



Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften

Bijlage

Plankaart nr. 108.00.01.21.23

BügelHajema
ADVISEURS

Geldermalsen/Amersfoort
Projectnummer 108.00.01.21.23
27 januari 2009

■

Toelichting

.....

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Onthouding goedkeuring	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Aanpassingen naar aanleiding van provinciale toets	5
2.2.1	Bestemming Landelijk gebied III	5
2.2.2	Bestemming Natuur- en bosgebied (NBO)	6
2.2.3	Nieuwe boomgaarden en nieuwe agrarische bouwpercelen in bestemming Landelijk gebied I	7
2.2.4	Uitbreidingsmogelijkheden niet-agrarische bedrijven	8
2.2.5	Wijzigingsbevoegdheid bij beëindiging (niet) agrarische bedrijfsactiviteiten	9
2.2.6	Enkele bestemmingsregelingen in het Natura 2000-gebied	11
2.3	Aanpassing naar aanleiding van gegrond verklaarde bedenkingen	11
2.3.1	Middelweg 41a/ 43 te Tricht	11
2.3.2	Raadsteeg 12 te Rumpt	12
2.3.3	Landelijk gebied II en de aanduiding 'wonen' aan de Polderdijk te Rumpt	12
2.3.4	Aardgastransportleiding Gasunie	13
2.3.5	Bijgebouwen Kooiweg 1	13
2.3.6	Doorvertaling regioregeling voor sanering voormalige bedrijfsgebouwen	14
2.4	Overige, ondergeschikte aanpassingen	15
3	Overleg	19

1 Inleiding

Op 28 november 2006 is het Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Geldermalsen. Bij besluit van 17 juli 2007 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan en de ingediende bedenkingen. Het onderhavige bestemmingsplan is een 'reparatieplan' ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is het goedkeuringsinstrument van de provincie vervallen. In plaats daarvan kent de Wro de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, het stellen van algemene regels, het geven van een proactieve en/of reactieve aanwijzing en vanzelfsprekend de beroepsmogelijkheid.

Met de inwerkingtreding van de Wro is een 'reparatieplan' ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) logischerwijs vervallen. Omdat het bestemmingsplan na 1 juli 2008 ter visie is gegaan, zijn derhalve de wettelijke bepalingen van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Ingevolge artikel 8.1.3 Bro kent het reparatieplan een 'gedeeltelijke bescherming' ten opzichte van het nieuwe Wro-regime. Zo mag het reparatieplan qua vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling worden opgesteld onder de regelingen van het Bestemmingsplan Buitengebied, d.d. 1 december 2006. Dit betekent onder andere dat bestemmingsbenamingen en aanduidingen kunnen worden gehandhaafd. Wel gelden de nieuwe wettelijke bepalingen van het overgangsrecht ex artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro en de antidubbeltelbepaling ex artikel 3.2.4 Bro. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan de terminologie en wettelijke verwijzingen, voorzover nodig, aangepast aan de nieuwe wetgeving.

Evenals een regulier bestemmingsplan bestaat dit plan uit een set voorschriften en een plankaart. Het plan wordt vergezeld door een toelichting. De toelichting dient ter verduidelijking van de gemaakte keuzen in het bestemmingsplan en ter informatie over het van toepassing zijnde beleid. In het vervolg van dit document wordt het bestemmingsplan waartoe deze toelichting behoort, aangeduid als 'het reparatieplan'.

In hoofdstuk 2 is aangegeven aan welke onderdelen goedkeuring is onthouden en op welke wijze de desbetreffende plandelen in het onderhavige plan zijn opgenomen. Onderscheid is hier gemaakt

tussen aanpassingen ten gevolge van de provinciale toets van het bestemmingsplan en aanpassingen ten gevolge van door de provincie gegrond verklaarde bedenkingen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met het benoemen van enkele ambtshalve wijzigingen, die deels samenhangen met de afhandeling van ingediende bedenkingen en voor het overige gevolg zijn van gewijzigd beleid. Het voorontwerp is half januari 2008 in het kader van het vooroverleg toegezonden aan een aantal instanties. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de resultaten van dit vooroverleg.

Het voorontwerp is niet afzonderlijk vrijgegeven voor inspraak. Aan dit besluit ligt een aantal afwegingen ten grondslag. Het bestemmingsplan betreft voornamelijk het repareren van enkele bestemmingen waaraan door de provincie Gelderland goedkeuring is onthouden. Aan het vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied is al veel overleg en inspraak voorafgegaan. Voorts zijn de aanpassingen beperkt van omvang. Aan de hoofdmethodiek van het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan verandert niets.

