

GEMEENTE GELDERMALSEN

**Wijzigingsplan bestemmingsplan
Buitengebied, eerste herziening,
Middelweg 56a en 58**

1.	INLEIDING.....	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid.....	8
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Regionaal beleid	14
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	17
4.	WIJZIGINGSPLAN	21
4.1.	Programmatische motivatie 3 nieuwe woningen.....	21
4.2.	Visie.....	22
4.3.	Middelweg 56a	22
4.4.	Middelweg 58	24
4.5.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	25
4.6.	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	27
5.	OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1.	Milieuaspecten	31
5.2.	Archeologie	38
5.3.	Flora en fauna.....	39
5.4.	Waterhuishouding	42
6.	JURIDISCH KADER.....	43

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Geldermalsen heeft een principeverzoek ontvangen voor de beëindiging van twee agrarische bedrijven in ruil voor de bouw van drie extra burgerwoningen op het perceel aan de Middelweg 56a nabij Tricht.

De initiatiefnemer heeft ter plaatse, als ook aan de Middelweg 58 opstallen staan van (voormalige) agrarische bedrijven welke hij bereid is te slopen. Aan de Middelweg 58 staat 2551m² aan varkensschuren die gesloopt worden, aan de Middelweg 56a staat 1.441m² aan kalverschuren, tezamen 3992m² te slopen bebouwing.

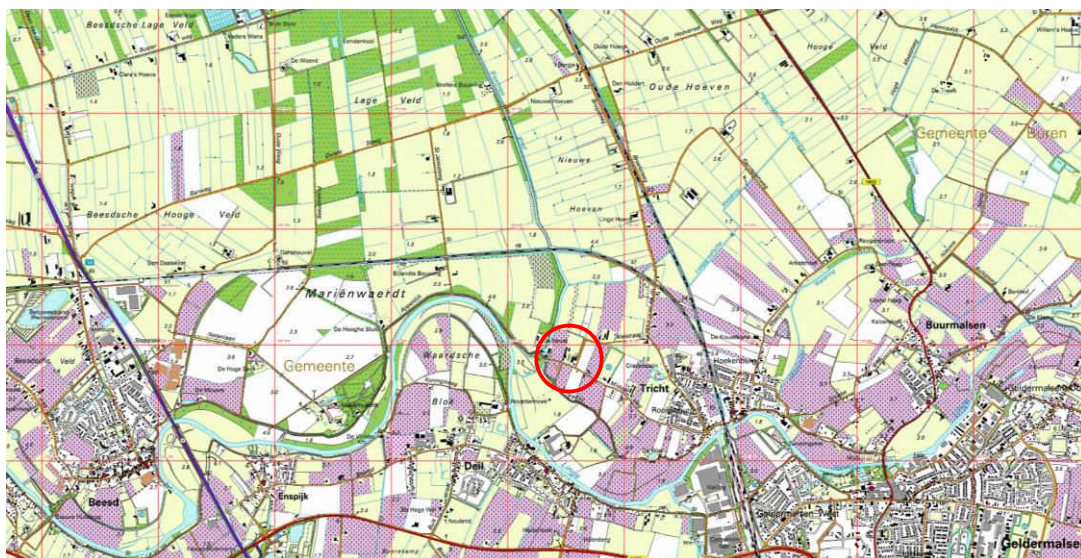
De bouw van de extra woningen dient ter compensatie van de bedrijfsbeëindiging, sloopkosten en de vermogensschade. De erven van de voormalige agrarische bedrijfslocaties worden heringericht. Woningbouw vindt plaats in het kader van de regionale sloopregeling voor vrijgekomen agrarische bebouwing. Voor de inrichting van de kavels, gelegen in het buitengebied van de gemeente Geldermalsen, gelden richtlijnen die voortkomen uit het vigerende LandschapsOntwikkelingsPlan en voorschriften uit het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied".

Met een goede indeling van de percelen en een goede landschappelijke inpassing kan een kwaliteitswinst worden behaald voor de locatie. Op basis van deze richtlijnen heeft Pouderoyen Compagnons een notitie met stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden voor de kavels opgesteld. Deze randvoorwaarden vormen voor de gemeente de basis voor een planologische procedure.

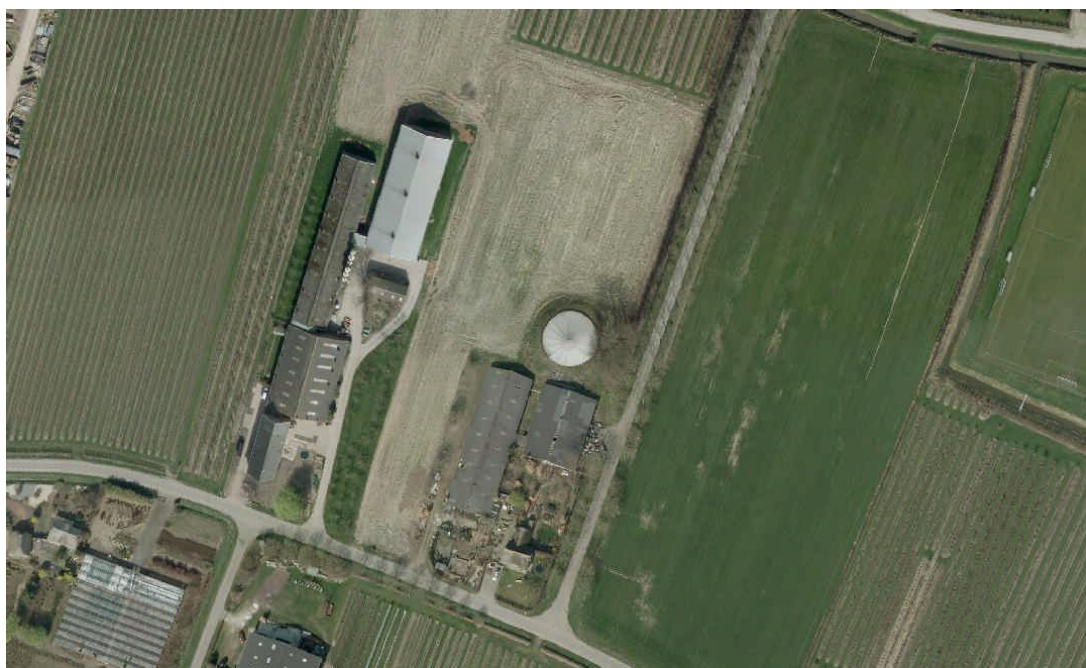
1.2. Ligging plangebied

De beoogde locatie voor de nieuwe bebouwing ligt in het buitengebied van Tricht, ten westen van de kernen Geldermalsen en Tricht.

Het betreft het perceel dat evenwijdig aan de noord-zuidverbinding van de Weistraat is gelegen. Op twee locaties, Middelweg 56a en 58, wordt bebouwing gesloopt.



Uitsnede topografische kaart met ligging plangebied



Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Earth)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

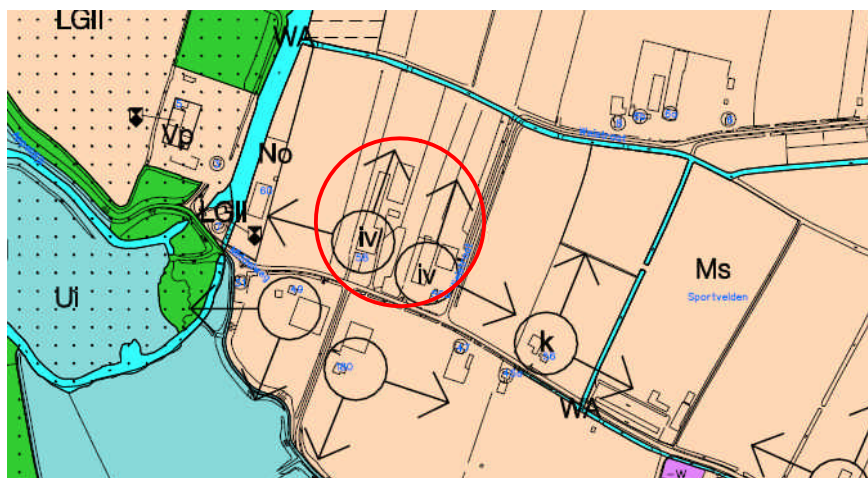
De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals op 28 november 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Geldermalsen.

In het plan hebben de locaties van de agrarische bedrijven de bestemming "Landelijk gebied II". Daarnaast is er een aanduiding opgenomen, waarmee is aangegeven wat de mogelijke uitbreidingsrichting is.

De als "Landelijk gebied II" op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:
 - o een intensieve veehouderijbedrijf uitsluitend is toegestaan daar waar dit op de plankaart met de aanduiding 'iv' is aangegeven;
- behoud en herstel van landschappelijke waarden;
- het behoud van de cultuurhistorische waarden van de op de plankaart met 'kromakkers' aangegeven gronden;

Voorliggend plan voorziet in het saneren van de veehouderijen en het realiseren van 3 burgerwoningen en tot slot het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoningen tot burgerwoning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen niet mogelijk. De gewenste ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden middels een wijzigingsplan, op basis van artikel 16, lid 2 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" dat is vastgesteld op 27-1-2009. Om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen, dient er aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Deze zijn verder toegelicht in hoofdstuk 4.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met ligging planlocatie

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie. Het op deze wijziging van toepassing zijnde beleid en relevante verordeningen zijn beschreven in hoofdstuk 3. De planbeschrijving en planologische wijziging die daarvoor nodig is, is opgenomen in hoofdstuk 4. De daarmee samenhangende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Deze zijn samengevat in hoofdstuk 5. Het slothoofdstuk 6 beschrijft de juridische regeling op basis waarvan het vigerende bestemmingsplan gewijzigd wordt.

2. HUIDIGE SITUATIE

De betreffende percelen liggen in het buitengebied van Geldermalsen, ten noordwesten van Tricht en maken onderdeel uit van een klein bebouwingscluster van (voormalig) agrarische bedrijven, met omliggende boomgaarden. De directe omgeving kent, door de vele kwekerijen en boomgaarden een vrij besloten sfeer. Slechts ter hoogte van het perceel ten oosten van het plangebied is openheid waarneembaar. Enkele doorzichten naar het noorden geven zicht op de bossenpercelen gelegen tussen de Zeedijk en Mariënwaerdt Dwarssteeg en de vegetatie van de Bisschopsgraaf.



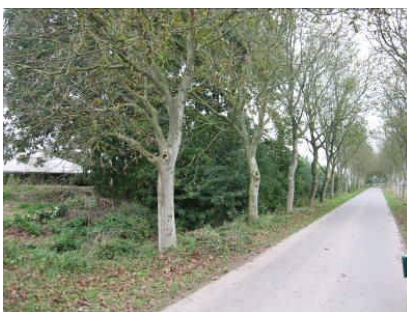
Nabijgelegen sportvelden



Komgronden ten noorden van de locatie

De erven en percelen in en om de planlocatie zijn haaks op de weg gericht en hebben een langgerekt karakter. Dit is een typisch ontginningspatroon voor een oeverwallen en kommenlandschap. (oeverwallen besloten en dicht, kom grootschalig en open). Dit wordt ondersteund door de situering (achter elkaar) en aard (agrarische opstallen) van de gebouwen.

