de waterkeringen.

9 Maatschappelijke haalbaarheid

9.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Gelderland (brief d.d. 3 december 2013) en Waterschap Rivierenland (brief 12 november 2013). De vooroverlegreacties zijn beantwoord in het 'Inspraakdocument Rhenoy Noord'. Deze is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Rhenoy Noord' heeft ter inzage gelegen van 25 oktober tot en met 5 december 2013. Binnen deze periode (op 4 november 2013) is tevens een informatieavond georganiseerd. Over de ter inzage legging en de informatieavond heeft op 24 oktober 2013 een publicatie gestaan in het Nieuwsblad Geldermalsen. Bovendien zijn direct omwonenden en de Communicatiecommissie Rhenoy per brief geïnformeerd.

Gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitplan ter inzage gelegen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitplan als aanvulling op de welstandsnota ter vaststelling worden aangeboden. Het beeldkwaliteitplan fungeert daarmee als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. In het ter inzage gelegde ontwerp waren overigens al enkele aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 9 september 2013. Omdat enkele inspraakreacties betrekking hadden op zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan (of het snijvlak van deze documenten), zijn de reacties gezamenlijk verwerkt in het 'Inspraakdocument Rhenoy Noord' welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

9.3 Zienswijzen

Vanaf 14 februari 2014 tot en met 27 maart 2014 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Rhenoy Noord' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfasen ex artikel 3.8 Wro. De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 13 februari 2014. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben verschillende belanghebbenden gebruik gemaakt. Een volledige opsomming van de indieners van zienswijzen, de ontvankelijkheidsbeoordeling en de gevolgen voor het vastgestelde bestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 11 bij dit bestemmingsplan.

9.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Omdat dit plan voorziet in de bouw van meer dan elf woningen in een aaneengesloten gebied is de Crisis- en herstelwet van toepassing op de bestemmingsplanprocedure. Ingevolge afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet gelden enkele afwijkende procedurele bepalingen.

Zo is de beroepsprocedure aan een maximale doorlooptijd gebonden en is het niet mogelijk om op nader aan te voeren gronden beroep in te stellen.