2 Onthouding goedkeuring

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per onderwerp aangegeven waaraan goedkeuring is onthouden en wat daarvoor de reden is. Vervolgens wordt toegelicht hoe elk van de afzonderlijke onderwerpen gerepareerd wordt. Eerst komen de voorschriften aan bod en daarna de onderdelen van de plankaart. Het hoofdstuk gaat ook in op de onderdelen van de voorschriften, die uit hoofde van voortschrijdend inzicht dan wel gewijzigde wet- en regelgeving aanpassing behoeven.

2.2 Aanpassingen naar aanleiding van provinciale toets

2.2.1 Bestemming Landelijk gebied III

Motivering onthouding van goedkeuring

Aan alle plandelen met de bestemming 'Landelijk gebied III' is goedkeuring onthouden. In het goedkeuringsbesluit worden hiervoor de volgende redenen aangegeven:

- in de doeleindenomschrijving wordt geen melding gemaakt van de bescherming van natuurlijke waarden;
- het aanlegvergunningstelsel is niet gericht op de bescherming van enige vorm van (natte) natuur.

Wijze van aanpassen bescherming natuurlijke waarden

Bij de doeleindenomschrijving van de bestemming Landelijk gebied III (artikel 6 lid 1) wordt het tweede aandachtsstreepje vervangen door de volgende zinsnede: *'behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden'*.

Daarnaast zal op de plankaart het gehele Landelijk gebied III worden opgenomen, inclusief alle aanduidingen.

Motivering

Het in stand houden van natuur- en landschapswaarden is van toepassing op de landbouwgronden in het noordelijk kerngebied, waaronder begrepen het gebied rond de Diefdijk, het Lage Veld en de Regulieren. Dit is een afwisselend kleinschalig en open landschap, bestaande uit open graslanden in regelmatige kavels, afgewisseld met grienden en populierenbossen. Het in stand houden van de natuur- en landschapswaarden is tevens van toepassing op de landbouwgronden met schraalgraslanden (omgeving Mariënwaerd) en de landbouwgronden waar regionale kwel voorkomt binnen de bestemming 'Landelijk Gebied III'.

■

Wijze van aanpassen aanlegvergunningstelsel

Het aanlegvergunningstelsel van artikel 6 lid 7a zal worden uitgebreid. Concreet houdt dit in dat de volgende zinsnede aan de bestaande tekst wordt toegevoegd: *'ophogen, afgraven, afschuiven, ontgronden en egaliseren'*.

Motivering

Deze zinsnede wordt toegevoegd omdat ruimtelijke ingrepen/ontwikkelingen niet mogen leiden tot verlaging van de grondwaterstand in en om natte natuur of (bij wateren) tot verslechtering van de waterkwaliteit en aantasting van de morfologie van de beken en waterlopen.

2.2.2 Bestemming Natuur- en bosgebied (NBO)

Motivering onthouding van goedkeuring

Aan nagenoeg alle plandelen met de bestemming 'Natuur- en bosgebied' is goedkeuring onthouden. In het goedkeuringsbesluit worden hiervoor de volgende redenen aangegeven:

- in de doeleindenomschrijving wordt geen onderscheid gemaakt in droge en natte natuuronderdelen;
- in de aanlegvoorschriften zijn geen werken en werkzaamheden aan een aanlegvergunning gebonden, die gericht zijn op behoud en bescherming van de bestaande waterhuishouding.

Wijze van aanpassen onderscheid droge en natte natuurgebieden

De bestemming 'Natuur- en Bosgebied' is in zijn geheel op de plankaart gezet. Aan artikel 12 lid 1 is de volgende zinsnede toegevoegd: *'de instandhouding en ontwikkeling van voorkomende dan wel daaraan eigen natte landschaps- en natuurwaarden en meer in het bijzonder de grondwaterstand, grondwaterstroming en kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, met uitzondering van de gronden die zijn aangegeven met 'niet natte natuur en bosgebied'*.

Over enkele percelen met de bestemming 'Natuur- en bosgebied' is een aanduiding 'niet natte natuur en bosgebied' gelegd. De percelen met de bestemming 'Natuur- en bosgebied' waar deze aanduiding ontbreekt, dienen te worden aangemerkt als natte natuur. Het landgoedbos direct achter Heerlijkheid Mariënwaerd behoort niet tot de natte natuur. Volgens de streekplankaart is hier geen sprake van natte natuur. In de streekplanuitwerking 'kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse EHS' is dit bos aangemerkt als droog iepenbos.

