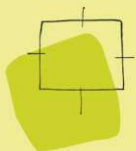


**Wijzigingsplan Meerdijk 1a
bestemmingsplan Buitengebied, eerste
herziening Gemeente Geldermalsen**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

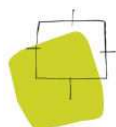
Plek voor ideeën

**Wijzigingsplan Meerdijk 1a
bestemmingsplan Buitengebied, eerste
herziening Gemeente Geldermalsen**

V A S T G E S T E L D

8 juni 2010

Projectnummer 108.00.01.21.26



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



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, eerste herziening	13
2.4	Beeldkwaliteit	14
3	Uitvoerbaarheidsaspecten	19
4	Wijze van bestemmen	23
5	Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlage

Inleiding



Voor het perceel aan de Meerdijk 1 is een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning in ruil voor de sloop van diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Met deze aanvraag wordt de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de regeling tot hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing uit de beleidsnotitie van Regio Rivierenland. Deze beleidsnotitie is op 6 juni 2008 door het college van Gedeputeerde Staten, na het doorlopen van een streekplanafwijgingsprocedure, vastgesteld.

Ter voorbereiding van het concrete verzoek om vergunning is een uitgangspuntennotitie¹ opgesteld waar het college van Burgemeester en wethouders op 13 januari 2009 mee heeft ingestemd.

Het voorliggende plan 'Wijzigingsplan Meerdijk 1a' 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. Aan de oorspronkelijke aanduiding 'agrarisch bedrijf' is in 2007 door Gedeputeerde Staten (behandeling bestemmingsplan 'Buitengebied') goedkeuring onthouden. 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 Meerdijk 1 geldt op dit moment een bestemming 'Landelijk gebied I' met een aanduiding 'woning'. 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 de nieuwe woning op het perceel Meerdijk 1 te Geldermalsen mogelijk maakt.

¹ Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie Ruimte voor Ruimte - Meerdijk Geldermalsen. 072-212, december 2008

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt op de noordelijke oeverwal van rivier de Linge in de gemeente Geldermalsen, ten westen van het dorpje Acquoy. Gelegen in het rivierenlandschap maakt het terrein deel uit van een reeks dijkdorpen en -woningen. Het ritme van afwisselende bebouwing, boomgaarden, zichten en beslotenheid geeft de dijk zijn eigen karakter en identiteit. Het landschap kenmerkt zich door openheid in de kommen versus beslotenheid door de beplante erven, houtwallen en lanen en is voor het overgrote deel ingericht voor agrarisch gebruik. Tussen de agrarische bedrijven en dorpen is er ook een aantal verdedigingswerken te vinden zoals Fort Asperen en verschillende groepsschuilplaatsen uit de Tweede Wereldoorlog. Deze schuilplaatsen maken deel uit van een eeuwenoude verdedigingsstrategie, de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW bestond uit een verdedigingslinie met het water als wapen en strekte zich uit van Muiden tot Gorinchem. Door te zorgen voor een gemiddelde waterstand van 40 cm over een langgerekt gebied werd het land moeilijk begaanbaar. Op zwakke plaatsen in de linie werden er verdedigingswerken als groepsschuilplaatsen en forten gebouwd.



Het naast de planlocatie gelegen bosperceel (met name wilgen en elzen) maakt deel uit van de EHS. Bij de inrichting van het perceel dient hier rekening mee te worden gehouden.

De huidige inrichting van de kavel bestaat uit een woonhuis, een drietal varkensschuren en een bijgebouw met een totale omvang ongeveer 1.500 m². Het groene voor- en achterterrein heeft een open karakter en sluit daarmee aan op de karakteristieke opzet van de woningen langs de dijk. De veelal uitheemse beplanting op het terrein, zoals coniferen, is niet erg passend.

