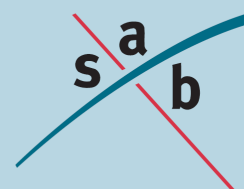


Bestemmingsplan

Deil 2018

Gemeente West Betuwe

Datum: 21 april 2020
Projectnummer: 200280
ID: NL.IMRO.1960.DEIkernDeil2018-VSG2



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Actualisatie bestemmingsplan	6
1.5	Inventarisatie	7
1.6	Leeswijzer	8
2	Historische ontwikkeling	9
2.1	Karakter van het Lingegebied	9
2.2	Ontstaan van de dorpen	9
2.3	Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving	9
3	Bestaande situatie	14
3.1	Ruimtelijke structuur	14
3.2	Functionele structuur	16
4	Beleidskaders	17
4.1	Nationaal beleid	17
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	25
5	Milieuaspecten	34
5.1	Milieuzonering	34
5.2	Externe veiligheid	35
5.3	Wegverkeerslawaaï	36
5.4	Railverkeerslawaaï	37
5.5	Bodem	38
5.6	Luchtkwaliteit	38
5.7	Leidingen	39
6	Waterhuishouding	40
6.1	Beschrijving watersysteem	40
6.2	Waterrelevant beleid	42
6.3	Toetsing en afstemming	48
7	Archeologie en cultuurhistorie	49
7.1	Archeologie	49
7.2	Cultuurhistorie	52

8	Natuur en Landschap	54
8.1	Algemeen	54
8.2	Beschermde gebieden	54
8.3	Beschermde soorten	54
8.4	Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone	55
9	Juridisch plan	56
9.1	Algemeen	56
9.2	Dit bestemmingsplan	57
10	Economische uitvoerbaarheid	64
11	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	65
11.1	Overleg en inspraak	65
11.2	Zienswijzen	65
11.3	Uitspraak Raad van State	66

Bijlagen

- Bijlage 1: Inspraakdocument Deil 2018
- Bijlage 2: Nota van zienswijzen Deil 2018
- Bijlage 3: Vastellingsbesluit d.d. 24 april 2018
- Bijlage 4: Uitspraak Raad van State d.d. 15 januari 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldermalsen¹ heeft besloten het bestemmingsplan Deil te herzien. Aanleiding hiertoe is dat het geldende bestemmingsplan bijna tien jaar oud is. Het (verouderde) plan vormt geen actueel beleidskader meer en is gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft regelgeving en beleid. Daarnaast bepaalt de in juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar moeten worden vastgesteld. Voorts dient vanaf 1 juli 2013 bij nieuwe bestemmingsplannen gewerkt te worden volgens nieuwe landelijke standaarden (zoals SVBP). Deze dienen een vertaalslag te krijgen in de nieuwe bestemmingsplannen waardoor actualisatie noodzakelijk is. Het bestemmingsplan is hiermee geheel in lijn met de Wro.

Het bestemmingsplan 'Deil 2018' is opgesteld in de lijn van en met nagenoeg dezelfde opzet en regels als de in 2013 vastgestelde bestemmingsplannen 'Kern Rump 2013', 'Kern Buurmalsen 2013', 'Kern Meteren 2013', 'Kern Rhenoy 2013' en 'Kern Tricht 2013'.

Het plangebied bevat de kern zoals vervat in het geldende bestemmingsplan 'Deil 2006', met enkele wijzigingen. Er is aansluiting gezocht bij de plangrens van het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Opzet van het plan

Het bestemmingsplan 'Deil 2018' is een zogenaamd beheergericht plan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke en planologische situatie. Het bestemmingsplan neemt in hoofdzaak de bestaande bouwen en gebruiksrechten over van het nu nog geldende bestemmingsplan en het legt de feitelijke situatie vast. Wel zijn de bestaande bestemmingen en bouw- en gebruiksrechten vertaald naar en aangepast aan de huidige gemeentelijke standaarden en inzichten en de huidige wetgeving. Dit houdt in dat nu gebruik gemaakt wordt van voorgeschreven standaardbestemmingen en dat het plan op perceelsniveau (met name in de bestemming 'Wonen') iets meer flexibiliteit (bouwruimte en gebruiksruimte) biedt. Hierdoor is de kans kleiner dat bouwplannen voor het uitbreiden van de woning of het bouwen van een bijgebouw in strijd zullen zijn met het bestemmingsplan. Het voorheen geldende bestemmingsplan was daarin soms te beperkend, zonder dat dat nodig was.

Plannen, die reeds bestuurlijk (en soms maatschappelijk) zijn geaccordeerd en waarover bestuurlijke besluiten zijn genomen, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreffen vastgestelde bestemmingsplannen voor nieuwe (mogelijk nog niet geheel gerealiseerde) ontwikkelingen of bouwplannen waarvoor 'vrijstelling' is verleend. In het kader van voorliggend bestemmingsplan betreft het het, Project Lingezicht aan de Deilsedijk 1-3 en een woning aan de Prins Willem Alexanderstraat 20. De verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (verleend in 2008) voorziet in de bouw mogelijk-

¹ De voormalige gemeente Geldermalsen behoort sinds 1 januari 2019 tot de gemeente West Betuwe.

heid voor een vrijstaande woning aan de Prins Willem Alexanderstraat 27. Deze verleende situatie richtte zich op de eerste fase van het bouwplan en is middels het aanwijzen van een bouwvlak voor het oprichten van een vrijstaande woning ook verankerd in dit bestemmingsplan.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn er ook aan de plangrens enkele wijzigingen aangebracht. Zo zijn alle gronden in gebruik voor het bedrijfsperceel van tuincentrum De Vlinder aan de Beemdstraat 16 opgenomen in voorliggend bestemmingsplan Deil 2018. Enkele gronden aan de noordzijde van de Zoetenhoek, voornamelijk in eigendom van aanwonenden van de Zoetenhoek zijn, vanwege hun specifieke aard, ook bij het plangebied van dit bestemmingsplan betrokken.

Het beheergerichte karakter houdt overigens niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, op perceelsniveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheergericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceeloverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zo nodig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt.

Het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te bieden voor iedereen maar dient ook flexibel genoeg te zijn om in te spelen op wensen van bewoners en wijzigende inzichten in de komende tien jaar. Zo biedt het voorliggende bestemmingsplan, net als de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de andere kernen in de gemeente, ruimte om aan de achterzijde van woningen aan te bouwen (wel tot een bepaalde diepte, oppervlakte en hoogte) toe te staan. Dit sluit ook aan bij het vergunningvrije bouwregime op achtererven. Ook worden hiermee de meest voorkomende bouwwerken, waaraan tot nu toe altijd meegewerkt wordt met afwijkingen van het bestemmingsplan, rechtstreeks toegestaan. Om voldoende flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en om snel, via maatwerk, in te kunnen spelen op veranderende behoeftes in het gebruik van de woningen zijn diverse afwijkingen opgenomen. Een voorbeeld hiervan is het creëren van meer gebruiksmogelijkheden voor inwoners van de eigen woning, te weten 'aan huis gebonden bedrijf' en 'andere niet-woonfuncties' (uit de Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1: bijvoorbeeld een kantoor, kapper, detailhandel, opslag etc.).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de kern Deil en sluit aan bij de plangrens van het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied is overwegend een woongebied met wegen, agrarische percelen (centraal in het dorp) en een bedrijventerrein in het westen. Naast het bedrijventerrein zijn er verspreid over de kern op kleine schaal functies gevestigd zoals een bank, een peuterspeelzaal en cafetaria's. De navolgende afbeelding toont globaal de ligging en begrenzing van het plangebied. Voor een exacte aanduiding van de plangrens wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Ligging en begrenzing plangebied. Bron: luchtfoto Google Maps)

Tussen vaststelling van het bestemmingsplan Deil 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0236.DEIkernDeil2018-VSG1 en het voorliggende bestemmingsplan Deil 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0236.DEIkernDeil2018-VSG2 is op 19 november 2019 het wijzigingsplan Deilsedijk 64 met identificatienummer NL.IMRO.1960.DEILsedijk64Deil-VSG1 door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt het bestemmingsplan 'Deil 2006' en deels het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' en alle daarop volgende herzieningen, wijzigingen, verleende vergunningen, etc. Daarnaast zijn de volgende ontwikkelingen (waarvan de juridisch-planologische procedure volledig is afgerond) opgenomen in voorliggend bestemmingsplan:

- Realisatie van 1 woning op de hoek Prins Willem Alexanderstraat / Pastoriestoep, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Pr. W. Alexanderstraat 20 te Deil', vastgesteld op 31 mei 2011;
- Project Lingezicht (het oprichten van 7 woningen op de hoek Deilsedijk/Griendje), verleend op basis van artikel 19 lid 2 WRO);
- Prins Willem Alexanderstraat 27 (het oprichten van 1 vrijstaande woning, verleend op basis van artikel 19 lid 2 WRO).

Hierna zijn de verbeelding van Deil 2006 en de partiële herziening afgebeeld.



Bestemmingsplan 'Deil 2006'



Bestemmingsplan 'Pr. W. Alexanderstraat 20 te Deil'

1.4 Actualisatie bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan waarin de bestaande (plano-logische) situatie wordt vastgelegd uit bestemmingsplan 'Deil 2006', met enkele wijzi-gingen. De planmethodiek volgt de bestemmingsplannen voor Rump, Buurmalsen, Meteren, Rhenoy en Tricht. Uitsluitend ontwikkelingen waarvan de planologische pro-cedure is afgerond zijn ingepast.

Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan betreft de ruimtelijke kwaliteit van het dorp, en met name de cultuurhistorische waarden van de oude kern en dijkbebouwing, alsmede de vertaling daarvan in de regels en op de verbeelding. De volgende onder-delen spelen een belangrijke rol:

- Behouden karakteristieke open plekken (boomgaarden, weides etc.);
- Waarborgen afwisseling in schaal en positionering van de woningen en percelen;
- Bij complete nieuwbouw van een vrijstaande woning is het uitgangspunt dat deze op (nagenoeg) dezelfde plek blijft staan. Een geringe verschuiving kan worden toegestaan indien er aandacht is voor behoud van stedenbouwkundige kwaliteiten, geen verslechtering plaatsvindt van milieukwaliteiten en belangen van de omgeving zijn gewogen;
- Voor het behoud van gebouwen groter dan 1000 m³ met een hoge cultuurhistorische en/of monumentale waarde is een splitsingsregeling opgenomen in overeenstemming met de regeling die is opgenomen in de bestemmingsplannen voor Rump, Buurmalsen, Meteren, Rhenoy en Tricht.

Bij de juridische opzet van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de in de Wabo / Bor benoemde (vergunningsvrije) bouwactiviteiten. Daarnaast is het kruimelbeleid van de gemeente Geldermalsen in ogenschouw genomen, ten behoeve van de afstemming tussen dit kruimelbeleid en de ontheffingen in het bestemmingsplan. Tevens dient het nieuwe bestemmingsplan de actuele wet- en regelgeving en de van kracht geworden nieuwe planologische besluiten/plannen. Het plan voldoet bovendien aan de landelijke standaarden (zoals SVBP).

1.5 Inventarisatie

Algemeen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouwen en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Gezien het feit dat het voorliggende plan een actualisatie is van het geldende bestemmingsplan Deil 2006 zijn de daarin geldende regelingen in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen, met dien verstande dat de regeling nader is afgestemd op de overige plannen in de gemeente Geldermalsen die in het kader van de actualisatie reeds zijn gemaakt.

In een aantal gevallen is in het kader van uniformering van bestemmingsplannen afgeweken van de mogelijkheden zoals die bestaan op basis van de vigerende situatie. Daarnaast is in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan gestreefd naar een eenduidig regime ten aanzien van hoogtematen, bebouwingspercentages en gebruiksmogelijkheden. Ook dit brengt enkele wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie met zich mee. Hierna wordt op de afwijkingen ingegaan.

Dit bestemmingsplan

De gemeente heeft een administratieve inventarisatie uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan, waarbij alle van toepassing zijnde rechtsgeldige ruimtelijke regelingen voor het plangebied zijn onderzocht. De uit deze inventarisatie voortgekomen afwijkingen zullen worden behandeld.

Daarnaast is er sprake van de volgende bijzonderheid:

- Bedrijfswoningen op het bedrijventerrein aan de Appelhof zijn positief bestemd en worden voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', ook als deze in de huidige situatie niet in gebruik zijn als bedrijfswoning. Hiermee wordt onderstreept dat het bedrijventerrein in eerste aanleg is bedoeld voor het functioneren van de bedrijven. Met het aanduiden van de reeds aanwezige bedrijfswoningen en het uitsluitend van nieuwe bedrijfswoningen worden de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen samen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit elf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van het plangebied. De beschrijving van de bestaande situatie wordt in hoofdstuk 3 besproken waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader geschetst, bestaande uit rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. De relevante milieuaspecten, uitgesplitst naar milieuzonering, externe veiligheid, weg- en railverkeerslawaaai, bodem, luchtkwaliteit en leidingen, komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Daarna volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de waterhuishouding, in hoofdstuk 7 de archeologie en cultuurhistorie van het plangebied. Hoofdstuk 8 licht de geldende wetgeving wat betreft natuur en landschap toe, waarbij onder andere wordt ingegaan op de Wet natuurbescherming. Hierna volgt in hoofdstuk 9 de juridische regeling. Het plan sluit af met een toelichting op de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 10 en de maatschappelijke aanvaardbaarheid in hoofdstuk 11.

2 Historische ontwikkeling

2.1 Karakter van het Lingegebied

De rivier de Linge heeft het uiterlijk van het gebied bepaald. Langs de rivier zijn de dorpen ontstaan op de hoger gelegen stroomruggen waardoor nagenoeg alle kernen in de gemeente Geldermalsen aan de Linge liggen. Aan de later aangelegde dijken ontstond de eerste bebouwing. Dit leidde tot een lineaire structuur van de bebouwing en een evenwijdig verloop van de wegen langs de dijken. In een later stadium zijn de aangelegene komgronden ontgonnen en werden er tevens wegen aangelegd haaks op de dijk, ter ontsluiting van het achterland. Deze structuur is tot op heden zichtbaar in het landschap.

2.2 Ontstaan van de dorpen

De dorpen zijn daar ontstaan waar het landschap hiervoor geschikt was. De eerste nederzettingen zijn dan ook gebouwd op de hoger gelegen stroomruggen langs de rivier waar de afzettingen van zand en grind breed genoeg waren. Deze stroomruggen (ook wel oeverwallen genoemd) waren lange tijd de enige gronden waar bewoning, begrazing of bouwland mogelijk was. De gronden verder van de rivier af bevatten minder afzettingen en vormden de lager gelegen, nattere komgronden.

