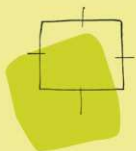


**Wijzigingsplan Burensedijk 26, 28 en 30
bestemmingsplan Buitengebied, eerste
herziening Gemeente Geldermalsen**



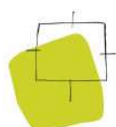
BügelHajema
Plek voor ideeën

**Wijzigingsplan Burensedijk 26, 28 en 30
bestemmingsplan Buitengebied, eerste
herziening Gemeente Geldermalsen**

Inhoud

Toelichting
Voorschriften
Plankaart

20 april 2010
Projectnummer 108.00.01.21.29

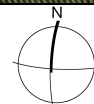


Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Bron: Google Earth



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Bestemmingsplan Buitengebied	13
2.4	Beeldkwaliteit	14
3	Uitvoerbaarheidsaspecten	17
4	Wijze van bestemmen	19
5	Economische uitvoerbaarheid	21

Bijlage

Inleiding



Voor het perceel nabij de Burensedijk 24 is een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een nieuw woongebouw in ruil voor de sloop van het aanwezige kassencomplex. Met deze aanvraag wordt de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de regeling tot hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing. Deze regeling komt voort uit het 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied' van Regio Rivierenland, op 26 juni 2006 door de gemeenteraad van Geldermalsen vastgesteld. Dit beleidskader is voorts op 6 juni 2008 door het college van Gedeputeerde Staten, na het doorlopen van een streekplanafwijkingsprocedure, vastgesteld. In het op 27 januari 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" is het regionale beleidskader verwerkt in een wijzigingsartikel zoals bedoeld in art. 3.6 Wro.

Ter voorbereiding van deze plannen is een uitgangspuntennotitie¹ opgesteld waar het college van burgemeester en wethouders op 12 mei 2009 mee heeft ingestemd.

Het voorliggende plan voor de Burensedijk 26, 28 en 30 is een wijzigingsplan artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' van de gemeente Geldermalsen. De gewenste activiteit, het wijzigen van een (niet) agrarisch bedrijf alsmede vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in een woonfunctie, past binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 16 lid 2).

Voor de locatie aan de Burensedijk 24 geldt op dit moment een bestemming 'Landelijk gebied II' met een aanduiding 'glastuinbouw'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 28 november 2006 door de gemeenteraad en op 17 juli 2007 grotendeels goedgekeurd. Op 24 april 2009 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' in werking getreden voor de onderdelen waaraan goedkeuring onthouden is.

Dit wijzigingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de ontwikkeling en realisatie van een gezamenlijk woongebouw op de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 te Geldermalsen, mogelijk maakt.

¹ Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie woongebouw Burensedijk. 072-176, maart 2009

Planbeschrijving



2.1

Huidige situatie

Het betreffende perceel ligt in het buitengebied van Geldermalsen, net ten oosten van Buurmalsen. Het maakt onderdeel uit van een kleine, open agrarische enclave tussen de omliggende boomgaarden. Aan de zuidzijde vormt het dijklichaam van de Burensedijk een duidelijke scheiding met het stroomgebied van de Linge. In westelijke richting is de dorpsrand en de kerktoren van Buurmalsen zichtbaar. Richting het noorden markeren enkele grote schuren en een grote witte villa de loop van de provinciale weg N833. Naar het oosten liggen enkele boomgaarden.

De Burensedijk is onderdeel van een historische verbindingroute tussen Buurmalsen en Buren. In dit gedeelte ligt de dijk langs de Linge. Iets meer oostelijk bij de gemeentegrens gaat de dijk over in de dijk langs de Korne, een zijtak van de Linge. Beide dijken hebben een enigszins slingerend karakter met af en toe een kleine cluster met bebouwing. Deze clusters liggen duidelijk los van elkaar en bestaan soms uit een agrarisch bedrijf, een mix van woningen en agrarische bedrijven of enkel woningen. De situering is eveneens verschillend. Over het algemeen staan de historische panden dicht tegen de dijk aan op het niveau van de weg; de typische dijkwoningen. De iets jongere panden staan veelal verder van de weg af, onder aan en meer los van dijk.