De bebouwingsopzet van de erven bestaat veelal uit een woonhuis direct aan de straat met daarachter langgerekte bebouwing.



Noord-Zuidverbinding Weistraat



Besloten sfeer

De vormgeving van de bebouwing is agrarisch van aard. Bestaande vrij moderne agrarische bedrijven en woonboerderijen wisselen elkaar af. De bebouwing is vrijwel altijd voorzien van een kap, waarbij de kap van het woonhuis (direct aan de straat) evenwijdig aan de straat, en de kap van de bedrijfsbebouwing daarachter meestal haaks op de straat is gericht.

Het dakmateriaal bestaat in hoofdzaak uit dakpannen, voor de opstallen zijn golfplaten gebruikt.

De bij de bebouwing horende kavels zijn herkenbaar aan de beplanting op de erfgrenzen en de van het omringende buitengebied afwijkende tuinrichting. Aan de Middelweg presenteert de bebouwing zich duidelijk naar de weg. Vaak staat er een grote boom bij de hoofdbebouwing en is er een siertuin rond de woning gelegen.



Foto van het plangebied (Middelweg 56A)

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.



 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

 Nieuwe Hollandse Waterlinie

Uitsnede kaart Barro Erfgoederen van universele waarde, met ligging plangebied

Het plangebied is gelegen nabij een erfgoed van universele waarde, de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In bijlage 10 van het Barro zijn de volgende kernkwaliteiten van het erfgoed opgenomen:

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

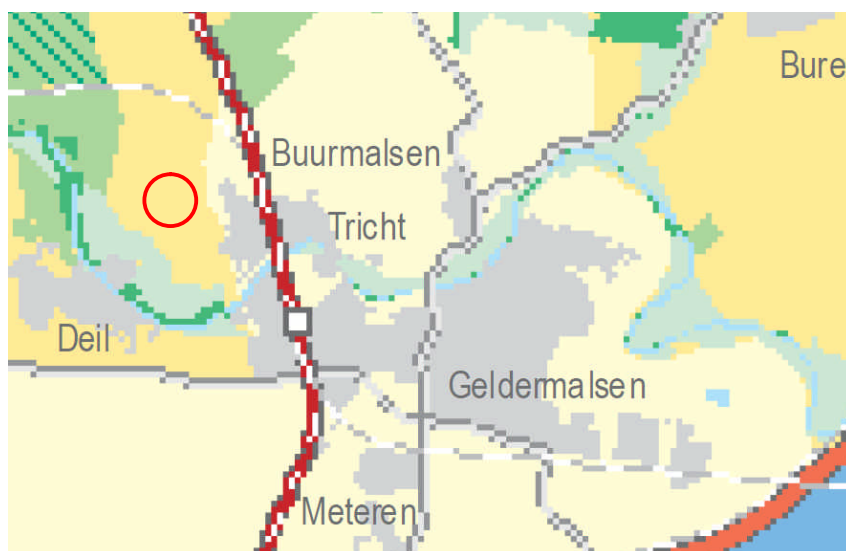
De Nieuwe Hollandse Waterlinie geniet verdere bescherming middels de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Gezien de afstand, de aard en de omvang van het plangebied en het daarbinnen te realiseren plan, heeft het initiatief geen invloed op genoemde waarden.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie: Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wro.

In het provinciale beleid zoals vastgelegd in het Streekplan maakt het plangebied deel uit van het Multifunctioneel gebied en van het waardevolle landschap.



Uitsnede Structuurvisie kaart Ruimtelijke structuur, met ligging planlocatie

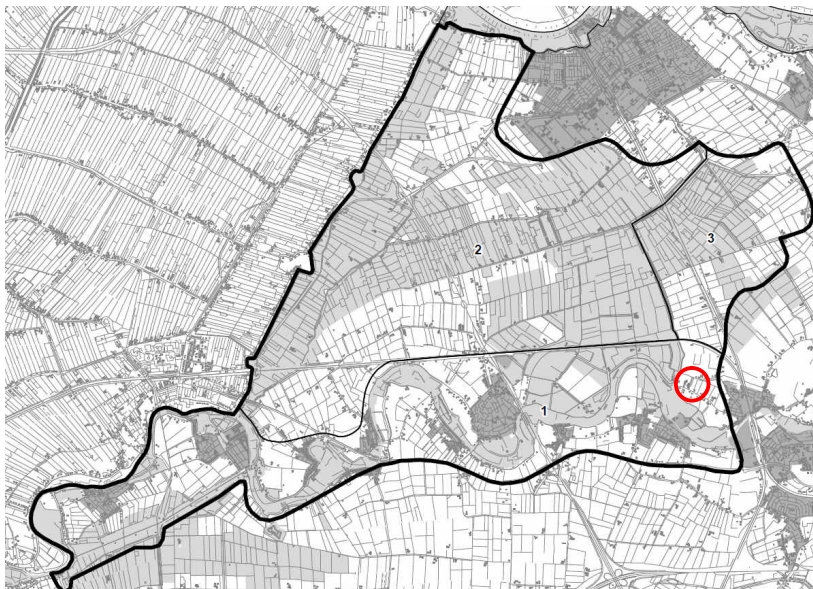
Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Omdat er geen sprake is van provinciale sturing, kan de gemeente zelf bepalen om al dan niet medewerking te verlenen aan initiatieven. Een initiatief dient daarbij ook te passen in het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het beleid uit de structuurvisies.

Het beleid ten aanzien van het Waardevolle landschap, is opgenomen in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen".

Streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen.”

Op basis van de streekplanuitwerking ligt het plangebied in het Waardevolle landschap De Regulieren. Onderstaande afbeelding verduidelijkt dit.



Uitsnede kaart De Regulieren met ligging plangebied

Kernkwaliteiten van het landschap zijn het fraaie, kleinschalig oeverwallandschap langs de sterk meanderende Linge met de karakteristieke dorpen en fruitteelt en het gave oude bouwland bij het landgoed Mariënwaerd.

Voorliggend initiatief voorziet in het saneren van agrarische bedrijfsgebouwen en het realiseren van enkele woningen, welke middels karakteristieke erfbeplanting goed worden ingepast in het landschap. Daarnaast wordt vanwege milieukundige en ruimtelijke motieven afstand gehouden tot gebiedseigen boomgaarden. Waardevolle wegbeplanting blijft behouden. Het initiatief heeft geen invloed op de karakteristieke eigenschappen van De Regulieren en draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)

Op basis van de Wro kunnen door middel van een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de RVG vastgesteld. Op 19 december 2012 is de meest recente geconsolideerde versie beschikbaar gemaakt.

De volgende thema's zijn op het plangebied van toepassing:

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand stedelijk gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in een bijlage bij de RVG.

Voorliggend initiatief voldoet niet aan het bovenstaande. Echter, in artikel 2.3 is opgenomen dat, in afwijking van artikel 2.2, in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken kan worden mogelijk gemaakt:

In geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits:

- 1) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en
- 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en
- 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Zoals hierboven is opgenomen, dient er aan 3 voorwaarden voldaan te worden. Hieronder zijn de verschillende voorwaarden kort toegelicht.

1. vervanging bestaande bebouwing en substantiële vermindering bebouwd oppervlak

Op de planlocatie wordt in totaal bijna 4.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor worden drie burgerwoningen teruggebouwd. Dit betekent een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak.

2. gelegen buiten het concentratiegebied glastuinbouw en regionale clusters glastuinbouw

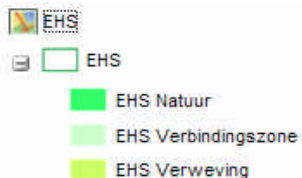
De planlocatie is zowel buiten het concentratiegebied glastuinbouw als de regionale clusters glastuinbouw gelegen.

3. een toelichting op de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing

In hoofdstuk 4 is de landschappelijke inpassingen van de nieuwe woningen toegelicht.

EHS

De locatie ligt nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Doordat de afstand tussen de EHS en de planlocatie circa 250 m bedraagt worden er geen negatieve effecten verwacht.



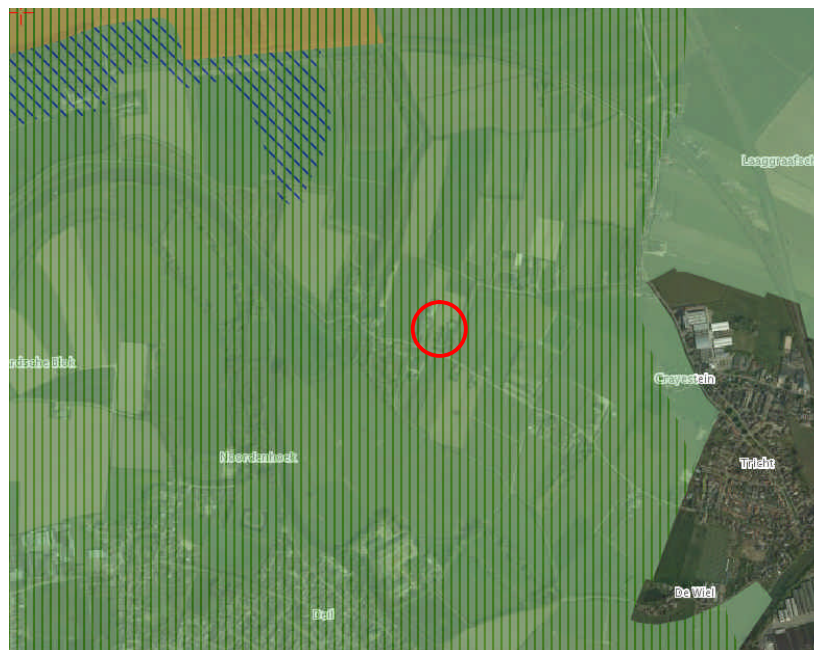
Uitsnede kaart EHS, Ruimtelijke Verordening Gelderland, met ligging planlocatie

Waardevol landschap

Op basis van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is de planlocatie gelegen in waardevol landschap binnen het nationaal landschap. In de Verordening is ten aanzien van dit gebied bepaald dat gemotiveerd dient te worden, hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen. Ook kunnen er slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" behouden of versterken.

De bouw van de drie woningen vindt plaats op een vrijkomende agrarische bedrijfskavel. Hiermee is er sprake van herstructurering van een bestaande kavel, waarmee wordt voldaan aan hetgeen is opgenomen in de RVG.

De onderscheidde kwaliteiten van het landschap worden behouden, zoals eerder toegelicht in de paragraaf ten aanzien van de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen".



Uitsnede kaart Landschap, Ruimtelijke Verordening Gelderland, met ligging planlocatie

3.3. Regionaal beleid

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Opzet

De her- in te richten percelen liggen aan de Middelweg en vallen binnen het beleidsplan LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP) voor Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Een LOP heeft als hoofddoel om bestaande waarden en kwaliteiten in het landschap te behouden en actief nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen. Dit wordt gedaan volgens richtlijnen die voortkomen uit de historische en huidige karakteristieke landschappelijke kwaliteit van het gebied.