In de late Middeleeuwen werd er langs de Linge een dijk aangelegd. Deze dijk maakte het mogelijk dat de natte komgronden konden worden ontgonnen. Dit was hard nodig aangezien er een sterkere behoefte op gang kwam naar landbouwgrond. Om deze gronden te bereiken werden er haaks op de dijk wegen aangelegd.

Het water uit de Linge was echter niet altijd in bedwang te houden. Het kwam regelmatig voor dat de dorpen onder water liepen door binnendijkse opstuwning vanuit de komgronden. Deze overstromingen zijn dan ook aanleiding geweest om woningen en boerderijen op terpen te bouwen.

Deze kenmerken van grondgebruik zijn vandaag de dag nog steeds zichtbaar in het landschap. Op de hoger gelegen stroomruggen overheersen de fruitboomgaarden en de lager gelegen kommen worden gekenmerkt door open uitgestrekte graslanden. In bebouwd gebied zijn op veel plekken de terpen nog zichtbaar.

2.3 Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving

Dorpsontwikkeling

Oorspronkelijk is het dorp Deil ontstaan uit twee bewoningsconcentraties, een westelijke deel en een oostelijk deel. Tussen deze twee gedeeltes bevonden zich onbebouwde gronden die vandaag de dag nog steeds zichtbaar zijn omdat ze voor een groot deel uit open gebieden bestaan. In de jaren 80 is er een eind gekomen aan de scheiding en zijn deze gedeeltes aan elkaar gegroeid door middel van bebouwing ten zuiden van de Benedeneindseweg.



Ruimtelijke ontwikkeling van Deil (v.l.n.r.): Herziening Alg. kaart NL TMK uit 1850, Gemeentekaart Bonnebladen uit 1930, Gemeentekaart uit 1970, Gemeentekaart uit 1990. Bron: Topotijdreiskaarten.nl.

Westelijk deel

In het westelijke gedeelte van Deil herinnert de Bulkstraat aan de omheinde hoge weide (bulk) waar het vee in tijden van hoogwater werd samengebracht. Langs deze brink stonden ook de oudste boerderijen, hetgeen laat zien dat dit deel van oorsprong een brinkdorp is. Van het voormalige kasteel Bulkestein is weinig meer zichtbaar, alleen de voormalige toegangsweg is nog herkenbaar in het landschap. In het meest noordelijke stuk van dit deel van Deil is de oorspronkelijke gracht van het voormalige kasteel Palmesteyn nog wel te zien.

Langs de oorspronkelijke as van het westelijk deel (de Bulkstaat en de Krooiweg) verrees omstreeks 1900 de nodige bebouwing. Omstreeks 1925 werd ten westen van de Bulkstraat een doodlopende woonstraat aangelegd door de aldaar gevestigde eigenaar van een verffabriek. Deze straat, de Mr. W.M. Kolffstraat, ligt tot op heden ruimtelijk gescheiden van de dorpskern. Opvallend is dat de gemeentewerf eind jaren 50 werd ingericht aan de zuidzijde van deze straat. Deze gemeentewerf is inmiddels verdwenen. Vanaf de jaren 70 werden de gronden ten oosten van de Bulkstraat ontwikkeld tot woongebied. De meest recente uitbreidingswijk van Deil verrees tenslotte rond de Brink in de jaren 90.

Oostelijk deel

Het oostelijke gedeelte van Deil ligt parallel aan de Linge, waar de Deilsedijk en de Prins Willem-Alexanderstraat (voormalige Achterstraat) de kern vormen. De bebouwing concentreerde zich vooral langs de Deilsedijk met als centrum de Nederlands-hervormde kerk, het voormalig raadhuis en een voormalige school. Afwijkend hiervan is dat de pastorie aan de Prins Willem-Alexanderstraat lag. De boerderijen lagen veelal op huisterpen wat nog steeds zichtbaar is in de structuur. De toegang tot dit voormalige langgerekte Esdorp verliep via de Krugerstraat.

Vanaf het einde van de 19^e eeuw werd er bebouwing toegevoegd aan de voormalige Achterstraat en vond er verdichting plaats aan de Deilsedijk, de Prins Johan Frisostraat en de Krugerstraat (arbeiderswoningen). De naoorlogse ontwikkelingen vonden voornamelijk plaats langs de zuidrand van het oostelijk deel van Deil. De eerste nieuwbouwwijk met geschakelde bejaardenwoningen verrees ten westen van de Krugerstraat en in de jaren 70 volgde de bouw van eenvoudige woningblokken, halfopen verkaveling tussen de Duyfhuisstraat, Bulckesteynstraat en Ringelesteinstraat. Tenslotte ontstonden vrijstaande woningen langs de Bulckesteynstraat, de Luchtenburgstraat en de Vergdstraat en een basisschool langs de Prins Willem-Alexanderstraat.

Huidige cultuurhistorische waarden in en rond de kern Deil

De gemeente Geldermalsen heeft in 2014 samen met archeologisch adviesbureau RAAP een cultuurhistorische gebiedsbeschrijving en een cultuurhistorische inventarisatie en waardering van de gemeente Geldermalsen opgesteld². De cultuurhistorische inventarisatiekaart is de weerslag van de inventarisatie van cultuurlandschappen, landschapselementen en historische bouwkunst en stedenbouw. De bijbehorende cultuurhistorische waarderingskaart visualiseert de waardering van de cultuurlandschappen, de landschapselementen en de historische bouwkunst en stedenbouw.



Cultuurhistorische inventarisatiekaart, met globaal het plangebied aangegeven. Bron: RAAP

Van (de omgeving van) Deil is de verkaveling, het wegenpatroon en het nederzettingenpatroon gaaf gebleven. Laanbeplanting langs de Koningsweg, Krooiweg en Benedeneindseweg en rijen oude knotwilgen versterken het historisch karakter. Binnen het gebied komen restanten van het middeleeuwse kasteel Palmesteyn en de tuinaanleg van Noordenhoek voor.

² Raap (2014), Cultuurhistorie in de gemeente Geldermalsen. Een beschrijving, inventarisatie en waardering van historisch cultuurlandschap, bouwkunst en stedenbouw. Raap-Rapport 2887, 31 oktober 2014.

Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart zijn de cultuurhistorische kenmerken weergegeven die nu nog zichtbaar zijn in de kern Deil. Het gaat onder meer om:

- De kasteelterreinen Palmesteyn en Rhijnestein.
- Historische boomgaard rond Palmesteyn;
- Historische laanstructuur langs de Benedeneindseweg, voor Palmesteyn;
- Ten noorden en ten zuiden hiervan een open dorpsgebied;
- De stedenbouwkundige ensembles ‘dorpskern’ en ‘Krooiweg’.

Over laatstgenoemde ensembles is in het rapport het volgende vermeld:

Deil, dorpskern

Ensemble van historische woonhuizen, boerderijen, kerk met bijgebouwen en andere artefacten langs de Lingedijk en de achterliggende dorpsstructuur. Er is sprake van een bebouwing met een opvallende en gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur.

Deil, Krooiweg

Ensemble van historische woonhuizen en boerderijen langs de Krooiweg, aangevuld met de representatieve bebouwing van het kleine landgoed Noordenhoek. Er is sprake van een bebouwing met een opvallende en gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur, in de periferie van het dorp Deil.

Daarnaast zijn individuele panden aangegeven met hun functie in relatie tot de historische bouwkunst (bijvoorbeeld industrieel erfgoed, onderwijs, religie). In veel gevallen betreft het hier tevens gemeentelijke of rijksmonumenten.

De (samenhang in) cultuurhistorische elementen en de waardering daarvan is vertaald in een cultuurhistorische waarderingskaart. Op deze waarderingskaart zijn de belangrijke stedenbouwkundige ensembles en stedenbouwkundige zones gewaardeerd volgens een schaal van 1 tot 5:

- Zeer hoge waarde (1);
- Hoge waarde (2);
- Middenwaarde (3);
- Basiswaarde (4);
- Geen bijzondere waarde (5).

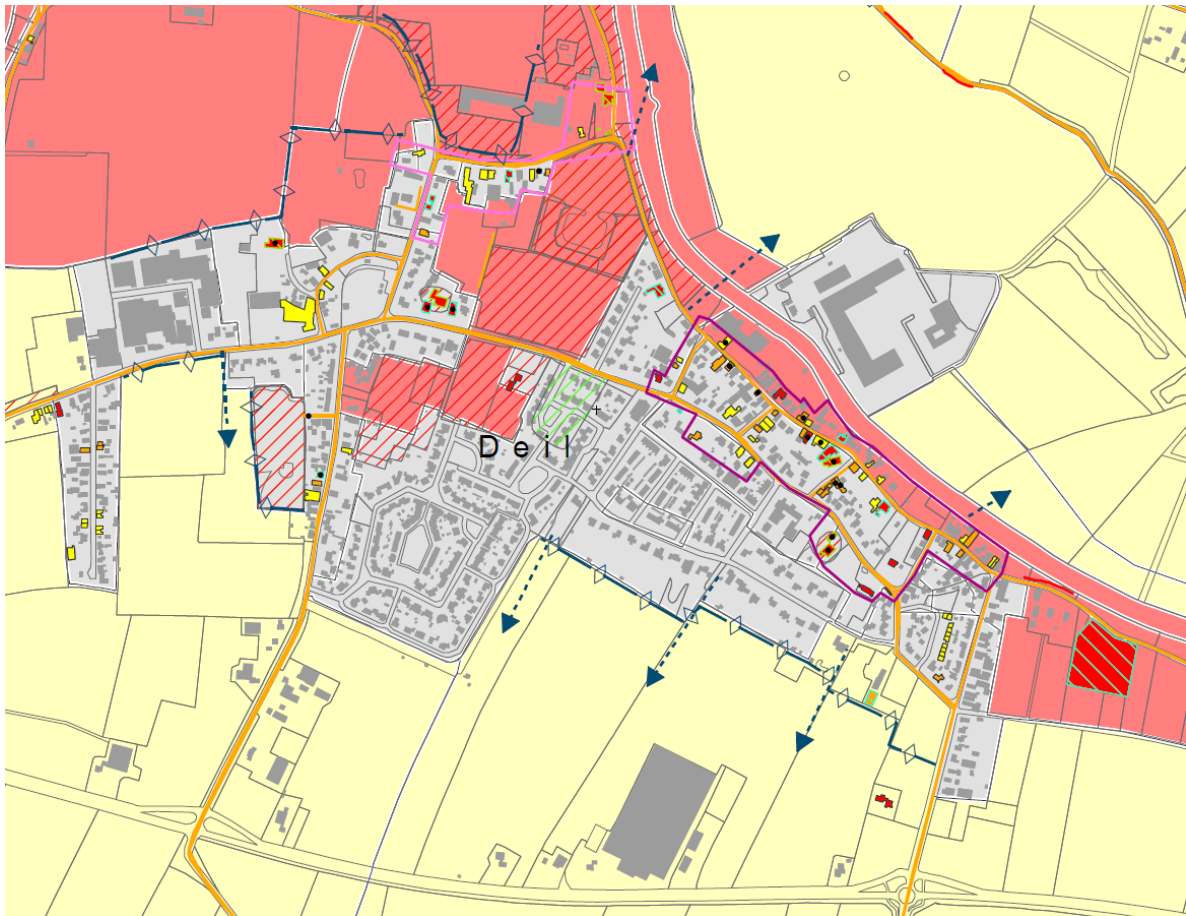
Op de cultuurhistorische waarderingskaart zijn ook de panden met een bouwhistorische verwachting gemarkeerd. Het gaat om beschermde en niet-beschermde gebouwen, waarvan op basis van beschikbare informatie uit bouwhistorische rapportages, redengevende beschrijvingen en inventarisatiegegevens bekend is of verwacht wordt dat er (intern) historische bouwconstructies en bouwsporen van belang en daterend uit de periode voor circa 1850 bewaard zijn gebleven.

Zo zijn Palmesteyn, Rhijnestein en de (oevers van de) Linge op de cultuurhistorische waarderingskaart aangegeven als oud agrarisch cultuurlandschap met een zeer hoge waarde. Voor de gronden van Palmesteyn en Rhijnestein geldt tevens een hoge waardering voor vlakvormige landschapselementen. De dorpskern van Deil is aangegeven als bijzonder ensemble historische bouwkunde en stedenbouw met zeer hoge

waarde. Het historisch stratenpatroon, gevormd door met name de Benedeneindseweg – Prins Willem Alexanderstraat – Deilsedijk – Bulkstraat – Beemdstraat – Zoetenhoek – Krooiweg, alsmede de verbindende Dorpsstoep, Kerkstoep en Pastoriesstoep is aangeduid als lijnvormig landschapselement met een middelmatige waardering.

Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart is tevens de ligging van de molenbiotoop vanwege molen De Vlinder aangegeven. Deze molen ligt buiten het plangebied aan de Appeldijk 4.

Voor de toepassing en doorvertaling van de cultuurhistorische waardering in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 7.2.



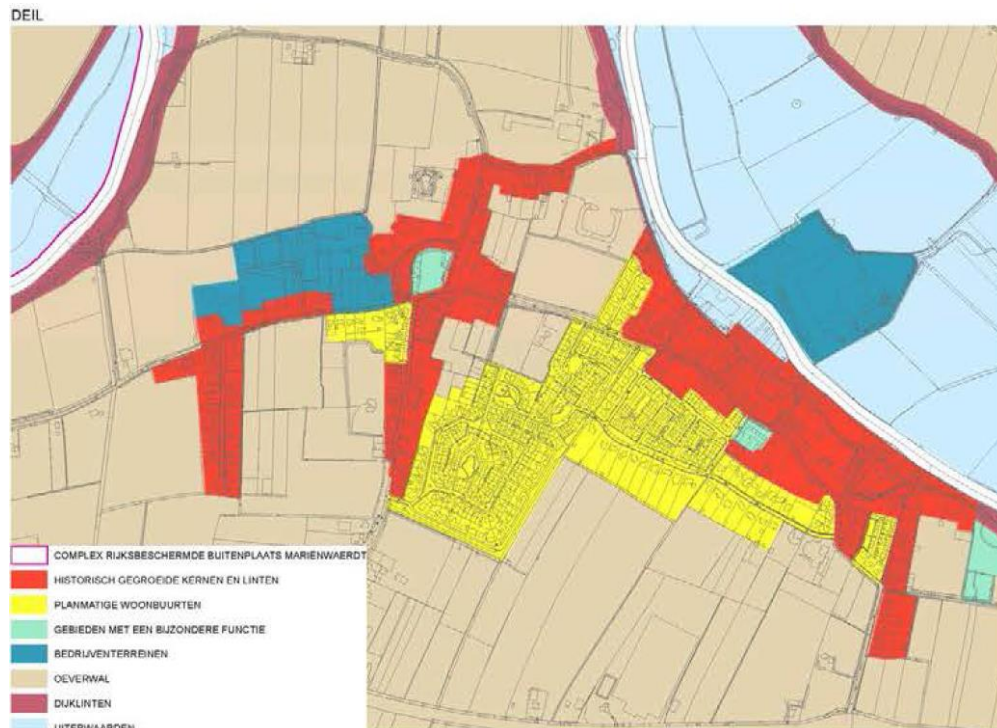
Cultuurhistorische waarderingskaart. Bron: RAAP

3 Bestaande situatie

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande situatie behouden blijft, waarbij voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd. Sinds de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan hebben enkele veranderingen plaatsgevonden in de ruimtelijke en functionele structuur. Deze zijn meegenomen dit voorliggende bestemmingsplan.