De bebouwing op de kavel is veelal compact opgezet waarbij bijgebouwen gekoppeld zijn aan de hoofdbouwmassa of er dicht bij staan. De vormgeving van de bebouwing is verschillend, maar overwegend in een klassieke stijl. Tuinboerderijen, reguliere woningen of zelfs meer villa-achtige bebouwing wisselen elkaar af. De bebouwing is vrijwel altijd voorzien van een kap, waarbij verschillende soorten (zadel, mansarde, schild) voorkomen. Het dakmateriaal bestaat meestal uit dakpannen, soms zijn rieten kappen toegepast. In de directe omgeving komen regelmatig wit gestuukte of geschilderde gevels voor.

De bij de bebouwing horende kavel is herkenbaar aan de beplanting op de erfgronden en de van het omringende buitengebied afwijkende tuinrichting. Dit varieert van bebouwing die ingepakt is in het groen tot bebouwing die vrijwel open in het buitengebied staat. In het karakteristieke dijklint presenteert de bebouwing zich duidelijk naar de dijk. Vaak staat er een grote boom bij de bebouwing of een kleine hobbyboomgaard.

Ter hoogte van de locatie bevindt zich de woning Burensedijk 24. Dit is een relatief kleine, eenvoudige woning die binnen de dijkbebouwing enigszins uit

de toon valt. Dit komt door de vrij grote afstand tot aan de dijk en de beperkte bouwmassa. Al met al is het meer een bijgebouw of arbeiderswoning dan volwaardige woning aan de dijk. Dit in tegenstelling tot de monumenten (nummer 13 en 15) aan de overzijde van de dijk. Met de rieten kappen, de ligging boven aan de dijk en de boerderijachtige uitstraling zijn zij hier beeldbepalend aan de dijk.

Functieverandering

De samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing. Een mogelijkheid voor 'hergebruik' is het slopen van voormalige bedrijfsopstallen in ruil voor het recht om een woning of woongebouw te realiseren.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij het besluit van 6 juni 2008 ingestemd met het regionale beleidskader. Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

Het verzoek van initiatiefnemer en de eigenaar van het glastuinbouwbedrijf aan de Burensedijk 24 past in het voornoemde regionaal beleid. Om deze reden heeft de gemeente besloten medewerking aan het verzoek te verlenen voor het bouwen van een nieuw woongebouw in ruil voor het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf en de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing.

2.2

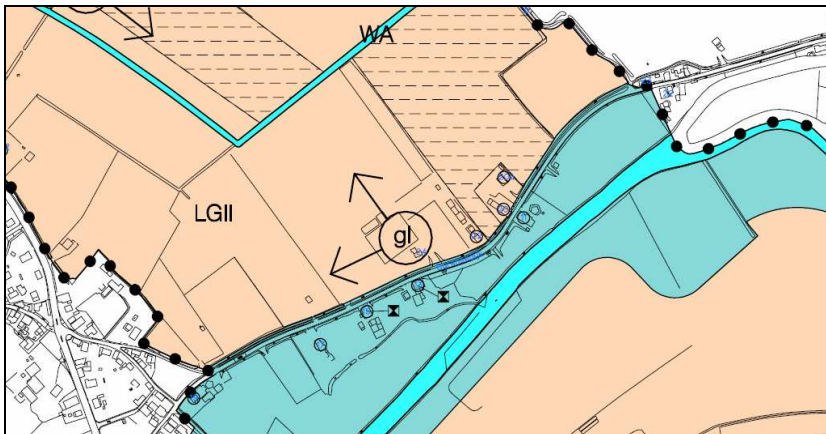
Toekomstige situatie

De percelen aan de Burensedijk 26, 28 en 30 moeten ruimte bieden voor een gezamenlijk woongebouw met drie woningen, naast de bestaande vrijstaande woning aan de Burensedijk 24. Er wordt gekozen voor drie woningen die geschakeld worden door twee bijgebouwen. Het nieuwe woongebouw is met de smalle zijde naar de dijk gericht. De lange zijde vormt de zijgevel. In de Uitgangspuntennotitie² worden voorwaarden genoemd voor landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het nieuwe woongebouw (zie paragraaf 2.4).

² Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie woongebouw Burensedijk. 072-176, maart 2009.

2.3

Bestemmingsplan Buitengebied



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel aan de Burensedijk 24, heeft de bestemming 'Landelijk gebied II', met de aanduiding 'glastuinbouw'. De huidige bestemming komt niet overeen met de bestemming die nodig is voor het realiseren van een tweede woongebouw. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een voormalig agrarisch bedrijf in een andere functie.

Voor elke wijziging in zijn algemeenheid geldt dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, natuur, cultuurhistorische, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken.

Ten aanzien van de wijziging naar een woonfunctie dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Dit betreft onder meer het afbreken van alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, maar ook een goede landschappelijke inpassing (zie navolgende paragraaf).

Gelet op het feit dat het een glastuinbouwbedrijf betreft, geldt voor dit initiatief in het bijzonder hetgeen vermeld staat onder punt 1 van het wijzigingsartikel.

Dit punt vermeldt het volgende:

Gesloopte oppervlakte glasopstallen	Nieuwbouw woongebouw
0 - 3.500 m ²	geen mogelijkheden
3.500 -20.000 m ²	maximaal 1.200 m ³
> 20.000 m ²	maximaal 1.600 m ³

Aangezien er meer dan 3.500 m² aan glasopstallen gesloopt wordt, mag het woongebouw een oppervlakte van maximaal 1.200 m³ hebben.

Onder punt 2 wordt vervolgens gesteld dat indien het woongebouw een inhoud heeft van 900 m³ of meer, het aantal woningen ten minste drie dient te bedragen. Het woongebouw zal bestaan uit drie woningen.

Op basis hiervan kan gesteld worden, dat voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'.

2.4

Beeldkwaliteit

In verband met de aansturing van de bouwplannen is voorafgaand aan het opstellen van het wijzigingsplan een uitgangspuntennotitie³ vastgesteld. Deze notitie is benut om een concreet bouwplan uit te werken. Voor dit wijzigingsplan zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten overgenomen voor zover substantieel afwijkend van de generieke regeling voor woningen in het buitengebied. Onderstaande tekst is ontleend aan deze uitgangspuntennotitie.

Landschappelijke inbedding

Het gezicht van het woongebouw naar de dijk en het open landschap vraagt om een passende invulling van de groene ruimte. Het voorterrein is open gehouden. Een bakenboom, bijvoorbeeld een walnoot of een linde, als gebiedseigen element is toegestaan. Ook het zicht op het open landschap, met name aan de westkant dient transparant gehouden te worden door bijvoorbeeld een rij van knotwilgen of natuurlijke oeverbeplanting. Een haag bestaande uit gebiedseigen beplanting met een maximale hoogte van 1.20 m is passend. Erfafscheidingen van bouwkundige aard in de vorm van hekwerken, schuttingen of tuinmuren zijn in principe geen optie in een dergelijke situatie.

De begrenzing van het perceel zal worden gemarkeerd door de natte vegetatie langs de aan de westzijde aan te leggen sloot. Door telkens één zijde van de sloot te maaien blijft er altijd één zijde van de sloot beplant met riet en dergelijke. Dit zorgt voor een natuurlijke en transparante begrenzing.

De tuinen aan de meer besloten oostzijde van het woongebouw krijgen een erfafscheiding met een groen karakter. Beplanting als meidoorn, veldesdoorn of liguster sluit aan bij de gebiedseigen beplanting.

Bij voorkeur krijgt het overige deel van de tuin een open, landschappelijke inrichting met alleen direct aansluitend op het huis een terras en een eventueel een heestertuin. Verder kan het erf worden beplant met enkele solitaire bomen. Hierbij kan worden gedacht aan een eik of een els.