Motivering

In het Streekplan Gelderland 2005 staat vermeld dat de gemeenten uiterlijk 1 januari 2008 de bescherming van de natte delen van de EHS in hun bestemmingsplannen hebben geregeld. Er vindt

■
afstemming plaats met de regelingsmogelijkheden die de Keur biedt, met als uitgangspunt dat hetgeen met de Keur kan worden geregeld, niet alsnog in het bestemmingsplan hoeft te worden geregeld. Gemeente en waterschap beoordelen dit samen in het kader van de watertoets.

Wijze van aanpassing aanlegvergunningstelsel

Het aanlegvergunningstelsel artikel 12 lid 6a is uitgebreid. Concreet houdt dit in dat de volgende twee werkzaamheden de bestaande tekst is toegevoegd:

- *'ophogen, afgraven, afschuiven, ontgronden en egaliseren';*
- *'het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage'.*

Motivering

Deze zinsnede is toegevoegd omdat ruimtelijke ingrepen/ontwikkelingen niet mogen leiden tot verlaging van de grondwaterstand in en om natte natuur of (bij wateren) tot verslechtering van de waterkwaliteit en aantasting van de morfologie van beken en waterlopen.

2.2.3 Nieuwe boomgaarden en nieuwe agrarische bouwpercelen in bestemming Landelijk gebied I

Motivering onthouding van goedkeuring

Omdat de bestemming Landelijk gebied I deels samenvalt met de streekplancategorie 'waardevol open landschap' is goedkeuring onthouden aan de vrijstellingsbepaling voor nieuwe boomgaarden (art. 4 lid 6 onder c.) alsmede een deel van de wijzigingsbevoegdheid voor het toewijzen van een nieuw agrarisch bouwperceel, daar waar al een woning aanwezig is (art. 16 lid 3). In beide gevallen zou het volgens het besluit van de provincie leiden tot een landschappelijke verdichting, wat strijdig wordt geacht met het provinciaal beleid voor de 'waardevolle open gebieden'.

Wijze van aanpassing

Op de plankaart is voor de relevante gebieden vallend onder de bestemming Landelijk gebied I een aanduiding 'waardevolle open gebieden' opgenomen. Hoewel de onderliggende bestemming Landelijk gebied I wel was goedgekeurd, is deze op de plankaart van de onderhavige herziening opnieuw opgenomen, omdat de aanduiding 'waardevolle open gebieden' over de bestemming is gelegd. In het kader van de herziening is alleen deze aanduiding onderdeel van de procedure.

■
Aan artikel 4 lid 6 onder c is de zinsnede 'en waardevolle open gebieden' toegevoegd. Ook artikel 16 lid 3 is in deze zin aangevuld.

Motivering

Met deze aanpassingen is de vrijstelling voor nieuwe boomgaarden en wijziging voor nieuwe agrarische bouwpercelen hersteld. Binnen voornoemde bestemming bestaat de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor fruitteelt in de vorm van boomgaarden, uitgezonderd de kwetsbare gebieden.

2.2.4 Uitbreidingsmogelijkheden niet-agrarische bedrijven

Motivering onthouding van goedkeuring

Wegens strijdigheid met het streekplan is aan een tweetal uitbreidingsregelingen binnen de bestemming 'Bedrijven' goedkeuring onthouden. Het gaat hierbij om het rechtstreekse recht om de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen in ieder geval met 75 m² te mogen uitbreiden (een vangnet voor relatief kleine bedrijven) en een vrijstelling om de bedrijfsgebouwen bij agrarisch gerelateerde bedrijven met 25% te mogen uitbreiden.

Wijze van aanpassing

Onder regie van Regio Rivierenland is de beleidsnotitie 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' opgesteld. Deze is aan de provincie aangeboden als streekplanuitwerking. Op 6 juni 2008 heeft het college van Gedeputeerde Staten, na het doorlopen van een streekplanafwijkingsprocedure, met het regionale beleidskader ingestemd.

De mate waarin een bedrijf is toegestaan uit te breiden op de bestaande locatie in het buitengebied, is afhankelijk van de mate waarin een bedrijf gebonden is aan het buitengebied en van de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar het bedrijf is gevestigd. Uitgangspunt blijft daarbij de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, zoals vermeld in bijlage 1 van het op 28-11-2006 vastgestelde bestemmingsplan.

Alle categorie B-1 bedrijven mogen maximaal 40% uitbreiden, waarbij de uitbreiding niet meer mag bedragen dan 500 m².