3.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur is weergegeven in onderstaand kaartbeeld, ontleend aan de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Geldermalsen uit 2016.



Ruimtelijke structuur Deil (Bron: Gemeente Geldermalsen)

Het ontstaan van Deil is nog steeds duidelijk zichtbaar in de huidige ruimtelijke structuur. Aanvankelijk is Deil voortgekomen uit twee agrarische kernen. In het gebied tussen deze bebouwde gebieden stonden twee kastelen en agrarische landerijen. Deze twee kernen zijn aan elkaar gegroeid en vormen vandaag de dag het hedendaagse Deil. Een toelichting op de ontstaansgeschiedenis is te lezen in het voorgaande hoofdstuk 2.

Bebouwingsstructuur

Het ruimtelijk beeld Deil wordt bepaald door het dorpse karakter van de bebouwing. Langs de historische linten als de Deilsedijk staan diverse (kleine) traditionele boerderijen en de meeste woningen bestaan uit een of twee bouwlagen met kap, met een oriëntatie evenwijdig aan de straat. Door de traditionele pannendekking en de afwezigheid van dakkapellen kent Deil een ruimtelijk gaaf daklandschap. Door het hoogte-

verschil van de Deilsedijk ten opzichte van de aangrenzende kavels liggen de voorhuizen vaak hoger dan de achterhuizen.

De dwarsstraten hebben een intiem, kleinschalig karakter door de kleine huizen welke dicht tegen elkaar aan gebouwd zijn. De bebouwing heeft veelal een landelijk karakter wat herinnerd aan het agrarische verleden. Langs de Krugerstraat, Bulkstraat en Mr. W.M. Kolfstraat staat typische kleinschalige bebouwing van één laag met kap, die haaks op de straat georiënteerd zijn. Overige streekeigen historische bebouwing zijn de verscheidene (T-)boerderijen langs de Krooiweg, Prins Willem-Alexanderstraat en 't Oosteneind.

Meer recente bebouwing te vinden aan bijvoorbeeld in de Mr. W.M. Kolfstraat. In 1947 is hier een kleinschalig sociaal woningbouwcomplex gebouwd wat gekenmerkt wordt door zijn eenvoudige vormgeving. De twee-onder-één-kapwoningen hebben een traditioneel uiterlijk. Ook langs de Krugerstraat zijn gestandaardiseerde woningen gesitueerd, gerealiseerd in 1960. Deze naoorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door de bakstenen gevels, de terugliggende entrees, de grote vensters en de flauw hellende daken met rode pannendeckking. Het meest recente woningbouwproject in Deil is het project 'Lingezicht', bestaande uit 2 dijkwoningen aan de Deilsedijk en 6 woningen aan 't Griendje. Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw is het bedrijventerrein Appelhof aangelegd in het westen van de kern.

In de open ruimte tussen Deil-west en Deil-oost liggen de kasteelterreinen van Rhijnestein en Palmesteyn. Deze open ruimte is vanuit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zeer waardevol. De forse boerderijen, landgoed Noordenhoek en eikenbeplanting langs de Benedeneindseweg ondersteunen deze karakteristiek. Een ander waardevol ensemble in het dorp is de Hervormde kerk en de naastgelegen school met onderwijzerswoning.



*Nederlands hervormde kerk te Deil.
Bron: www.commons.wikimedia.org*

Verkeersstructuur

De hoofdweg van Deil wordt gevormd door een aaneenschakeling van wegen van west naar oost. In het westen start deze route met de Beemdstraat welke overgaat in de Benedeneindseweg en uiteindelijk de Prins Willem Alexanderstraat. Deze historische route is nog steeds de belangrijkste verbinding met de kern Enspijk.

Belangrijke noord-zuid verbindingen zijn de Bulkstraat en de Krugerstraat die de kern Deil verbinden met de Provincialeweg Oost (N327). Deze provinciale weg vormt de snelle verbinding met Geldermalsen en de snelweg A2.

De gehele dorpskern binnen de bebouwde kom is volgens de wegategorisering uit het verkeersveiligheidsplan Geldermalsen (2002) aangewezen als verblijfsgebied. Het Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020 volgt hierin het opgestelde beleid uit 2002. Er is geen parkeerbeleid voor de kern.

De wegen De Kerkstoep en 't Griendje zijn tenslotte alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

Groen- en waterstructuur

Deil is ontstaan langs de Linge wat de eerste opzet van het dorp heeft bepaald. Dit open water werkt als structurerend element voor de dijkbebouwing in oostelijke deel van de kern. In de kern Deil komen voornamelijk C- en B-status watergangen voor, aan de rand van Deil gaan de watergangen over in A-status watergangen. De gemeente heeft een wateropgave van 0,9 ha in Deil om water uit bestaand stedelijk gebied te bergen. Waarschijnlijk wordt in 2017 een herberekening uitgevoerd van de gemeente met nieuwe klimaatscenario reken gegevens. Dit kan voor een toename in de wateropgave leiden. Ook het nationaal beleid pleit voor meer veiligheid van de Nederlandse inwoners.

De historische tweedeling tussen oost en west Deil is nog steeds zichtbaar dankzij de grote open groene plekken centraal in het dorp. Deze groene ruimtes werken hiermee als structurerend element. Op de plek waar het voormalige kasteel Palmesteyn zich bevond is de historische boomgaard rond de rechthoekige gracht nog zichtbaar. Ook de oorspronkelijk gracht speelt hierbij een rol. Op de gronden behorende bij het voormalige versterkte huis Rhijnestein staat nu een villa met koppelgroen. Daarnaast heeft de laanbeplanting langs de Benedeneindseweg ook een structurerende werking. Tenslotte zijn er op diverse plekken in Deil doorzichten te vinden die uitzicht bieden op het open karakter van omliggend agrarisch gebied. Dit geldt onder andere voor het gebied van het voormalige kasteel Bulkestein, gelegen net buiten het plangebied van Deil.

3.2 Functionele structuur

Deil is een kleine en rustige kern in het buitengebied van Geldermalsen zonder duidelijk centrum. Het grootste gedeelte van het dorp bestaat uit woonbebouwing. Verspreid over de kern komen daarnaast andere functies voor zoals onderwijsvoorzieningen, cafetaria's en een supermarkt. De meeste voorzieningen zijn te vinden aan de Benedeneindseweg, Deilsedijk en de Prins Willem-Alexanderstraat. Aangezien de kern een beperkt draagvlak heeft voor de voorzieningen is de noodzaak voor een duidelijk centrum niet aanwezig.

Op het bedrijventerrein Appelhof is de hoogste concentratie bedrijven aanwezig. In hoofdstuk 6 Milieuaspecten wordt hier nader op ingegaan.

4 Beleidskaders

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de 'Nota Ruimte', de 'Structuurvisie Randstad 2040', de 'Nota Mobiliteit', de 'Mobiliteits Aanpak', de 'Structuurvisie voor de Snelwegomgeving' en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB 'Tweede structuurschema Militaire terreinen', de 'Agenda Landschap', de 'Agenda Vitaal Platteland' en 'Pieken in de Delta'. De 'Structuurvisie Nationaal Waterplan' blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 *Bereikbaar* = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang. Bovendien is het bestemmingsplan beheergericht van aard.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat

van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd is op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is een op het beheergericht plan en past binnen het Barro. Met het plan zijn namelijk geen nationale belangen gemoeid.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

Artikel 1.1.1, lid 1 onder i Bro definieert een 'stedelijke ontwikkeling' als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er is geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij een toets aan de Ladder aan de orde is. Daarmee maakt het voorliggend bestemmingsplan geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland richt zich formeel op de komende tien jaar, maar kijkt ook naar de langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Mobiliteit

In de Omgevingsvisie wordt nader ingegaan op verschillende thema's, zoals wonen, werken en energie. De provincie en haar partners streven samen naar een duurzame mobiliteit: een systeem dat een sterke economie, welvaart en welzijn ondersteunt en rekening houdt met de kwaliteit van de leefomgeving. De opgaven die zij daarbij zien, zijn:

- bereikbaarheid optimaliseren voor wonen, werken en voorzieningen;
- betrouwbaarheid (tijdsduur) van het personen- en goederenvervoer verbeteren;
- vervoer afstemmen op behoefte en verplaatsingspatronen van mensen;
- vervoer afstemmen op stromen van grondstoffen en goederen van bedrijven;
- stromen van mensen, grondstoffen en goederen afstemmen op gevolgen van digitalisering markt en andere ontwikkelingen.

De provincie bekijkt de verschillende netwerken als een groot geheel en heeft specifiek aandacht voor de wisselwerking hiertussen en knooppunten.

- 1 De provincie houdt specifiek de belangrijkste stedelijke netwerken bereikbaar (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en Apeldoorn-Zutphen-Deventer) voor personen en bedrijven;
- 2 De provincie werkt ook aan de toegang tot voorzieningen buiten deze stedelijke netwerken en zoekt tegelijk naar oplossingen die gebruikmaken van de kracht van de (lokale) samenleving;
- 3 Tussen de steden en de omliggende gebieden moeten de verbindingen goed functioneren. Zo werkt de provincie aan corridors voor bedrijven- en goederenvervoer met als doel om deze (inter)nationale logistieke corridors beter te benutten;
- 4 In het landelijk gebied zien de provincie en partners grote verschuivingen in mobiliteit door technologische en demografische ontwikkelingen. Hier investeert de provincie onder meer in nieuwe vormen van openbaar vervoer.

Natuur en landschap

Ook het thema natuur en landschap is voor dit bestemmingsplan van belang. De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland.

De bescherming van bos en natuur buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Het plangebied Deil is met rood aangegeven op de kaart.



Bron: www.gelderland.nl

Gelders Natuurnetwerk

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het GNN. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang.

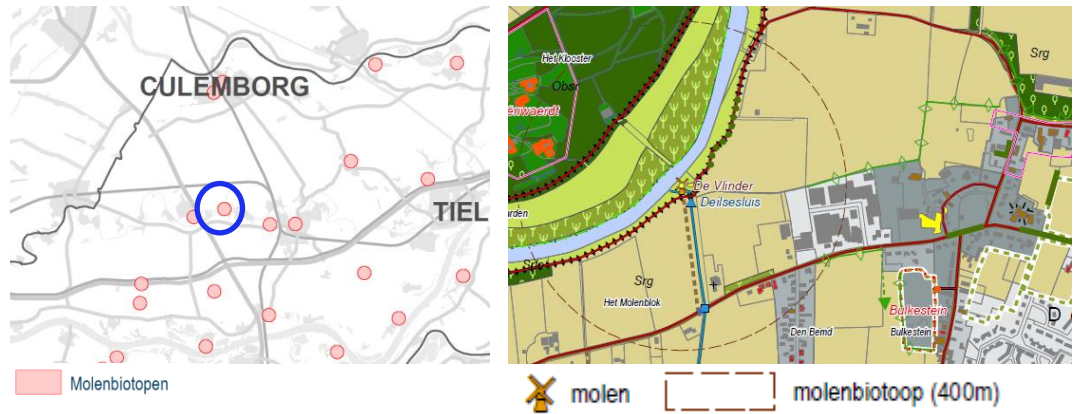
Per saldo moet elke ontwikkeling een verbetering van de kernkwaliteiten in het GNN opleveren. In dat saldo zijn vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang belangrijke randvoorwaarden.

Groene Ontwikkelingszone

De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het GNN. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.

Deil is gelegen aan de Groene ontwikkelingszone langs de Linge. De bebouwde kom sluit hier direct op aan. De invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt in de nabijheid van Deil maar reikt niet tot het bebouwd gebied van de kern. Tenslotte vormt de molen De Vlinder een molenbiotoop in de kern. Deze molenbiotoop is beoordeeld³ als 'aanvaardbaar', op basis van de analyse van windhinderobjecten, zoals bomen en bebouwing, met een score van 274 (Biotoopbeoordeling: 0-200=goed, 200-300=aanvaardbaar, 300-400=matig, 400-500=bedenklijk en >500=slecht). Het plangebied Deil is met blauw aangegeven op de kaart. De molen zelf valt net buiten de grenzen van dit plangebied, een gedeelte van de bijbehorende biotoop valt er binnen.

³ Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 2009, Laméris-Huis Adviseurs, in opdracht van de Provincie Gelderland.



Molenbiotopen in de regio van Deil (L); Molenbiotoop De Vlinder (R.) Bron: Cultuurhistorische waarderingskaart

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand gebied. Het past hiermee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met bovengenoemde kaders.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand gebied. Het past hiermee binnen de kaders van de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Regionale Woningbouwprogrammering

Door de provincie wordt elke paar jaar een prognose opgesteld over de toekomstige woningbehoefte. Deze prognoses zijn voor de provincie input voor afspraken met regio's over het woningbouwprogramma. Het maken van deze afspraken wordt door de provincie opgelegd via de Omgevingsverordening Gelderland.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de meest recente provinciale prognose en het regionale afsprakenkader. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de doorwerking op het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Voor de periode 2015-2025 hanteert de provincie een kwantitatieve opgave van 7.000 tot 8.600 woningen voor de Regio Rivierenland. Vanwege een extra taakstelling in de sociale sector (onder meer vanwege de huisvesting van Statushouders) en vanwege aantrekkende vraag door de aantrekkende economie lijkt er ruimte te ontstaan om de prognoses naar boven bij te stellen. Op het moment van schrijven van deze toelichting is dit echter nog niet formeel vastgelegd.

Binnen de door de provincie vastgestelde kwantitatieve opgave, dienen de gemeenten binnen Regio Rivierenland hun programma's op elkaar af te stemmen. Daarbij is ook aandacht voor de kwalitatieve opgave: de juiste woning op de juiste plaats. Voor een goede afstemming vindt periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg over het regionale woningbouwprogramma plaats.