Ten grondslag aan de uitwerking ligt de gedachte van karakteristieke kenmerken van agrarische bebouwing met een andere functie. Op voornoemde wijze

³ Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie woongebouw Burensedijk. 072-176, maart 2009

doet de nieuwbouw mee in de huidige sfeer van bebouwing in het buitengebied.

Geschakelde boerderij

De bebouwingsopzet kenmerkt zich door een boeren erf zoals deze vaker voorkomt aan de Burensedijk. Een boeren woning aan de dijk met een geschakelde 'staart' van bedrijfsbebouwing. Deze staart kan bestaan uit woningen die vorm zijn gegeven als zijnde een opstal of hooischuur. Samen met de karakteristieke opzet van de bebouwing wordt er een erfachtige sfeer gecreëerd.



Landschappelijke inpassing

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het algemeen geldt dat de nieuwbouw zich in plaatsing, vormgeving en schaal dient te voegen in het karakteristieke dijklint langs de Burensedijk.

Samen met de hierboven beschreven visie en de hiernaast opgenomen afbeeldingen gelden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- de nieuwbouw bestaat uit een woongebouw met maximaal drie woon-eenheden. De totale inhoud van het woongebouw is maximaal 1.200 m³, exclusief aangebouwde of losstaande bijgebouwen;
- de woningen worden geschakeld door bijgebouwen die ondergeschikt zijn aan de woningen. Deze zijn zo compact mogelijk en bij voorkeur smaller dan de hoofdgebouwen. De bijgebouwen komen niet voorbij de achtergevel;
- de kavel heeft een breedte van maximaal 20 m. De diepte bedraagt minimaal 55 m;
- het woongebouw staat onder aan de dijk op minimaal 16 m en maximaal 20 m uit de teen van de dijk;
- de oriëntatie van het woonhuis is gelijk aan de kavelrichting en is lang-gerekt;
- uitgegaan wordt van een clustering van bebouwing op de kavel. Bij voorkeur bestaat de combinatie van de woningen en bijgebouwen uit één samengestelde bouwmassa;
- het woongebouw staat op minimaal 5 m afstand uit de zijdelingse perceelgrenzen;
- de voorgevelbreedte richting de dijk bedraagt maximaal 8 m, de diepte per woning bedraagt minimaal 8 m en zijn achter elkaar gelegen;
- het woongebouw heeft karakteristieke eigenschappen van agrarische bebouwing, zij het in de vorm van een boeren woning, een lange boeren schuur, een opstal of een hooiberg;
- de woning aan de dijk heeft een gezicht naar de dijk en naar het open landschap aan de westkant. De overige twee woningen zijn met name gericht op het open landschap. Aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- aanbouwen en bijgebouwen staan minimaal 8 m uit de voorgevelrooilijn die gericht is op de dijk en liggen tussen de woningen in;
- de woningen bestaan uit één of anderhalve bouwlaag met een kap. Met een dakhelling tussen de 30 en 70 graden, de maximum bouwhoogte bedraagt 8,5 m.
- afhankelijk van het type agrarische bebouwing heeft een woning een steile, dan wel een flauwe helling;
- het woongebouw presenteert zich richting de dijk en maakt gebruik van het zicht op het omringende landschap. De tuininrichting vindt plaats volgens de beschreven visie.

Voor het overige zijn de welstandcriteria van toepassing, in het bijzonder voor wat betreft het materiaalgebruik. Gezien de in de omgeving voorkomende wit gestuukte of geschilderde gevels, wordt dit op onderhavige locatie eveneens mogelijk geacht.

Uitvoerbaarheids- aspecten



Inleiding

Bij de uitvoerbaarheidsaspecten gaat het in principe om de toetsing van de wijziging aan aspecten als bodem, archeologie, flora- en faunawetgeving, water, luchtkwaliteit, geluidshinder, hinder bedrijvigheid en externe veiligheid.