*Per landschapsensemble een andere aanpak
Afbelding van de kaart van het LOP*

In het LOP zijn verschillende gebieden aangewezen die elk een andere verschijningsvorm hebben. In het plan wordt getracht de identiteit van deze gebieden terug te brengen of te versterken. Het plangebied aan de Middelweg ligt op de oeverwal en valt onder 'Het ensemble voor de Lingedorpen van Buurmalsen naar Acquoy'.

Hierbij wordt de identiteit van de oeverwallen en de aanwezigheid van de rivier benadrukt, mede door natte natuur aan de EHS en Natura 2000 toe te voegen.



De inrichting van het traditionele boerenerf, zoals opgenomen in het LOP

Richtlijnen

Richtlijnen uit het LOP voor het inrichten van bouwpercelen in het buitengebied behelzen met name de groene invulling ervan. Fraaie gebiedseigen beplanting op erven in de vorm van bomenlanen, hagen, kleine boomgaarden en treur- en leivormen zijn gewenst voor landschappelijke inpassing.

Van toepassing op de inrichting van het plangebied zijn de richtlijnen die gelden voor het traditionele erf. Hoewel wonen de hoofdfunctie vormt, is de opzet met woonhuizen en bijgebouwen erf-achtig.

Gevolgen voor terreininrichting

De bouwstenen van het LOP voor de inrichting van de kavel zijn:

- Woongebouw met een voorkant richting de weg.
- Een voortuin bestaande uit gazon of siertuin en een solitaire of een fruitboomgaard voor hobbymatig gebruik.
- Gebiedseigen beplanting op het erf.
- Erfafscheidingen door geschoren hagen van bijvoorbeeld meidoorn.
- Ecologisch beheer van de watergangen.

Hergebruik agrarische bebouwing in het buitengebied

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. 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.

Functieverandering naar wonen en andere functies is mogelijk, indien wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- 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 (d.w.z. conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan).
- 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 van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de 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.
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan.
- Detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
- Functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

Het doel van de overheid is daarbij realiseren van kwaliteitsverbeteringen. Hoofddoelen bij de hergebruiks-regeling zijn:

- Verbetering van de ruimtelijke (beeld)kwaliteit;
- Verbeteren van de milieukwaliteit in het buitengebied;
- Agrarische structuurverbetering.

Voor de functieverandering op percelen gelden de volgende hoeveelheden, te slopen en te vervangen bebouwing:
Bij de sloop van alle opstallen op het perceel, worden tussen de 1.000 en 2.500 m² (marge uit beleid) aan opstallen gesloopt. Het college heeft over de inhoudsmaat van een individuele woning bepaald dat deze maximaal 700m³ mag zijn. Maximaal mag er per woning 1 bijgebouw van 75m² worden gebouwd.

Op 9 januari 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van de regionale regeling voor vrijgekomen agrarische bebouwing vertaald in een wijzigingsbevoegdheid zoals bepaald in art. 3.6 Wro. Dit artikel zal benut worden om een wijzigingsplan op te stellen waarmee planologische ruimte wordt geboden voor de bouw van de nieuwe woning.

3.4. Gemeentelijk beleid

Lekker leven langs de Linge, Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015

In 1999 is de Structuurvisie 2000-2015 door de gemeente Geldermalsen vastgesteld. De visie beschreef hoe de gemeente zich de komende jaren zou moeten ontwikkelen. Allerlei belangrijke aspecten zijn beschreven zoals:

- Woningbouw;
- Ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- Infrastructuur;
- Het omgaan met cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De structuurvisie had geen juridische status maar werd, zowel door het gemeente- als het provinciaal bestuur, gezien als leidraad waaraan ruimtelijke plannen in de gemeente werden getoetst. Aan de vaststelling van de Structuurvisie door de gemeenteraad is destijds een uitgebreide inspraakprocedure voorafgegaan.

Door nieuwe kaders vanuit het beleid van de gemeente en hogere overheden, is de notitie "Wikken en wegen opgesteld". Deze vormde samen met de Structuurvisie de ruimtelijke visie voor gemeente Geldermalsen waaraan allerlei projecten/plannen werden getoetst. Omdat twee documenten over hetzelfde onderwerp niet praktisch is, stelde de gemeenteraad in februari 2010 een samenhangend document vast. De structuurvisie en de notitie "Wikken en Wegen" zijn gecombineerd in de Nota "Lekker leven langs de Linge 2010". Uit onderstaande uitsnede van de Structuurvisiekaart, blijkt dat de planlocatie op de Oeverwallen ligt en dat de locatie is gelegen in de zoekzone nieuwe landgoederen.



Uitsnede van de Structuurvisiekaart, met ligging planlocatie

Oeverwallen

De ruimtelijke structuur van Geldermalsen wordt voor een belangrijk deel bepaald door historische en landschappelijke kenmerken van het Betuws Rivierengebied. De ruimtelijke structuurdragers (uiterwaarden, dijken, oeverwallen en cultuurhistorisch landschap) zijn lang geleden ontstaan en bepalen tot op de dag van vandaag de eigenheid van dit landschap. De Linge bepaalt in hoge mate het karakter van de gemeente Geldermalsen, tien van de elf kernen liggen langs deze recreatief aantrekkelijke rivier. De dorpen zijn oorspronkelijk ontstaan op de oeverwallen langs de rivier of op de oude, hoger gelegen stroomruggen. De gemeente wil deze landschapskwaliteit behouden en zo mogelijk versterken.

Voorliggend plan voorziet in een goede landschappelijke inpassing van de drie woningen. Het inpassingsplan is gebaseerd op het LOP, waarmee de landschapskwaliteit behouden blijft en wordt versterkt.

Zoekzone nieuwe landgoederen

De gemeente Geldermalsen wil het oprichten van nieuwe landgoederen stimuleren. Landgoederen kunnen een belangrijke rol spelen in het versterken van de identiteit van het landschap en het verbeteren van de recreatieve potenties van het gebied.

In 2008 heeft de gemeente de belangrijkste uitgangspunten voor het oprichten van nieuwe landgoederen vastgelegd in de nota Land Goed voor Landschap. Daarin zijn zoekzones voor landgoederen aangegeven, waarbij de nadruk ligt op de gebieden langs de Linge, de noordzijde van de A15 en het gebied tussen Geldermalsen en Culemborg.

In voorliggend geval is er geen sprake van een landgoed,

Ten aanzien van wonen in het buitengebied is opgenomen dat het landelijk wonen in het buitengebied wordt gerealiseerd door functieverandering, de hergebruik van gebouwen en door woningsplitsing. Voorliggend initiatief sluit hierbij aan.

Welstandsnota

Nieuwbouwplannen worden getoetst aan het welstandsbeleid zoals beschreven in de welstandsnota gemeente Geldermalsen d.d. 1 juli 2004. Deze kent een indeling in zones en type, waarbij geldt:

Kenmerken verspreide bebouwing Lingewaarden:

Tot dit type behoort de verspreide bebouwing in het stroomgebied van de Linge die niet tot het type linten gerekend kan worden en ook niet tot één van de bouwtypen. Deze bebouwing is vooral agrarisch van aard en bestaat uit nieuwe boerderijcomplexen en incidentele woningen.

Waarden verspreide bebouwing Lingewaarden:

Deze bebouwing is vooral doelmatig van aard en niet om een of andere reden van bijzondere waarde.

Toetsingsniveau: soepele toetsing.

Het geëigende niveau voor verspreide niet dicht aan de weg liggende bebouwing, waarbij de gebruikswaarde mee telt.

Criteria tekst verspreide bebouwing landelijk:

De welstandscriteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken:

Nieuwbouw in de eigen stijl passend in de complexvorm en de landelijke omgeving. Wijzigingen en aan- en bijgebouwen passend bij de stijl van het betreffende hoofd- of bijgebouw.

Criteria matrix verspreide bebouwing landelijk :

Omgeving	Onderscheid in het zicht / buiten het zicht. Beide soepele toetsing. Verzorging erf en groene omgeving.
Maat / schaal	Eenvoudige bouwvormen; geconcentreerde plaatsing bevorderen.
Vorm / gebaar	Eenvoudige hoofdvorm nastreven. Verbrokkeling complex vermijden! Gericht op eigen erf! Onderscheid woon- en bedrijfsgebouwen!
Stijl / detail	Wijzigingen en toevoegingen passend bij de eigen bouwperiode!
Materiaal en kleur	Traditioneel: overwegend natuurlijke materialen en rustige kleuren passend in de omgeving. houten gevelinvullingen in meest lichte tinten.

4. WIJZIGINGSPLAN

4.1. Programmatische motivatie 3 nieuwe woningen

In totaal worden als compensatie voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen drie individuele woningen teruggebouwd.

Dit aantal is als volgt tot stand gekomen:

- o twee woningen op basis van de >2.500 m² te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middelweg 58;
- o één woning op basis van de > 1.400 m² te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middelweg 56a.

Niet gekozen is voor 2 woongebouwen. Bij toepassing van de sloopregels voor woongebouwen had het volgende gebouwd kunnen worden:

- o één woongebouw van maximaal 1.600 m³, met ten minste 4 wooneenheden, op basis van de >2.500 m² te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middelweg 58;
- o één woongebouw van maximaal 1.200 m³, met ten minste 3 wooneenheden, op basis van de > 1.400 m² te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middelweg 56a.

Er lagen diverse overwegingen ten grondslag om niet te kiezen voor twee woongebouwen:

- o uit landschappelijke overwegingen gaat de voorkeur uit naar vrijstaande woningen omdat hiervoor meer moet worden gesloopt en minder mag worden teruggebouwd. Dit levert een verdergaande ontstening van het landschap op. Ter vergelijking als gekozen zou zijn voor twee woongebouwen dan zou er 700 m³ extra aan woningruimte bijgebouwd kunnen worden. Ook zou nog 45 m² extra aan bijgebouwen kunnen worden toegevoegd.
- o Grote woongebouwen passen minder in het huidige stedenbouwkundige beeld van de Middelweg en Weistraat waar meer sprake is van landelijke, grondgebonden woonbebouwing.
- o Economisch is het in deze tijd zeer lastig om meerdere partijen te vinden die gezamenlijk in één keer een woongebouw met 3 of 4 wooneenheden willen realiseren/financieren. Drie individuele woningen kunnen makkelijker (gefaseerd) worden gerealiseerd.
- o Een keuze voor 2 woongebouwen, met gezamenlijk ten minste 7 zelfstandige wooneenheden, zou voor de gemeente een grotere claim op het toch al onder druk staande woningbouwprogramma opleveren. In de huidige opzet hoeft slechts rekening te worden gehouden met 3 extra woningen.

4.2. Visie

Op de twee locaties zijn enkele (voormalige agrarische) gebouwen gelegen, die grotendeels worden gesloopt. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwbouw het karakter van de Middelweg als bebouwingslint dient te versterken. Om dit te bereiken, is met de gemeente overeen gekomen dat op beide planlocaties opstallen worden gesloopt en dat de nieuwbouw van 3 woningen wordt gerealiseerd op de locatie Middelweg 56a.

4.3. Middelweg 56a

Ten grondslag aan het model voor Middelweg 56a liggen het ruimtelijke concept en karakteristieke kenmerken van een agrarisch erf met een ensemble van bebouwing, maar dan met een andere, hedendaagse woonfunctie. Hiermee wordt een brug geslagen tussen enerzijds de meer oorspronkelijke karakteristieke agrarische verschijning van erven in het buitengebied en anderzijds de hedendaagse functietransformatie naar o.a. burgerbewoning.