Omdat er binnen de regio veel plannen voor woningbouw waren, is het regionale woningbouwprogramma erop gericht om alle plannen in de regio te inventariseren. Alle plannen worden getoetst op de planstatus, de mate van urgentie en de mate waarin het plan aansluit bij de effectieve kwalitatieve vraag. Vervolgens worden plannen ingedeeld in drie categorieën:

1. Kansrijke projecten en/of korte termijn
2. Projecten met aandachtspunten en/of middellange termijn (5 tot 10 jaar)
3. Harde plancapaciteit voor de langere termijn en/of reserveprojecten

Woningen in de eerste twee categorieën vormen samen het regionale woningbouwprogramma. Voor woningen in de derde categorie wordt een plan van aanpak opgesteld om de harde plancapaciteit binnen drie jaar wordt teruggebracht.

In principe is iedere gemeente verantwoordelijk voor haar eigen (kwantitatieve en kwalitatieve) deel van de regionale opgave. In geval van knelpunten, wordt op regionaal niveau overleg gevoerd over de mogelijkheden om woningaantallen of bijzondere doelgroepen her te verdelen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand gebied. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het regionale beleidskader.

4.2.4 Regionaal Programma Bedrijventerreinen Rivierenland

De gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel werken samen in Regio Rivierenland. De regio ervaart een hoge druk op commerciële en maatschappelijke voorzieningen en een zeer dynamische arbeidsmarkt. De gemeentes binnen de regio werken samen op diverse onderwerpen, zoals verkeer en vervoer, toerisme en recreatie, economie, wonen en milieu.

Gezamenlijk hebben deze partners het programma 'Welvarend Rivierenland' opgesteld. Binnen dit programma staat de sociaal-economische ontwikkeling van de regio centraal. Doelstelling is een duurzame economische ontwikkeling met een goed evenwicht tussen economische, sociale en ecologische aspecten. Er wordt ingezet op:

- toename van de welvaart ofwel het bruto regionaal product;
- toename van de bestedingen door inwoners en bezoekers;
- toename van de investeringen door bestaande bedrijven;
- aantrekken van bedrijven die passen bij de aard en schaal van Regio Rivierenland;
- afname van de uitgaande pendel en werkloosheid door een toename van de werkgelegenheid passend bij het opleidingsniveau van de beroepsbevolking;
- goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing van bestaande en nieuwe bedrijvigheid.

De regio signaleert dat de vraag naar bedrijventerrein de komende decennia afneemt, maar er blijft ontwikkelcapaciteit nodig voor de doorontwikkeling van bedrijven in uiteenlopende sectoren zoals logistiek, bouw, groothandel en dienstverlening en om nieuwe bedrijven van buitenaf aan te kunnen trekken. Daarnaast constateert de regio dat een deel van de bedrijventerreinen is verouderd. Belangrijke verbeterpunten liggen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, beheer en parkmanagement. Samen met het bedrijfsleven, vastgoed(markt)partijen en instellingen wil Regio Rivierenland werk maken van de ambitie om duurzame, economisch vitale bedrijventerreinen te ontwikkelen en behouden.

Voor de regio Rivierenland geldt dat er rekening wordt gehouden met een uitbreidingsvraag van 100-105 hectare naar bedrijventerreinen in de periode 2016-2025.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand gebied. Het past hiermee binnen de kaders van de Regionale Programma Bedrijventerreinen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 *Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2000 – 2015, notitie Wikken en Wegen en nota Lekker leven langs de Linge*

In 1999 is de structuurvisie 2000-2015 vastgesteld. De visie beschrijft hoe de gemeente zich de komende jaren wil ontwikkelen. In 2004 heeft de gemeente de structuurvisie getoetst aan de actualiteit en bruikbaarheid en geconstateerd dat er een aanpassing/aanvulling nodig was. Daartoe heeft de gemeente de notitie Wikken en Wegen opgesteld. De Structuurvisie en de notitie 'Wikken en wegen' vormden gezamenlijk de ruimtelijke visie voor de gemeente Geldermalsen waaraan allerlei projecten/plannen worden getoetst. Uit de actualisatie blijkt dat de strategie met betrekking mobiliteit, bereikbaarheid & infrastructuur voortvarend verloopt. Omdat twee documenten over hetzelfde onderwerp niet praktisch waren, stelde de gemeenteraad in februari 2010 een samenhangend, gecombineerd document vast; de nota 'Lekker leven langs de Linge'.

De basis voor de nota 'Lekker leven langs de Linge' wordt gevormd door de kernkwaliteiten van de gemeente Geldermalsen. De drie kwaliteiten zijn:

- Landschapskwaliteit, als drager van ruimtelijke kwaliteit;
- Knooppuntkwaliteit, zorgt voor economische en infrastructurele ontwikkeling;
- Kernkwaliteit: 'eenheid in verscheidenheid'.

In de nota is een aantal bouwstenen geformuleerd omtrent de thema's bevolking en woningbouw, verkeer en vervoer, bedrijven en werkgelegenheid, voorzieningenstructuur, buitengebied en landschap.

4.3.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is een nadere detaillering van het Regionaal woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd. Voor de korte termijn (3 jaar) wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Hierin wordt opgenomen welke opleveringen van woningen voor de komende periode worden verwacht.

Uit het Regionaal Woningbouwprogramma vloeit voort dat in de gemeente Geldermalsen in de periode 2015 tot 2024 ruimte is voor 987 nieuwe woningen. Tot 1 januari 2017 zijn 237 woningen opgeleverd. Voor de jaren 2017, 2018 en 2019 wordt een jaarlijkse oplevering van zo'n 170 woningen verwacht.

Vanwege ambities, toezeggingen en overeenkomsten uit het verleden, zijn alle 987 nieuwe woningen al toegekend aan concrete locaties. Pas als bouwprojecten definitief niet doorgaan, of als er op regionaal niveau een verschuiving in de kwantitatieve opgave plaats vindt, kan er worden nagedacht over extra bouwplannen ten opzichte van de huidige gemeentelijke programmering.

In het woningbouwbeleid wordt de wens beschreven om ruimte te creëren in de woningbouwprogrammering door ongebruikte bouwtitels en ongebruikte omgevingsvergunningen in te trekken. Met de ruimte die hierdoor ontstaat zal zeer terughoudend moeten worden omgegaan. Nieuwe woningen worden bij voorkeur alleen toegekend aan plannen die voorzien in de lokale woningbehoefte én een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben.

Deil

Voor de kern Deil geldt dat in het Uitvoeringsprogramma 2017-2019 twaalf woningen zijn opgenomen voor de locatie aan de Pr. Johan Frisostraat 2-4 in Deil. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van maart 2016 besloten dat dit project in het Uitvoeringsprogramma moest worden opgenomen. In opdracht van de gemeenteraad is nu dan ook gestart met het voeren van een bestemmingsplanprocedure voor dit project. Op dit moment is nog onduidelijk of het project uitvoerbaar is. Daarom is dit project niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Deil 2018'. Uit de eerste inventarisatie is niet gebleken dat er in de kern Deil sprake is van ongebruikte bouwtitels die met dit bestemmingsplan wegbestemd zouden kunnen worden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand gebied. In het bestemmingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma.

4.3.3 Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 - 2030

Op 27 september 2011 heeft de gemeenteraad van Geldermalsen de Beleidsnotie bedrijventerreinen 2011-2030 vastgesteld. Uit onderliggend onderzoek is gebleken dat parkeren, beeldkwaliteit en duurzaamheid als voornaamste knelpunten naar voren komen. Er is daarnaast geen duidelijke segmentering aanwezig waardoor een rommelig beeld is ontstaan.

Om de terreinen een toekomstwaarde te geven zijn er een aantal doelen gesteld. De gemeente heeft bovenal voor ogen om de veelal verouderde bedrijventerrein te verduurzamen en de beeldkwaliteit te verbeteren. Zo wil de gemeente Geldermalsen er ten eerste voor zorgen dat er wordt gesegmenteerd naar type bedrijvigheid. Hierbij wordt gekeken naar de type bedrijfsactiviteit, bereikbaarheid en milieucategorie. Per bedrijventerrein is een analyse gemaakt van de huidige situatie en aangegeven welke ontwikkeling het kan door maken. Transformatie kan, met de afnemende vraag naar terreinen, een effectieve wijze zijn van grond(her)gebruik en verbetering van de huidige situatie. Vertrekpunt hierbij is dat er moet uitgegaan worden van de bestaande locaties en inbreiding dus gaat voor uitbreiding. Om dit te bereiken stimuleert de gemeente een intensivering van het bebouwingspercentage of een hoger bouwhoogte. Daarnaast kan de bestaande bebouwing intensiever gebruikt worden.

Om de beeldkwaliteit te verbeteren simuleert de gemeente daarnaast dat de bedrijven zich beter gaan organiseren in de vorm van parkmanagement. Hierbij is draagvlak van ondernemers onontbeerlijk. Bij (gedeeltelijke) transformatie zal gezocht moeten worden naar beter passende functies. Ook kan het toestaan van bedrijfswoningen bijdragen aan een betere beeldkwaliteit. Door de terreinen daarnaast zorgvuldig in te passen in de omgeving biedt dit ook meer kwaliteit voor de bedrijventerreinen zelf. Hierbij moet aandacht zijn voor bereikbaarheid, ontsluiting, landschappelijke waarden en afstemming op nabije functies.

De gemeente Geldermalsen kent 10 bedrijventerreinen, waaronder bedrijventerrein Appelhof in het plangebied.

Appelhof

Het bedrijventerrein Appelhof is nu een gemengd en kleinschalig bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is slecht bereikbaar en ligt nabij woningbouw. Uitbreiding van het bedrijventerrein is niet gewenst. Het bedrijventerrein behoudt derhalve zijn bestaande omvang. De toekomstvisie op het bedrijventerrein Appelhof luidt als volgt: Appelhof is een lokaal bedrijventerrein, waar bedrijven zich kunnen vestigen op het vlak van industrie, handel en transport. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan in maximaal milieucategorie 2 vanwege de nabijheid van bestaande woningen. Aan de westzijde van het bedrijventerrein is maximaal milieucategorie 3.1 mogelijk, op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het be-

stemmingsplan 'Deil 2018'. Nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein passen niet binnen de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Pagina 44 van de Beleidsnotitie bevat de ruimtelijke uitgangspunten voor het bedrijventerrein Appelhof. Het hierin opgesomde uitgangspunt 'vrijstellingsmogelijkheid voor oprichten bedrijfswoningen' komt te vervallen. Deze mogelijkheid is geen onderdeel van het bestemmingsplan 'Deil 2018'. De Beleidsnotitie is op dit punt verouderd.

Deze visie geldt als vervanging van de visie op het bedrijventerrein Appelhof die staat vermeld op pagina 27 en op pagina 44 van de Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2011 – 2030.

4.3.4 Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020 (Actieplan Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020)

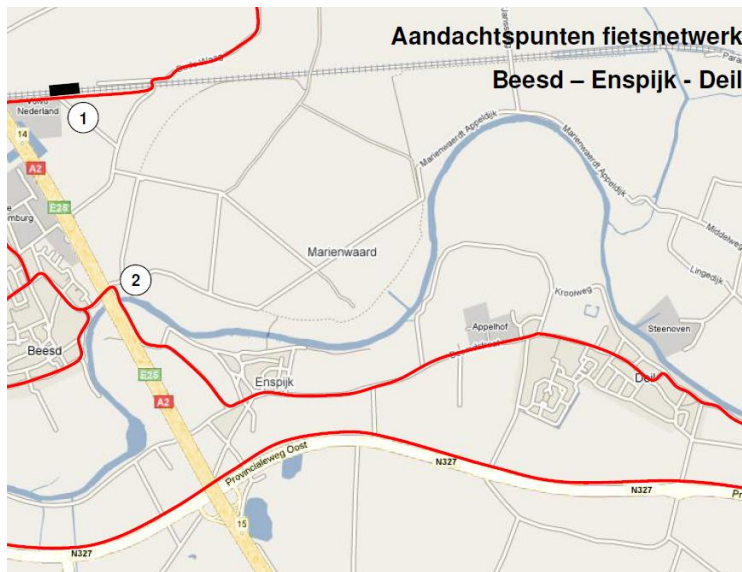
Het Mobiliteitsplan 2020 is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 november 2008. Het is een richtinggevend document wat tijdens de looptijd moet worden uitgewerkt in concrete deelprojecten.

In het Mobiliteitsplan zijn wensbeelden geformuleerd rond de volgende vijf thema's:

- 1 Fietsen zonder te stoppen.
 - Gericht op het stimuleren van het gebruik van de fiets voor de kortere afstanden. Programmapunten hierbij zijn het realiseren van een hoofdfietsnetwerk, wegnemen barrières en het realiseren van voldoende fietsstallingen.
- 2 Veilig op weg.
 - Gericht op de bescherming van de zwakkere in het verkeer. Om dit te bereiken worden onder andere verkeersonveilige situaties aangepakt en een levensloopprogramma opgezet voor verkeerseducatie.
- 3 Openbaar vervoer voor iedereen.
 - Gericht op het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer. Speerpunt hierbij is onder andere het verbeteren van de aantrekkelijkheid en gemak van het gebruik van het openbaar vervoer.
- 4 Probleemloos recreëren.
 - Gericht op het goed faciliteren van het toenemende recreatieverkeer en het beperken van de overlast daarvan. Programmapunten hierbij is het scheiden van verkeersstromen in de bloesemtijd en het verstrekken van het recreatieve fietsverkeer.
- 5 Verkeer op de juiste plaats.
 - Gericht op de vraag welke soort verkeer waar hoort en naartoe zou moeten worden geleid. Om dit te bereiken is er onder andere aandacht voor het vaststellen van de hoofdwegenstructuur, het leiden van het vrachtverkeer en de aanleg van extra parkeerplaatsen waar nodig.

Fietsnetwerk Beesd/Enspijk/Deil

Deil en Enspijk zijn via twee parallelle routes verbonden met Geldermalsen en Beesd, zie navolgende afbeelding.



Fietsnetwerk rond Deil. Bron: Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

Hoofdwegenstructuur Beesd/Enspijk/Deil

Op basis van verdere analyses uit het Mobiliteitsplan 2020 maakt Deil geen onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur voor de gemeente Geldermalsen (zie onderstaande figuur).



Hoofdwegenstructuur rond Deil. Bron: Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

Conclusie

In dit bestemmingsplan is de huidige verkeersstructuur als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan staat de visie uit het mobiliteitsplan niet in de weg. De opzet van dit bestemmingsplan is dusdanig flexibel dat er een uitwisseling mogelijk is tussen de functies 'groen' en 'verkeer-verblijfsgebied'.