Archeologie

Het gedeelte van het perceel waar het nieuwe woongebouw gebouwd zal gaan worden is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart van 18 november 2006 aangemerkt als een 'gebied met een middelmatige archeologische verwachting'. Indien meer dan 1.000 m² terrein op een diepte van meer dan 30 cm wordt verstoord is een inventariserend archeologisch onderzoek nodig. Omdat het bouwplan een geringere oppervlakte dan 1.000 m² beslaat is in dit geval dus geen archeologisch onderzoek vereist. Ook de sloop van de oude opstallen zal niet leiden tot verstoring van voorheen ongestoorde bodemlagen.

Water

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen verdwijnt er per saldo meer verharding dan dat er bijkomt. Om deze reden is er geen overleg noodzakelijk met de waterbeheerder om het verlies van het waterinfiltrerend vermogen van de bodem te compenseren. Het plan heeft overigens geen wijzigen van het watersysteem tot gevolg.

Het nieuwe woongebouw wordt op de rioolpersleiding aangesloten, tenzij is gebleken dat dit financieel niet realistisch is. In dat geval zal de initiatiefnemer in overleg met de gemeente op eigen kosten moeten zorg dragen voor een zelfstandige oplossing (bijvoorbeeld een IBA).

Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem ter plekke van de nieuwe bouwlocatie voldoet aan de wettelijke eisen. Dit onderzoek heeft op 13 juli 2009 plaatsgevonden door Linge milieu bv te Geldermalsen op het perceel, kadastraal bekend nr. 270, sectie M, gemeente Buurmalsen. De conclusie uit de rapportage van het bodemonderzoek is dat de kwaliteit van grond en grondwater geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw.

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Conform de Wgh heeft iedere weg (behalve 30 km zones en wegen die als woonerf zijn ingericht) een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

Het akoestisch onderzoek is verricht door bureau Ulehake Bouwfysica te Oss (rapportage 8 juli 2009). De drie woningen liggen in de geluidszone van Burensedijk. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wgh ten hoogste 48 dB zijn (voorkeursgrenswaarde). De hoogste berekende etmaalwaarde voor de wooneenheid (Burensedijk 26, 28 en 30), dat wil zeggen het deel van het woongebouw dat het dichtst gelegen is bij de Burensedijk is 48 dB, voor de middelste wooneenheid is dit 42 dB en voor de achterste wooneenheid is dit 40 dB. Voor het woongebouw geldt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De gemeente is gestart met een onderzoek naar de aanleg van een randweg ten oosten van Buurmalsen. De verwachting is dat in de loop van 2010 de gemeenteraad een besluit neemt tot de aanleg van deze randweg. In het geluidsonderzoek is, ondanks het feit dat de aanleg van de weg nog niet vaststaat, rekening gehouden met de realisering van deze weg. De hoogst berekende etmaalwaarde ten gevolge van de aanleg van de randweg met geluidreducerende wegdekverharding is voor alle drie de wooneenheden in het woongebouw eveneens lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit het onderzoek blijkt dat geluid geen belemmering is voor de realisering van het woongebouw.

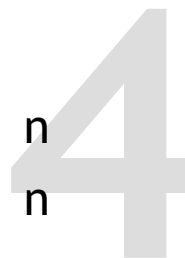
Flora en fauna en overige milieuaspecten

In het gebied komen geen flora- en faunawaarden voor die het uitvoeren van het plan in de weg staan. Deze constatering neemt overigens niet weg dat de eigenaren van het perceel ontheven zijn van de zorgplicht

De Flora- en faunawet kent namelijk een zorgplicht waarin vermeld staat dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten en voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover dit in redelijkheid kan worden gevergd. Hieronder kunnen ook maatregelen worden verstaan die redelijkerwijs kunnen worden gevergd om nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet.

Voor wat betreft de overige aspecten externe veiligheid, luchtkwaliteit en hinder bedrijvigheid geldt dat er geen beperkingen zijn die het voorgenumen bouwplan in de weg staan.

