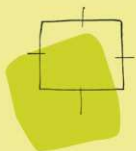


**Bestemmingsplan Buitengebied, derde
herziening**



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening

Inhoud

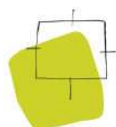
Toelichting

Regels

Verbeelding

15 februari 2011

Projectnummer 108.00.01.21.70



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Doel van deze planherziening	9
1.2	Aanleiding van deze planherziening	9
1.3	Overleg met instanties	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Herziening	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Aanpassingen naar aanleiding van uitspraak Raad van State	13
2.2.1	Veldschuren Appeldijk	13
2.2.2	Recreatieterreintje uiterwaarden	14
2.2.3	Agrarisch bedrijf Hooiweg 18 te Deil	15
2.2.4	Salonwagen Dorpsdijk 63/63a	15
2.3	Ambtshalve aanpassingen	16
2.3.1	Middelweg 60	16
2.3.2	Bed and breakfast	17
2.3.3	Geluidhinder	17
2.3.4	Herstel redactie artikel 15 archeologische waarden	18
2.3.5	Wijziging agrarische percelen in polder De Geeren in bestemming natuur	19
2.3.6	Vervallen bouwvlak Kerkweg 8 Acquoy	20
2.3.7	Verbodszone voor boomgaarden	21
2.3.8	Steigers	21
2.3.9	Bouwkundige aanpassing gebouwen bij toepassing regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven	21
2.3.10	Lingedijk 180 Tricht	22
3	Uitvoeringsaspecten	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Archeologie	23
3.3	Bodem	24
3.4	Landschap	24
3.5	Water	26
3.6	Natuur	28
3.7	Externe veiligheid	28
3.8	Geluid	29
3.9	Luchtkwaliteit	30
4	Juridische aspecten	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Nadere toelichting op de regels	31

4.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	32
4.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	32
4.2.3	Bestemmingen	33
4.2.4	Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
4.2.5	Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregels	35
5	Economische uitvoerbaarheid	37
5.1	Grondexploitatiewet	37
5.2	Planschade	38
5.3	Conclusie	38

Inleiding



1.1

Doel van deze planherziening

Deze derde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Geldermalsen heeft tot doel een aantal kleine planologische aanpassingen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening van de gemeente Geldermalsen mogelijk te maken. Een deel van deze aanpassingen komt voort uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Raad van State) d.d. 11 februari 2009. De overige aanpassingen betreffen ambtshalve wijzigingen.

1.2

Aanleiding van deze planherziening

Het college van Gedeputeerde Staten van Provincie Gelderland heeft bij goedkeuringsbesluit op 17 juli 2007 het bestemmingsplan 'Buitengebied van de gemeente Geldermalsen goedgekeurd. Naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit is een aantal beroepen bij de Raad van State ingesteld. Op 11 februari 2009 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het bestemmingsplan Buitengebied op een aantal punten vernietigd.

Het college van B&W heeft op 8 september 2009 besloten een deel van de uitspraak van de Raad van State te verwerken in voorliggende herziening van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende punten:

1. mogelijk maken van vernieuwing en vervanging van de veldschuren buiten het bouwperceel;
2. toestaan van verblijfsrecreatief gebruik op recreatielandje E5;
3. aanpassen van omvang bouwperceel naar aanleiding van Hooiweg 18 te Deil;
4. vastleggen van omvang en gebruik salonwagen Dorpsdijk 63/63a.

Naast de aanpassingen in verband met de uitspraak van de Raad van State zullen tevens enkele kleine inhoudelijke aanpassingen in deze herziening worden meegenomen. De volgende punten worden meegenomen in de herziening:

1. aanpassen van de regels (voorschriften) van het vigerende bestemmingsplan voor de bouw van een loods aan de Middelweg 60 te Tricht;
2. aanpassen van het begrip 'bed and breakfast';
3. aanpassen van afstemmingsbepaling en wijzigingsbevoegdheid voor vrijkomende agrarische bebouwing ten aanzien van Wet geluidhinder (Wgh);
4. aanpassen van ondergrens archeologiebepaling;

5. het omzetten van de agrarische bestemming van een aantal percelen in polder De Geeren naar de bestemming 'natuur' in verband met de ligging in de robuuste ecologische verbindingzone;
6. het laten vervallen van het bouwvlak aan de Kerkweg 8;
7. het aanduiden van een smalle zone ten zuiden van de Blankertseweg te Meteren, waar boomgaarden worden uitgesloten (opheffen spuitzones) ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk De Plantage;
8. het aanvullen van de bouwregels in de bestemming 'water' in verband met steigers;
9. het mogelijk maken dat bij toepassing van de regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven ook bouwkundige aanpassingen aan de gebouwen kunnen plaatsvinden;
10. het planologisch vastleggen van een bestaande accommodatie voor "bed and breakfast" op het adres Lingedijk 180 te Tricht.

1.3

Overleg met instanties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro hebben drie instanties een reactie ingediend op deze partiële herziening. Het betreft de volgende instanties:

- VROM-inspectie, Regio Oost (Overijssel en Gelderland), Postbus 136, 6800 AC Arnhem;
- Provincie Gelderland, postbus 9090, 6800 GX te Arnhem;
- Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN te Tiel.

De VROM-inspectie heeft via een mailbericht, d.d. 7 september 2010, laten weten op het bestemmingsplan geen opmerkingen te hebben.

De provincie (brief d.d. 30 augustus 2010) mist in de toelichting een beschrijving van het aspect Waardevol landschap.

De toelichting is aan deze opmerking aangepast door in hoofdstuk 3 onder het kopje 'landschap' de kernkwaliteiten te benoemen van het Waardevolle landschap. Voorts is in deze paragraaf nu tevens ingegaan op de twee Nationale Landschappen 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Rivierengebied' die in het plangebied zijn gelegen. In de toelichting is beschreven welke effecten de voorgenomen plannen hebben op deze kwaliteiten.

Het Waterschap Rivierenland heeft in haar reactie geconstateerd dat in deze partiële herziening de Keurzones voor waterkeringen niet zijn geregeld. Het waterschap stelt voor in de regels en op de plankaart enkele wijzigingen op te nemen die verband houden met de regeling Keurzones voor waterkeringen.

De gemeente heeft in de toelichting gemotiveerd waarom deze kleine partiële herziening niet het kader vormt voor deze wijziging. Bij de eerstvolgende integrale herziening van het hele buitengebied wordt onderzocht op welke wijze de dijken en de Keurzones, getoetst aan de nieuwe eisen, planologisch vastgelegd moet worden.

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bevat een korte beschrijving van de desbetreffende aanpassingen en de locaties waarop deze aanpassingen betrekking hebben. Daarnaast zal aandacht worden besteed aan de uitvoeringsaspecten. Ten slotte worden de regels en de verbeelding toegelicht.