Categorie B-2 bedrijven die liggen binnen het Groen-Blauwe Raamwerk mogen maximaal 20% uitbreiden tot een maximum oppervlakte van in totaal 375 m².

Categorie B-2 bedrijven die buiten het Groen-Blauwe Raamwerk liggen en een bestaand oppervlak hebben van kleiner dan 500 m² mogen maximaal 40% uitbreiden. Indien ze in de bestaande situatie een groter oppervlak hebben dan 500 m², mag men over de eerste 500 m² 30% uitbreiden. Over het resterend oppervlak mag men met maximaal 10% uitbreiden.

■
In de tabel 'Overzicht bedrijven' die als bijlage 1 bij de voorschriften is gevoegd, wordt een extra kolom opgenomen met hierin de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Het Groen-Blauwe Raamwerk is voor het overige niet als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd.

Motivering

Ten opzichte van het op 28-11-2006 vastgestelde bestemmingsplan levert de regeling voor sommige bedrijven (met name de zogenaamde B-1 bedrijven) een verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden op. De uitbreidingsruimte zal daarbij als rechtstreeks recht opgenomen worden en niet meer deels als vrijstelling.

Met het toepassen van deze beleidsregel wordt meer recht gedaan aan de huidige grootte van een bedrijf met een afstemming op het type gebied waar het bedrijf in ligt. Waardevolle landschappen krijgen op deze manier meer bescherming.

2.2.5 Wijzigingsbevoegdheid bij beëindiging (niet) agrarische bedrijfsactiviteiten

Motivering onthouding van goedkeuring

Aan artikel 16 lid 2 van de planvoorschriften is onder meer goedkeuring onthouden, omdat bij de beschreven mogelijkheden van functieverandering geen onderscheid werd gemaakt tussen het multifunctionele gebied en de EHS. Het streekplan Gelderland 2005 schrijft dit wel voor.

Wijze van aanpassing

Zoals reeds eerder is vermeld onder regie van Regio Rivierenland is de beleidsnotitie 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' opgesteld. De beleidsnotitie is op 6 juni 2008 door het college van Gedeputeerde Staten, na het doorlopen van een streekplanafwijgingsprocedure, vastgesteld. Het beleidskader benoemt in de hoofdstukken 3 en 4 een aantal uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen:

- de regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (dat wil zeggen conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan). Functieverandering naar wonen kan daarnaast ook van toepassing zijn op bedrijfsbebouwing in het buitengebied die minimaal 5 jaar voor niet-agrarische (rechtmatige) doeleinden in gebruik is (geweest);

- bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora en fauna;
- functieverandering is alleen mogelijk wanneer hergebruik van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden niet mogelijk of wenselijk is;
- functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven;
- de regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming). In dit beleidskader zal voor beide soorten bebouwing het begrip 'vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' worden gehanteerd. Voor functieverandering naar wonen komen ook bedrijfsgebouwen in aanmerking die nooit voor agrarische doeleinden in gebruik zijn geweest;
- bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekelijke producten, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

Voor meer specifieke regelingen wordt verwezen naar de beleidsnotitie. Deze regeling wordt in zijn geheel verwerkt in artikel 16 lid 2 van de voorschriften.

Motivering

Belangrijke voorwaarde voor het kunnen verwerken van de regionale visie binnen de methodiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het koppelen van het groenblauwe raamwerk van het streekplan aan specifieke bestemmingen/aanduidingen in het bestemmingsplan. In het groenblauwe raamwerk (= EHS en waardevolle open gebieden) moet namelijk een meer terughoudend functieveranderingsbeleid gaan gelden. Zo is hier hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing door opslagbedrijven en overige bedrijven niet toegestaan.

.....

Functieverandering naar gebiedsgebonden functies staat hier voorop om de landschappelijke kwaliteiten van de gebieden te behouden en te versterken.

2.2.6 Enkele bestemmingsregelingen in het Natura 2000-gebied

Motivering onthouding van goedkeuring

Aan het plandeel Meerdijk 20-22 is goedkeuring onthouden omdat de bestemming 'Landelijk gebied I' geen recht doet aan de aanwezige natuurwaarden. De twee langgerekte huispercelen (deels onbebouwd) zijn gelegen in het Natura 2000-gebied Zuiderlingedijk-Diefdijk. Aan de aanduiding agrarisch bouwperceel (nadere aanduiding 'intensieve veehouderij') aan de Meerdijk 1, gelegen in de bestemming 'Landelijk gebied II', is goedkeuring onthouden mede wegens de nabijheid ten opzichte van het Natura 2000-gebied en het feit dat de bedrijfsvoering is gestaakt en dat voor de locatie woningbouwplannen in de maak zijn.