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 besluit d.d. 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 de bewoners aan de Meerdijk 1 past in het voornoemde regionaal beleid. Om deze reden heeft de gemeente besloten medewerking aan het verzoek te verlenen voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning in ruil voor de sloop van diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

2.2

Toekomstige situatie

Het perceel aan de Meerdijk 1 moet ruimte bieden voor twee vrijstaande woonhuizen (voor één van deze woningen is reeds een vergunning verstrekt, ter vervanging van de bestaande woning). Hiervoor dient de kavel duidelijk te worden opgedeeld. Voor beide woonhuizen dient er ruimte te komen voor een bijgebouw (paardenstal) en komt er een gezamenlijke dressuurbak, bedoeld voor hobbymatig gebruik. In de Uitgangspuntennotitie² worden voorwaarden genoemd voor landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwe woning (zie paragraaf 2.4).

² Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie Ruimte voor Ruimte - Meerdijk Geldermalsen. 072-212, december 2008

2.3

Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

Het perceel aan de Meerdijk 1, heeft de bestemming 'landelijk gebied I'. De huidige bestemming komt niet overeen met de bestemming die nodig is voor het realiseren van een tweede woning. 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).

Toepassing van het wijzigingsartikel is mogelijk indien sprake is van het realiseren van een woongebouw. Om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen mag in plaats van een woongebouw een vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 700 m³ worden gebouwd met maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning.

De gemeente verleent voor het perceel aan de Meerdijk medewerking aan de realisatie van een extra woning in plaats van woongebouw. Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- een eenvoudige woning in plaats van een woongebouw past binnen het landelijke bebouwingsbeeld van de woningen langs de Meerdijk (stedenbouwkundige overweging);
- een groter woongebouw (maximaal 1.200 m³) met meerdere bijgebouwen leidt ter hoogte van de Meerdijk tot een groter bouwvolume. Dit beperkt de landschappelijke doorzichten naar de achterliggende open komgronden (landschappelijke overweging);
- een woongebouw met meerdere huishoudens legt ook een grotere druk op het naastgelegen bosperceel van Staatsbosbeheer (aspect landschap/natuur);
- de nieuwe woning zal door één van de kinderen worden bewoond. Het bouwen van een woongebouw door meerdere personen is in het gegeven geval (financieel) niet aantrekkelijk.

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

2.4

Beeldkwaliteit

In verband met de aansturing van de bouwplannen is voorafgaand van het wijzigingsplan een uitgangspuntennotitie³ vastgesteld. Deze uitgangspuntennotitie is benut om het concrete 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

De woonhuizen kennen een zelfde eenvoud en geleding en zijn beide op de dijk gericht. Het voorterrein is open gehouden voor het visuele contact met de dijk. Er is een transparante boomgaard tussen de woningen en de dijk als gebiedseigen element toegestaan. De bestaande walnoot vormt de bakenboom op het terrein en is het begin van de scheiding tussen beide woonhuizen. Deze scheiding wordt gemaakt door een geschoren haag van meidoorn, veldesdoorn, liguster of haagbeuk. De dressuurbak vormt de overgang van de massa van de bebouwing naar de open ruimte op het achterterrein en zal omzoomd worden door eveneens een haag van één van bovengenoemde soorten. Deze ontnemt grotendeels het zicht op de hekken rond de dressuurbak. De omheining rond de grasweides dient onopvallend te zijn in het landschap. Rond het terrein ligt een sloot, waarvan het beheer van de randen kan worden afgestemd op ver-

³ Pouderoyen Compagnons, Uitgangspuntennotitie Ruimte voor Ruimte - Meerdijk Geldermalsen. 072-212, december 2008