Er wordt een bebouwingscluster gerealiseerd, geïnspireerd op de structuur en kenmerken van een agrarisch erf. Dit wordt vertaald naar een bebouwingsopzet van een bestaand hoofdgebouw (woning) direct aan en gericht op de Middelweg met daarachter de 3 wooneenheden. Deze bebouwing is ruimtelijk ondergeschikt aan het bestaande gebouw aan de Middelweg, dat een superpositie kent t.o.v. de nieuwbouw. De opzet refereert naar de veelal langgerekte bedrijfsbebouwing in de omgeving. Tezamen vormt dit een ruimtelijk samenhangend erf en de nieuw te bouwen woningen zullen middels ingetogen inritten worden ontsloten.

Door de langgerekte kavelindeling wordt vanaf de Middelweg het zicht behouden op het achterliggende open landschap. Het hoofdgebouw vormt aan de rijweg de kop; de 3 nieuwe woningen staan in hoofdzaak recht achter het hoofdgebouw. De erven van de drie nieuwe woningen en de individuele achtertuinen liggen in het verlengde van de private tuin bij de hoofdwoning.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woonbebouwing niet alleen in situering, maar ook in vormgeving een bescheidener karakter heeft dan de bestaande hoofdbouw binnen het erf.

Bij de plaatsing en oriëntatie van de woningen dient rekening te worden gehouden met en gebruik te worden gemaakt van het open omliggende landschap.

Enerzijds vanuit de woning zelf maar anderzijds heeft dit betrekking op het zicht vanaf de rijweg (Middelweg als ontginningsbasis en Weistraat als daaraan ondergeschikte verbinding).

Vanuit dit oogpunt ligt het voor de hand de nieuwbouw in het verlengde van de hoofdbebouwing aan de Middelweg te situeren en (deels) parallel aan de Weistraat.

Eveneens is het hierdoor gewenst deze nieuwe bebouwing geen prominente ligging aan de weg te geven maar enige ruimtelijke afstand te creëren tot de weg, zodat het nieuwe erf een zelfstandige plaats en vorm heeft. Zo blijft het erf een ruimtelijke eenheid en wordt het geen rijbebouwing aan de Weistraat. Dit kan door het erf gedeeltelijk af te schermen door het behoud van de bomenlaan en de houtwal. Voor behoud en versterking van de houtwal is daarom een beschermende regeling opgenomen in dit wijzigingsplan, met een koppeling aan de plankaart, waarop een aanduiding voor het groen is opgenomen, waarbinnen maximaal 2 inritten worden toegestaan.

Er wordt in ieder geval uitgegaan van een relatief smalle en diepe bebouwingsopzet en dito terreininrichting waarbij de kavel geen bredere maat (oost-west richting) kent dan de breedte van het reeds bestaande perceel aan de Middelweg.

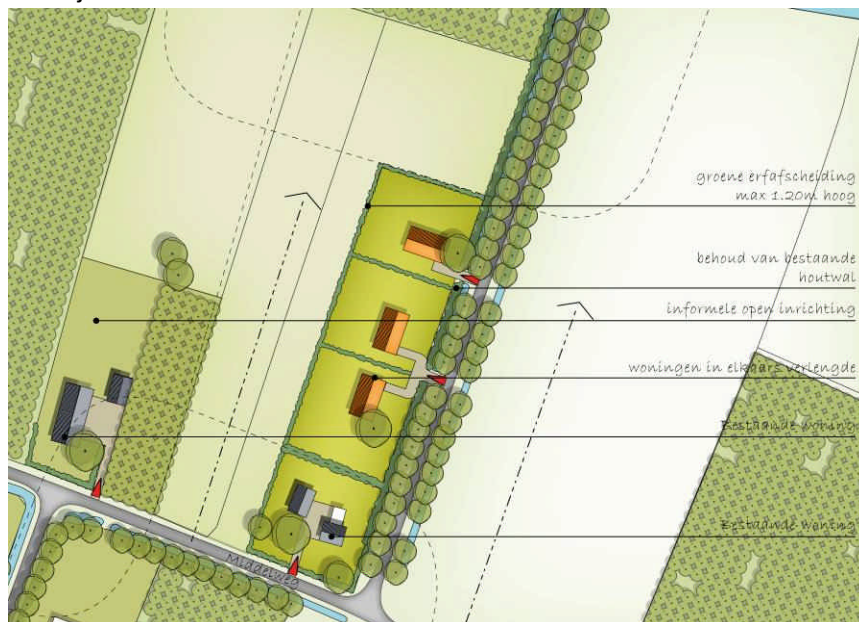
Uit het bovenstaande volgt dat de nieuwe inrichting van de kavel zal bestaan uit 1 hoofdgebouw (huidige woning aan de Middelweg) en de nieuw te bouwen woningen op het achtererf. De westelijke perceelsgrens is open van karakter waardoor zicht op het buitengebied behouden blijft. De Oostelijke perceelsgrens is meer gesloten en kent wel voldoende ruime doorzichten ter hoogte van de inritten.

De bestaande woning vormt het hoofdgebouw en het zicht vanaf de Middelweg op de woning zal dan ook moeten worden behouden. Daarachter zijn 2 vrijstaande woningen gelegen die in elkaars verlengde staan en qua maat, schaal en uitstraling elkaars evenbeeld zijn (goot- en nokhoogte, dakhelling, woningdiepte en materiaalgebruik). De onderlinge afstand tussen deze woningen is hierbij beperkt. Op deze manier vormen zij ruimtelijk een eenheid, verwijzend naar de massa van een agrarische stal.

Aan de noordelijke achterzijde van het erf sluit de derde woning de ruimte af. De kaprichting haaks op de voorgaande gebouwen en de positionering voor de verlengde voorgevelrooilijn van die gebouwen, versterken de ruimtelijke beëindiging. Versnippering van bebouwing op het perceel dient te worden tegengegaan. Het uitgangspunt is een compacte opzet van alle bebouwing op de kavel (woongebouw en aangebouwde bijgebouwen).

Het zicht van de nieuwe woningen naar het open landschap vraagt om een passende invulling van de groene ruimte. Het voorterrein voor de nieuwe woningen is open gehouden zodat zicht op de achterste woning behouden blijft.

Een bakenboom (bijvoorbeeld een walnoot of een linde) als gebiedseigen element versterkt de ruimte en het karakter van dit collectieve erfdeel. Dit wordt aldus ingesloten door de 3 woningen, opgaande beplanting aan de oostzijde en de bakenboom.



Afbeelding van de inrichting van het perceel

Het zicht op het landschap aan de noord- en westkant wordt transparant gehouden door erfafscheiding in de vorm van lage hagen en bijvoorbeeld knotwilgen. 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 eventueel een heestertuin. Verder kan het erf worden beplant met enkele solitaire bomen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een wilg, linde of els.

De bakenboom, wegbepanting aan de Weistraat en de lagere hagen rond het terrein creëren een private woonsfeer op het erf dat aansluit bij de combinatie van bestaande en nieuwe bebouwing in het cluster. Deze maken de individuele woningen tot een ruimtelijke eenheid.

4.4. Middelweg 58

Aan de Middelweg 58 wordt geen nieuwe woningbouw voorzien. Na de sloop zal het woonperceel landschappelijk worden ingebed door het behoud en revitalisering van de aan de oostzijde gelegen boomgaard. Deze dient voor hobbymatig gebruik (geen commercieel gebruik met inzet spuitmiddelen).

De boomgaard dient behouden te blijven. Wel kan de bestaande pruimenboomgaard, wegens de benodigde onderhoudswerkzaamheden, op den duur vervangen worden door onderhoudsvriendelijkere soorten, zoals kersenbomen (midden of hoogstam), sierfruit, vruchtloze fruitbomen, lijsterbes of notenbomen.

Daartoe is een beschermende regeling toegevoegd in het juridische deel van dit wijzigingsplan, met een koppeling met de plankaart, waarop een aanduiding is opgenomen ter plaatse van de te beschermen boomgaard.

Hiermee wordt de locatie als het ware aan twee zijden ingeklemd door boomgaarden en wordt deze sterk gericht op de Middelweg. Er wordt een traditionele erfopzet voorgestaan met toerit naar zowel de woning als het bijgebouw en parkeerruimte nabij de woning.

Door deze opzet ontstaat een reguliere indeling van het woonperceel met een vanaf de Middelweg zichtbare voortuin en een afgeschermd private achtertuin welke door zijn open inrichting zicht geeft op het achterliggende land.

4.5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Met inachtneming van onderstaande richtlijnen is de bouw van 2 vrijstaande woningen in elkaars verlengde en een individuele 3^e woning mogelijk op het perceel van de Middelweg 56a. Deze richtlijnen zijn door het college van b&w geaccordeerd.

Overigens hebben de richtlijnen uitsluitend betrekking op de ruimtelijke mogelijkheden op de onderhavige locatie. De benodigde informatie voor de onderzoeksparagrafen (waaronder bodem, geluid water, archeologie/cultuurhistorie, duurzaamheid, economische uitvoerbaarheid) zijn aanvullend in onderhavig wijzigingsplan uitgewerkt.

Voorschriften

Voor de nieuwe woningen gelden de volgende voorwaarden:

- Maximale inhoud per woning van 700 m³;
- Situering binnen een bouwvlak, zodat voldoende ruimte resteert voor een groene terreinrand;
- De woningen worden uitgevoerd met kap;
- De goothoogte is minimaal 2,5 m en maximaal 4,0 m;
- De nokhoogte is maximaal 8,5 m;
- De dakhelling is minimaal 40 graden.

Voor vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen bij de woning gelden de volgende voorwaarden:

- Maximaal per woning 75 m² aan bijgebouwen (op maximaal 20,0 m van de woning);
- Situering achter de voorgevel van de woning;
- De bijgebouwen worden uitgevoerd met kap;

- De goothoogte is maximaal 3,0 m (met een mogelijke vrijstelling van 10 %);
- De nokhoogte is maximaal 6,0 m;
- De dakhelling is minimaal 40 graden.

Terreinafscheidingen maximaal 1,0 m hoog voor de voorgevel van het hoofdgebouw en maximaal 2,0 m hoog achter de voorgevelrooilijn.

Voor de 2 zuidelijke te realiseren percelen gelden de volgende aanvullende voorschriften:

- De hoofdgebouwen staan in elkaars verlengde en voldoen aan de bebouwingseisen genoemd in paragraaf 4.2.

Daarnaast valt op te merken dat de afstand tot omliggende commerciële boomgaarden met inachtneming van bovenstaande randvoorwaarden meer dan 50 m bedraagt. Dit vanwege de spuitzones rondom deze boomgaarden.



Aardse materialen en kleuren



Eigentijdse invulling



Woonschuur



Woning met schuurachtig uiterlijk

Beeldkwaliteit bebouwing

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in de 2 bestaande en 3 nieuw te bouwen woningen. Hiermee wordt een logische en landschappelijk verantwoorde herinvulling gegeven aan de bestaande agrarische erven. De inrichting en ontsluiting van het gebied is informeel gedacht: alleen verhardingen waar nodig, en zoveel mogelijk groene overgangen en afscheidingen die een zeer ondergeschikt karakter hebben.