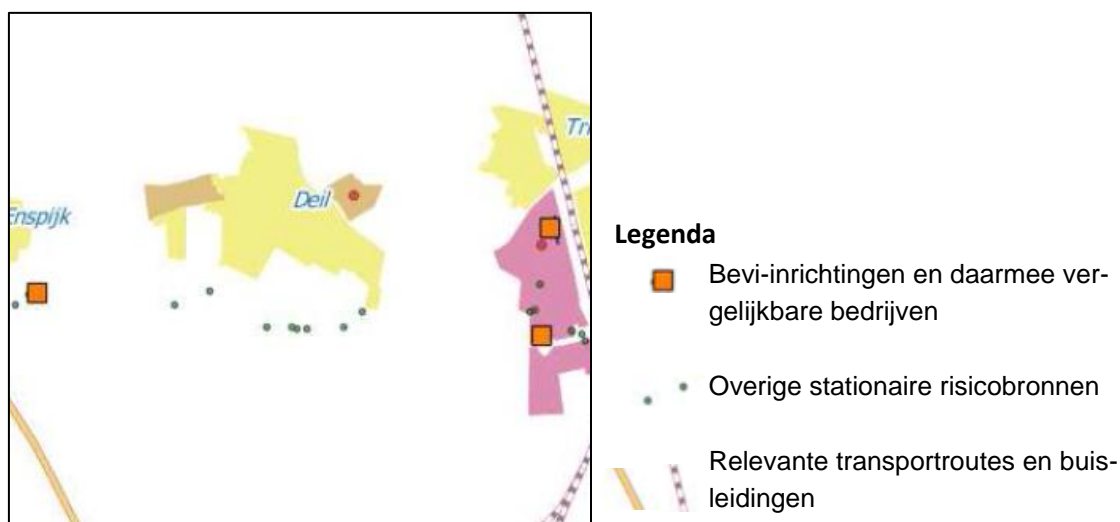
4.3.5 **Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2019**

Op 16 juni 2015 heeft de gemeente Geldermalsen de 'Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2019' vastgesteld. Het betreft een actualisatie van de op 30 mei 2008 vastgestelde 'Externe veiligheidsvisie Gemeente Geldermalsen'. Het vertrekpunt van de visie is het huidige risicoprofiel externe veiligheid van Geldermalsen met zijn specifieke kenmerken.

Deze visie maakt deel uit van de duurzame ontwikkeling van Geldermalsen. Om een aantrekkelijke gemeente te zijn om te wonen en te werken moeten er eisen gesteld worden aan de kwaliteit van de leefomgeving en in het bijzonder de externe veiligheidsrisico's. Om dit te bereiken heeft de gemeente een aantal ambities opgesteld waarin is opgenomen hoe om te gaan met huidige en toekomstige risico's. Deze visie vormt hiermee, naast de wettelijke regels, het toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals de vaststelling van omgevingsbesluiten en vergunningverlening voor risicobedrijven.

Relatief veilige gemeente

Binnen de gemeente zijn relatief weinig risicobronnen aanwezig die een relatief groot risico vormen voor de leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente zijn de volgende risicobronnen het meeste bepalend: de Betuweroute, het spoortraject Utrecht-Meteren, de A15, de A2, enkele ondergrondse aardgasleidingen, een aantal LPG-tankstations, enkele bedrijven met opslag van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen, enkele bedrijven met een grote propaantank en een bedrijf met meerdere ammoniakkoelinstallaties. De aanwezige risicobronnen voor Deil zijn in het onderstaande kaartje opgenomen.



Overzicht risicobronnen Deil. Bron: Beleidsvisie externe veiligheid 2015-2019

In dit bestemmingsplan is een nadere uitwerking van dit onderwerp opgenomen in het hoofdstuk Milieuaspecten. Op voorhand is te zeggen dat er momenteel geen knelpunten zijn die opgelost dienen te worden. Bij nieuwe ontwikkelingen moet er uiteraard altijd getoetst worden aan de risiconormen en bepaald worden of de eventuele risico's aanvaardbaar zijn. In de ambities van deze visie wordt duidelijk waar de nieuwvestiging of uitbreiding van risicobedrijven wel of niet wordt toegestaan. Hierbij is ook de organisatie van de uitvoering van de wettelijke regels in opgenomen.

De gemeente heeft de ambities uitgesplitst naar de volgende onderwerpen:

- 1 Ambities voor bijzonder kwetsbare objecten;
 - Bijzonder kwetsbare objecten zoals zorgcentra en kinderdagverblijven worden niet toegelaten binnen bepaalde zones in de omgeving van risicobronnen.
- 2 Ambities voor woongebieden:
 - In woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.
- 3 Ambities voor landelijk gebied;
 - Het veiligheidsregime is voor het landelijk gebied minder streng. Hier kan de uitbreiding of vestiging van risicobronnen onder bepaalde voorwaarden eventueel worden toegestaan.
- 4 Ambities voor bedrijventerreinen;
 - Het veiligheidsregime is voor bedrijventerreinen is minder streng. Hier kan de uitbreiding of vestiging van risicobronnen onder bepaalde voorwaarden eventueel worden toegestaan.
- 5 Organisatorische ambities.
 - Door samenwerking van de gemeente met externe partners zal het thema externe veiligheid al in de voorbereidingsfase van omgevingsbesluiten worden meegenomen.

De uitvoering van de externe veiligheidstaken en specifieke actiepunten zijn in het “Uitvoeringsprogramma externe veiligheid” vastgelegd. Het uitvoeringsprogramma zal jaarlijks worden geëvalueerd en (zo nodig) geactualiseerd.

4.3.6 Gids Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota)

In 2016 heeft de gemeente Geldermalsen een nieuwe Welstandsnota voor haar gehele grondgebied vastgesteld. Met deze ‘Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit’ wil de gemeente bestaande bijzondere kwaliteiten – met name de cultuurhistorische waarden en identiteit – kunnen waarborgen en anderzijds burgers meer ruimte bieden bij het realiseren van hun bouwplannen. Daarom is gekozen om de bestaande Welstandsnota uit 2007 te transformeren naar een integrale gids waarin landschaps- en monumentenbeleid zijn verweven. Ruimtelijke kwaliteit is immers meer dan alleen rood: landschap, cultuurhistorie en openbare ruimte zijn integraal met elkaar verbonden.

De Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit vormt een toetsingskader voor kleinere plannen en vormt een stimulerend kader voor de grotere ruimtelijke opgaven. In de gids worden voor de kleine plannen criteria opgesteld met ondersteunend beeldmateriaal. De criteria zijn gericht op het realiseren van evenwichtige verhoudingen tussen volumes c.q. elementen en een verzorgd en samenhangend bebouwings- en straatbeeld.

Daarnaast gaat de Gids uit van zeven verschillende deelgebieden:

- 1 Historische dorpsgebieden.
- 2 Planmatige woonbuurten.
- 3 Gebieden met een bijzondere functie.
- 4 Bedrijventerreinen.
- 5 Buitengebied/dijklinten en uiterwaarden.
- 6 Buitengebied/oeverwallen.
- 7 Buitengebied/komgronden.

Ieder deelgebied kent naast eigen kernkwaliteiten en ambities ook een eigen beleidsniveau. Het beleidsniveau geeft uitdrukking aan de houding die van belang wordt geacht bij de planontwikkeling en –beoordeling. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de verschillende deelgebieden en de daar bijbehorende beleidsniveaus.

OVERZICHT GEBIEDEN EN BELEIDSNIVEAUS				
GEBIEDEN	VRIJ	KEUZE	RESPECT	BEHOUD
1. Historische dorpsgebieden			x	
2. Planmatige woonbuurten		x		
3. Gebieden met een bijzondere functie		x		
4. Bedrijventerreinen		x		
5. Buitengebied - dijklinten en uiterwaarden			x	
6. Buitengebied - oeverwallen			x	
7. Buitengebied - komgronden		x		
Monumenten, landgoed Mariënwaard en beschermde dorpsgezichten Acquoy en Beesd				x

Overzicht deelgebieden en beleidsniveaus (Bron: Gemeente Geldermalsen).

Tenslotte bevat de nota voor 5 thema's een specifieke beschrijving met daarbij behorende richtlijnen of uitgangspunten die van toepassing zijn, onafhankelijk het deelgebied waarbinnen het plan zich bevindt. Het gaat om de volgende thema's:

- Bouwhistorie & archeologie.
- Beleid & ontwikkelingen in landelijk gebied.
- Erven.
- Historische boerderijen.
- Duurzaamheid.

Conclusie

In de kern Deil komen de volgende deelgebieden voor:

- Historische dorpsgebieden;
- Planmatige woonbuurten;
- Gebieden met een bijzondere functie;
- Bedrijventerreinen;
- Buitengebied/oeverwallen;
- Buitengebied/dijklinten en uiterwaarden.

Dit betekent dat ontwikkelingen in Deil binnen de planmatige woonbuurten, gebieden met een bijzondere functie en binnen de bedrijventerreinen onder het beleidsniveau 'keuze' vallen. Het uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling de omgevingskwaliteit niet aantast en in tact houdt. De stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden dienen dan ook altijd behouden te worden in deze deelgebieden.

Voor ontwikkelingen in historische dorpsgebieden, het buitenland – oeverwallen en in het buitengebied – dijklinten en uiterwaarden geldt het beleidsniveau 'respect'. In deze gebieden worden de essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook passen binnen de omgeving.

5 Milieuaspecten

5.1 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Binnen dit beheergerichte plan worden geen nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk gemaakt. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen moet uiteraard rekening worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies.

In Deil ligt de nadruk op het landelijke wonen. De gemeentelijke visie dat (milieuhinderlijke) bedrijven thuishoren op een bedrijventerrein sluit hierop aan. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht om (milieuhinderlijke) bedrijvigheid uit de woongebieden te weren en hiervoor ruimte te bieden op de bedrijventerreinen.

Bestaande bedrijven binnen de woongebieden zijn specifiek bestemd binnen de bestemming 'Wonen' of 'Wonen – Beeldbepalend'. Deze bedrijven kunnen gehandhaafd blijven, maar bij beëindiging, is hier uitsluitend eenzelfde bedrijf of de woonfunctie (met eventueel aan huis gebonden beroepen of bedrijven) toegestaan.

De buiten de woongebieden gelegen bedrijven, zoals het bedrijfsperceel aan de Mr. W. Kolfstraat 34 zijn als 'bedrijf' bestemd.

Voor het bedrijventerrein Appelhof is ten slotte eveneens een passende bestemming opgenomen, waarbij de regeling overeenkomt met het huidige bestemmingsplan 'Deil 2006'.

Op grond hiervan geldt voor het bedrijventerrein dat bedrijven zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven uit maximaal categorie 2 van de in de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dit zijn die delen van het bedrijventerrein die het dichtst tegen de woongebieden zijn aangelegd.

Bestaande bedrijven, die niet binnen deze zonering passen, kunnen gehandhaafd blijven en zijn daartoe specifiek aangeduid. Mochten zich nieuwe bedrijven vestigen, dan moet worden voldaan aan de regeling en zonering zoals hierboven genoemd. In dit geval gaat het uitsluitend om het verfchemiebedrijf Revco (Appelhof 2-4), waar sprake is van milieucategorie 4 volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Op bovenstaande wijze is sprake van het beheer van de bestaande situatie, waarbij tevens recht wordt gedaan aan een goede ruimtelijke ordening en zonering tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies.

In de bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is een overzicht van bedrijven opgenomen die voorkomen in Deil met daarbij aangegeven de bedrijfscategorie en SBI-code, gebaseerd op de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'.

5.2 Externe veiligheid

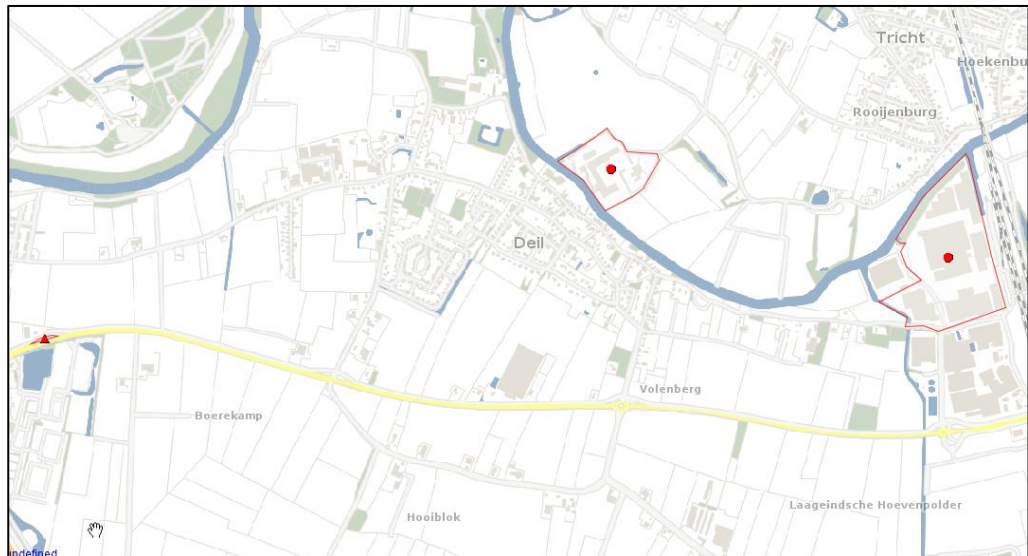
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen in en nabij het gebied

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen die een risico vormen voor personen buiten de betreffende inrichtingen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze inrichtingen verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de risicokaart opgenomen, waarop stationaire bronnen zijn aangegeven.



Risicokaart met stationaire bronnen nabij Deil. Bron: www.risicokaart.nl

Ten noorden van het plangebied ligt aan de Deil ligt aan de Steenoven 2 een bedrijf met een propaantank. De inhoud van de tank is 12,8 m³, waardoor de inrichting valt onder het activiteitenbesluit. Doordat dit bedrijf geen Bevi inrichting betreft kan een nadere beoordeling achterwege blijven.

Mobiele bronnen in en nabij het plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt de N327. Over deze provinciale weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Daarnaast ligt Deil deels binnen het invloedsgebied van het groepsrisico vanwege Betuweroute (volgens de Handleiding Risicoberekening Transportroutes is het invloedsgebied 4 km). Ook over deze route worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Tenslotte ligt het plangebied ook binnen het invloedsgebied van het Basisnetroute Spoor (Utrecht – Meteren). Doordat onderhavig plan een consoliderend bestemmingsplan betreft neemt het aantal (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied niet toe. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven.