W i j z e v a n b e s t e m m e n



Het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. Op de plankaart is de bestemming 'Landelijk gebied II' opgenomen met een aanduiding 'woning' voor de voormalige bedrijfswoning. In de voorschriften is geregeld dat op de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 gezamenlijk een woongebouw is toegestaan met ten hoogste drie woningen tot een maximale inhoud van 1.200 m³ exclusief bijgebouwen.

In de voorschriften is door middel van een schakelbepaling (artikel 1) het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' van toepassing verklaard. In artikel 2 is de bestemming 'Landelijk gebied II' overgenomen, met daarin een aantal vet en cursief gemerkte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'. Deze maatvoeringen gelden uitsluitend voor het woongebouw op de gezamenlijke percelen Burensedijk 26, 28 en 30.

Voor het overige (zoals de begripsomschrijvingen en de wijze van meten) is het laatstgenoemde bestemmingsplan van toepassing.

In de bouwvoorschriften zijn de maatvoeringen voor het bouwplan geregeld. Het gaat daarbij onder andere om maatvoeringen zoals de inhoud van het woongebouw. Deze mag niet meer dan 1.200 m³ bedragen. Het woongebouw mag maximaal drie woningen bevatten. Maar ook de positie van het woongebouw ten opzichte van de bestaande woning Burensedijk 24 en de dijk is geregeld. Zo dient het nieuwe woongebouw te worden gerealiseerd binnen een denkbeeldige rechthoek met een maximale breedte gemeten langs de weg van 20 m en een diepte van minimaal 55 m. De bebouwing dient geclusterd te worden op het perceel, dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van één samengestelde bouwmassa.

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



De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Met de initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin onder meer bepaald zal worden wanneer de gebouwen verwijderd dienen te zijn. Tot slot wordt een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex art. 6.4.a Wro) wordt vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voortkomend uit de planologische wijziging op de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 op de initiatiefnemer worden verhaald.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien de bouw van één of meer woningen een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Gemeente Geldermalsen heeft in dat kader beleid opgesteld. Het betreffen de volgende aspecten:

- De plankosten in ruime zin worden op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.
- Verhaal van eventuele kosten voor aanleg van riolering is vastgelegd in een raadsbesluit uit 2003. De essentie hiervan is dat de gemeente zorg draagt voor het doortrekken van (pers)leidingen tot de perceelsgrens, maar dat de kosten hiervan (inclusief ambtelijke kosten) worden doorberekend aan de belanghebbende. De particulier moet vervolgens zorg dragen voor het doortrekken van de voorzieningen op eigen terrein. Indien in de (directe) nabijheid geen (pers)leiding aanwezig is, of het doortrekken financieel niet realistisch, dan zal de initiatiefnemer in overleg met de gemeente opeigen kosten moeten zorg dragen voor een zelfstandige oplossing (bijvoorbeeld een IBA).
- Kosten voor eventuele uitritten worden verhaald via de benodigde uitritvergunning. Vooraf wordt door de gemeente aan enkele aannemers hiervoor een offerte gevraagd. De belanghebbende moet vervolgens instemmen met het feit dat hij de kosten aan de gemeente betaalt.

Gezien het beleid op verhaal van kosten van algemeen nut kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met betrekking tot eventuele tegemoetkomingen in planschade is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

B i j l a g e



Gemeente Geldermalsen

VASTSTELLINGSBESLUIT
Wijzigingsplan ex. artikel 3.6 Wro, "Burensedijk 26, 28 en 30"

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen;

gelet op het Mandaatbesluit 2007;

gelezen het verzoek van A.M. Hakkert, wonende aan de Groeneweg 36, 4197 HG te Buurmalsen (hierna de verzoeker) om mee te werken aan de bouw van een woongebouw in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (kassencomplex) gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Geldermalsen sectie M nr. 320, gelegen aan de Burensedijk te Buurmalsen.