Er dienen binnen het plan voor Middelweg 56a gevarieerde kapvormen gerealiseerd te worden, eventueel ook met kleurvariatie ondersteund. Lichte dakvlakken (met meer dan 70 % helderheid) worden uitgesloten. De beoogde variatie wordt ondersteund door verschillende kaprichting en door verschillende goothoogtes. De bestaande woning en de vrijstaande woning aan de achterzijde van het erf hebben een kap parallel aan de Middelweg, de tussenliggende vrijstaande woningen hebben gelijke dakvlakken (goten en nok in elkaars verlengde) en een kap haaks op de Middelweg. Het gestrekte volume wordt hierdoor geaccentueerd.

Voor de nieuw te bouwen woningen op het achtererf gelden de hiernaast gegeven referentiebeelden. Geglazuurde pannen, of andere van veraf zichtbare effecten, dienen uitgesloten te worden. Gezien de beperkte omvang van de locatie en de solitaire ligging is het niet wenselijk om bij onderhavige locatie absolute uniformiteit in kleurstelling en materialisering te eisen; dit zou leiden tot een te planmatig ontwikkeld beeld. Wel is enige gelijkenis wenselijk zodat de bebouwing duidelijk 'van één samenhangende familie' is.

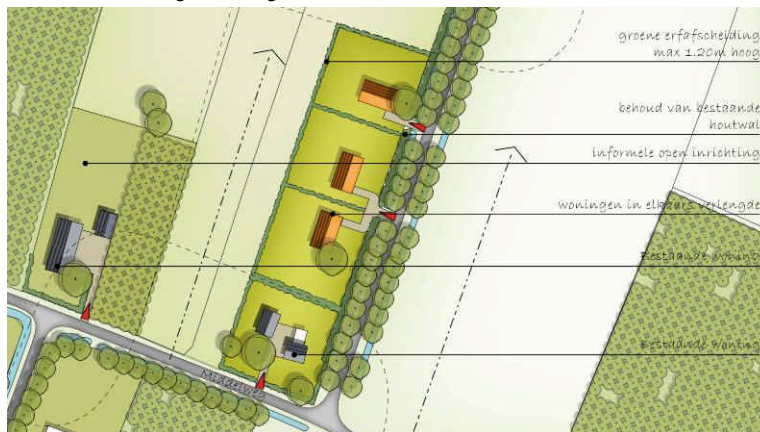


Kleur- en materiaalgebruik

Hieronder is het inrichtingsvoorstel opgenomen:



Overzichtstekening inrichtingsvoorstel



Detailtekening inrichtingsvoorstel

4.6. Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In artikel 16 lid 2 van de vigerende planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een agrarisch bedrijf kan worden bestemd voor de functie wonen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient aan algemene en aan specifieke voorwaarden voldaan te worden. Hierna is de tekst uit de wijzigingsbevoegdheid overgenomen (in cursief) en is per relevant onderdeel aangegeven hoe dit is vertaald in voorliggend wijzigingsplan (vet weergegeven tekstdelen).

16.2. *Wijziging (niet) agrarisch bedrijf in een andere functie*

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, voorzover het betreft agrarische of niet-agrarische bedrijfsgebouwen alsmede vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, met bijbehorende erven, wijzigen ten behoeve van:

- a. *een woonfunctie;*

- b. agrarisch verwante bedrijven;
- c. aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- d. ambachtelijke bedrijvigheid en kunstnijverheid;
- e. extensieve verblijfsrecreatie;
- f. kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. zorg;
- i. opslagbedrijven;
- j. kleinschalige bedrijvigheid genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende bijlage 4 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Het plan wordt overeenkomstig deze mogelijkheid gewijzigd

Bij de wijziging gelden de volgende bepalingen:

- *het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;*
- Zowel aan de Middelweg 56 als 58 wordt het bedrijf definitief beëindigd.**

- *alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging toegestane bebouwing valt, wordt afgebroken;*

Op beide locaties wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt. Uitsluitend de bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen blijven behouden.

- *bij de maatvoering wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;*

Dit betreft de 3 nieuwe woningen. De wijze waarop wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm is weergegeven in de vorige paragrafen van dit hoofdstuk.

- voor de activiteit genoemd onder a:
1. mag, naast de voormalige bedrijfswoning, na sloop vervangende nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw plaatsvinden overeenkomstig de volgende tabellen:

<i>gesloopte oppervlakte bijgebouwen</i>	<i>nieuwbouw woongebouw</i>
<i>0 – 500 m²</i>	<i>geen mogelijkheden</i>
<i>500 -1.000 m²</i>	<i>maximaal 750 m³</i>
<i>1.000 – 2.500 m²</i>	<i>maximaal 1.200 m³</i>
<i>> 2.500</i>	<i>maximaal 1.600 m³</i>

met dien verstande, dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen;

gesloopte oppervlakte glasopstallen	nieuwbouw woongebouw
0 – 3.500 m²	geen mogelijkheden
3.500 -20.000 m²	maximaal 1.200 m³
> 20.000 m²	maximaal 1.600 m³

2. dient, indien het woongebouw een inhoud heeft van 900 m³ of meer, het aantal wooneenheden ten minste 3 te bedragen;
3. dient, indien het woongebouw een inhoud heeft van 1.600 m³ of meer, het aantal wooneenheden ten minste 4 te bedragen;
4. mogen bijgebouwen worden gebouwd overeenkomstig de volgende tabel:

<i>woongebouw</i>	<i>bijgebouwen</i>
<i>woongebouw met 2 wooneenheden</i>	<i>80 m² (in maximaal 1 bijgebouw)</i>
<i>woongebouw met 3 wooneenheden</i>	<i>120 m² (in 1 bijgebouw) of 110 m² (verdeeld over 2 bijgebouwen)</i>
<i>woongebouw met 4 of meer wooneenheden</i>	<i>150 m² (in 1 bijgebouw) of 140 m² (verdeeld over 2 bijgebouwen)</i>

5. mag de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid niet minder bedragen dan 300 m³;

Deze regeling wordt niet toegepast; overeenkomstig hierna beschreven artikel worden 3 vrijstaande woningen gebouwd, te weten 1 woning voor de sloop van 1.000 m² bebouwing en 2 woningen voor de sloop van 2.500 m² bebouwing.

6. mogen om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen, in plaats van een woongebouw, vrijstaande woningen met een inhoud van maximaal 700 m³ worden gebouwd alsmede maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning, overeenkomstig de volgende tabel:

<i>gesloopte oppervlakte</i>	<i>aantal woningen</i>
<i>1.000 m² gesloopte bedrijfsgebouwen</i>	<i>maximaal 1</i>
<i>2.500 m² gesloopte bedrijfsgebouwen</i>	<i>maximaal 2</i>
<i>3.500 m² gesloopte kassen</i>	<i>maximaal 1</i>

7. zijn na wijziging overigens de voorschriften voor het doel wonen van toepassing

Aan de herbestemde bedrijfswoningen en de 3 nieuw te bouwen woningen zijn maatwerkregels toegekend, die de beoogde stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet voldoende borgen.

Voorts geldt voor elke wijziging in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, natuur, cultuurhistorische, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop dienen in elk geval de volgende criteria in acht te worden genomen:

- een wijziging mag niet leiden tot onevenredige beperkingen in milieuhygiënische zin van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden;
- een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; zo nodig zullen ruimtelijke voorwaarden worden gesteld met het oog op de inpassing in het landschap;
- een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor de natuurwaarden in het plangebied; aandachtspunten hierbij zijn niet alleen de locatie waar de wijziging plaatsvindt, maar ook de te verwachten uitstraling die daarvan uitgaat;
- de wijziging mag niet leiden tot een meer dan marginale vergroting van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur;
- er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
- de ontsluiting van het terrein op het wegensysteem dient te voldoen aan algemene inzichten over verkeersveiligheid;
- de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies.

Deze aspecten worden nader belicht in het volgende hoofdstuk.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieuaspecten

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Ecopart bv, nr. 15744, d.d. 28 mei 2013).

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met kobalt, kwik, lood, zink polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en polychloorbifenylen (PCB). De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde de in de toekomst geprojecteerde nieuwbouw van woningen.

Geluid

Pouderoyen Compagnons heeft een quickscan wegverkeerslawaai ten behoeve van het wijzigingsplan Middelweg 56a verricht. Het plan voorziet in een bestemmingswijziging voor o.a. de realisatie van drie woningen waar op dit moment een veehouderijbedrijf gevestigd is.

De woningen komen binnen de geluidszone te liggen van de Weistraat, de Middelweg en de Lingedijk. De wegen zijn buitenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken; de zone bedraagt 250 m. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Geldermalsen en de Regio Rivierenland.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen, ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 53 dB.

De quickscan wegverkeerslawaaï dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) is verricht met het programma Geomilieu 2.14. De geluidsbelasting ten gevolge van de Weistraat bedraagt maximaal 43 dB, ten gevolge van de Middelweg bedraagt de geluidsbelasting maximaal 39 dB en ten gevolge van de Lingedijk 28 dB. Uit de berekeningen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

In de bijlage wegverkeerslawaaï zijn de verkeersgegevens en de bijbehorende rekenbladen weergegeven. Geconstateerd kan worden dat voor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, als de 3 % grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'.

Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee of meer ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Daarnaast heeft de sanering van de intensieve veehouderijtak een positief effect op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N_2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jaar voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jaar voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- hoogspanningslijnen;
- ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht. Hieronder is ter verduidelijking van de aanwezige risicoveroorzakers een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland met ligging plangebied

Bedrijven

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die een risico kunnen vormen voor de externe veiligheid.

Transport

In of nabij het plangebied zijn geen transportassen gelegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen of buisleidingen gesitueerd.

Derhalve bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief vanuit het aspect externe veiligheid.

Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

De te hanteren afstanden mogen in een zogenaamd 'gemengd gebied' met één stap worden verkleind. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De richtafstanden voor ruimtelijke milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-publicatie zijn voor de planlocatie dan ook gebaseerd op het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de nabijheid van de planlocatie zijn enkele fruitkwekers gevestigd, een plantenkwekerij en is een loods van het waterschap gesitueerd.

Fruitkwekers

Rondom de planlocatie zijn verschillende bedrijven gevestigd die zijn gespecialiseerd in het kweken van fruit, waaronder appels. Voor deze bedrijven geldt een maximale afstand van 30 m rondom de bedrijfsgebouwen voor het aspect geluid.

Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw van een fruitkweker ligt op circa 75 m van de planlocatie.

Daarnaast geldt er voor de gronden waar fruitbomen staan een spuitzone van 50 m. Met deze zone is rekening gehouden bij het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woningen.

Ten behoeve van de beregening van boomgaarden is in een boomgaard ten noorden van het plangebied een beregeningspomp (trekkerpomp) aangelegd. Van daaruit wordt het opgepompte water door een drukleiding verplaatst naar diverse fruitpercelen in de omgeving. Opgemerkt wordt dat door het plan woningen dicht bij de pomp komen te staan. De pomp wordt in het voorjaar voor nachtvorstberegening gebruikt en dan vooral in de nacht en de vroege ochtend. Ook in de zomer wordt de pomp gebruikt. Beregenen vindt ook dan bij voorkeur 's nachts plaats omdat deze dan veel effectiever is.