Wijze van aanpassing

Een deel van het terrein is gelegen aan de achterzijde van de woningen aan Meerdijk 20-22 en de Meerdijk 1. Dit deel aan de achterzijde komt in de bestemming Natuur- en bosgebied te liggen. Het agrarisch bouwperceel aan de Meerdijk 1 is gewijzigd in een nadere aanduiding 'woning'.

Motivering

Het kaartbeeld zal als gevolg van deze aanpassing duidelijker zijn.

2.3 Aanpassing naar aanleiding van gegrond verklaarde bedenkingen

2.3.1 Middelweg 41a/ 43 te Tricht

Motivering onthouding van goedkeuring

Omdat de ingediende zienswijze niet is behandeld, is goedkeuring onthouden aan het verbale bouwperceel aan de Middelweg 41a/43. Daarbij wordt door de provincie tevens verzocht om ook bij situaties waar al meer dan 500 m² aan bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij als neventak aanwezig is, enige ruimte voor uitbreiding te bieden, onder meer in verband met dierenwelzijn.

Wijze van aanpassing

De bestaande regeling voor ondergeschikte intensieve veehouderij, die uitgaat van een maximale oppervlakte van 500 m² (daar waar nu al intensieve veehouderij als neventak aanwezig is), is uitgebreid voor die gevallen waar nu al meer dan 500 m² aan bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij aanwezig is. In geval van de Middelweg

.....

■
41a/43 is volgens de ingediende bedenking al 593 m² aanwezig. Een deel (93 m²) van die oppervlakte zou dan onder de overgangsbepalingen vallen. Om gevallen als dit op te lossen, is aanvullend aan de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften van de artikelen 4, 5, 6 en 7 de volgende zinsnede toegevoegd: 'dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt'. Voorts is een vrijstellingsmogelijkheid toegevoegd voor een vergroting met 10%.

Toelichting

Met deze aanpassing is ook enige uitbreidingsruimte geboden aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij als neventak.

2.3.2 Raadsteeg 12 te Rumpt

Motivering onthouding van goedkeuring

Goedkeuring is onthouden aan de aanduiding 'woning' ter plaatse van de Raadsteeg 12 te Rumpt. Ten onrechte is volgens het G.S.-besluit geen rekening gehouden met de aanwezige agrarische activiteiten ter plaatse (wijnbouwbedrijf).

Wijze van aanpassing

De aanduiding 'woning' is op de plankaart vervangen door de aanduiding 'agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'k' in verband met de beperkte omvang van de agrarische activiteiten (< 40 NGE).

Toelichting

Met voorgestelde aanpassing is tevens recht gedaan aan de uitspraak van de Raad van State van 24-1-2007 in verband met de afhandeling van een bouwaanvraag voor een nieuwe woning.

2.3.3 Landelijk gebied II en de aanduiding 'wonen' aan de Polderdijk te Rumpt

Motivering onthouding van goedkeuring

Omdat geen rekening is gehouden met de op 7-11-2006 verleende vrijstelling voor een minicamping aan de Polderdijk 9 te Rumpt, is goedkeuring onthouden aan de gehele planologische regeling van het huisperceel.

Wijze van aanpassing

De oorspronkelijke planologische regeling op de plankaart (Landelijk gebied II met aanduiding 'woning') is teruggebracht, waarbij in de voorschriften van de bestemming 'Landelijk gebied II' (artikel 5) bij het 10^e aandachtsstreepje van lid 1 (doeleindenomschrijving) de bestaande tekst '*kleinschalig kamperen, uitsluitend op de adressen*

■
Hooiweg 6a en Huigenstraat 4' aangevuld is met het adres
Polderdijk 9.

Toelichting

Met voorgestelde aanpassing is de minicamping aan de Polderdijk 9 op dezelfde manier ingepast als de al langer bestaande minicampings.

2.3.4 Aardgastransportleiding Gasunie

Toelichting

De Gasunie had bij de provincie een bedenking ingediend wegens het ontbreken op de plankaart van een aardgastransportleiding. Per abuis was die leiding bij het opstellen van de definitieve plankaart (na raadsbehandeling) verwijderd. Ook de beschermende planvoorschriften werden toen verwijderd. Door toezegging aan de provincie dat een en ander hersteld zou worden bij de eerst komende reparatieherziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', heeft de provincie geen goedkeuring onthouden aan de betrokken plandelen. In dit reparatieplan wordt de toezegging nagekomen.