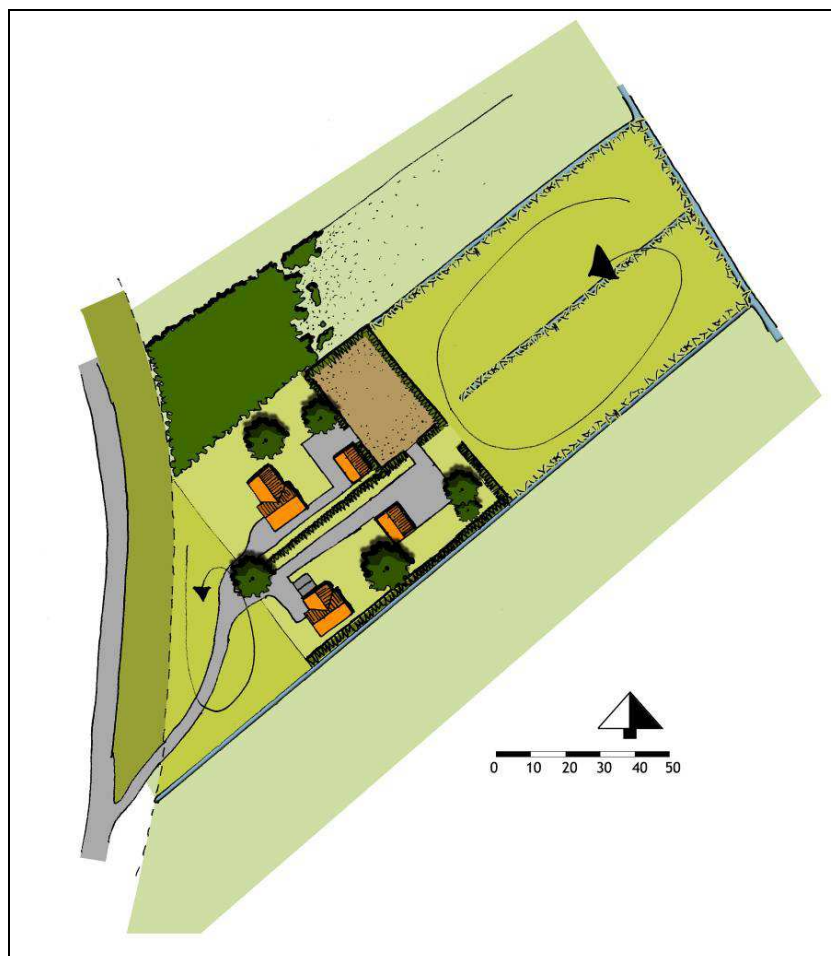
sterking van de ecologische betekenis. De terreinafscheiding blijft echter transparant en het zicht op het open landschap blijft behouden.

Het terrein van de Meerdijk 1 is gelegen naast het bosperceel van Staats bos-beheer dat binnen de contouren van de EHS valt. Om hier op in te spelen zou een groenstrook, aangrenzend het betreffende perceel, extensiever beheerd kunnen worden om zo een extra gradiënt en overgang te creëren. Het is niet wenselijk dat door begrazing kaalslag in de bosrand kan plaatsvinden. Bij de dressuurbak is het niet gewenst lichtmasten aan te brengen, onder andere in verband met het aangrenzende bosperceel en verstoring van het open landschap. Ook het extensief beheer voor de sloot of eventueel een deels aangepast slootprofiel is gewenst. Door een flauwe oever aan te leggen worden er kansen gecreëerd voor diverse flora- en faunasoorten. Tevens wordt hierdoor het wateroppervlak vergroot wat aansluit bij de beleving van het water als onderdeel van de Nieuw Hollandse Waterlinie. Ook de groepsschuilplaats moet zichtbaar blijven vanaf de dijk. Verder kan het erf worden beplant met enkele solitaire bomen. Hierbij kan gedacht worden aan een eik of els.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige eisen waaraan de woning en de bijgebouwen dienen te voldoen, zijn hierna weergegeven. Voor de nieuwe woning gelden de volgende voorwaarden:

- maximale inhoud van 700 m³;
- minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 4 m, zodat voldoende ruimte resteert voor een groene terreinrand;
- de minimale afstand tot de noordwestelijke perceelsgrens bedraagt 6 m in verband met het aangrenzend bosperceel;
- de woning wordt uitgevoerd met kap;
- de goothoogte is minimaal 2,5 m en maximaal 4 m;
- de nokhoogte is maximaal 8,5 m;
- de dakhelling is minimaal 40 graden.



Landschappelijke inpassing

Voor aanbouwen bij de woning gelden de volgende voorwaarden:

- minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 2 m;
- de minimale afstand tot de noordwestelijke perceelsgrens bedraagt 6 m in verband met het aangrenzend bosperceel;
- de bijgebouwen worden uitgevoerd met kap;
- de goothoogte is maximaal 3,5 m;
- de nokhoogte is maximaal 6 m;
- de dakhelling is minimaal 40 graden;
- de situering is minimaal 3 m achter de voorgevel of denkbeeldige verlenging daarvan.

Voor vrijstaande bijgebouwen bij de woning gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 75 m² aan bijgebouwen (op maximaal 20 m van de woning);
- minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 4 m;
- de minimale afstand tot de noordwestelijke perceelsgrens bedraagt 6 m i.v.m. het aangrenzend bosperceel;
- de goothoogte is maximaal 3,5 m;
- de nokhoogte is maximaal 6 m;
- de situering is minimaal 3 m achter de voorgevel of denkbeeldige verlenging daarvan.

Terreinafscheidingen maximaal 1 m hoog voor de voorgevel en maximaal 2 m hoog achter de voorgevel en dat tot maximaal 30 m achter de voorgevel.

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 de nieuwe woning gebouwd zal gaan worden is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart van 18 november 2006 aangemerkt als een 'gebied met een hoge archeologische verwachting: algemeen'. Indien meer dan 500 m² terrein op een diepte van meer dan 30 cm wordt verstoord is een inventariserend archeologisch onderzoek nodig. Omdat het bouwplan (woning met bijgebouw) een geringere oppervlakte dan 500 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

Gezien het feit dat door de sloop van de bedrijfsgebouwen per saldo meer verharding verdwijnt dan dat er bijkomt, er geen overleg noodzakelijk is met de waterbeheerder om het verlies van het waterinfiltrerend vermogen van de bodem te compenseren. Daarnaast wordt watersysteem niet gewijzigd.

Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem ter plekke van de nieuwe bouwlocatie voldoet aan de wettelijke eisen.

Onderzocht moet worden of de bodem in het plangebied verontreinigd is en welke gevolgen een eventuele bodemverontreiniging voor de uitvoerbaarheid van het plan heeft. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Om deze reden is voor het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd.

Op 20 september 2005 is door Verhoeven milieutechniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, rapportage B05.2593/Brfrpp-01/MW, 6 oktober 2005, betreffende het perceel aan de Meerdijk 1 te Acquoy, kadastraal bekend: gemeente Beesd, Sectie L, nummer 208.

Uit het onderzoek is gebleken dat sprake is van licht verhoogde gehalten voor zink, PAK en PCB's. Het betreffen overschrijdingen van de streefwaarden.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn vervolgstappen niet noodzakelijk. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat er lichte verontreinigingen in de bovengrond op de locatie aanwezig zijn. Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Er bestaan geen bezwaren tegen de onroerend goed transactie van en de nieuwbouw op het perceel. De uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan wordt niet belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Het plangebied van de nieuw te bouwen woning is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. De nieuwe woning is gelegen aan de Meerdijk, in het wegvak Kerkweg - Huigenstraat. De maximumsnelheid van de Meerdijk aan dit wegvak is 60 km per uur. Om deze reden is in het najaar van 2009 door Regio Rivierenland akoestisch onderzoek verricht (rapportage 8 oktober 2009).