overwegende,

dat het perceel aan de Burensedijk ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming "Landelijk gebied II" heeft met de nadere aanduiding "agrarisch bedrijf/glastuinbouw", hetgeen de bouw van een woongebouw niet mogelijk maakt;

dat de gemeente Geldermalsen streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied;

dat door een afname van het aantal werkzame agrarische bedrijven voormalige bedrijfsgebouwen leeg komen te staan, wat kan leiden tot een verrommeling van het landschap;

dat met instemming van de provincie Gelderland in regionaal verband een beleidskader is opgesteld om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te benutten voor nieuwe functies;

dat dit beleidskader het onder meer mogelijk maakt door de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen een vorm van woningbouw toe te staan in het landelijke gebied;

dat het regionale beleidskader juridisch is opgenomen in een wijzigingsartikel, zoals bedoeld in artikel 3.6 Wro, van het op 24 april 2009 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening";

dat met toepassing van dit wijzigingsartikel de plannen van de verzoeker in principe planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden;

dat uit een eerste onderzoek is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen waren om mee te werken aan de plannen van de verzoeker. Daarbij is onder meer gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, de invloed op omliggende agrarische bedrijven, de landschapsstructuur, de verkeersveiligheid en de parkeermogelijkheden op eigen terrein;

dat bij besluit van d.d. 12 mei 2009 het college van B en W heeft ingestemd met de ruimtelijke uitgangspunten, waarmee onder meer de locatie van de nieuwe woning is bepaald. Dat het college toen tevens heeft besloten om een wijzigingsplan ex. art. 3.6 Wro op te laten stellen;



dat het college vervolgens op 9 februari 2010 heeft besloten het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te laten leggen;

dat het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting met een plankaart en voorschriften;

dat de voorschriften bestaan uit een schakelbepaling waarin de geldende voorschriften van het “bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening” van toepassing zijn verklaard en specifiek zijn aangevuld met bepalingen voor het nieuwe woongebouw met drie wooneenheden op het (nieuwe) adres Burensedijk 26, 28 en 30;

dat het ontwerpwijzigingsplan overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage is gelegd in het gemeentehuis;

dat dit openbaar bekend is gemaakt in het Nieuwsblad Geldermalsen van 18 februari 2010;

dat tegen het ontwerpwijzigingsplan gedurende de terinzagetermijn één zienswijze is ingediend door W.T. Boesveld-Schouten, A. Boesveld en W.J. Boesveld van Kuilenburg, allen wonende aan de Burensedijk 13 te Buurmalsen. De zienswijze bevat de volgende inhoudelijke opmerkingen:

1. bezwaar wordt gemaakt tegen de situering van de uitrit van het toekomstige woongebouw. Vanuit oostelijke richting ontstaat een onoverzichtelijke situatie door de ligging direct achter een halfstamboomgaard en het feit dat een vrijliggend fietspad gepasseerd moet worden. Voor auto- en fietsverkeer ontstaat hierdoor een gevaarlijk punt. Ook het gebruik van de eigen oprit, dat vlakbij de nieuwe oprit komt te liggen, wordt gevaarlijker. In verband met de veiligheid van al het verkeer wordt verzocht de oprit in westelijke richting te verschuiven;
2. De voorgestelde bebouwingsvorm (drie woningen opgezet als een “boerenerf”) wordt als passend aangemerkt in de lintbebouwing. Gevraagd wordt of het plan garanties biedt dat dit bouwplan ook wordt gerealiseerd, zo niet dan wordt verzocht die garanties alsnog op te nemen;
3. Het vrije uitzicht vanuit de woning in noordwestelijke richting wordt door de nieuwbouw aangetast. Dit zal mogelijk een waardevermindering van de (te koop staande) woning tot gevolg hebben.

dat de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot de volgende reactie:

1. de locatie van de toekomstige uitrit wordt formeel niet bepaald door het wijzigingsplan waartegen de zienswijze is ingediend. Voor de uitrit zal immers een aparte inritvergunning verleend dienen te worden. Wel kan worden opgemerkt dat het opgestelde bouwplan, en meer in het bijzonder de oriëntatie van de woonruimtes én de locatie van de bijgebouwen/parkeerruimtes, weinig ruimte laat tot een verplaatsing van de uitrit in westelijke richting. Daarbij moet worden opgemerkt dat vanuit verkeerstechnisch oogpunt de beoogde situering van de uitrit ook niet op bezwaren stuit. Er is vanaf de oprit namelijk voldoende zicht op het (fiets)verkeer op de Burensedijk en het naastgelegen fietspad. Dat dit fietspad gekruist moet worden is onvermijdelijk bij woningen aan de noordzijde van de Burensedijk. Ten opzichte van de bestaande oprit naar de woning Burensedijk 13 zal de nieuwe oprit ongeveer 15 meter westelijker op de Burensedijk aansluiten. Niet ingezien wordt in hoeverre dit een gevaarlijke situatie zal opleveren. Dit alles mede in het licht van de beperkte verkeersbewegingen naar het toekomstige woongebouw. Ook de functie van de Burensedijk (erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, 60 km/u) en de verkeersintensiteiten geven geen aanleiding om in de toekomst verkeersonveilige situaties te verwachten.
2. De planregels van het wijzigingsplan zijn deels afgestemd op de door het college op 12 mei 2009



vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten, én het inmiddels opgestelde bouwplan (in de vorm van een "boerenerf"). Voorgeschreven wordt dat er sprake moet zijn van een woongebouw en géén drie vrijstaande woningen. De opgenomen maximale breedte van het bouwperceel, in combinatie met de aan te houden afstanden tot de perceelsgrenzen, maakt aanvullend alleen een bouwplan mogelijk waarbij in de diepte gebouwd wordt (dus van de Burensedijk af). De vormgeving van het gebouw wordt voor een deel bepaald door de planregels wat betreft volume (inhoud) en bouwhoogtes. Voor het overige zal het definitieve bouwplan door de Welstandcommissie worden beoordeeld. Er is aldus geen aanleiding de planregels verder aan te vullen.

3. Bij de situering van het woongebouw is onder meer gekeken naar de belangrijkste zichtlijnen vanuit de omliggende woningen. De woning Burensedijk 13 (T-boerderij) ligt, ten opzichte van de beoogde bouwlocatie van het nieuwe woongebouw, schuin aan de overzijde van de Burensedijk. Het voorhuis van de woning Burensedijk 13 is georiënteerd naar het oosten en heeft dus geen rechtstreeks zicht op het toekomstige woongebouw. Mogelijk kan alleen vanuit de achtergevel van het achterhuis het toekomstige woongebouw (gedeeltelijk) worden gezien. Daarbij moet dan nog wel opgemerkt worden dat het woongebouw op ongeveer 50 meter van het achterhuis van de woning aan de Burensedijk 13 komt te staan, en tevens dat het woongebouw in het veld komt te staan op ongeveer 16 meter uit de dijk. In het tussengelegen gebied staan bovendien diverse beplantingsvormen (o.a. fruitbomen op het perceel Burensedijk 24). Al met al mag gesproken worden van een zorgvuldig gekozen bouwlocatie. Niet onvermeld mag blijven dat met dit wijzigingsplan een agrarisch bouwperceel voor een glastuinbouwbedrijf verdwijnt én dat de bestaande glasopstanden via een sloopovereenkomst zullen worden weggehaald. Dit betekent ook dat er geen mogelijkheid meer bestaat om de bestaande glasopstanden te vervangen door een nieuw (groter) kassencomplex. Eventuele planschadeclaims maken ten slotte geen onderdeel uit van deze planprocedure.

dat gelet op bovenstaande overwegingen er geen reden is om niet over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan "Burensedijk 26, 28 en 30";

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

besluiten:

- het wijzigingsplan "Burensedijk 26, 28 en 30, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening" van de gemeente Geldermalsen, overeenkomstig art. 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, en aldus de ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren.

Geldermalsen, 20 april 2010

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,

Th. W. C. M. Niënhaus

mr. S.W. van Schaijk.



Beroepsmogelijkheden

Gedurende de termijn van terinzagelegging van dit vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij het college hebben ingediend, en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak is ingediend, treedt het besluit echter niet in werking voordat op het verzoek is beslist.