Herziening

2

2.1

Inleiding

In de volgende paragrafen zal kort worden beschreven welke aanpassingen er door middel van voorliggende herziening planologisch worden vastgelegd. Er wordt per onderdeel ingegaan op de aanleiding en vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de aanpassing in de herziening is geregeld. In paragraaf 2.2 komen de aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State aan bod. In de paragraaf 2.3 komen de overige ambtshalve wijzigingen aan bod.

2.2

Aanpassingen naar aanleiding van uitspraak Raad van State

2.2.1

Veldschuren Appeldijk

Op het perceel K 511 aan de Appeldijk te Deil staat een vrijstaande werktuigloods van een verderop gelegen agrarisch bedrijf. De eigenaar van het agrarisch bedrijf heeft beroep ingesteld tegen de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen bestemming 'Landelijk gebied II'. De betrokken agrariër betwijfelde of de voorschriften het vernieuwen of vervangen van veldschuren buiten het bouwperceel mogelijk maakte.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak aangegeven dat de redactie van de planvoorschriften op dit punt niet duidelijk genoeg was en verklaarde het ingestelde beroep gegrond. De Raad van State heeft daarom ten aanzien van de percelen, kadastraal bekend Gemeente Deil, sectie K nrs. 20 en 467, de bestemming "Landelijk gebied II" vernietigd.

Het kadastrale perceel sectie K nummer 467 blijkt echter al geruime tijd niet meer te bestaan. Volgens informatie van het kadaster is het nummer 467 op 31-10-1995 opgedeeld in een viertal nieuwe percelen (Sectie K nummers 508, 509, 510 en 511). Ten tijde van de uitspraak van de Raad van State was dit perceel dus al opgesplitst. De gemeente heeft de uitspraak van de Raad van State dan ook zo geïnterpreteerd dat bedoeld is dat enkel de bestemming van het perceel K511 is vernietigd. Op dit perceel is namelijk de veldschuur gelegen. Hierbij wordt recht gedaan aan de intentie van de uitspraak zonder onno-

dig andere percelen van derden (de nummers 508, 509 en 510) bij de herziening te betrekken.

In voorliggende herziening is dan ook voor het perceel K511 de bestemming aangepast. Bij de bestemming lag het destijds wel in de bedoeling van de gemeente om het vernieuwen en herbouwen van de veldschuren mogelijk te maken. De voorschriften zijn op dit punt aangepast. Met de aanpassing aan de redactie van de voorschriften van de bestemming 'Landelijk gebied II' wordt het expliciet duidelijk dat deze veldschuren ook kunnen worden vernieuwd/herbouwd. De twee percelen (kadastraal bekend sectie K nummers 20 en 511) aan de Appeldijk zijn in onderhavige herziening bestemd conform de bestemming 'Landelijk gebied II'.

2.2.2

Recreatieterreintje uiterwaarden

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State is de bestemming 'Uiterwaarden' met de nadere aanduiding 'recreatielandje' en nr. E5 vernietigd. Het gaat hierbij om het perceel dat kadastraal bekend staat als: gemeente Deil, sectie N nr. 456.

Dit perceel is gelegen aan de Lingedijk bij Gellicum. Het behoort tot een klein groepje recreatielandjes. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' zijn deze percelen planologische ingepast. Provincie Gelderland heeft, gezien de ligging buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geen reden gezien haar goedkeuring aan de positieve bestemming te onthouden.

Door de eigenaar van het betrokken perceel is beroep aangetekend omdat de gebruiksvoorschriften van de bestemming het niet toelieten om aanwezige bebouwing te gebruiken voor verblijfsrecreatie. De eigenaar gaf daarbij aan dat de betreffende bebouwing al geruime tijd, al vanaf de jaren 80, benut werd om te overnachten.

De Raad van State heeft geoordeeld dat de gemeente niet aannemelijk heeft gemaakt dat het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie niet heeft plaatsgevonden. Op basis hiervan verklaarde de Raad van State het ingestelde beroep gegrond.

De voorschriften bij de gebruiksbepaling in de bestemming 'Uiterwaarden' zijn gewijzigd zodat het betrokken perceel ook kan worden gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden. In voorliggende herziening is voor het perceel de bestemming 'Uiterwaarden' met de aanduiding 'recreatielandje' hersteld.

2.2.3

Agrarisch bedrijf Hooiweg 18 te Deil

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' is aan het perceel Hooiweg 18 te Deil de bestemming 'Landelijk gebied II' met de nadere aanduidingen 'agrarisch bedrijf' en 'intensieve veehouderij' opgenomen.

De eigenaar van het perceel heeft echter beroep aangetekend op de wijze waarop het bouwperceel verbaal is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De aanleiding hiervoor was dat het bestemmingsplan niet dezelfde bouwmogelijkheden bood als het wijzigingsplan dat voor hetzelfde perceel op 22 februari 2005 door het college werd vastgesteld. Dit wijzigingsplan is destijds opgesteld om de vorm van het bestaande bouwperceel aan te passen zodat de bouw van een nieuwe pluimveeschuur mogelijk werd.

Hoewel het bouwplan ook uitvoerbaar is door de toepassing van een binnenplanse vrijstelling, die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen, heeft de Raad van State geoordeeld dat de belangen van de agrariër niet zorgvuldig waren afgewogen en de eigenaar hierbij in het gelijk gesteld.

Op het perceel is het wijzigingsplan uit 2005 nog van toepassing. Op basis van dit wijzigingsplan is inmiddels een bouwaanvraag voor de nieuwe schuur aangevraagd. Hiermee zijn de bouwmogelijkheden uit het wijzigingsplan vrijwel geheel benut. In de voorliggende herziening is een bouwvlak zoals aangegeven in het wijzigingsplan, in noordelijke richting enigszins uitgebreid om de realisatie van een werktuigenberging mogelijk te maken.

2.2.4

Salonwagen Dorpsdijk 63/63a

Voor het perceel Dorpsdijk 63/63a te Rumpt waren in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Landelijk gebied II' en de aanduiding 'woning' opgenomen. De op het perceel staande stacaravan/salonwagen werd echter niet als zodanig bestemd. Hierdoor werd de salonwagen onder het overgangsrecht gebracht. Ook de volgens de eigenaar plaatsvindende bewoning kwam hiermee onder overgangsrecht.