Wijze van aanpassing

De door de Gasunie beheerde transportleiding is met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Aan de doeleindenomschrijvingen van de betrokken bestemmingsvoorschriften is de volgende zinsnede opgenomen: 'hoofdgasttransportleiding, uitsluitend een strook ter breedte van 4 m ter weerszijden van de met 'aardgastransportleiding' aangegeven lijn'.

De inrichtings- en bebouwingsvoorschriften van dezelfde artikelen zijn aangevuld met bepalingen ter zake.

2.3.5 Bijgebouwen Kooiweg 1

Toelichting

De door de bewoners van de woning Kooiweg 1 ingediende bedenking gaf de provincie aanleiding tot het maken van de opmerking, dat de gemeente bij het opstellen van een art. 30 WRO-plan rekening moest houden met het feit dat ter plaatse 204 m² aan bijgebouwen aanwezig is, in plaats van de bij recht toegestane 75 m². Bijzonderheid daarbij is dat het bijgebouw in het recente verleden zonder bouwvergunning is ontstaan en dat de gemeente dit aanvankelijk wilde legaliseren met een procedure ex artikel 19. Deze procedure is echter nooit doorgezet. De provincie vraagt de gemeente nu te beoordelen of de bijgebouwen alsnog gelegaliseerd moeten worden, dan wel dat tot handhaving moet worden overgegaan. Omdat de woning gelegen is in een gebied met de bestemming 'Natuur- en bosgebied' heeft de provincie om andere redenen goedkeuring

onthouden aan het perceel (zie II) zonder zelf inhoudelijk een oordeel te vellen over de bedenking ten aanzien van de bijgebouwen.

Wijze van aanpassing

Aan de bebouwingsvoorschriften van artikel 12 is aan onderdeel b 10 de volgende zinsnede worden toegevoegd: 'Voor de bijgebouwen aan het adres Kooiweg 1 is, mede ten behoeve van de opslag van materialen voor het onderhoud van de eendenkooi, 204 m² aan bijgebouwen toegestaan'.

Motivatie

Deze mogelijkheid is bij uitzondering geboden vanwege de opslag van materialen ten behoeve van het onderhoud van de eendenkooi.

2.3.6 Doorvertaling regioregeling voor sanering voormalige bedrijfsgebouwen

Toelichting

Bij onderdeel 2.2.5 is uitgebreid ingegaan op alternatieve hergebruiksfuncties van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing. In het regionale beleidskader voor dit onderwerp zitten ook nog twee andere elementen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' verwerkt kunnen worden. Het gaat daarbij om het verkrijgen van meer oppervlakte aan bijgebouwen bij burgerwoningen of het verder mogen vergroten van de woning, dan normaal bij recht is toegestaan. Beide verruimingën zijn alleen mogelijk als daar sloop van voormalige bedrijfsgebouwen tegenover staat.

De bestaande regeling zal in het bestemmingsplan 'Buitengebied' vervangen worden door de regionale regeling.

Wijze van aanpassing

Dit bestemmingsplan maakt voor woningen een inhoudstoename van 200 m³ mogelijk. Deze inhoudsmaat is gebaseerd op een vaste sloopverhouding: voor elk m² die men sloopt, mag men de woning met 0,5 m³ vergroten.

In overeenstemming met de regionale regeling kan tot maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden toegestaan, mits van het surplus aan bijgebouwen telkens 40% aan oppervlakte wordt ingeleverd. Indien men bijvoorbeeld 100 m² sloopt, mag men 60 m² aan extra bijgebouwen bouwen.

De vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften (lid 4) van de artikelen 4, 5, 6, 7 en 12 zijn, ten aanzien van beide onderwerpen, conform de bovenstaande regionale regeling aangepast.

2.4 Overige, ondergeschikte aanpassingen

De volgende ondergeschikte aanpassingen zijn aangebracht:

- bij de vrijstellingen voor een huisgebonden bedrijf (o.a. artikel 4 lid 4 onder j) wordt bij het laatste aandachtsstreepje een grotere oppervlakte toegestaan namelijk 120 m², mits daarbij bestaande gebouwen worden gesloopt. Daarbij is de genoemde verwijzing naar de vrijstelling voor dakhelling verwijderd. In plaats daarvan wordt verwezen naar de bepaling over verruiming van de oppervlakte aan bijgebouwen bij sanering van overtollige bijgebouwen;
- op de plankaart is een zesde eendenkooi ('de Keizerskooi, te Tricht) aangeduid;
- op het perceel tussen de woningen Voetakkerweg 14 en 16 is inmiddels een onherroepelijke bouwvergunning voor een bedrijfswoning en een fruitloods verleend. Het bedrijf is als zodanig op de plankaart ingetekend en heeft een passende bestemmingsregeling meegekregen;
- ten oosten van het glastuinbouwbedrijf aan de Provinciale weg Oost 7b is een boomkwekerij opgestart (heesters en bomen in pot). Hiervoor is een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 WRO gevolgd. De verklaring van geen bezwaar is op 20-12-2006 door Gedeputeerde Staten afgegeven. Het perceel is van een agrarisch bouwperceel voorzien met een uitbreidingspijl naar achteren en naar het oosten. Het bedrijf is als zodanig op de plankaart ingetekend en heeft een passende bestemmingsregeling meegekregen;
- de gemeentelijke monumenten aan de Meersteeg 53 (voormalige boerderij 'Reigersvoort') en aan de Meersteeg 51 (boerderijcomplex 'Arkelshoef') hebben de aanduiding 'monument' gekregen;
- de gemeenteraad heeft op 18 december 2007 bepaald dat het aantal te houden kampeermiddelen op de vier bestaande minicampings van 15 verhoogd dient te worden naar 25, zulks mede naar aanleiding van de intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie. Onder regie van de regio Rivierenland is een handreiking opgesteld, waarmee gemeentes kunnen inspelen op de intrekking van de wet. In die handreiking wordt onder meer voorgesteld om het aantal kampeermiddelen te verruimen naar 25-40. Deze verruiming komt tevens tegemoet aan wensen uit de sector zelf (o.a. Stichting Vrije Recreatie). Een verruiming van het aantal maximaal te houden kampeermiddelen met 10 plaatsen stuit niet op planologische beletselen. Alle bestaande vier minicampings in Geldermalsen zijn ruim opgezet, zodat er op de bestaande terreinen plaats is voor meer kampeermiddelen. Voor de directe omgeving heeft deze beperkte uitbreiding dan ook geen directe gevolgen.

Overigens zal het nieuwe maximum van 25 plaatsen naar verwachting slechts in een beperkte periode van het recreatie seizoen worden gehaald. De verruiming van het aantal kampeermiddelen heeft eveneens een wijziging in artikel 5, lid 6 onder c 4^e gedachtenstreepte tot gevolg, waar de oppervlakte maat van 25 m² ten behoeve van maximaal 1 sanitair gebouw gewijzigd is naar de oppervlakte maat van niet meer dan 50 m²;

- drie percelen betreffende de voormalige (beoogde uitbreiding van de) slipschool nabij Boutensteinseweg die buiten het Bestemmingsplan Buitengebied waren gehouden, zijn alsnog als Landelijk gebied I in het reparatieplan opgenomen. Deze percelen hadden in het bestemmingsplan Buitengebied 1984 de bestemming Slipschool. Deze bestemming is nooit gerealiseerd. De percelen zijn altijd in agrarisch gebruik gebleven. Er bestaat geen zicht op uitvoering van de oude bestemming. De bestemming LG II die aan de weg was gegeven, is ook omgezet naar LG I;
- enkele percelen nabij de Weistraat te Tricht en aan de rand van Heerlijkheid Mariënwaerd grenzend aan het talud van de verbrede A-2 krijgen de bestemming Natuur- en bosgebied (NBO). De nieuwe percelen zijn aanmerkt als 'niet nat natuur en bosgebied'. De bestemming is gewijzigd in het kader van het omzetten van landbouwgronden in bos in verband met de compensatie van de verbreding van de A-2 op verzoek van de Dienst Landelijk Gebied (DLG), namens Rijkswaterstaat. Voorts is bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanvullend in dit kader 'Uitvoering boscompensatie verbreding rijksweg A2' een vijftal percelen gewijzigd naar de bestemming "Natuur- en bosgebied". Het betreft de volgende percelen:
 - het gehele perceel op de hoek Busterweg/Katijdeweg, kadastraal bekend gemeente Beesd sectie A nr. 556;
 - enkele percelen aan het einde van de Rijsakkerweg, aansluitend aan de Molendijk te Rumpt, kadastraal bekend Deil N, nummers 634, 635 en 402;
 - enkele graslanden aan de Kooiweg, te Enspijk, gelegen aan beide zijden van de eendenkooi, kadastraal bekend Deil M, nummers 655, 719 en 727;
 - een perceel aan de Rijksstraatweg/Zware Kade te Buurmalsen, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie I, nummer 70;
 - een perceel aan de Molendijk, nabij Huis te Rumpt, kadastraal bekend gemeente Deil, sectie N, nummer 398;
- er is een nieuw agrarisch bouwperceel aangewezen aan de Middelweg te Tricht, aangezien voor de bouw van een loods voor de schapenhouderij en kleinfruitbedrijf een artikel

procedure ex 19, lid 1 WRO is gevoerd. Voorlopig komt er nog geen woning bij de bedrijfsgebouwen (dus aanduiding –w);