De trekkerpomp is op ± 130 meter van de meest noordelijke nieuwe woning gelegen. Voor de maximaal te berekenen geluidbelasting is die woning maatgevend. Navraag heeft geleerd dat de trekkerpomp in het voorjaar ter voorkoming van vorstschade tussen de 3 - 10 keer per jaar (afhankelijk van het weer) wordt gebruikt (tussen 24.00 uur en 9.00 uur). In de zomerperiode wordt de trekkerpomp 3 - 10 keer per jaar gebruikt om droogteschade te voorkomen. Dit is onder meer afhankelijk van de hoeveelheid neerslag in de zomer. Een beregeningsperiode in de zomer neemt gemiddeld 8 uur in beslag.

Volgens jurisprudentie behoort een boomgaard, al of niet met beregeningsinstallatie, niet bij een inrichting. Een beregeningsinstallatie kan eventueel als een aparte inrichting worden beschouwd. Maar als de beregeningsinstallatie (zeer) incidenteel wordt gebruikt, is dat geen optie. De beregeningsinstallatie valt daarom in de praktijk onder de werkingssfeer van de APV.

Voor de beoordeling van eventuele toekomstige hinderklachten zou de berekende geluidsbelasting dan kunnen worden getoetst aan de standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Deze zijn voor de verschillende periodes:

- o dagperiode: 50 dB(A) gemiddeld (L_{Ar},L_T) en 70 dB(A) piekniveau (L_{Amax})
- o avondperiode: 45 dB(A) gemiddeld (L_{Ar},L_T) en 65 dB(A) piekniveau (L_{Amax})
- o nachtperiode: 40 dB(A) gemiddeld (L_{Ar},L_T) en 60 dB(A) piekniveau (L_{Amax})

Door de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is op basis van bovenstaande uitgangspunten een nadere geluidsberekening gemaakt. Voor de geluidsberekening is op basis van ervaringscijfers in eerste instantie uitgegaan van een gemiddeld bronvermogen (van de trekker) van 102 dB(A). De berekende geluidsbelasting (L_{Ar},L_T) op de gevel van de meest nabijgelegen woning is dan 44 dB(A). Dit niveau is overigens exclusief eventueel aanwezige bedrijfsduurcorrectie, die wordt toegepast als een geluidsbron een beperkt deel van de beoordelingsperiode in werking is.

Het berekende geluidsniveaus op de gevel (44 dB(A)) overschrijdt de grenswaarde voor de nachtperiode, indien de berekening de gehele nacht aanstaat. In de dag - en avondperiode zullen de L_{Ar},L_T - grenswaarden niet overschreden worden. De geluidsgrenswaarden voor de piekniveaus zullen in geen enkele periode worden overschreden.

Uit de resultaten blijkt dus dat er in de nachtperiode hinder kan optreden als de beregeningsinstallatie aanstaat. Om de volgende redenen wordt deze berekende hinder als acceptabel aangemerkt:

- o De hinder (door gebiedseigen activiteiten) vindt slechts een zeer beperkt aantal keren per jaar plaats (gemiddeld 12 x per jaar). Voor incidentele situaties (12x per jaar) is het gebruikelijk om een afwijkende normstelling te hanteren, die hoger ligt dan de standaardgrenswaarden.
- o Daarbij kan worden opgemerkt dat de binnengrenswaarde (is voor nachtperiode 25 dB(A) L_{Ar},L_T), uitgaande van een door het Bouwbesluit vereiste geluidwering van tenminste 20 dB, niet overschreden zal worden.
- o Verder kan bij het uitwerken van het bouwplan (o.a. positionering van de meest geluidgevoelige gebruiksdelen van de woning) nog rekening worden gehouden met de geluidsbron.

Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (aanbieden van een goed woonmilieu) vormt de aanwezigheid van de genoemde trekkerpomp afsluitend geen belemmering.

Plantenkwekerij

Ten zuidwesten van de planlocatie is een plantenkwekerij gevestigd. Voor dit bedrijf geldt een maximale afstand van 30 m voor het aspect geluid. De plantenkwekerij ligt op circa 100 m van de planlocatie.

Waterschapsloods

Ten westen van de planlocatie is een loods gesitueerd welke in gebruik is bij het waterschap. De functie van de loods is vergelijkbaar met die van een loonbedrijf. Door de oppervlakte van de loods, dient deze beoordeeld te worden als een loonbedrijf met meer dan 500 m² bebouwd oppervlak.

Voor deze loods geldt een maximale afstand van 30 m voor het aspect geluid. De afstand tussen de loods en de planlocatie bedraagt 190 m.

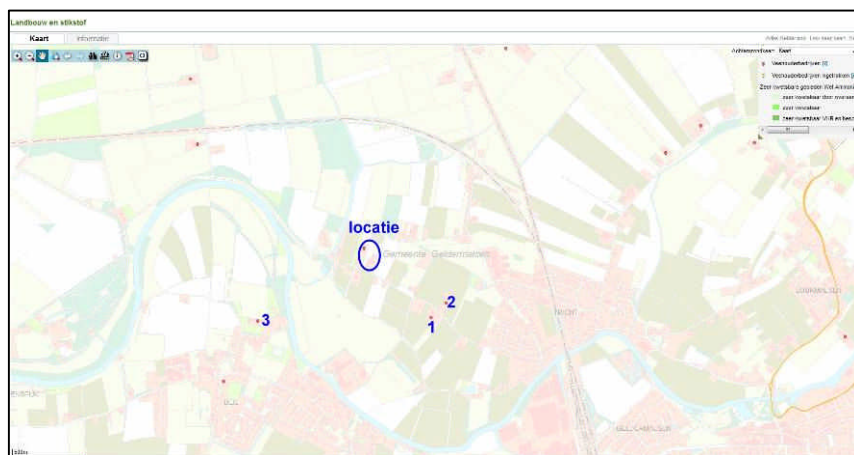
Geur

Omdat het plan voorziet in de toevoeging van drie geurgevoelige objecten, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de Middelweg 58 is op dit moment een veehouderijbedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt door de voorliggende ontwikkeling beëindigd. Het veehouderijbedrijf heeft een vergunde geuremissie van 45.373 ou_E/s en een ammoniakemissie van 6.404 kg NH₃ per jaar. De bedrijfsbeëindiging levert een significante verbetering van de geurbelasting in de directe omgeving.

De nieuwe woningen zijn geurgevoelige objecten. In dat kader is het belangrijk dat de gemeente Geldermalsen niet in een concentratiegebied ligt conform de Meststoffenwet Bijlage 1 en dat de gemeente geen geurverordening heeft. Hierdoor is de toegestane geurbelasting op geurgevoelige objecten 8 ou_E/m³ ten gevolge van een veehouderijbedrijf.

Om een indicatie te krijgen of er veehouderijbedrijven in de nabijheid van het plan aanwezig zijn is de WEB-BVB van de provincie Gelderland geraadpleegd (webbased database veehouderijbedrijven in Gelderland). In onderstaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



De veehouderijbedrijven zijn met een rode stip weergegeven. In onderstaande tabel zijn de drie dichtstbijzijnde veehouderijbedrijven gespecificeerd.

Nr.	Adres	Vee	Vergunde emissie	Afstand
1	Middelweg 43	Leghennen	3.119 ou _E /s	600 m
2	Middelweg 52	Leghennen	3.619 ou _E /s	600 m
3	Appeldijk 1 Deil	Melkrundvee	7.120 ou _E /s	850 m

De vergunde geuremissie van de omliggende veehouderijbedrijven en de afstand tot de woningen is dusdanig dat uit ervaring is gebleken dat de geurbelasting op nieuwe woningen de geurnorm niet zal overschrijden en er sprake zal zijn van een goede geurbelasting.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat door voorliggende ontwikkeling de geurbelasting ter plekke sterk zal verbeteren en dat de geurnorm op de nieuwe woningen niet zal worden overschreden.

5.2. Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek uitgevoerd (Synthegra, nr. S130037, d.d. 4 juni 2013) in het plangebied.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek komt de volgende specifieke archeologische verwachting naar voren:

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum –	laag	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Geërodeerd door de stroomgordel van Schaik
mesolithicum	hoog		Op of vlak boven de beddingafzettingen van de stroomgordel van Schaik
neolithicum – nieuwe tijd	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Vanaf maaiveld

Archeologische interpretatie veldonderzoek

Het veldonderzoek heeft de verwachte aanwezigheid van beddingafzettingen van de stroomgordel van Schaik bevestigd. Deze stroomgordel heeft zich ingesneden tot in de pleistocene ondergrond. De lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum blijft daarom op grond van de resultaten van het veldonderzoek bestaan.

Aan het plangebied was een hoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het mesolithicum en voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Deze resten werden verwacht in het pakket bedding- en oeverafzettingen van de stoomgordel van Schaik en/of jongere rivierlopen. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een vindplaats uit deze periode. Ook zijn er geen begraven bodems, laklagen of cultuurlagen aangetroffen. In het zuidwestelijke deel van het plangebied is de bodem recentelijk verstoord tot een diepte van 85 à 130 cm beneden maaiveld. Op grond van deze resultaten kan de verwachting om archeologische waarden uit de perioden mesolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied naar laag worden bijgesteld.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

De gemeente heeft een selectiebesluit genomen conform het selectieadvies (= onderzoeksrapport), zodat het plangebied wat het aspect archeologie betreft kan worden vrijgegeven.

5.3. Flora en fauna

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd (Regelink, nr. RA13118-01, d.d. 5 juni 2013) in het plangebied.

Conclusie

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

- vleermuizen;
- marterachtigen;
- vogels;
- amfibieën.

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht. Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

Vleermuizen

Niet is uit te sluiten dat enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen mogelijk hun vaste rusten/ of verblijfplaats in één of enkele gebouwen in het plangebied hebben.

Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten te verrichten. Het verdient aanbeveling dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur.

Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoekinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er drie bezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen drie uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken moeten met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met *time expansion* uitgevoerd worden.

Steenmarter

De aanwezigheid van de steenmarter is op de zolders van de stallen op nummer 58 niet uit te sluiten. Hier dient nader onderzoek naar te worden uitgevoerd. Dit kan door gebruik te maken van cameravallen bij de toegangen tot deze zolders.

Vogels

In het plangebied komt de kerkuil voor. Voor wat betreft de stallen op nummer 56 A gaat het om een roestplaats. Deze roestplaats dient gemitigeerd te worden door het plaatsen van twee kerkuilkasten in of nabij het plangebied.

Voor wat betreft de stallen op nummer 58 kon niet met zekerheid worden vastgesteld of hier een broedplaats van deze uil aanwezig was. Hier dient nader onderzoek naar te worden uitgevoerd. De afwezigheid van broedende kerkuilen is aangetoond als tijdens drie gerichte veldbezoeken in de periode begin februari tot en met half oktober geen aanwezigheid kan worden aangetoond.

Eventueel kan navraag bij een lokale kerkuilen werkgroep meer duidelijkheid geven over de aanwezigheid van territoria en over de aannemelijkheid van broedgevallen in het plangebied.