5.3 Wegverkeerslawai

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

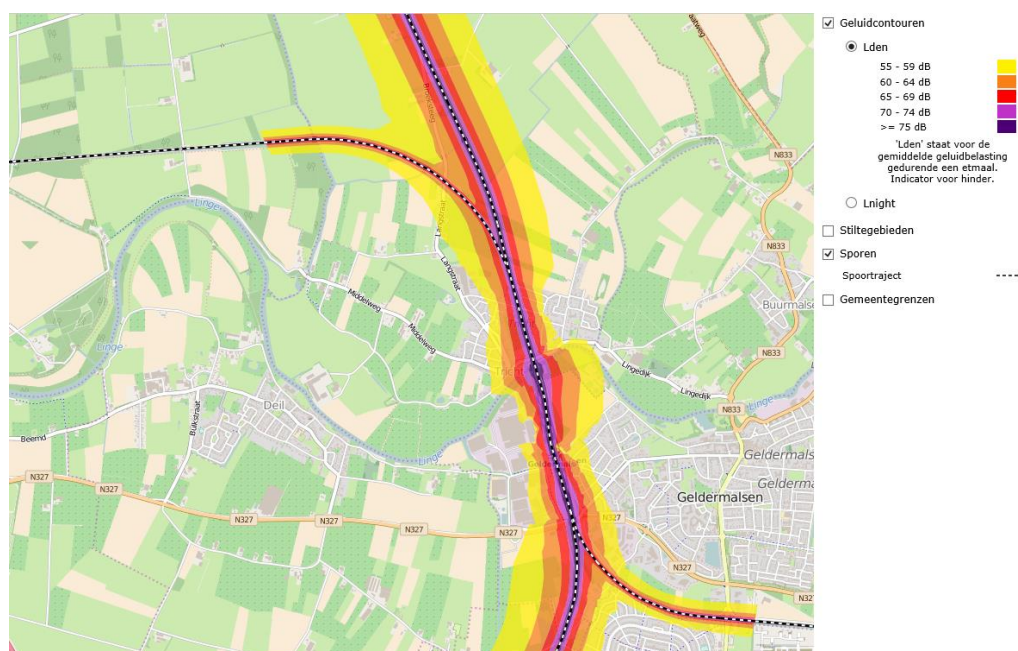
Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien een geluidsgevoelige functie in de invloedsfeer van een weg ligt waarvoor een maximum snelheid van 30 km p/u geldt is een akoestisch onderzoek vanuit juridisch oogpunt niet nodig. Alle wegen binnen de kern Deil kennen een snelheidsregime van 30 km p/u. Deze wegen zijn aangemerkt als erftoegangswegen. De wegen in het buitengebied van Deil kennen een maximumsnelheid van 60 km p/u.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit beheergerichte bestemmingsplan. Er worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die betrekking hebben op geluidsgevoelige functies waarbij het aspect wegverkeerslawaai een mogelijke belemmering zou kunnen vormen.

5.4 Railverkeerslawaai

Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Ten oosten van Deil loopt de spoorlijn Amsterdam-Utrecht-'s-Hertogenbosch-Maastricht. De geluidsproductie van deze spoorlijn varieert volgens het geluidsregister van het ministerie van Infrastructuur en Milieu tussen de 62,7 en 75,2 dB. De zone wordt gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf en varieert ter plaatse tussen de 300 en 1.200 meter conform artikel 1.4a uit het Besluit geluidhinder (Bgh). Echter blijkt uit de geluidkaart van het ministerie van Infrastructuur en Milieu dat de kern Deil buiten de daadwerkelijke geluidcontour valt. De spoorlijn ten noorden van Deil heeft een geluidsproductie tussen 57,0 en 62,1 dB waarvoor een zone geldt tussen 200 en 300 meter. Ook deze geluidscontour valt niet samen met het plangebied Deil.



Geluidkaart (spoor). Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Conclusie

Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit beheergerichte bestemmingsplan. Er worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die betrekking hebben op geluidsgevoelige functies waarbij het aspect railverkeerslawaai een mogelijke belemmering zou kunnen vormen.

5.5 Bodem

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een functiewijziging in het plangebied en dus bestaat er geen noodzaak om verkennend bodem- en grondwateronderzoek uit te voeren.

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. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerkaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de 'Wet milieubeheer' luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hierin zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AMvB-NIBM) (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (MR-NIBM) (luchtkwaliteitseisen)' opgenomen. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Mg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Er is blijkens deze regeling daarnaast geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is en er in principe geen nieuwe woonbebouwing of andere bebouwing mag worden gebouwd, kan worden gesteld dat het milieuaspect 'lucht' geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.7 Leidingen

In het plangebied ligt een hoofdrioolleiding die een beschermende dubbelbestemming behoeft. Dit bestemmingsplan is voorts beheergericht van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'leidingen' geen belemmering vormt ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6 Waterhuishouding

6.1 Beschrijving watersysteem

Het plangebied ligt tussen de Tielerwaard en de Culemborgerwaard. Dit gebied behoort tot het rivierenlandschap met de kenmerkende afwisseling tussen oeverwallen en kommen. Het gebied ligt op een jonge stroomrug van de Linge.

Oppervlaktewatersysteem

De rivier de Linge vormt de zuidelijke grens van de Culemborgerwaard. De Linge ligt ten noorden van het plangebied. Aan deze rivier is vrijwel het gehele oppervlaktewatersysteem in het binnendijkse gebied van het voorliggende bestemmingsplan gekoppeld. Vanuit de Linge vindt zowel aan- als afvoer van water plaats. Overtollig water wordt waar mogelijk onder vrij verval en anders met behulp van gemalen geloosd op de Linge. Met behulp van inlaatgemalen wordt via de Linge ook water het plangebied ingelaten. Wateraanvoer is noodzakelijk voor het op peil houden van diverse watergangen, het beregenen van gewassen en het aanvullen van (grond)water ten behoeve van het winnen van drinkwater.

Waterkwaliteit

Uit de waterkwaliteitstoets in het Stedelijk Waterplan (Deel 1: visie en oplossingsrichtingen. Waterplan Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal⁴) blijkt dat in de gemeente Geldermalsen de meeste overstorten zijn aangeduid als knelpunt, behalve in Beesd, Gellicum en Meteren. Wanneer er overstorten plaatsvinden blijkt dat de beleving, ecologie van water en oever veelal matig tot (zeer) slecht is in de gemeente.

Daarnaast wordt de oppervlaktewaterkwaliteit door het waterschap op een aantal vaste punten gemeten en getoetst aan [NW4 normen](#) met I-Bever 3.1.⁵ De waterkwaliteit is gemeten op zuurstof, chloride, doorzicht, fosfaat en stikstof. Het zuurstofgehalte, de hoeveelheid chloride en de doorzicht is door het waterschap beoordeeld als 'Goed' ter hoogte van Deil en voldoet veelal aan de normen. Het fosfaat- en stikstofgehalte in het water is op de meeste plaatsen rond Deil eveneens als 'Goed' beoordeeld, maar op enkele meetpunten van een 'matige' kwaliteit.⁶ De overschrijdingen zijn onder meer te wijten aan de belasting vanuit mestgebruik in de landbouw, veenaafbraak en riooloverstorten.

Regen- en afvalwatersysteem

Voor de waterafvoer uit bestaand stedelijk gebied naar het landelijk gebied geldt een afvoernorm van maximaal 1,5 l/s/ha. In het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Daar waar een gemengd stelsel aanwezig is lozen vuil water en hemelwater lozen beide op het rioolstelsel. Waar werkzaamheden aan de riolering plaatsvinden, worden kansen om een gescheiden rioolstelsel aan te brengen zoveel als

⁴ Stedelijk waterplan. Deel 1: visie en oplossingsrichtingen: Waterplan Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal (2007), opgesteld door de gemeente, het waterschap en Arcadis.

⁵ Zie Nota's waterhuishouding, <http://www.helpdeskwater.nl/algemene-onderdelen/structuurpagina/zoeken-site/@16516/nota's-0/>.

⁶ Zie website Waterschaprivierenland, <https://www.waterschaprivierenland.nl/common/over-het-waterschap/taken/schoon-water/kaart-waterkwaliteit.html>.

mogelijk benut. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat zorgvuldig invulling moet worden gegeven aan de wateropgave gezien de wederzijdse afhankelijkheid van water en ruimtelijk beleid. Middels het wettelijke procesinstrument de watertoets zorgt het Rijk dat klimaatbestendig en waterrobuust inrichten vroeg in het ruimtelijk proces mee wordt gewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Per plan wordt de toegenomen afvoer van water zoveel mogelijk binnen het plangebied gecompenseerd. Waterneutraal bouwen is bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen het uitgangspunt. Op een kleinere schaal moet bij nieuwe ontwikkelingen tot de terreingrens regen- en afvalwater gescheiden worden aangeleverd. Bij voorkeur wordt schoon hemelwater direct naar het oppervlaktewater afgevoerd in plaats van op de riolering aangesloten. Daarnaast moeten riool overstorten vrij kunnen uitstromen op het watersysteem.

Klimaatbestendig inrichten

Toekomstige ontwikkelingen in Deil moeten klimaatbestendig en waterrobuust worden ingericht in navolging van het Nationaal Waterplan 2016 (zie paragraaf 6.2.2.) en de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie uit het Deltaprogramma 2016⁷. Klimaatadaptatie is een integrale benadering en bestaat de volgende onderdelen: wonen, werken, infrastructuur, groen, duurzaamheid, recreatie, water en riolering. Om dit te bereiken moeten waterveiligheid en klimaatbestendigheid integraal meegewogen worden bij het plannen van ruimtelijke ontwikkelingen, bij herontwikkeling en bij investeringen in beheer en onderhoud. Dit is een complexe opgave, want het vereist samenwerking van vele actoren op lokaal en regionaal niveau.

Hierbij wordt gestreefd naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Om er voor te zorgen dat Deil in de toekomst waterrobuust en klimaatbestendig wordt ingericht moeten bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende stappen doorlopen worden:

- 1 'weten': analyse van waterrobuustheid en klimaatbestendigheid in eigen plangebied;
- 2 'willen': vertaling van deze analyse naar een gedragen ambitie en adaptatiestrategie met concrete doelen;
- 3 'werken': beleidsmatige en juridische doorwerking van deze ambitie in beleidsuitvoering.

Klimaatbestendig inrichten kan op meerdere manieren. Bijvoorbeeld door bij nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen watercompensatie op eigen terrein te realiseren. En bij de inrichting van het plangebied bewuste keuzes te maken en proactief in te spelen op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overlast in de toekomst te voorkomen. Daarnaast kan men denken aan het verbeteren van water bufferend vermogen van wegen bij extreme neerslag en de beschikbaarheid van water ten behoeve van ruimte, gezondheid, verkoeling, watergift aan planten etc.

⁷ Zie website Deltacommissaris, <http://www.deltacommissaris.nl/deltaprogramma/inhoud/deltabeslissingen/deltabeslissing-ruimtelijke-adaptatie>.

6.2 Waterrelevant beleid

6.2.1 Europees beleid

Europese kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 (uitstel mogelijk tot 2027) op orde is. De KRW heeft als doelstelling landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Door de KRW heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit én ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het 'standstill' principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen. De uitvoering van de richtlijn ligt voor de gemeente Geldermalsen in handen van het Waterschap Rivierenland.

6.2.2 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaat-veranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied.

De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

6.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergronds biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen grond- en drinkwater en vaarwegen.

– *Oppervlaktewater*

De provincie en haar partners streven samen naar herstel en behoud van de kwaliteit van het oppervlaktewater in Gelderland, waarbij ten minste voldaan wordt aan de normen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Ook streeft de provincie naar herstel en behoud van oppervlaktewateren met een bijzondere ecologische kwaliteit, de HEN- en SED-wateren (wateren van het Hoogste Ecologische Niveau resp. wateren met een Specifiek Ecologische Doelstelling) en de bescherming van Beschermden vissoorten. De HEN-wateren zijn onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk, de SED-wateren vallen daar grotendeels buiten.

Uiterlijk in 2027 is bereikt dat het totale Gelderse watersysteem voldoet aan de gestelde ecologische en chemische doelen van de KRW. De rol van de provincie is daarbij kaderstellend voor de te behalen doelen.

– *Wateroverlast*

De provincie en haar partners willen zo veel mogelijk voorkomen dat inundatie vanuit watergangen leidt tot wateroverlast. Hiervoor wordt het regionale systeem op orde gebracht en op orde gehouden.

De provincie stelt de ambitie en de normen voor de regionale watersystemen vast. De provincie informeert mensen en bedrijven over het minimale beschermingsniveau tegen overstroming vanuit de watergang dat zij kunnen verwachten.

– *Grondwateroverlast*

De provincie en haar partners streven er samen naar dat grondwateroverlast wordt voorkomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en bij de herontwikkeling van bestaande locaties.

De ambitie van de provincie is het stimuleren van de bewustwording bij gemeenten en ontwikkelaars voor het risico van grondwateroverlast, zodat zij hier in een vroeg stadium rekening mee houden bij de locatiekeuze en bij inrichtingsvraagstukken.

– *Drinkwater*

De provincie en haar partners streven er samen naar om voor de lange termijn in Gelderland op een verantwoorde manier in drinkwater te voorzien, met grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening. Dit betekent dat er voldoende grondwater wordt gereserveerd dat op eenvoudige wijze kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater, dus zonder ingrijpende en kostbare zuivering. De winning van grondwater heeft minimale, maatschappelijk aanvaardbare negatieve effecten op andere functies.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van bovenstaande uitgangspunten.

6.2.4 Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Water - beheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.



Onderverdeling Waterschap Rivierenland. Bron: Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meelaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Het Waterschap wil haar regionale watersysteem op zo'n manier inrichten dat het watersysteem extreme klimaatveranderingen kan opvangen. De normen hoe vaak een gebied bij een bepaald gebruik mag overstromen vanuit het oppervlaktewater (inundatiefrequentie) zijn vastgelegd in de provinciale Waterverordening Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft al veel maatregelen genomen om de toename van neerslag op te vangen. Tot 2015 is 85 kilometer aan natuurvriendelijke oevers aangelegd of oevers verbreed. Onder andere door deze maatregel is de ruimte om water vast te houden en te bergen in het watersysteem flink vergroot. In 2013 en 2014 is het regionale watersysteem opnieuw getoetst aan de normen voor wateroverlast. Het regionale watersysteem van de Bommelerwaard, Ooijpolder en een deel van de Beneden Linge in het Lek- en Lingegebied zijn op orde, uitgaande van het huidige klimaat. Tot en met 2018 worden extra maatregelen getroffen die passen bij het principe 'eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren'.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma 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 watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets, waarvan de resultaten in paragraaf 6.3 worden beschreven heeft toetsing aan het beleid van het waterschap plaatsgevonden.