- onder voorwaarden kan ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing worden verleend van de in de voorschriften opgenomen maximale nokhoogten voor agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve voor de bouw van veestallen met een maximale nokhoogte van 13 m;
- teneinde een al enige jaren bestaande kleine kinderdagopvang aan de Busterweg 22, binnen de bestemming “Landelijk gebied III” planologisch te regelen, is op het betreffende perceel de aanduiding “agrarisch bedrijf” geschrapt en heeft de voormalige agrarische bedrijfswoning de aanduiding “woning” gekregen en is kinderdagopvang toegestaan binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een totale oppervlakte (inclusief 150 m² inpandige speelruimte) van 500 m²;
- een ontheffing voor het bouwen van schuurbergingen bij woningen is toegevoegd;
- in de planvoorschriften was bepaald dat bij woningen de gebouwen ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. De voorschriften zijn zodanig aangepast dat de bepaling alleen van toepassing is op het *hoofd*gebouw;
- in artikel 5, lid 6, onder g is opgenomen dat ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder c ontheffing kan worden verleend van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het doel uitoefening van het agrarisch bedrijf en dat onder voorwaarden kan worden toegestaan dat tijdelijke woonunits worden geplaatst;
- in de gebiedsbestemmingen is een vrijstelling opgenomen voor meer bijgebouwen bij toepassing van een saneringsregeling (onder andere artikel 4, lid 4, onder i). De nokhoogte van 8 m is aangepast naar 6 m, conform de overige regelingen voor bijgebouwen in de voorschriften;
- aan enkele nieuwe adressen is een huisnummer toegekend. Deze zijn op plankaart toegevoegd.

3 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro hebben drie instanties een reactie ingediend. Het betreft de volgende instanties:

- Provincie Gelderland, postbus 9090, 6800 GX te Arnhem;
- Gasunie, postbus 444, 2740 AK te Waddinxveen;
- Waterschap Rivierenland, postbus 599, 4000 AN te Tiel.

De reactie van de provincie (brief d.d. 8 juli 2008) betreft de aanpassing van de toelichting op pagina 6, eerste alinea (cursief) en pagina 7, tweede alinea (cursief) bij het eerste gedachtestreepje aan de feitelijke juridische formulering in de voorschriften (ophogen, afgraven, afschuiven, ontgronden en egaliseren). Dit is verwerkt.

De Gasunie verzoekt in haar reactie ex artikel 10 Bro (brief d.d. 3 maart 2008) twee kleine correcties (op plankaart 8 en 9) aan te brengen. Op kaart 8 moet een leidingdeel worden verwijderd, aangezien deze leiding wordt verlegd. Ook op kaart 9 kan een leidingdeel (binnen bestemming V) worden verwijderd. Deze leiding is niet meer aanwezig. De plankaarten 8 en 9 zijn hierop aangepast. De genoemde leidingdelen zijn verwijderd.

Het Waterschap Rivierenland (brief d.d. 14 maart 2008) stelt twee punten aan de orde. Allereerst zet het waterschap vraagtekens bij de regeling voor de natte natuur op perceelsniveau. Dit in relatie tot het algehele peilbeheer dat op grotere schaal (polderniveau) wordt uitgevoerd. De regeling is niet aangepast. De weinige niet-natte natuurpercelen liggen los van de wel natte natuurgebieden. Verder verzoekt het waterschap in zijn reactie om bij de toepassing van het aanlegvergunningstelsel voor het graven/dempen van sloten en dergelijke binnen de bestemming Natuur- en bosgebied een advies van de waterbeheerder verplicht te stellen. Artikel 12, lid 6 ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel is in dit kader uitgebreid. Concreet houdt dit in dat in artikel 12, lid 6 een onderdeel is toegevoegd, inhoudende dat de bedoelde vergunning uitsluitend wordt verleend nadat advies van de waterbeheerder is verkregen. Deze zinsnede is toegevoegd, omdat het van belang is te voorkomen dat de voorschriften uit de Keur strijdig zijn met de voorschriften voor de aanlegvergunning.