De aanwezigheid van steenuilen in de aanwezige stallen kan niet worden uitgesloten. Ook hier dient nader onderzoek naar te worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd in de periode 15 februari – 15 april waarbij in beginsel drie bezoeken in de avondschemer bij geschikte weersomstandigheden dienen te worden afgelegd om de aanwezigheid van deze soort te kunnen vaststellen dan wel uit te sluiten.

In de gebouwen kan de aanwezigheid van huismussen niet worden uitgesloten. Er wordt geadviseerd om nader onderzoek naar de aanwezigheid van broedende huismussen in het plangebied uit te voeren. Volgens de 'soortenstandaard huismussen' dienen in de periode april -15 mei minimaal twee bezoeken afgelegd te worden teneinde de soort met zekerheid te kunnen vaststellen. Bij onderzoek na 15 mei zijn vier bezoeken noodzakelijk.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Amfibieën

De kans bestaat dat het plangebied tijdens de bouwphase zodanig verandert dat het plangebied geschikt wordt voor de voortplanting van de rugstreeppad. Dit kan worden voorkomen door ervoor te zorgen dat tijdens de bouwphase geen plassen in het plangebied ontstaan.

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in het plangebied. Ook moet rekening worden gehouden met eventuele broedende algemeen voorkomende vogels en moet kolonisatie van het plangebied door de rugstreeppad worden voorkomen. Afhankelijk van de resultaten van het aanvullende onderzoek kan een aanvraag van een ontheffing en/of maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

De aanvullende onderzoeken zullen voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de opstallen worden uitgevoerd.

5.4. Waterhuishouding

Voor onderhavig wijzigingsplan is de watertoets uitgevoerd. Van belang is dat aan de oostzijde van het plangebied een B-watergang ligt die in het kader van onderhavig plan onveranderd blijft. Door de sloop en verwijdering van verharding, zal per saldo het bebouwd en verhard oppervlak afnemen. Regenwater dient niet op het riool aangesloten te worden, maar op eigen terrein verwekt te worden. Het toepassen van uitlogende materialen dient te worden vermeden.

De rapportage watertoets is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan.

6. JURIDISCH KADER

Voorliggend plan voorziet in het saneren van de veehouderijen en het realiseren van 3 burgerwoningen en tot slot het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoningen tot burgerwoning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen niet mogelijk. De gewenste ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt middels voorliggend wijzigingsplan, op basis van artikel 16, lid 2 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" dat is vastgesteld op 27 januari 2009.

Daartoe is een verbeelding met regels vervaardigd. Op de verbeelding zijn de 5 woonpercelen als zodanig bestemd. Daarbij zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden en is waar nodig een inhoudsmaat opgenomen. Door de wijziging komen de verbale bouwblokken van de 2 agrarische bedrijven en de uitbreidingsrichtingen zoals die in het vigerende plan zijn opgenomen, te vervallen.

In de regels is de gebruiks- en bouwbepaling opgenomen voor de woningen. De twee bedrijfswoningen worden daardoor burgerwoningen en voor de 3 nieuw te realiseren woningen geldt een nieuwe bouwregeling, waarbij de nokrichting van de nieuwe woningen is vastgelegd. Niet in deze wijziging inbegrepen gronden behouden de agrarische bestemming, waarbij zoals aangegeven de bouwblokken volledig zijn vervallen. De regels sluiten inhoudelijk geheel, en wat betreft opzet zoveel mogelijk aan bij de regels die gelden voor burgerwoningen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, zoals herzien bij het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening". In het vigerende bestemmingsplan zijn de burgerwoningen echter middels een aanduiding 'wonen' binnen de bestemming 'Landelijk gebied II' geregeld. Deze is in het wijzigingsplan vervangen door een bestemming 'Wonen', waarbij tevens het verbale bouwblok voor de woonfunctie is vervangen door een bouwvlak op de verbeelding.

Tot slot is ter behoud en bescherming van de boomgaard bij Middelweg 58 en de singelaanplant langs de Weistraat bij Middelweg 56a op de plankaart een aanduiding opgenomen voor het waardevolle groen. In de regels is hierbij een bindend voorschrift opgenomen dat toeziet op behoud en instandhouding van respectievelijk de boomgaard en de singel in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Uitvoering van het beplantingsplan zal o.b.v. de overeenkomst binnen een jaar na realisering van de drie nieuwe woningen dienen te geschieden.

E:\srm1\l\lg3b.xls\072						plan	toekomst	Uur gemm.			Dagperiode				Avondperiode				Nachtperiode					
nr	functie	Intens.	teljaar	groei	planjaar	ontwikk.	intens.	Dag	Avond	Nacht	mot. %	% lv	% mz	% zw	mot. %	% lv	% mz	% zw	mot. %	% lv	% mz	% zw	wegdek	snelheid
1	Middelweg (oost)	745	2020	1,0%	2023	0	768	6,81	2,89	0,84	0	96,5	2,68	0,81	0	96,3	2,75	0,94	0	96,8	2,34	0,87	dab	60 km/uur
2	Middelweg (west)	723	2020	1,0%	2023	0	745	6,81	2,89	0,84	0	96,5	2,68	0,81	0	96,3	2,75	0,94	0	96,8	2,34	0,87	dab	60 km/uur
3	Weistraat	220	2020	1,0%	2023	0	227	6,81	2,91	0,83	0	88,1	9,08	2,78	0	87,5	9,3	3,16	0	89,1	7,99	2,96	dab	60 km/uur
4	Lingedijk	550	2020	1,0%	2023	0	567	6,81	2,89	0,84	0	96,5	2,68	0,81	0	96,3	2,75	0,94	0	96,8	2,34	0,87	dab	60 km/uur

Rapport: Groepenbeheer
Model: eerste model
Lijst van: versie van Gebied - Gebied
Alle items

Groep	Itemtype	Naam	Omschrijving
(hoofdgroep)	Bodemgebied	LD	Lingedijk
(hoofdgroep)	Bodemgebied	MW	Middelweg
(hoofdgroep)	Bodemgebied	WS	Weistraat
(hoofdgroep)	Gebouw	G1	Weistraat nieuw zuid
(hoofdgroep)	Gebouw	G10	Middelweg 58
(hoofdgroep)	Gebouw	G11	Middelweg 49
(hoofdgroep)	Gebouw	G12	Middelweg 49
(hoofdgroep)	Gebouw	G2	Weistraat nieuw midden
(hoofdgroep)	Gebouw	G3	Weistraat nieuw noord
(hoofdgroep)	Gebouw	G4	Middelweg 56a
(hoofdgroep)	Gebouw	G5	Middelweg 47
(hoofdgroep)	Gebouw	G6	Lingedijk 180
(hoofdgroep)	Toetspunt	R1	Weistraat woning zuid
(hoofdgroep)	Toetspunt	R2	Weistraat woning midden
(hoofdgroep)	Toetspunt	R3	Weistraat woning noord
(hoofdgroep)	Toetspunt	R4	Weistraat woning zuid, zuidgevel
Lingedijk	Weg	LD	Lingedijk
Middenweg	Weg	MW oost	Middelweg oost
Middenweg	Weg	MW west	Middelweg west
Weistraat	Weg	WS	Weistraat

Rapport: Groepsreducties
Model: eerste model

Groep	Reductie Dag	Avond	Nacht	Sommatie Dag	Avond	Nacht
(hoofdgroep)						
Lingedijk	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Middenweg	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Weistraat	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
MW	Middelweg	0,00
WS	Weistraat	0,00
LD	Lingedijk	0,00

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
G1	Weistraat nieuw zuid	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80
G2	Weistraat nieuw midden	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80
G3	Weistraat nieuw noord	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80
G4	Middelweg 56a	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80
G5	Middelweg 47	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80
G6	Lingedijk 180	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80
G10	Middelweg 58	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80
G11	Middelweg 49	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80
G12	Middelweg 49	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
G1	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G2	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G3	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G4	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G5	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G6	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G10	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G11	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
G12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E
R1	Weistraat woning zuid	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--
R2	Weistraat woning midden	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--
R3	Weistraat woning noord	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--
R4	Weistraat woning zuid, zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Hoogte F	Gevel
R1	--	Ja
R2	--	Ja
R3	--	Ja
R4	--	Ja

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))
WS	Weistraat	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	60	60
MW west	Middelweg west	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	60	60
MW oost	Middelweg oost	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	60	60
LD	Lingedijk	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	0	W0	60	60

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(MR(N))	V(MRP4)	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LVP4)	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MVP4)
WS	60	--	60	60	60	--	60	60	60	--
MW west	60	--	60	60	60	--	60	60	60	--
MW oost	60	--	60	60	60	--	60	60	60	--
LD	60	--	60	60	60	--	60	60	60	--

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZVP4)	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%IntP4	%MR(D)	%MR(A)
WS	60	60	60	--	227,00	6,80	2,91	0,83	--	--	--
MW west	60	60	60	--	745,00	6,81	2,90	0,84	--	--	--
MW oost	60	60	60	--	768,00	6,81	2,90	0,84	--	--	--
LD	60	60	60	--	567,00	6,81	2,90	0,84	--	--	--

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	%MR(N)	%MRP4	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LVP4	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MVP4	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
WS	--	--	88,16	87,54	89,06	--	9,08	9,30	7,99	--	2,76	3,16	2,96
MW west	--	--	96,51	96,31	96,80	--	2,68	2,75	2,34	--	0,81	0,94	0,87
MW oost	--	--	96,51	96,31	96,80	--	2,68	2,75	2,34	--	0,81	0,94	0,87
LD	--	--	96,51	96,31	96,80	--	2,68	2,75	2,34	--	0,81	0,94	0,87

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawai - RMW-2012

Naam	%ZVP4	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MRP4	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LVP4	MV(D)	MV(A)	MV(N)
WS	--	--	--	--	--	13,61	5,78	1,68	--	1,40	0,61	0,15
MW west	--	--	--	--	--	48,96	20,81	6,06	--	1,36	0,59	0,15
MW oost	--	--	--	--	--	50,48	21,45	6,24	--	1,40	0,61	0,15
LD	--	--	--	--	--	37,27	15,84	4,61	--	1,03	0,45	0,11

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MVP4	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZVP4	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k
WS	--	0,43	0,21	0,06	--	68,21	76,78	83,10	88,07	93,88
MW west	--	0,41	0,20	0,05	--	71,35	79,47	85,14	91,63	98,61
MW oost	--	0,42	0,21	0,06	--	71,49	79,60	85,27	91,77	98,74
LD	--	0,31	0,15	0,04	--	70,17	78,28	83,95	90,45	97,42

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k
WS	90,41	83,65	74,04	64,69	73,24	79,59	84,54	90,25	86,78
MW west	95,02	88,20	77,66	67,74	75,85	81,55	88,00	94,92	91,33
MW oost	95,15	88,33	77,79	67,87	75,98	81,68	88,13	95,05	91,46
LD	93,83	87,01	76,48	66,55	74,66	80,36	86,81	93,73	90,14

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k
WS	80,02	70,46	58,98	67,45	73,74	78,89	84,74	81,24	74,48
MW west	84,51	74,01	62,22	70,28	75,91	82,52	89,52	85,92	79,10
MW oost	84,64	74,14	62,35	70,41	76,04	82,66	89,65	86,05	79,23
LD	83,33	72,82	61,04	69,09	74,72	81,34	88,33	84,73	77,91

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (N) 8k	LE P4 63	LE P4 125	LE P4 250	LE P4 500	LE P4 1k	LE P4 2k	LE P4 4k	LE P4 8k
WS	64,79	--	--	--	--	--	--	--	--
MW west	68,52	--	--	--	--	--	--	--	--
MW oost	68,66	--	--	--	--	--	--	--	--
LD	67,34	--	--	--	--	--	--	--	--

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
Laeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Lingedijk
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Weistraat woning zuid	1,50	--	--	--	--
R1_B	Weistraat woning zuid	4,50	--	--	--	--
R1_C	Weistraat woning zuid	7,50	--	--	--	--
R2_A	Weistraat woning midden	1,50	--	--	--	--
R2_B	Weistraat woning midden	4,50	--	--	--	--
R2_C	Weistraat woning midden	7,50	--	--	--	--
R3_A	Weistraat woning noord	1,50	--	--	--	--
R3_B	Weistraat woning noord	4,50	--	--	--	--
R3_C	Weistraat woning noord	7,50	--	--	--	--
R4_A	Weistraat woning zuid, zuidoever	1,50	25,18	21,49	16,08	25,73
R4_B	Weistraat woning zuid, zuidoever	4,50	26,22	22,53	17,12	26,77
R4_C	Weistraat woning zuid, zuidoever	7,50	26,98	23,29	17,88	27,53

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
Laeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Middenweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Weistraat woning zuid	1,50	31,63	27,94	22,53	32,18
R1_B	Weistraat woning zuid	4,50	33,13	29,44	24,02	33,68
R1_C	Weistraat woning zuid	7,50	34,14	30,45	25,04	34,69
R2_A	Weistraat woning midden	1,50	29,48	25,79	20,38	30,03
R2_B	Weistraat woning midden	4,50	30,73	27,04	21,63	31,28
R2_C	Weistraat woning midden	7,50	31,62	27,93	22,51	32,17
R3_A	Weistraat woning noord	1,50	26,88	23,20	17,78	27,43
R3_B	Weistraat woning noord	4,50	27,95	24,26	18,85	28,50
R3_C	Weistraat woning noord	7,50	28,66	24,98	19,56	29,21
R4_A	Weistraat woning zuid, zuidoost	1,50	35,53	31,84	26,43	36,08
R4_B	Weistraat woning zuid, zuidoost	4,50	37,10	33,41	28,00	37,65
R4_C	Weistraat woning zuid, zuidoost	7,50	37,99	34,30	28,88	38,54

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
Laeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

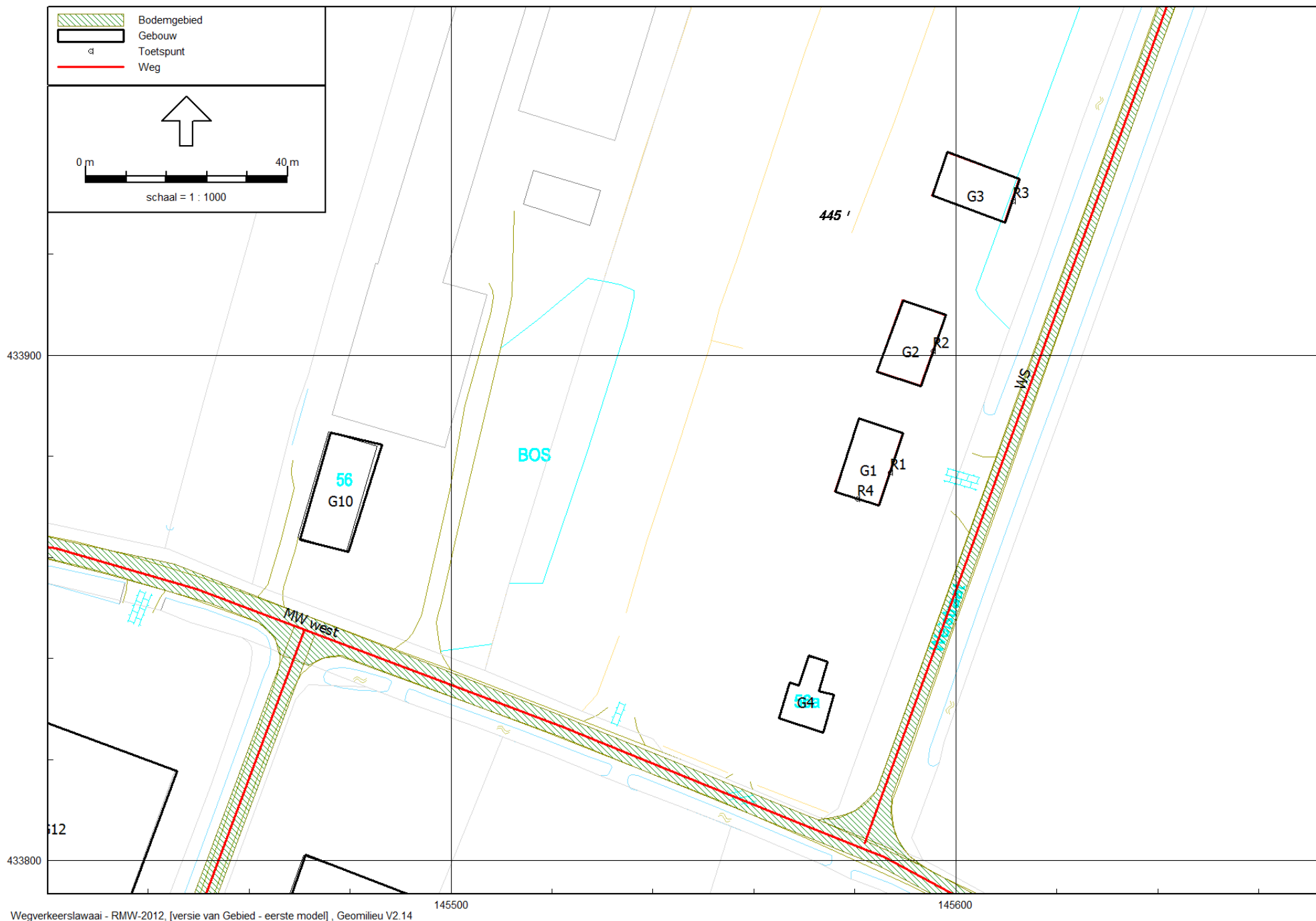
Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Weistraat woning zuid	1,50	45,39	41,76	36,24	45,94
R1_B	Weistraat woning zuid	4,50	46,24	42,61	37,09	46,79
R1_C	Weistraat woning zuid	7,50	46,32	42,68	37,17	46,86
R2_A	Weistraat woning midden	1,50	45,15	41,52	35,99	45,69
R2_B	Weistraat woning midden	4,50	45,95	42,32	36,79	46,49
R2_C	Weistraat woning midden	7,50	45,96	42,33	36,80	46,50
R3_A	Weistraat woning noord	1,50	46,71	43,08	37,55	47,25
R3_B	Weistraat woning noord	4,50	47,18	43,56	38,02	47,72
R3_C	Weistraat woning noord	7,50	46,97	43,35	37,81	47,51
R4_A	Weistraat woning zuid, zuidgevel	1,50	43,58	39,91	34,45	44,12
R4_B	Weistraat woning zuid, zuidgevel	4,50	44,91	41,25	35,78	45,46
R4_C	Weistraat woning zuid, zuidgevel	7,50	45,39	41,73	36,27	45,94

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Weistraat
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Weistraat woning zuid	1,50	39,77	36,14	30,61	40,31
R1_B	Weistraat woning zuid	4,50	40,51	36,89	31,35	41,05
R1_C	Weistraat woning zuid	7,50	40,40	36,77	31,23	40,94
R2_A	Weistraat woning midden	1,50	39,76	36,13	30,60	40,30
R2_B	Weistraat woning midden	4,50	40,52	36,89	31,35	41,06
R2_C	Weistraat woning midden	7,50	40,43	36,80	31,26	40,97
R3_A	Weistraat woning noord	1,50	41,57	37,94	32,40	42,11
R3_B	Weistraat woning noord	4,50	42,02	38,39	32,85	42,56
R3_C	Weistraat woning noord	7,50	41,77	38,14	32,60	42,31
R4_A	Weistraat woning zuid, zuidgevel	1,50	35,19	31,56	26,03	35,73
R4_B	Weistraat woning zuid, zuidgevel	4,50	36,28	32,65	27,11	36,82
R4_C	Weistraat woning zuid, zuidgevel	7,50	36,19	32,56	27,02	36,73

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



datum 6-5-2013
dossiercode 20130506-9-6938

Standaard wateradvies

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Wijzigingsplan Middelweg 56a-58
Oppervlakte plangebied: 21075
Adres: Middelweg 56a en 58,
Gemeente: Geldermalsen
Het plan is ingediend door: Leander van Berkel Pouderoyen Compagnons

Beleid van Waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor het ruimtelijk plan is geen compenserende waterberging nodig.

B-watergangen

Binnen het plangebied ligt een B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang. B-watergangen hebben een belangrijke water aan- en afvoerfunctie alsmede een belangrijke bergingsfunctie. Voor werkzaamheden bij een B-watergang (inclusief 1 meter beschermingszone aan weerszijden) is een watervergunning van het waterschap nodig. Het dempen van B-watergangen is niet toegestaan.

De standaardafmetingen van een nieuwe B-watergang zijn:

- 0,50 meter waterdiepte
- 1 meter beschermingszone aan weerszijden (niet bestemmen op plankaart)
- Talud 1:2

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Vervolgens kunt u het ruimtelijk plan nader uitwerken tot op het niveau van een aanvraag watervergunning of melding (indien van toepassing). Voorwaarde hierbij is dat het op te stellen bestemmingsplan niet conflicteert met deze nadere uitwerking. Dit is uw eigen verantwoordelijkheid.

Vervolg

Voor de uitvoering van het plan kan, afhankelijk van de bovengenoemde aandachtspunten, een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94.

Wij adviseren u om uw aanvraag of melding vooraf te bespreken met medewerkers van de Afdeling Vergunningen. Dit automatisch gegenereerd wateradvies kan hierbij nuttig zijn. Voor meer informatie over vergunningen en melding kunt u ook terecht op: www.waterschaprivierenland.nl/vergunningen

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

De WaterToets 2012

datum 6-5-2013
dossiercode 20130506-9-6938

Samenvatting

In deze paragraaf worden puntgewijs de resultaten van de toetsing samengevat.

Tekenen:

Heeft u een toetslaag geraakt?

nee

In welke gemeente ligt uw plangebied?

Geldermalsen

Vragen:

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassingen van de bebouwing en de ruimte?

nee

Gaat het ruimtelijk plan over activiteiten anders dan woningen, bedrijven of kleinschalige infrastructuur?

nee

Is uw totale plangebied groter dan 3500 m² ?

nee

Verwacht u een toename van verharding in het plan groter dan 500 m² in stedelijk gebied of 1500 m² in landelijk gebied?

nee

Afbeeldingen geraakte signaleringskaarten