6.2.5 Gemeentelijk beleid

Stedelijk Waterplan

De gemeente Geldermalsen heeft samen met Waterschap Rivierenland een stedelijk waterplan opgesteld. Dit plan is vastgesteld in 2010. Het waterplan geeft vorm aan het gezamenlijk beleid op het gebied van water voor de betrokken gemeenten en geeft

richting aan alle activiteiten met betrekking tot het water binnen de gemeenten en het Rivierenland.

Het doel van het waterplan is het oplossen van knelpunten en het verzilveren van kansen die zich voordoen ten aanzien van het (toekomstige) waterbeheer tegen verantwoorde maatschappelijke kosten. Uitgangspunt hierbij is het streven naar een watersysteem van voldoende kwaliteit, dat mogelijkheden biedt voor recreatie en beleving.

Het Stedelijk Waterplan bestaat uit twee delen:

- Deel 1: visie en oplossingsrichtingen. Waterplan Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Opgesteld in 2007.
- Deel 2: uitvoeringsprogramma. Waterplan Geldermalsen 2009-2015. Opgesteld in 2009.

In deel 1 (de visie) worden de huidige situatie en het beleid en een gezamenlijke visie op de lange termijn beschreven. Daarnaast worden mogelijke oplossingsrichtingen per invalshoek benoemd, die zijn gebaseerd op de analyse van het beleid en systeem. Het Lingebed (buitendijkse gronden) valt buiten de scope van het Stedelijk Waterplan. Voor het binnendijks gelegen deel van het plangebied gelden de volgende principes vanuit het gemeentelijk beleid; voor een deel zijn dit overigens principes die vanuit beleid op hogere niveaus zijn overgenomen:

- Voorkomen wateroverlastsituaties;
- Vasthouden – bergen – afvoeren;
- Schoon houden – scheiden – zuiveren;
- Duurzaam omgaan met hemelwater (waaronder afkoppelen);
- Ruimte voor water;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Toepassen van duurzame (= niet uitloogbare) materialen en duurzaam terreinbeheer.
- Toekomstige ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van wateroverlast.

Bij nieuwe plannen en initiatieven is water een medeordenend principe en dient er rekening te worden gehouden met water als onderdeel van het planproces. Per plan wordt de toegenomen afvoer van water zoveel mogelijk binnen het plangebied gecompenseerd. Waterneutraal bouwen is bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen het uitgangspunt. Om de doelen uit deel 1 (de visie) te verwezenlijken worden in deel 2 (het uitvoeringsprogramma) van het Stedelijk Waterplan concrete maatregelen beschreven welke zijn onder te verdelen in 2 hoofdcategorieën:

- Maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit (bijvoorbeeld rioleringswerkzaamheden en aanleg van natuurvriendelijke oevers);
- Maatregelen betreffende de waterkwantiteit (aanleg van nieuwe of vergroten van bestaande wateroppervlakken en het verruimen van duikers).

Deze concrete maatregelen worden vervolgens via de beheerplannen naar vermogen gefaseerd gerealiseerd. Voor zover noodzakelijk en mogelijk zal hiervoor binnen ruimtelijke plannen de planologische ruimte worden geboden.

6.3 Toetsing en afstemming

6.3.1 Gemeentelijk beleid bij de watertoets

Bij nieuwe bestemmingsplannen moet de waterhuishouding vastgelegd worden in de (verplichte) waterparagraaf. De gemeente en het waterschap Rivierenland gebruiken het instrument watertoets om in zo vroeg mogelijk stadium samen met de ontwikkelaar een gedegen aanpak voor water uit te werken. Elke locatie en fase van ontwikkeling vergt maatwerk en de procesafspraken over de waterhuishouding worden vastgelegd in het kader van de watertoets.

6.3.2 Dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie gerespecteerd.

A-watergangen, alsmede structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie worden bestemd tot 'Water'. Verder geldt een aanvullende bescherming door de Keur. Die geldt immers naast het bestemmingsplan.

Langs de A-watergangen dient aan weerszijden rekening gehouden te worden met een beschermingszone. Deze beschermingszone wordt in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld door middel van een dubbelbestemming.

Verder zijn delen van het plangebied gelegen in de kern- en beschermingszone van een waterkering. In deze zones is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing. Deze beschermingszone wordt eveneens in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen middels een dubbelbestemming. In dit geval betreft het de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Tenslotte loopt er door het plangebied een rioolwaterpersleiding van het waterschap. Ook deze persleiding met bijbehorende beschermingszone wordt in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld door middel van een dubbelbestemming.

6.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

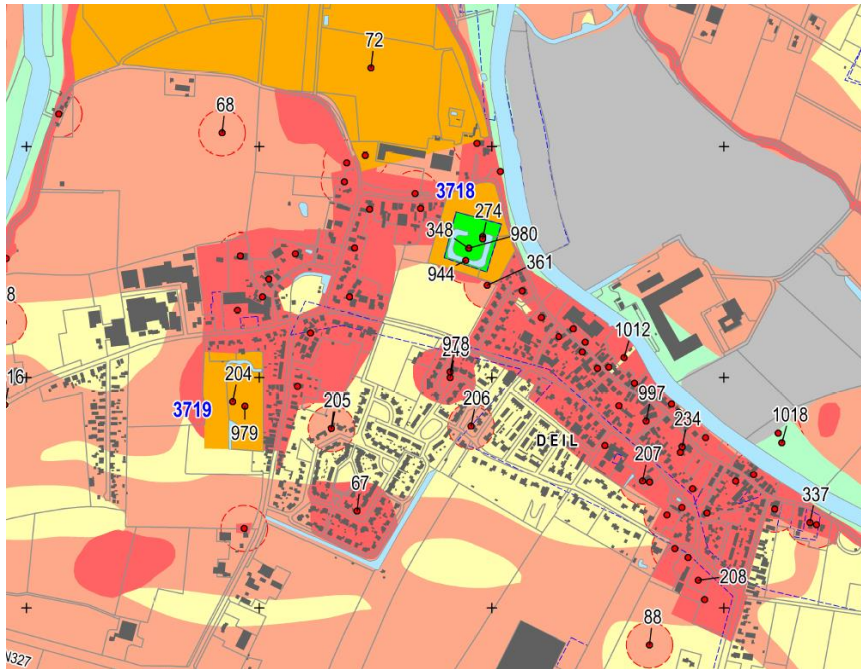
7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Archeologie

Archeologie gaat over de verwachte cultuurhistorische waarde in de bodem. In 1992 is op Malta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlands parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van waardevolle zaken. In het kader van de een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 ingetrokken en de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt verschillende specifieke regelingen en wetten die er zijn voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Het bovengenoemde uit de Monumentenwet 1988 is binnen de Erfgoedwet nog steeds van toepassing. Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang.

7.1.1 *Archeologische beleidskaart Geldermalsen*


De gemeente Geldermalsen heeft in 2015 samen met archeologisch adviesbureau RAAP de archeologische kaarten uit 2006 en achterliggende kaarten en databestanden geactualiseerd. Alle locaties waarvan vastgesteld is dat er (mogelijk) waardevolle cultuurhistorische resten bovengronds en ondergronds aanwezig zijn (of in potentie in de bodem bewaard zijn gebleven), zijn opgenomen op de archeologische beleidskaart. Op deze kaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen beleidsmatig vertaald zodat ze in het ruimtelijk beleid van de gemeente Geldermalsen kunnen worden opgenomen en als basis kunnen dienen bij de (actualisatie van de) bestemmingsplannen. Op basis van de navolgende uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied meerdere archeologische verwachtingswaarden.




Uitsnede kaart Archeologie in de gemeente Geldermalsen (voor legenda zie hierna). Bron: Archeologische beleidskaart met bestemmingsplanregels bij Waarde-archeologie, RAAP.


legenda


terreinen met gewaardeerde archeologische resten

 Waarde-Archeologie 1: terrein met behoudenswaardige archeologische resten


terreinen met archeologische resten


 Waarde-Archeologie 2: terrein op de archeologische monumentenkaart


 Waarde-Archeologie 2: waarnemingslocatie met archeologische resten (puntlocatie met attentiezone van 50 m)


 Waarde-Archeologie 2: historische dorpskern, oude woongrond en overige terreinen van archeologisch belang


archeologische verwachtingsgebieden

 Waarde-Archeologie 3: gebieden met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten: algemeen


 Waarde-Archeologie 4: gebieden met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten: restgeul van de Linge


 Waarde-Archeologie 5: gebieden met een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten


 Waarde-Archeologie 6: diep gelegen rivierstroomgordels


 reeds archeologische onderzochte gebieden

vrijgegeven terreinen

 archeologisch opgegraven gebied

 gebieden met een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten

 diepe verstoringen en afgravingen

 water(bodems)

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in categorieën met verschillende bestemmingsomschrijvingen:

1. terreinen met gewaardeerde archeologische resten (waarde-archeologie 1);
2. terreinen met archeologische resten (waarde-archeologie 2);
3. archeologische verwachtingsgebieden (waarden-archeologie 3, 4, 5 en 6);
4. vrijgegeven terreinen.

Op de archeologische beleidskaart staat per categorie kort aangegeven welke onderzoeksgrenzen (oppervlakte- en dieptegrenzen) worden gehanteerd bij het besluit om een onderzoeksverplichting op te leggen.

Terreinen met gewaardeerde archeologische resten

Waarde-archeologie 1

Terrein met behoudenswaardige archeologische resten. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 10 m² verlangt de gemeente vroegtijdig in-situ of ex-situ (door opgraving) behoud van de behoudenswaardige archeologische resten.

Terreinen met archeologische resten

Waarde-archeologie 2

Terrein op de archeologische monumentenkaart Gelderland (AMK) - waarnemingslocatie met archeologische resten (puntlocatie met attentiezone van 50 m) - historische dorpskern, oude woongrond, en overige terreinen van archeologisch belang. Voor deze categorie geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 100 m² de gemeente in het kader van een vergunningtraject of medewerking in verband met planrealisatie vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek eist.

Archeologische verwachtingsgebieden

Waarde-archeologie 3

Gebieden met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Voor deze categorie geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 500 m² de gemeente in het kader van een vergunningtraject of medewerking in verband met planrealisatie vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek eist.

Waarde-archeologie 4

Gebieden met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten, restgeul van de Linge. Voor deze categorie geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 1.000 m² de gemeente in het kader van een vergunningtraject (of medewerking in verband met planrealisatie) vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek eist.

Waarde-archeologie 5

Gebieden met een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten. Voor deze categorie geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 1.000 m² de gemeente in het kader van een vergunningtraject (of medewerking in verband met planrealisatie) vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek eist.

Waarde-archeologie 6

Diepgelegen rivierstroomgordels. Voor deze categorie geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 300 cm -mv en groter dan 2.500 m² de gemeente in het kader van een vergunningtraject (of medewerking in verband met planrealisatie) vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek eist.

Vrijgegeven terreinen

Archeologisch opgegraven gebied

Gebieden met een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten - Diepe verstoringen en afgravingen - Water(bodems); zones met al dan niet natuurlijke waterpartijen (rivieren, vijvers e.d.) Voor deze eenheden zijn in de vigerende bestemmingsplannen geen regels opgenomen.

7.1.2 Toepassing in dit bestemmingsplan

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn drie categorieën van belang:

- Terreinen met archeologische resten (Waarde-archeologie 2);
- Archeologische verwachtingsgebieden (Waarde-archeologie 3);
- Archeologische verwachtingsgebieden (Waarde-archeologie 5).

Voor deze categorieën is een dubbelbestemming opgenomen, respectievelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Hiermee is de bescherming van archeologische waarden in dit bestemmingsplan geborgd conform de uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

7.2 Cultuurhistorie

Om de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Een verantwoorde verankering van de cultuurhistorie in structuurvisie, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages is gewenst. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2). De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente.

7.2.1 Toepassing in dit bestemmingsplan

In dit ruimtelijk-juridisch plan is het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid als volgt vertaald en als zodanig geborgd:

- Als waarborg voor de molenbiotoop behorende bij molen De Vlinder is de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen;
- Waardevolle open (door)zichten hebben een passende bestemming 'Agrarisch - Dorpsgebied' gekregen (zonder bouwvlak);
- De stedenbouwkundige ensembles en een groot deel van de bebouwing langs de belangrijkste historische laanstructuren zijn bestemd tot 'Wonen – Beeldbepalend'. Het verschil met de reguliere bestemming 'Wonen' is dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud, beheer en herstel van binnen deze bestemming overige aanwezige cultuurhistorische waarden. Hier wordt in ieder geval verstaand het behoud, beheer en herstel van het bestaande bebouwingsbeeld. Zo moeten hoofdgebouwen aan de dijk in verband met het dijkgebonden karakter binnen de

zone van het dijkwal worden gesitueerd. Op de overige gronden moet het open karakter van de omgeving, met vrijstaande woningen op grote kavels, gewaarborgd blijven.

Het bestaande bebouwingsbeeld is de basis voor ontwikkelingsmogelijkheden. Het behoud van het kleinschalige karakter en een inrichting van de onbebouwde ruimte die past in de dorps sfeer staan hier voorop. Belangrijk zijn het behoud van de nog aanwezige open ruimten tussen de bebouwde gedeelten, in het bijzonder de karakteristieke doorzichten vanaf de dijk en op het agrarisch dorpsgebied en op monumentale panden. Ook van belang is de ligging van de bebouwing ten opzichte van de straat.

- Op de verbeelding zijn rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voorzien van respectievelijk de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - rijksmonument’ en ‘specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument’.

Omdat bescherming van dergelijke monumenten plaatsvindt via de Erfgoedwet en de gemeentelijke monumentenverordening heeft deze aanduiding vooral een signaleringsfunctie;

Het bestemmingsplan is beheergericht van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om die reden wordt aangenomen dat er geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Bescherming van monumenten vindt plaats via de Erfgoedwet en de provinciale/gemeentelijke monumentenverordening.

Het aspect ‘cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

8 Natuur en Landschap

8.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. De wet is sinds 1 januari 2017 van kracht en vervangt daarmee de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Tevens vormt deze wet de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

8.2 Beschermde gebieden

Op grond van artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna, door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Daarnaast is er in voorliggend (beheergericht) bestemmingsplan geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen voor beschermde gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming.

8.3 Beschermde soorten

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, zoals vogels en vleermuizen, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een flora- en faunatoets te worden uitgevoerd.

Voorliggend bestemmingsplan is beheergericht van aard. Er is geen sprake van ontwikkelingsmogelijkheden waarbij beschermde soorten in het geding zijn. Om die reden zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming aan de orde.