De geluidbelasting van de gevel van de nieuwe woning mag volgens de Wgh ten hoogste 48 dB zijn (voorkeursgrenswaarde). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van de nieuwe woning wordt overschreden. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Om deze reden voert het college een procedure ter vaststelling van deze hogere grenswaarde voor de nieuwe woning. In verband met de vaststelling van deze hogere grenswaarde is in de planregels bepaald dat de woning Meerdijk 1a ten minste 18 m van de westelijke perceelsgrens moet komen te liggen.

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 geleverd 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 voorgenomen 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 I' opgenomen met twee aanduidingen 'woning'. Ter plaatse van de aanduiding Meerdijk 1a mag een woning worden gebouwd met een inhoudsmaat die niet meer bedraagt dan 700 m³ op een perceel van 750 m². In combinatie met de voorschriften is zodoende geregeld dat op het perceel een tweede woning met bijgebouwen mag worden gebouwd.

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 I overgenomen, met daarin een aantal vet en cursief gemerkte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening.

Deze maatvoeringen gelden uitsluitend voor het perceel Meerdijk 1a.

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

In de voorschriften zijn de maatvoeringen voor het bouwplan geregeld. Het gaat daarbij onder andere om maatvoeringen zoals de inhoud van een woning. Deze mag niet meer dan 700 m³ bedragen. Maar ook om de positie van de woning ten opzichte van de bestaande woning Meerdijk 1. Zo dient de nieuwe woning te worden gerealiseerd binnen een denkbeeldige rechthoek met een maximale breedte gemeten langs de weg van 30 m. De afstand van de nieuwe woning tot het perceel Meerdijk 1 mag daarbij niet minder bedragen dan 20 m, zulks gemeten vanaf de meest zuidelijke gevel van de woning op perceel Meerdijk 1a tot de meest noordelijke gevel van de woning op het perceel Meerdijk 1.

Voorts is in verband met de afgifte hogere grenswaarde in de planregels vastgelegd dat de woning Meerdijk 1a ten minste 18 m van de westelijke perceelsgrens moet komen te liggen.

Vergelijkbare eisen en normen zijn in de voorschriften vastgelegd voor de bijgebouwen bij de nieuwe woning aan de Meerdijk 1a.

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 het perceel Meerdijk 1, op de initiatiefnemer verhaald worden.

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 is, dan zal de initiatiefnemer in overleg met de gemeente op eigen kosten moeten zorgdragen 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



VASTSTELLINGSBESLUIT
Wijzigingsplan ex. artikel 3.6 Wro, "Meerdijk 1a"

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening,

gelezen het verzoek van dhr. F.T.M Plomp (hierna de verzoeker) om mee te werken aan de bouw van een woning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Beesd sectie L. nr. 208, gelegen aan de Meerdijk 1 te Acquoy.

overwegende,

dat het perceel aan de Meerdijk ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" de bestemming "Landelijk gebied I" heeft met de nadere aanduiding "woning", hetgeen de bouw van een extra woning 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. 13 januari 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 op 13 april 2010 heeft besloten een ontwerpwijzigingsplan in procedure te brengen;

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

dat de voorschriften bestaan uit een schakelbepaling waarin de geldende voorschriften van "bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening" van toepassing zijn verklaard en specifiek zijn aangevuld met bepalingen voor de nieuwe woning op het (nieuwe) adres Meerdijk 1a;

dat het ontwerpwijzigingsplan overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 april 2010 gedurende zes weken ter inzage is gelegd in het gemeentehuis;

dat dit openbaar bekend is gemaakt in het Nieuwsblad Geldermalsen van 15 april 2010;

dat tegen het ontwerpwijzigingsplan géén zienswijzen zijn ingediend;

dat gelet op bovenstaande overwegingen er geen reden is om niet over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan "Meerdijk 1a";

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

besluiten:

- het wijzigingsplan "Meerdijk 1a, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening" van de gemeente Geldermalsen, overeenkomstig art. 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen.

Geldermalsen, 8 juni 2010

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris,

de burgemeester,

Th. W. C. M. Niënhaus

mr. S.W. van Schaijck.



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.