De eigenaar heeft beroep ingesteld bij de Raad van State tegen de wijze van (niet) bestemmen. Tijdens de zitting is door de eigenaar gesteld dat de salonwagen in ieder geval bewoond werd tijdens de perioden die van belang waren voor de overgangsbepalingen. De salonwagen is waarschijnlijk in het verleden (rond 1972) als noodwoning geplaatst bij het toenmalige agrarische bedrijf. Voor de bouw van de salonwagen is echter geen bouwvergunning te achterhalen. Nadien is de wagen regelmatig verhuurd aan derden. Volgens het gemeentelijke woningregister stond de laatste jaren niet altijd iemand ingeschreven op het betreffende adres Dorpsdijk 63a. Volgens de gemeentelijke administratie is op 11 januari 2008 voor het laatst iemand uitgeschreven. Het adres is

vervolgens per 1 mei 2008 uit het bestand gehaald. De Raad van State heeft echter in zijn uitspraak aangegeven dat de gemeente hiermee nog niet afdoende heeft aangetoond dat de salonwagen niet meer werd bewoond. Door de Raad van State is de bestemming van het desbetreffende perceel dan ook vernietigd.

In voorliggende herziening is de bestaande omvang en gebruik van de salonwag en daarom alsnog vastgelegd. Mede gelet op het streven om versterking van het buitengebied tegen te gaan én het oorspronkelijke doel van het object (een vorm van noodwoning) is echter een maatwerkregeling opgenomen in plaats van een reguliere woonbestemming. Een reguliere woonbestemming zou namelijk tot gevolg hebben dat de bestaande woonwag en bij recht vervangen kan worden door een woning met een inhoud van 500 m³ met daarbij 75 m² aan bijgebouwen. Dit zou leiden tot een onwenselijke toename van bebouwing op het perceel. Derhalve is een op maat 'Wonen - Salonwag en bestemming opgenomen'.

2.3

Ambtshalve aanpassingen

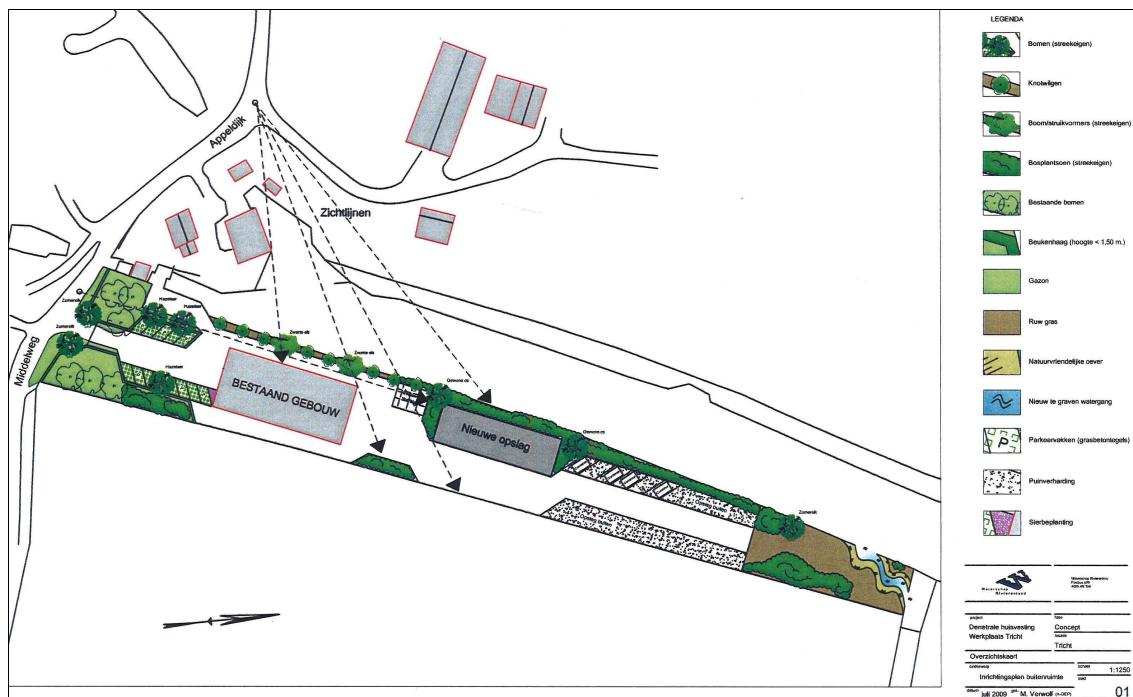
2.3.1

Middelweg 60

Het Waterschap Rivierenland heeft de gemeente verzocht om op het perceel aan de Middelweg 60 te Tricht een loods te mogen bouwen. In de loods worden het materieel en de goederen opgeslagen die nu buiten op het terrein zijn opgeslagen. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Landelijk gebied II' met de nadere aanduiding 'No (Nutsbedrijf opslagterrein)'. De bijbehorende bouwvoorschriften laten de bouw van deze loods niet toe.

De wens van het waterschap is om een halfopen loods van 480 m² (inclusief dakoverstek) met een maximale bouwhoogte van zes meter op te richten achter het bestaande gebouw. Ter compensatie is afgesproken dat het waterschap het terrein landschappelijk zal inpassen door het aanbrengen van meer beplanting. Het achterste gedeelte van het perceel (de laatste 50 m) zal de functie natuur en/of water krijgen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 29 september 2009 ingestemd met het verzoek van Waterschap Rivierenland. In de voorliggende herziening is de bestemming van het perceel aangepast. Om het inrichtingsplan en de bouw van de loods mogelijk te maken is een bedrijfsbestemming opgenomen.



Inrichtingsschets perceel Middelweg 60

2.3.2

Bed and breakfast

Ten aanzien van de mogelijkheden voor bed and breakfast en/of kamerverhuur is in het bestemmingsplan Buitengebied een inconsistentie ontdekt. In artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied wordt in de definitie van 'bed and breakfast/kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden' aangegeven dat deze vorm van verblijfsrecreatie alleen binnen de woning mag plaatsvinden.

Elders in de voorschriften wordt echter in vrijstellingsbepalingen voor bed and breakfast (bijvoorbeeld art. 4 lid 6 onder d) aangegeven dat vrijstelling verleend kan worden ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in zowel woningen als ook bijgebouwen. Ook de vrijstelling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven gaat uit van onder meer bed and breakfast (genoemd in bijlage 2) in de gebouwen (in meest brede zin). Dit is niet geheel in overeenstemming met de eerder genoemde definitie.

Om de regeling met betrekking tot bed and breakfast in het bestemmingsplan Buitengebied eenduidig te laten zijn, is in voorliggende herziening dan ook de begripsomschrijving zodanig aangepast dat bed and breakfast ook in bijgebouwen bij woningen en agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk wordt gemaakt.

2.3.3

Geluidhinder

Het bestemmingsplan Buitengebied voorzag in een afstemmingsbepaling ten aanzien van de Wet geluidhinder (Wgh). Door de redactie van artikel 3 werd

het echter niet duidelijk of bij toepassing van een vrijstelling/ontheffing of wijziging voor nieuwe (bedrijfs)woningen de gevelbelasting door verkeerslawaaï hoger mocht zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (was 50 dB(A) onder de oude Wgh).

In de eerste alinea van artikel 3 lid 2 stond vermeld: "*Voor zover dit plan de bouw van woningen in het plangebied toestaat, zal de gevelbelasting als gevolg van verkeerslawaaï niet hoger mogen zijn dan 50 dB(A) en als gevolg van railverkeerslawaaï niet hoger dan 57 dB(A)*".

In de praktijk blijkt vaak dat voor nieuwe woningen niet aan de grenswaarden voldaan kan worden en dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Volgens art. 83 lid 1 van de Wgh kan voor een nieuwe woning in verband met verkeerslawaaï in buitengebied een hogere grenswaarde tot 53 dB wordt vastgesteld en voor een agrarische bedrijfswoning zelfs 58 dB (art. 83 lid 4 Wgh).

In voorliggende herziening is de redactie van de afstemmingsbepaling aangepast zodat de onnodig beperkende werking die hier van uitging is opgeheven. Hierdoor zal bij zowel de directe bouw mogelijkheden als bij de toepassing van de vrijstelling-/ontheffingsbepaling of wijzigingsbevoegdheden geen onduidelijkheid meer bestaan.

2.3.4

Herstel redactie artikel 15 archeologische waarden

Het college van Gedeputeerde Staten van Provincie Gelderland heeft bij zijn besluit d.d.13 juli 2007 tot goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied goedkeuring onthouden aan het gestelde onder artikel 15 ('Archeologische waarden') lid 2 onder e.1 en artikel 15 lid 4 onder b vierde aandachtsstreepje.

In beide gevallen werd een ondergrens voor archeologisch onderzoek gehanteerd van 100 m² of 30 cm diepte voor respectievelijk nieuw te bouwen oppervlakten en bodemingrepen in 'archeologisch waardevolle gebieden'. In de praktijk betekent dit dat elke verstoring dieper dan 30 cm onderzoeksplichtig is. Dit is echter een onwerkbaar en niet controleerbaar ondergrens.

De gemeente heeft dan ook besloten de ondergrens van 30 cm diepte te laten vervallen. Wel zal de ondergrens van 100 m² behouden blijven. Deze ondergrens van 100 m² komt overeen met het gestelde in artikel 41a van de Monumentenwet 1988. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de archeologische beleidskaart voor de gemeente Geldermalsen de ondergrens van 100 m² ook overgenomen.

Daarnaast is de gemeente van mening dat bij een ondergrens die lager is dan 100 m² voor kleine postzegelopgravingen in het buitengebied (dus buiten de

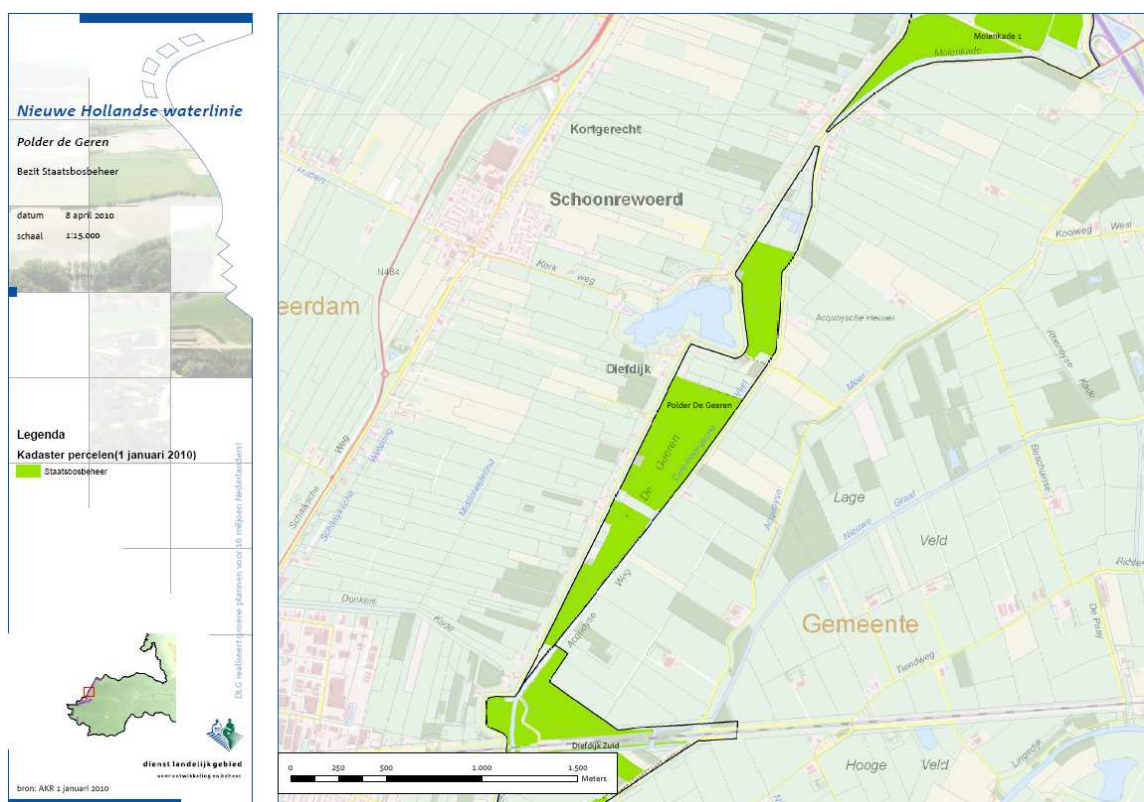
historische woonkernen) de wetenschappelijke meerwaarde laag is en in verhouding tot de kosten veelal een marginaal resultaat oplevert.

In voorliggende herziening heeft deze reparatie gestalte gekregen.

2.3.5

Wijziging agrarische percelen in polder De Geeren in bestemming natuur

De gemeente kiest ervoor in deze derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' enkele voormalige agrarische percelen in polder De Geeren te wijzigen in de bestemming 'natuur'. Deze percelen zijn inmiddels verworven en/of in beheer bij Staatsbosbeheer. Gelet op deze gewijzigde eigendoms- en beheerssituatie ligt het voor de hand de huidige agrarische bestemming LG III op de betreffende percelen in het gebied te wijzigen in een bestemming 'natuur'. Voor de bestemming 'natuur' is gekozen, omdat het merendeel van de percelen op de natuurdoeltypenkaart van DLG een natuurfunctie krijgt. In de visie van DLG van 2009, inzake de invulling van de Robuuste ecologische verbingszone en overige EHS Lek-Maas, ligt voor polder De Geeren de nadruk op open, waterrijk natuurgebied, mede gelet op de status van het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse waterlinie. Om deze reden is aan de percelen de bestemming 'natuur' toegekend.



2.3.6

Vervallen bouwvlak Kerkweg 8 Acquoy

Bij besluiten van 24 juni 2004 en 10 november 2005 zijn bouwvergunningen 1^e fase respectievelijk 2^e fase verleend voor de bouw van een paardenbedrijf aan de Kerkweg 8 in Acquoy. Bij besluiten van 3 juni 2004 en 23 maart 2006 zijn bouwvergunningen 1^e fase resp. 2^e fase verleend voor de bouw van een bedrijfswoning bij dit paardenbedrijf. Deze bouwvergunningen zijn verleend op basis van het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1984'. Dit perceel had een agrarische bestemming met een agrarisch bouwblok.

Bij de voorbereiding van het nieuwe - in 2006 vastgestelde - bestemmingsplan voor het buitengebied zijn alle bestaande agrarische bouwpercelen waarop nog geen bebouwing tot stand was gekomen geïnventariseerd. Wanneer niet duidelijk was dat er binnenkort zou worden gebouwd of wanneer uit ruimtelijke overwegingen bebouwing niet meer wenselijk was, zijn deze agrarische bouwpercelen niet meer in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied opgenomen. Gelet op de ligging van dit bouwperceel in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, meer speciaal in de kringen / schootsvelden van het fort Asperen, was bebouwing van dit perceel uit een oogpunt van ruimtelijke ordening, cultuurhistorie en monumentenzorg niet meer wenselijk. Niettemin is dit bouwperceel uit pragmatische overwegingen wel als een agrarisch bouwperceel in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied opgenomen vanwege de kort daarvoor verleende bouwvergunningen voor de bouw van een paardenbedrijf en bedrijfswoning.

Op 17 september 2009 is besloten voornoemde bouwvergunningen in te trekken, omdat nog steeds niet met de bouw was begonnen. Dit besluit is op 18 september 2009 in werking getreden.

Vervolgens is besloten op basis van de volgende twee overwegingen de bouw-mogelijkheid op deze plaats te laten vervallen door het bouwvlak ter plaatse te verwijderen:

- het beleidsuitgangspunt over bestaande agrarische bouwpercelen dat is gekozen bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied;
- de gewijzigde planologische situatie vanwege de aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als nationaal landschap in de Nota Ruimte en als rijksmonument.

Immers, indien het agrarisch bouwvlak in het bestemmingsplan voor het buitengebied blijft bestaan, staat het eenieder vrij om - opnieuw - een verzoek bouwvergunning in te dienen. Wanneer deze bouwaanvraag in overeenstemming is met het bestemmingsplan voor het buitengebied, moet de bouwvergunning worden verleend.

Op 27 april 2010 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen teneinde gedurende de werking van het voorbereidingsbesluit bouwaanvragen aan te houden. Op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, moet vervolgens over de aangehouden bouwaanvraag worden beslist aan de

hand van dat bestemmingsplan. In dit geval betekent dit dat de bouwvergunning wordt geweigerd omdat deze in strijd is met het bestemmingsplan.

2.3.7

Verbodszone voor boomgaarden

Ten noorden van de Blankertseweg wordt de komende jaren gefaseerd de nieuwe woonwijk De Plantage ontwikkeld. Ten zuiden van de Blankertseweg liggen in de bestemming Landelijk Gebied II boomgaarden ten behoeve van fruitteelt. Het plan biedt mogelijkheden voor aanplant van nieuwe bomen. Deze ontwikkelingsmogelijkheid van een kleine zone, dat wil zeggen 50 meter vanaf de rand van de tuinen voor de nieuwe woonwijk, belemmert in verband met de spuitzones, de nieuwbouw van de woonwijk. Mede door recente uitspraken van de Raad van State, waarbij ook tuinen buiten de 50 m beschermingszone moeten liggen, is het voor een sluitende exploitatie van het plangebied en een goede stedenbouwkundige invulling, nodig dat een strook ten zuiden van de Blankertseweg wordt gevrijwaard van boomgaarden. Deze vrijwaringszone voorkomt tevens dat de bestaande boomgaarden na verwijdering opnieuw aangelegd kunnen worden. In deze herziening is om deze reden geregeld dat in voornoemde zone geen boomgaarden zijn toegestaan.

2.3.8

Steigers

De gemeente geeft er de voorkeur aan de bouw van nieuwe steigers in het plangebied uit te sluiten. Om deze reden is in deze partiële herziening geregeld dat het bouwen van nieuwe steigers en/of aanmeerpalen niet is toegestaan.

2.3.9

Bouwkundige aanpassing gebouwen bij toepassing regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

In het kader van een beroepsprocedure tegen een verleende ontheffing voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf is de aan de ontheffing gekoppelde bouwvergunning voor de gedeeltelijke verbouw van een bestaande fruitloods tot een accommodatie voor "bed and breakfast" door de Rechtbank vernietigd. Het besluit van de Rechtbank is gemotiveerd door de stelling dat de toegepaste regeling voor nevenactiviteiten alleen gebruikt kan worden voor het toelaten van andere gebruiksvormen en niet de basis kan zijn voor bouwactiviteiten. Hoewel tegen de uitspraak van de Rechtbank beroep is aange tekend wordt voor de zekerheid de redactie van bedoelde bepaling aangevuld met een passage waaruit expliciet duidelijk wordt dat (in pandige) bouwkundige aanpassingen van de gebouwen ten dienste van de nevenactiviteit mogelijk zijn. Daarmee wordt bedoeld dat al bestaande gebouwen op ondergeschikte wijze (in pandig en/of gevels) kunnen worden aangepast. De

regeling strekt niet tot het (substantieel) vergroten van de gebouwen of tot het bouwen van geheel nieuwe gebouwen.

2.3.10

Lingedijk 180 Tricht

Bij een bestaand fruitteeltbedrijf aan de Lingedijk 180 te Tricht is sinds enige jaren sprake van diverse niet-agrarische nevenactiviteiten. Zo is een deel van de aanwezige fruitloods (inpandig) verbouwd tot een accommodatie voor “bed and breakfast”. Hiervoor is 2009 een ontheffing annex bouwvergunning verleend. Door de Rechtbank is de bouwvergunning echter vernietigd (zie ook par. 2.3.9). Hoewel tegen de uitspraak beroep is aangetekend bij de Raad van State, wordt de feitelijke aanwezigheid van deze verblijfsrecreatieve voorziening voor de zekerheid ook met dit bestemmingsplan rechtstreeks ingepast. Er zijn namelijk geen objectieve planologische beletselen aan te dragen die een voortzetting van het bestaande gebruik, en de daarvoor uitgevoerde bouwkundige handelingen, zouden moeten beletten. De in de planregels nader beschreven vereisten komen (incl. enige marge) overeen met de bestaande situatie.

Uitvoerings- aspecten

3

3.1

Inleiding

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening zijn de volgende uitvoeringsaspecten van belang:

- archeologie;
- bodem;
- landschap;
- water;
- natuur;
- externe veiligheid;
- geluid;
- luchtkwaliteit.

3.2

Archeologie

Het gemeentelijk archeologiebeleid gaat er vanuit dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, aangetoond moet worden dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Als voorwaarden voor archeologisch onderzoek is gesteld dat er in het plangebied sprake moet zijn van een middelhoge of hoge trefkans. Ook dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien het plangebied niet is gekarteerd. Op basis van het gemeentelijk beleid hoeft echter geen archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de bodemingreep minder dan 500 m² bedraagt.

Op basis van onderhavige herziening kan op het perceel aan de Middelweg 60 een bouwvergunning voor de bouw van een loods worden afgegeven. De maximale oppervlakte van de te bouwen loods is echter begrenst op 480 m². Verondersteld mag dan worden dat de grondroering ten behoeve van de bouw van de loods geen groter oppervlak zal beslaan dan 500 m². Een onderzoek in verband met de archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.

De overige aanpassingen die in deze herziening worden opgenomen zullen geen nieuwe grondroerende activiteiten tot gevolg hebben. Voor deze planologische aanpassingen is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.3

Bodem

In verband met de uitvoerbaarheid dient onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Het doel van een dergelijk onderzoek is het beoordelen van de mate waarin verontreiniging aanwezig is, zodat beoordeeld kan worden of, en zo ja welke, kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving.

De voorliggende herziening bestemmingsplan biedt enkel een nieuwe directe bouwmogelijkheid voor de bouw van een nieuwe loods op het perceel Middelweg 60. De overige aanpassingen geven geen nieuwe bouwmogelijkheden. Voor de locatie van het waterschap zal de bodemkwaliteit dan ook onderzocht moeten worden.

Op basis van historisch onderzoek kan gesteld worden dat op het perceel Middelweg 60 geen verontreinigingen bekend zijn. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast hoeft de te bouwen kapschuur ook niet aangemerkt te worden als een milieugevoelige gebruiksruimte. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4

Landschap

In het buitengebied liggen enkele bijzondere landschappen. Delen van de Nationale Landschappen 'Rivierengebied' en 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente.

De beide nationale landschappen liggen in het noordelijke komgebied (Rivierengebied en in het westelijk deel langs de Diefdijk (Nieuwe Hollandse Waterlinie). Hier bevindt zich ook 'De Regulieren' dat in eigendom is van het Geldersch Landschap.

De Regulieren

De Regulieren is door de provincie Gelderland aangewezen als Waardevol landschap. De Regulieren is een van de laatste karakteristieke natte open komgebieden in Gelderland. In het provinciaal ruimtelijk beleid staat aangegeven dat Waardevolle landschappen gebieden zijn met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is.

Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.

Het ruimtelijk beleid richt zich op het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Voor De Regulieren bestaan deze kernkwaliteiten uit:

- fraai kleinschalig oeverwallandschap langs sterk meanderende Linge met karakteristieke dorpen en fruitteelt, gaaf oud bouwland bij landgoed Marienwaardt;
- gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting langs rechte wegen, in contrast met kleinschaligheid van Lingelandschap;
- het cultuurhistorisch landschap van de Hollandse Waterlinie is afleesbaar door forten en inundatievelden;
- de Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element aan de westkant;
- rust, ruimte, donkerte.

Twee Nationale landschappen

Langs de Diefdijk ligt de Nieuwe Hollandse waterlinie. Het rijksmonument Fort Asperen maakt hier deel van uit, maar ook het werk op de spoorweg en de batterijen aan de Meerdijk. De nieuwe Hollandse waterlinie is opgenomen in de nota Belvédère. De hele linie moet in het landschap herkenbaar worden gemaakt. Dit betekent niet alleen restauratie van de forten, batterijen en werken, maar ook het herkenbaar maken door het vrijmaken van de schootsvelden en het zichtbaar maken, waar mogelijk, van de inundatiegebieden. De afzonderlijke onderdelen van de linie (de forten/verdedigingswerken) zijn evenwel reeds onder bescherming van de Monumentenwet gebracht. Overigens is het niet reëel om het gehele voormalige inundatiegebied te vrijwaren van nieuwe bebouwing.

Voor het Rivierengebied zijn de overgangen en contrasten tussen de zeer open en zeer besloten gedeelten van grote waarde. In het plangebied betreft het het landschap langs de Linge. Dit landschap is kenmerkend met zijn uiterwaarden, de hogere oeverwallen met boomgaarden en de lage nattere weilanden. Er bevinden zich typische elementen zoals eendenkooien, grienden en wielen.

Het bestemmingsplan laat in voornoemde gebieden nagenoeg geen ontwikkelingen toe. Bij het plandeel Middelweg 60, betreffende de bouw van een opslagloods op het terrein van Waterschap Rivierenland, is vanwege de landschappelijke waarden gekeken naar de inpassing en aankleding. Zo wordt het laatste deel van het perceel als natuurterrein bestemd en ingericht. Het opslagterrein wordt met beplanting ingepast in het landschap (zie ook het inrichtingsschetsje, zoals opgenomen in paragraaf 2.3.1 van deze toelichting). Voor Kerkweg 8 geldt dat door het wegnemen van het bouwvlak voorkomen wordt dat nieuwe bebouwing wordt opgericht in de verboden kringen van fort Asperen (Nieuwe Hollandse Waterlinie).

3.5

Water

Het Rijk heeft met het waterbeleid van de 21^e eeuw twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, in het Besluit ruimtelijke ordening verankerd. Een 'watertoets' is hierin verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerders(s) en geldt voor structuurplan, bestemmingsplan, ontheffing bestemmingsplan en regionaal structuurplan. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Rivierenland stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren.

Voorliggende herziening maakt uitsluitend de bouw van een loods ten behoeve van het waterschap mogelijk. De overige aanpassingen hebben geen directe bouwbaarheid tot gevolg. Bij de bouw van de loods zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitloggen. Het hemelwater van de bebouwing zal worden afgekoppeld en afgevoerd naar omliggende sloten. Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Grondwater

Het grondwaterpeil ligt tussen de 40 en de 120 cm onder maaiveld (grondwatertrap VI). Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het

gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd.

Door het afkoppelen van het hemelwater zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel worden afgevoerd. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied worden afgevoerd naar sloten in of nabij de nieuw te realiseren loods. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen wordt voorkomen dat bij het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. De ingrepen die voortkomen uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten die het grondwatersysteem kunnen veranderen.

Oppervlaktewater

In en om het plangebied komen sloten en andere oppervlaktewateren voor. In dit plan wordt geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd. Met uitzondering van afgekoppeld hemelwater zal er niet worden geloosd op het oppervlaktewater.

Door het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Veiligheid

In het plangebied ligt langs beide zijden van de Linge een waterkering, de Lingedijk, om (oppervlakte)water tegen te houden. Voor de oppervlakte waterhuishouding in Geldermalsen is de Linge het centrale aan- en afvoerkanaal. Het peil van de Linge wordt door middel van gemalen en stuwen nauwkeurig gecontroleerd. In het Bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 1 december 2006, is de Lingedijk als waterkering planologisch verbaal geregeld in een zonevoorschrift, in combinatie met het omschrijven van de kering in de doeleinden van de gebiedsbestemming Uiterwaarden, voornamelijk vanwege de bescherming van de waterkering. De Linge zelf is bestemd als Water.

Deze kleine partiële herziening is niet geschikt de planmethodiek te wijzigen ten gunste van het regelen van de dijken en de Keurzones voor waterkeringen. In het kader van een integrale herziening van het hele buitengebied wordt onderzocht op welke wijze de dijken en de Keurzones, getoetst aan de nieuwe eisen, planologisch vastgelegd moet worden.

Natuur

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor, die door het voorliggende plan nadelige gevolgen zal ondervinden.

DWA en RWA

Het hemelwater van de loods zal niet worden afgevoerd naar de riolering. Het zal binnen het perceel worden afgevoerd naar omliggende sloten en/of waterpartijen. Door het gebruik van niet-uitloegbare bouwmaterialen in de nieuw te

bouwen woningen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigd.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts één keer per 100 jaar mag voorkomen. Met deze inundatieafspraken als richtlijn zal, door de beperkte toename van het bebouwde oppervlak, een eens per 100 jaar gebeurtenis (richtlijn: 72 mm) door middel van infiltratie worden geborgen binnen het plangebied (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden).

Uit voorgaande volgt dat het bestaande rioolstelsel en de RWZI voldoende groot zijn voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer.

3.6

Natuur

Het voorliggende bestemmingsplan laat geen wezenlijke nieuwe ontwikkelingen toe die mogelijk een nadelig effect voor flora en fauna tot gevolg zouden kunnen hebben.

De te bouwen schuur aan de Middelweg zal gerealiseerd worden op een terrein dat al geruime tijd in gebruik is voor opslagdoeleinden. Daarnaast maakt de aanleg van een klein natuurterrein aan de achterzijde van het perceel onderdeel uit van de herinrichtingsplannen voor het terrein van het waterschap. Aan dit gedeelte van het terrein is dan ook de bestemming natuur toegekend.

De omzetting van de bestemming van de voormalige agrarische percelen in polder De Geeren naar een natuurbestemming komt de inrichting en beheer van dit gebied als schakel in de Ecologische Hoofdstructuur ten goede. De nieuw te ontwikkelen natuur zal een bijdrage aan de instandhouding en versterking van de bestaande natuurwaarden in en om de polder.

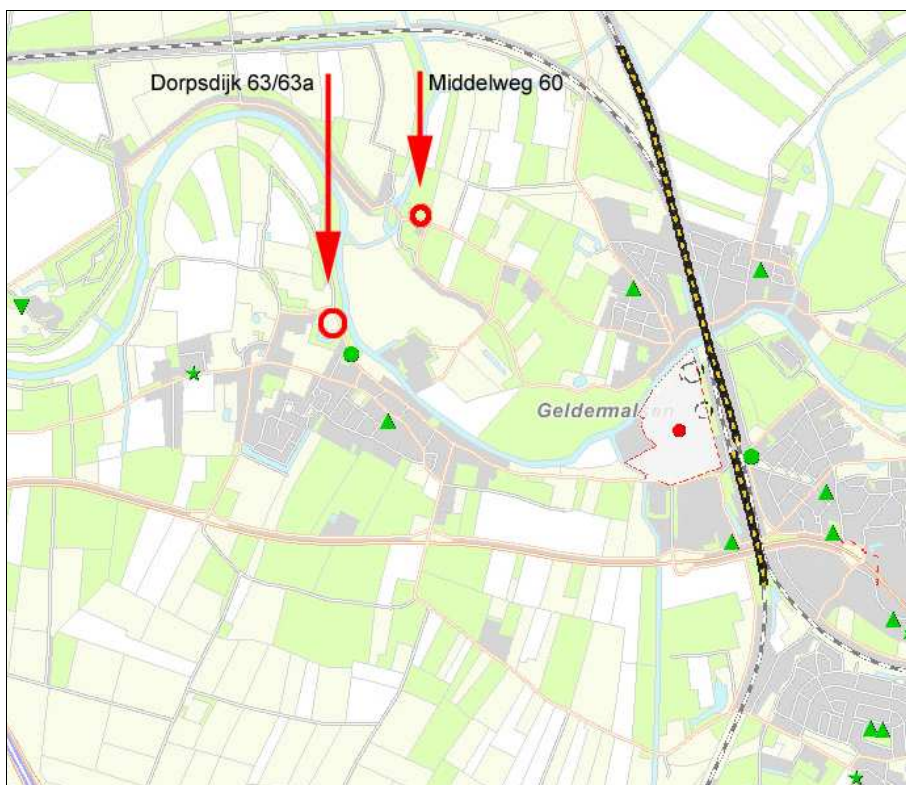
3.7

Externe veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan getoetst worden. In het kader van het Bevi zijn hoeven alleen de aanpassing ten behoeve van de loods en het positief bestemmen van de salonwagen als kleine woning te worden getoetst. De provincie Gelderland heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd.

Uit deze kaart blijkt dat zich in de omgeving van zowel de loods als de salonwagen geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor, of belemmerd zullen worden door de (bouw)mogelijkheden die voorliggende

herziening biedt. Het Bevi is daarom niet van toepassing op de voorgestelde ontwikkeling.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

3.8

Geluid

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Voor tweebaanswegen buiten de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 250 m. Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De aanpassingen die in deze herziening worden opgenomen zullen geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk maken. Het bestemmen van de salonwagen tot woning kan beschouwd worden als het realiseren van een geluidgevoelige functie. Echter de salonwagen wordt al ruim 20 jaar gebruikt voor permanente bewoning. De Raad van State heeft dan ook aangegeven dat de bestaande situatie als zodanig bestemd (als woning) moet worden. In het bestemmingsplan wordt dan ook uitsluitend de bestaande situatie planologisch vastgesteld. Er is feitelijk dan ook geen sprake van een nieuwe situatie. Voor voorliggende herziening kan een akoestisch onderzoek derhalve achterweg blijven.

3.9

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool wordt de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald als gevolg van de toename van het aantal motorvoertuigen als gevolg van de veranderende bestemmingen in het plangebied.

Voorliggende herziening legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Hierbij is dan geen sprake van een toename van motorvoertuigen. Daarnaast biedt de herziening een directe bouwmogelijkheid voor een loods op het perceel van het waterschap. Aangezien het gebruik van totale perceel niet wijzigt (de opslag zal van buiten naar binnen worden verplaatst) is het niet te verwachten dat de bouw van de loods zal leiden tot een toename van het aantal motorvoertuigen van en naar het perceel. De aanpassingen uit onderhavige herziening mag derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Juridische aspecten



4.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) die op 1 januari 2010 in werking is getreden. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van (plan)voorschriften maar van (plan)regels.

Tevens zijn in de SVBP2008 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP2008 en het Bro bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: (SVBP2008);
- de wijze van meten (SVBP2008);
- anti-dubbeltelbepaling (Bro);
- overgangsrecht (Bro).

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De Wabo bevat een verbod om zonder omgevingsvergunning de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken of te laten gebruiken. (art. 2.1 lid 1 Wabo) Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

4.2

Nadere toelichting op de regels

De SVBP2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen, wijze van meten en afstemmingsbepaling).

- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels. (bestemmingen)
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

4.2.1

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2008 zijn conform overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Ter adstructie van de in de regels aangegeven bouwhoogten is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

Artikel 3 Afstemmingsbepaling

Vanwege het tweeledige karakter van het bestemmingsplan is een afstemmingsregeling opgenomen die zeker stelt dat de facetdelen (ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in art. 11 van het bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening) van toepassing worden verklaard op het vigerende bestemmingsplan en de op het vigerende bestemmingsplan betrekking hebbende herzieningen.

In artikel 11 (Facetherziening) lid 11.2 is het voorschrift van beperkte toepassing opgenomen. Dat betekent dat uitsluitend de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht van toepassing zijn op de aanpassingen ex. art. 11 lid 11.1 van het bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening.

Zo wordt voorkomen dat onder meer het begrippenkader en de wijze van meten de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen terzijde stellen. Het facetdeel is op de verbeelding aangegeven als zijnde 'Facetherziening'. Deze 'bestemming' komt niet geheel overeen met de vereisten van de SVBP2008, maar voldoet op basis van art. 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening wel aan de wettelijke eisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld.

4.2.2

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;

- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

Afwijken van de bouwregels

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

4.2.3

Bestemmingen

Agrarisch met waarden - Landelijk gebied II

In de bestemming is de regeling -voor zover mogelijk en voor zover van toepassing- overgenomen uit de bestemming Landelijk gebied II van het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening. Omdat onderhavig plan dient te voldoen aan de SVBP2008 is in plaats van verbale bouwpercelen zoals in het vigerende plan, een regeling opgenomen met een op maat gesneden bouwvlak

waarin gebouwen mogen worden gebouwd. De intensieve veehouderij is als zodanig aangeduid. Voor de uitoefening van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven is voorts de regel opgenomen dat (in pandige) bouwwerkzaamheden aan gebouwen zijn toegestaan.

Voor het overige zijn de regels identiek aan de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening.

Bedrijf - Nutsbedrijf

Vanwege het gebruik van hoofdgroepen binnen de SVBP is het niet meer toegestaan om te werken met zogenaamde gebiedsbestemmingen. Dit heeft tot gevolg gehad dat de (bouw van de) loods van het Waterschap Rivierenland binnen de functiebestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' is ondergebracht. Ook in deze bestemming geldt dat gebouwen worden gebouwd binnen bouwvlakken. De maximale bouwhoogte en oppervlakte van de nieuw te realiseren loods zijn hierdoor begrensd op respectievelijk 6 m en 480 m².

Natuur

De gronden bestemd voor 'Natuur' zijn aangewezen voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke alsmede cultuurhistorische waarden van het natuur- en bosgebied.

In de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvan de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

Recreatie

De bestemming voorziet in het gebruik van een recreatielandje voor zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie in de vorm van overnachting. Gebouwen zijn toegestaan tot een maximaal oppervlak van 31 m². Voor het overige zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening geconverteerd naar regels.

Wonen

De functie 'wonen' zoals opgenomen in de gebiedsbestemming 'Landelijk gebied II' is in haar geheel (inclusief gebruiksregels en vrijstellingen/ontheffingen) overgenomen en ondergebracht in de functiebestemming 'Wonen' conform de SVBP2008.

Wonen - Salonwag en

In de bestemming is het wonen in een salonwag en mogelijk gemaakt. Voor het bouwen van een salonwag en geldt dat de oppervlakte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 35 m² en 3 m.

Waarde - Archeologie

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is de enige dubbelbestemming in het voorliggende bestemmingsplan. De dubbelbestemming is onderverdeeld naar functie door middel van de gedifferentieerde functieaanduiding 'archeologi-

sche waarden'. De bouwregels en het stelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijn conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied, eerste herziening overgenomen.

Facetherziening

In dit artikel zijn de aanpassingen aan het bestemmingsplan Buitengebied en de daarop betrekking hebbende herzieningen opgenomen.

4.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw-aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is ge-formuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt con-form art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Overige algemene regels

In het bestemmingsplan zijn conform het bestemmingsplan Buitengebied, eer-ste herziening, algemene aanduidingsregels (molenbiotoop), algemene afwij-kings-, wijzigings- en procedureregels opgenomen. Deze zijn 1-op-1 overgenomen indien en voor zover van toepassing.

Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgeno-men. De Wet algemene bepaling omgevingsrecht voorziet daarin. (art. 2.1 lid 1 Wabo)

4.2.5

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregels

Overgangsrecht

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Economische uitvoerbaarheid



5.1

Grondexploitatiewet

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

Bouwplan:

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarop een bij een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het bouwplan gedefinieerd. De nieuwbouw of uitbreiding van een woning of een hoofdgebouw zijn onder meer bouwplannen.

In het bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening worden dergelijke nieuwe bouwmogelijkheden alleen mogelijk gemaakt voor de realisatie van een loods. De vraag rijst of voor deze bouwmogelijkheden een verplichting geldt om een exploitatieplan op te stellen of zijn de kosten anderszins verzekerd?

Realisatie loods

In het bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening is voor het perceel Middelweg 60 te Tricht de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' zodanig aangepast dat de bouw van een loods mogelijk wordt gemaakt. De bouw van de loods kan aangemerkt worden als het bouwen van een hoofdgebouw, ex art. 6.2.1 onder b Bro en daarmee als een bouwplan. Derhalve moet de bouw worden aangemerkt als een bouwplan, waarvoor de verplichting geldt voor het verhalen van de kosten zoals genoemd in art. 6.2.4 Bro.

In het kader van het mogelijk maken van deze ontwikkeling zal door de gemeente Geldermalsen met de eigenaar van het perceel, het waterschap Rivierenland, een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hierdoor is kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen.

5.2

Planschade

Bij het opstellen van voorliggende herziening zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente een aanvraag indienen voor tegemoetkoming in planschade. Met uitzondering van de mogelijkheid tot het realiseren van een loods op het perceel Middelweg 60 te Tricht wordt in deze herziening uitsluitend de bestaande situatie planologisch vastgelegd. Voor dit bestemmingsplan is planschade dan ook niet te verwachten. Desondanks zal met het waterschap een overeenkomst worden gesloten waarin naast voldoening van de grondexploitatiekosten ook betaling van mogelijke planschadekosten zijn opgenomen.

5.3

Conclusie

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