8.4 Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

De ambitie van Gelderland is om zorgvuldig om te gaan met natuur en landschap op een haalbare en betaalbare wijze en de samenleving daar meer bij te betrekken. Met het natuur- en landschapsbeleid draagt Gelderland bij aan de realisatie van internationale doelstellingen. De basis van het Gelderse natuur- en landschapsbeleid worden gevormd door de afspraken die tussen provincies en het Rijk gemaakt zijn zoals neergelegd in het Onderhandelingsakkoord Decentralisatie Natuur. Een variatie aan planten- en diersoorten is cruciaal voor een goede leefomgeving. Die variatie kan alleen behouden worden wanneer in heel Europa natuurgebieden aaneengesloten worden. Daarom werkt Gelderland aan een Gelders Natuurnetwerk: een stelsel van onderling verbonden natuurgebieden, die in verbinding staan met natuurnetwerken buiten Gelderland. In het Gelders Natuurnetwerk (GNN) geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Enkele uitzonderingen zijn mogelijk. Het betreft ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of ontwikkelingen waarvoor gemotiveerd, geen alternatieven bestaan. Voor dit soort uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het GNN in stand blijft.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart van het GNN en GO. Hieruit blijkt dat de Linge deel uitmaakt van het GNN. De Linge bevindt zich buiten het plangebied van dit bestemmingsplan; het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het GNN.

De betreffende percelen hebben in het voorliggende bestemmingsplan een passende bestemming gekregen. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de GNN en GO aan de orde.



bron: www.gelderland.nl

Het aspect 'natuur en landschap' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

9 Juridisch plan

9.1 Algemeen

9.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

9.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

9.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

9.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

9.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Plansystematiek

Bij het opstellen van de planregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van de bestemmingsplannen Kern Buurmalsen 2013, Kern Tricht 2013, Kern Rumpst 2013, Kern Meteren 2013 en Kern Rhenoy 2013 van de gemeente Geldermalsen. Bovendien is de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan “Tricht 2013” in deze regels verwerkt. Deze uitspraak heeft gevolgen gehad voor de bijgebouwenregeling van de woonbestemmingen.

Aan huis gebonden bedrijven

Het beleid voor de verruiming van de regeling voor een aan huis gebonden bedrijf is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, maar geldt wel als toetsingskader voor het kruimelbeleid.

Parkeren

Met inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 op 29 november 2014 (Stb. 2014, 458) is de grondslag voor stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening komen te vervallen. Dit heeft tot gevolg dat regels omtrent het aantal aan te leggen parkeerplaatsen en de afmetingen daarvan een plek dienen te krijgen in het bestemmingsplan. Deze regels zijn opgenomen in het artikel 24.1.

Het uitgangspunt is dat bij iedere omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, bedrijf of een andere functie waar mensen verblijven wordt beoordeeld hoeveel parkeerplaatsen voor de desbetreffende functie benodigd zijn. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebruikgemaakt van de cijfers die door CROW zijn opgesteld en vastgelegd in publicatie 317: “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Ten behoeve van dit bestemmingsplan stelt de gemeente deze publicatie vast als gemeentelijk beleidsstuk. In principe zal de gemeente de maximum parkeernormen hanteren. Bij omgevingsvergunning kan daar echter van worden afgeweken, in zoverre dat niet voldaan moet worden aan de maximum parkeernormen, maar aan de minimum parkeernormen. Dat houdt in dat voor een bepaalde functie minder parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden.

Daarnaast zijn de minimum en maximum afmetingen bepaald en moeten de parkeerplaatsen worden aangelegd op het eigen terrein. Over het algemeen betekent dit laatste dat de parkeerplaatsen gerealiseerd worden op hetzelfde perceel als het gebouw waarin de woon-, kantoor- of andere verblijfsfunctie wordt uitgeoefend.

Wijzigingsbevoegdheden

In dit plan zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het mogelijk wordt om een bepaalde functie te wijzigen in een woonfunctie.

Daarnaast is het aantal wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden beduidend minder ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat nieuwe verzoeken die niet passen binnen dit bestemmingsplan getoetst moeten worden aan het kruimelbeleid. Het kruimelbeleid zal daardoor vaker in beeld komen dan voorheen.

Bestemmingen

Agrarisch - Dorpsgebied

De bestemming "Agrarisch - Dorpsgebied" is met name bedoeld voor agrarisch grondgebruik en bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Om de openheid van het landschap te behouden, dienen de gronden met deze bestemming nagenoeg onbebouwd te blijven. De bouwmogelijkheden zijn daarom uiterst beperkt. Ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is bovendien een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen. Zo is het niet toegestaan zonder omgevingsvergunning onder meer boomgaarden, boomkwekerijen of tuinen aan te leggen of verhardingen aan te leggen.

Bedrijf

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn uitsluitend de bedrijven toegestaan die op de verbeelding met een aanduiding zijn aangegeven. Met een omgevingsvergunning kunnen onder voorwaarden ook andere bedrijven worden toegestaan.

Bij elk bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Deze mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning". Daar waar de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" op de verbeelding is weergegeven, is een bedrijfswoning uitdrukkelijk niet toegestaan.

Verder zijn op de verbeelding het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten vermeld.

Na bedrijfsbeëindiging kan de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming "Wonen" of "Wonen - Beeldbepalend". Daarvoor dient aangetoond te worden dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie. Ook is afstemming met het gemeentelijk woningbouwprogramma noodzakelijk

Bedrijventerrein

Bij de bestemming "Bedrijventerrein" worden niet alle bedrijven aangeduid conform het gebruik, maar zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) toegestaan. Bij omgevingsvergunning kunnen ook andere activiteiten worden toegestaan, mits deze naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan activiteiten in de categorieën 1 en 2.

Bij elk bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Deze mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning". Zelfstandige kantoren met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² zijn uitgesloten.

Het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding vermeld.

Horeca

Binnen de bestemming "Horeca" is een horecabedrijf toegestaan tot en met horecacategorie 3. De horecacategorieën zijn beschreven in artikel 1 van de regels. Het betreft hier een hotel-restaurant dat tevens een gemeentelijk monument is. De goot- en bouwhoogte mogen daarom niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

Na beëindiging van de bedrijfsvoering kan de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming “Wonen” of “Wonen - Beeldbepalend”. Daarvoor dient aangetoond te worden dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming “Maatschappelijk” zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan (religieuze, educatieve, sportieve, sociale dan wel culturele doeleinden, gezondheidszorg, alsmede voor openbaar bestuur en openbare dienstverlening). Dit zijn openbare en semi-openbare functies. In verband met aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten, is deze bestemming tevens bedoeld voor de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding vermeld. Voor de op de verbeelding aangeduide rijks- en gemeentelijke monumenten gelden de bestaande hoogtematen als maximum.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” is bestemd voor aspecten als verkeer en parkeren, groenvoorzieningen, water en dergelijke. Ter plaatse van de aanduiding “groen” zijn alléén groenvoorzieningen toegestaan, terwijl ter plaatse van de aanduiding “speelvoorziening” niets anders dan groenvoorzieningen, beplanting en een speelterrein met speelvoorzieningen mag worden aangelegd.

Binnen de bestemming zijn garageboxen en een horecabedrijf (cafeteria) specifiek aangeduid. Daarnaast kan met een omgevingsvergunning onder voorwaarden een jongerenontmoetingsplek worden gerealiseerd.

Water

De bestemming “Water” is bedoeld voor de instandhouding van open water. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan en andere bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 m.

Wonen

De bestemming “Wonen” heeft betrekking op het niet-cultuurhistorisch waardevolle woongebied van de kern van Deil. De gronden mogen onder meer gebruikt worden voor woondoeleinden en de op de verbeelding aangeduide niet-woonfuncties. Deze niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan in combinatie met een bijbehorende woning en mogen niet in omvang worden vergroot. Bovendien zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding “woonwagenstandplaats” bedoeld voor woonwagens en woonwagenwoningen. Verder zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan en kunnen met een omgevingsvergunning aan huis gebonden bedrijven worden toegestaan.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding vermeld. Hoofdgebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw”. Per hoofdgebouw is slechts één woning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - appartementen” is echter het bestaande aantal woningen toegestaan. Het gaat dan om gestapelde woningen.

Voor bijgebouwen geldt een specifieke bijgebouwenregeling. Het gaat dan om gebouwen die geen hoofdgebouwen zijn. Aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw vallen hier ook onder.

Ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Wonen - Beeldbepalend

De bestemming "Wonen - Beeldbepalend" ziet op het cultuurhistorisch waardevolle woongebied van de kern van Deil. De gronden mogen onder meer gebruikt worden voor woondoeleinden en de op de verbeelding aangeduide niet-woonfuncties. Deze niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan in combinatie met een bijbehorende woning en mogen niet in omvang worden vergroot. Verder zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan en kunnen met een omgevingsvergunning aan huis gebonden bedrijven worden toegestaan. Bovendien worden binnen deze bestemming de cultuurhistorische waarden beschermd.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bestaande goot- en bouwhoogten mogen met maximaal 10% worden vergroot. Dat geldt echter niet voor de op de verbeelding aangeduide rijks- en gemeentelijke monumenten. Voor deze monumenten gelden de bestaande hoogtematen als maximum.

Hoofdgebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouw-aanduiding - hoofdgebouw". Per hoofdgebouw is slechts één woning toegestaan. Voor bijgebouwen geldt een specifieke bijgebouwenregeling. Het gaat dan om gebouwen die geen hoofdgebouwen zijn. Aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw vallen hier ook onder.

Ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Wonen - Voorlopig

Binnen deze bestemming is het mogelijk een nieuw hoofdgebouw op te richten met een maximale goothoogte van 4 meter voor en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het bouwvlak mag maximaal voor 60% bebouwd worden. Daarnaast sluit deze bestemming vrijwel geheel aan op de bepalingen binnen de bestemming "Wonen".

Gelet op de druk op het woningmarktprogramma in Geldermalsen is er voor gekozen dat het oprichten van de woning binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet zijn gebeurd. Na deze termijn zal de bestemmingsregeling van "Wonen" voor deze gronden van toepassing worden verklaard. Indien binnen deze 2 jaar geen hoofdgebouw is gerealiseerd, zal het bouwrecht van een woning komen te vervallen en is het enkel mogelijk om openbare nutsgebouwen en andere bouwwerken op te richten op deze gronden.

Dubbelbestemmingen

Leiding - Riool

De dubbelbestemming "Leiding - Riool" dient ter bescherming van de aanwezige rioolpersleiding. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op een zone van 5 m aan weerszijden van het hart van de leiding. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zinde worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 2 m. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Verder is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, zoals het afgraven, op-hogen of egaliseren van gronden of het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen. Bij het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning dient het belang van de leiding te worden meegewogen en dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 5

De archeologische dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond.

In principe mogen alleen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming. Bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemming(en) zijn pas toegestaan nadat is voldaan aan de voorwaarden zoals die binnen de betreffende archeologische dubbelbestemmingen zijn opgesomd.

Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. Deze nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

Ten slotte is het verboden zonder omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. In de dubbelbestemmingen is opgenomen voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning al dan niet nodig is.

Waterstaat - Waterbergingsgebied

De dubbelbestemming "Waterstaat - Waterbergingsgebied" dient ter bescherming van de waterbergingscapaciteit van het winterbed van de Linge. De gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, de waterberging en de hierbij behorende voorzieningen.

Er mogen uitsluitend gebouwen, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en de bouwhoogte daarvan bedraagt maximaal 3 m. Ten behoeve van de andere op deze gronden voorkomende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd als het gaat om vervangen, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, mits de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" is toegekend aan de gronden ter hoogte van de waterkering zelf, de zogenoemde kernzone van de waterkering. De gronden zijn, naast de ter plaatse geldende bestemming(en), bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, alsmede de bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt. Nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder, mogen bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming(en) worden gebouwd.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

10 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Van bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro is dan ook geen sprake. De ontwikkeling en uitvoering van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Met de kosten voor de verplichte tienjaarlijkse actualisatie van het bestemmingsplan is in de gemeentelijke begroting rekening gehouden. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

11 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

11.1 Overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Deil 2018' heeft in de periode van vrijdag 10 juni 2016 tot en met donderdag 21 juli 2016 ter inzage gelegen. Op 16 juni 2016 is tevens een informatieavond georganiseerd. Over de ter inzage legging en de informatieavond is meerdere malen gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en op de gemeentelijke website. Daarnaast is huis-aan-huis een flyer verspreid. Zowel belanghebbenden als geïnteresseerden hebben de mogelijkheid gekregen een inspraakreactie in te dienen.

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 16 juni 2016 aan de navolgende instanties een digitaal exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan 'Deil 2018' toegestuurd met het verzoek voor 21 juli 2016 te reageren:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Provincie Gelderland
- Waterschap Rivierenland
- Veiligheidsregio Gelderland-Zuid
- Vitens Gelderland NV
- Kamer van Koophandel Gelderland
- Liander Infra Oost NV
- Stichting Gelders Landschap en Geldersche Kastelen
- Nuon

De ter inzage legging en de informatieavond hebben geleid tot 18 inspraakrecreaties. Hierbij zijn ook de reacties uit het vooroverleg meegeteld. Tevens heeft de inspraaktermijn er toe geleid dat een aantal ambtshalve wijzigingen zullen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Geldermalsen heeft op 4 oktober 2016 het inspraakdocument 'Deil 2018' (registratienummer:16.016574) vastgesteld. In dit inspraakdocument is een overzicht van de inspraakreacties terug te vinden en welke wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan 'Deil 2018' zijn verwerkt. Dit inspraakdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

11.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Deil 2018' heeft vanaf vrijdag 23 juni 2017 tot en met donderdag 3 augustus 2017 ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro. De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 22 juni 2017. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum. Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben zes belanghebbenden gebruik gemaakt. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is te herleiden tot welke aanpassingen dit heeft geleid. Ook de ambtshalve wijzigingen worden hierin besproken.

11.3 Uitspraak Raad van State

Op 15 januari 2020 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan ten aanzien van dit bestemmingsplan (201808163/3/R1). deze uitspraak is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

De Afdeling heeft de raad opgedragen te motiveren waarom het planologisch mogelijk maken van een bedrijfswoning aan Appelhof 2 in strijd is met het gemeentelijk beleid of anderszins in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Met de actualisatie van de beleidsnotitie 'Bedrijventerreinen 2011-2030' en de aanpassing van paragraaf 4.3.3 van het bestemmingsplan (verwijzing naar deze geactualiseerde beleidsnotitie) is hier gehoor aan gegeven. Met inachtneming van deze aanpassing wordt het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld.