

Bestemmingsplan

Meersteeg 6-8

Gemeente Geldermalsen

Bestemmingsplan

Meersteeg 6-8

Gemeente Geldermalsen

TOELICHTING



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV

TOELICHTING

op het bestemmingsplan 'Meersteeg 6-8' van de gemeente Geldermalsen

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht
Februari 2011

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldermalsen

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Juli 2010
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	September 2010
	Na vooroverleg	November 2010
03	Ontwerp	November 2010
04	Vaststelling gemeenteraad	26 april 2011

Bestandsnaam: 20110428_833_TO Meersteeg 6-8.doc



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
	1.1	Aanleiding 1
	1.2	Procedure 1
	1.3	Leeswijzer 2
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	3
	2.1	Ligging en bereikbaarheid 3
3	PLANBESCHRIJVING	4
	3.1	Stedenbouwkundige inpassing 4
	3.2	Verkeerskundige aspecten 6
4	BELEID	7
	4.1	Nationaal Beleid 7
	4.2	Provinciaal Beleid 8
	4.3	Regionaal Beleid 9
	4.4	Gemeentelijk Beleid 10
	4.5	Archeologisch Beleid 11
	4.6	Conclusies Beleid 12
5	OMGEVINGSASPECTEN	13
	5.1	Flora en fauna 13
	5.2	Watertoets 15
	5.3	Bodem 17
	5.4	Luchtkwaliteit 19
	5.5	Geur 20
	5.6	Verkeer en parkeren 21
	5.7	Verkeerslawaaï 23
	5.8	Externe veiligheid 24
	5.9	Cultuurhistorie en archeologie 25
	5.10	Conclusies Omgevingsaspecten 26
6	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	28
7	BESTEMMINGEN	29
	7.1	Keuze van bestemmingen 29
8	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	31
9	OVERZICHT BIJLAGEN	32

1 INLEIDING

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Meersteeg 6-8'. Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de planlocatie is onder andere het bedrijf Molenaar Banket B.V. gevestigd. In het kader van wet en regelgeving op het gebied van hygiëne en personeelsvoorzieningen en om de voorgenomen uitbreiding van de productiecapaciteit te kunnen realiseren, dienen enkele noodzakelijke aanpassingen aan de bedrijfsbebouwing uitgevoerd te worden. Het betreft:

- Bebouwing aan de oostzijde van de bestaande bebouwing, ten behoeve van uitbreiding en modernisering van de aanvoer en opslag van grondstoffen;
- Aan de voorzijde aanpassing van de entree en uitbreiding van de kantoren op de verdieping, in verband met een noodzakelijke scheiding van de toegang van het productiepersoneel en administratie/bezoekers (hierdoor komt op de begane grond tevens bedrijfsruimte voor het plaatsen van een derde productielijn en algehele verbetering van de routing binnen het productieproces);
- Op langere termijn uitbreiding aan de voorzijde in verband met te verwachten uitbreidingsbehoefte voor de opslagcapaciteit van gereed product. Deze uitbreidingen passen niet op het eigen perceel, waardoor grond van de gemeente wordt aangekocht.

De gemeente Geldermalsen heeft als voorwaarde voor de geplande ontwikkeling gesteld dat de op het terrein van Molenaar Banket b.v. aanwezige Propaantank verwijderd moest worden. Dit omdat deze tank invloed had op de geplande ontwikkeling van de woonwijk de Plantage. De betreffende tank is reeds verwijderd, waardoor de gemeente medewerking verleent aan het bouwplan. In dit bestemmingsplan is het plaatsen van een propaantank of andere tanks uitgesloten.

Om de uitbreidingen op deze gronden te kunnen uitvoeren dient tevens een bestemmingswijziging te worden doorgevoerd. Naast de bedrijfsbebouwing van Molenaar Banket B.V. bevinden zich binnen het plangebied van dit bestemmingsplan ook een Joodse begraafplaats en een bedrijfswoning, behorende bij Molenaar Banket B.V.

Tussen het bedrijf en de bedrijfswoning is een Joodse begraafplaats gelegen. Dit is een gemeentelijk monument. De veranderingen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben geen invloed op de gronden van de begraafplaats. De nieuwe situatie zal de grafurft niet verstoren.

1.2 Procedure

De voorziene uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van Molenaar Banket B.V. is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1989, nr. 2' dat onherroepelijk is goedgekeurd d.d. 26 september 1990. Om de voorgestane uitbreiding toch mogelijk te maken is vergroting van de bestemming noodzakelijk.

Voor u ligt het bestemmingsplan 'Meersteeg 6-8', waarin de juridische kaders zijn gegeven voor de bedrijfsbebouwing van Molenaar Banket B.V., de naastgelegen begraafplaats en de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning aan de Meersteeg 8a. De uitbreiding van Molenaar Banket B.V. die middels dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt is de laatste uitbreiding die de gemeente Geldermalsen op deze locatie wenselijk acht. Indien het bedrijf in een later stadium nog verder kan- of wil groeien, zal ze moeten verhuizen naar een andere locatie die hiervoor meer geschikt is.

In het bestemmingsplan zijn de functies naar aard en omvang bestemd met bouwvlakken en zijn tevens bouwhoogtes aangegeven. Binnen de bepalingen die gelden is voldoende flexibiliteit behouden voor het realiseren van de uitbreidingen en het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader van de uitbreiding van bedrijfsbebouwing bedrijfs-woning van "Molenaar Banket B.V." te Geldermalsen. In deze toelichting vindt u informatie over de achtergronden en beleidskaders van het plan.

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gaat in op de ligging van de locatie. In hoofdstuk 3 leest u meer over de planbeschrijving van de voorgenomen uitbreidingen.

In hoofdstuk 4 is het beleidskader gegeven en in hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten behandeld die de verantwoording vormen.

In hoofdstuk 6 en 7 volgen respectievelijk de economische haalbaarheid waarin u kunt lezen hoe de plannen financieel haalbaar zijn en een beschrijving van de gekozen bestemmingen.

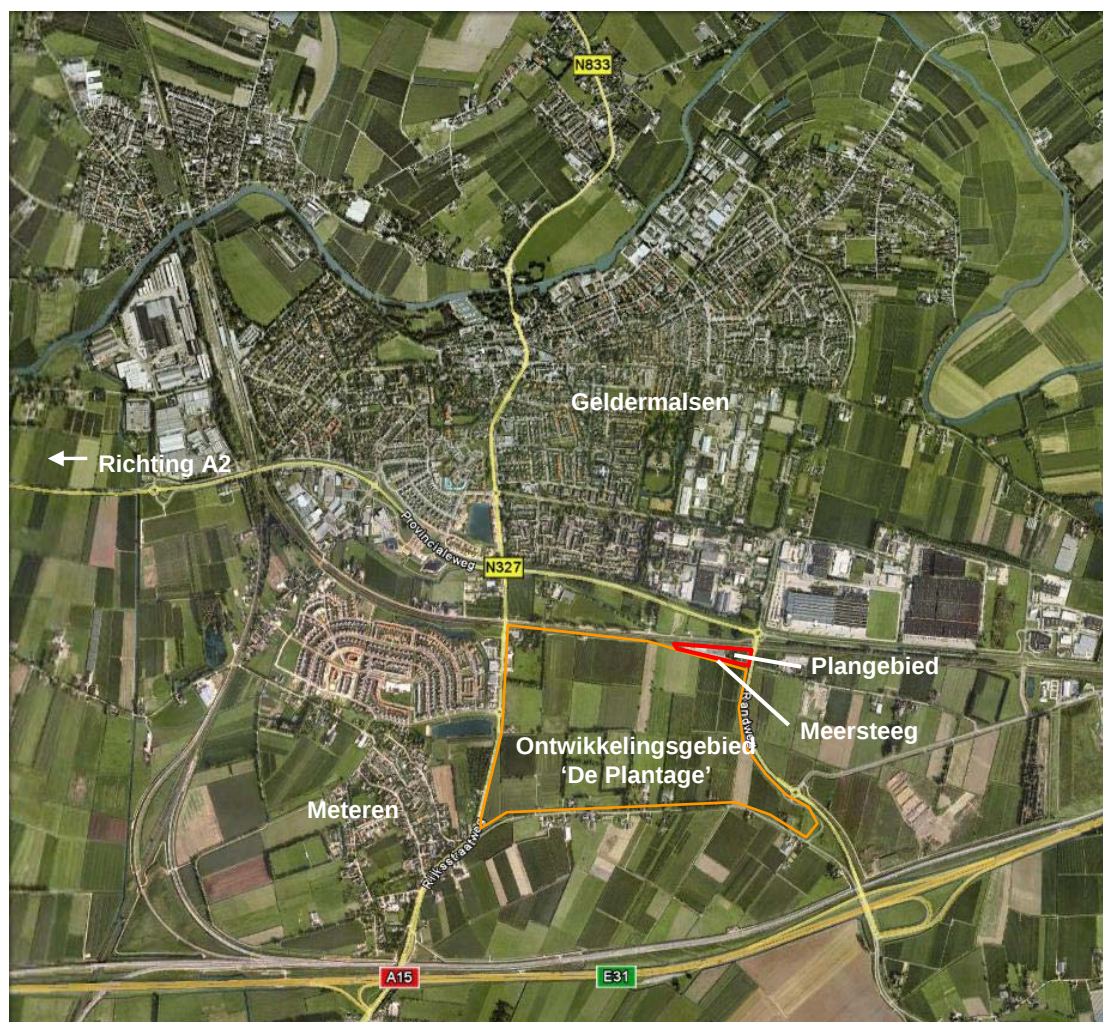
In hoofdstuk 8 vindt u de maatschappelijke haalbaarheid waarin is aangegeven hoe is omgegaan met het voor-overleg, eventuele inspraak en zienswijzen. Hoofdstuk 9, tenslotte, omvat een opsomming van de bijlagen, behorende bij deze toelichting van dit bestemmingsplan.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

*Geldermalsen is gelegen in het zuidwestelijke deel van de provincie Gelderland, nabij de rijks-
wegen A2 en A15. Het dorp grenst aan de rivier de Linge en wordt doorsneden door de
spoorlijn Utrecht-Tiel. Samen met de kernen Acquoy, Beesd, Buurmalsen, Deil, Enspijk, Gelli-
cum, Meteren, Rhenoy, Rumpt en Tricht vormt Geldermalsen de gemeente Geldermalsen, het
hart van de Tielerwaard. Het is een gebied met een rijke historie, en tegenwoordig ook een dy-
namisch gebied, waarin voor wonen, werken en recreatie volop mogelijkheden worden
geboden.*

2.1 Ligging en bereikbaarheid

De planlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Geldermalsen, in een restruimte tussen de spoorlijn Utrecht-Tiel en de Meersteeg. Het adres van de locatie is Meersteeg 6-8, te Geldermalsen. De locatie is bereikbaar via de Meersteeg die ter hoogte van de zuidelijker gelegen rotonde aansluit op de Randweg (N327) en vervolgens op de A15 en N-wegen richting de A2.



Figuur 1 Ligging plangebied

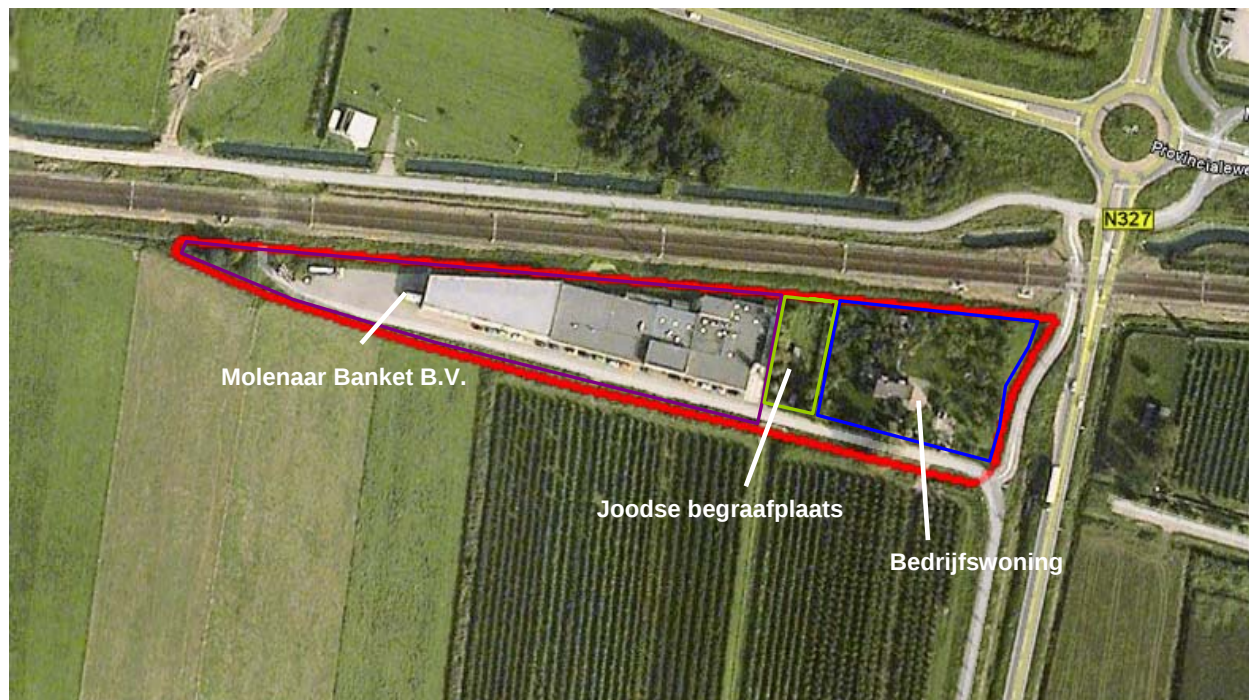
Ten zuidwesten van het plangebied is de ontwikkeling van De Plantage voorzien, een nieuw woongebied met ruimte voor 1500 woningen. Voor het eerste deelplan loopt, ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan, eveneens een bestemmingsplanprocedure.

Het plangebied heeft een zeer goede bereikbaarheid ten behoeve van distributie over de weg.

3 PLANBESCHRIJVING

De plannen ter plaatse van de planlocatie omvatten de uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen en de bijbehorende bedrijfswoning.

3.1 Stedenbouwkundige inpassing



Figuur 2 Plangebied ingezoomd

Bedrijfsbebouwing

De bestaande bedrijfsbebouwing van Molenaar Banket B.V. aan de Meersteeg bestaat uit een langwerpig gebouw op een driehoekige kavel. Aan de noordzijde wordt het gebouw begrensd door de spoorlijn, waardoor uitbreiding aan die zijde van het gebouw niet mogelijk is.

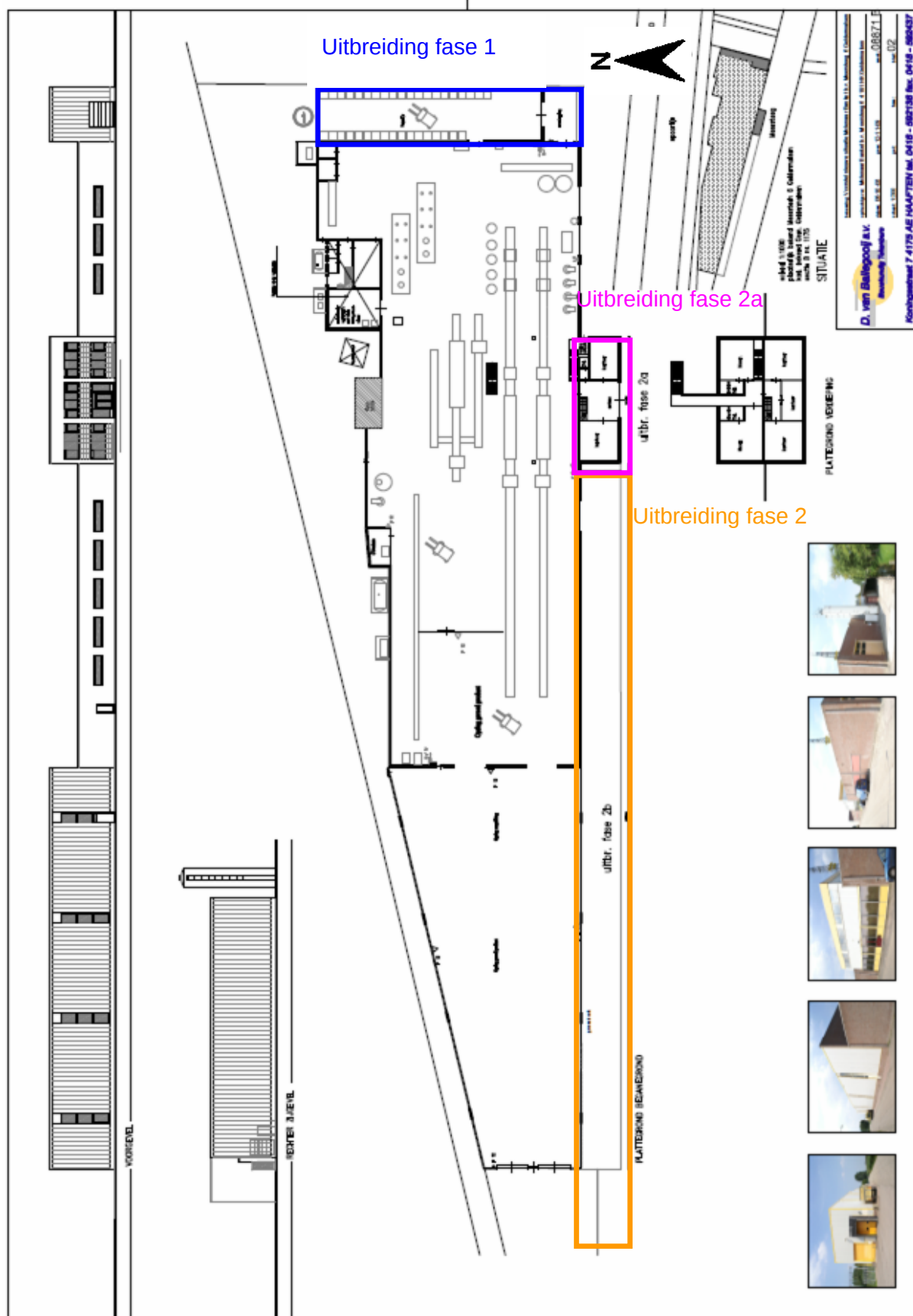
Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is voorzien in 3 fasen:

- Fase 1: Een uitbouw aan de oostzijde van het gebouw zal een nieuw magazijn gaan huisvesten. Dit ten behoeve van de uitbreiding en modernisering van de aanvoer en opslag van grondstoffen;
- Fase 2a: Uitbouw bij de ingang met kantoren en een aparte dienstingang voor fabriekspersoneel in verband met een noodzakelijke scheiding van de toegang van het productiepersoneel en administratie / bezoekers;
- Fase 2b: Uitbouw van de opslag gereed product omdat op de middellange termijn de verwachting bestaat dat er behoefte is aan toename hiervan.

De ingang van het bedrijf blijft op dezelfde locatie als in de huidige situatie het geval is. Extra is dat een personeelsingang voor het fabriekspersoneel wordt gerealiseerd en het aanzicht wordt vernieuwd.

Aan de noordkant van het terrein is een silo gesitueerd, die wordt behouden en in het nieuwe bestemmingsplan met een aanduiding op de plankaart opgenomen.

De uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing zullen uiteindelijk voor een optimale bedrijfsvoering en duidelijker beeld met een moderner uitstraling naar de omgeving zorgen.



Figuur 3 Uitbreidingsplan Molenaar Banket B.V.

Bedrijfswoning

In verband met geluidsoverlast in en rond de woning aan de Meersteeg 8a wordt een uitbouw geplaatst aan de noordzijde van de woning. De uitbouw biedt plaats aan een extra woonruimte op de begane grond en een drietal extra slaapkamers op de verdieping. De uitbouw vormt een afscheiding voor het zicht en geluid vanaf de spoorlijn en een ten noorden hiervan geplaatst jeugdhonk op de leefruimten van de woning en het terras van de woning. Het leefgenot in de woning wordt hiermee verhoogd en een hoogwaardige uitstraling van de woning kan hiermee worden bereikt.



Figuur 4 Uitbreidingsplan bedrijfswoning

Begraafplaats

Tussen het bedrijfsgebouw van Molenaar Banket B.V. en de bedrijfswoning aan de Meersteeg is een Joodse begraafplaats gelegen. Dit is een Gemeentelijk Monument. Deze begraafplaats wordt gehandhaafd in zijn huidige vorm. De bouwplannen hebben geen invloed op de begraafplaats.

3.2 Verkeerskundige aspecten

Verandering bestemming Meersteeg

In de huidige situatie wordt de bedrijfsbebouwing aan de zuidkant begrensd door de Meersteeg. Dit is een doodlopende weg van de gemeente die het bedrijf aansluit op de omgeving. Voor de uitbreiding van de bebouwing is door Molenaar Banket B.V. het kavel ten zuiden van het bestaande gebouw aangekocht. Op deze manier kan de ruimte beter betrokken worden bij het bedrijfskavel. Voor de woning aan de Meersteeg 8a en de begraafplaats verandert er betreffende de bereikbaarheid niets.

Parkeren

In de huidige situatie wordt door het personeel langs de zuidgevel geparkeerd. In de toekomstige situatie zullen aan de zuidgevel 8 parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar zijn. Personeel zal ten noordoosten van het bedrijf parkeren, hiervoor zullen 22 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Voor het parkeren voor bezoekers en personeel is een parkeerplan opgesteld. Meer over dit plan leest u in paragraaf 5.6.2.

Verkeersgeneratie

Zoals gezegd wordt de planlocatie ontsloten door de Meersteeg. Het bedrijf genereert naast het personenvervoer van personeel en bezoekers tevens vrachtverkeer ten behoeve van de distributie van grondstoffen en geproduceerde producten. De begraafplaats trekt enkele verkeersbewegingen aan van bezoekers. De bedrijfswoning trekt alleen verkeersbewegingen van de bewoners en eventueel bezoekers. De uitbreiding van het bedrijf zal per saldo een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Dit onderwerp komt verder aan de orde in paragraaf 5.6.

4 BELEID

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van Europese, landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de grenzen waarbinnen de ontwikkeling en het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.1 Nationaal Beleid

4.1.1 Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid is op rijksniveau vastgelegd in de Nota Ruimte (kabinetsstandpunt, april 2004). Hoofddoelstelling van deze nota is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Meer specifiek richt het beleid zich onder andere op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De overheid richt zich hiermee voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en stelt 'ruimte voor ontwikkeling' hierin centraal. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte zijn verder geen specifieke eisen opgenomen die van toepassing zijn op de gemeente Geldermalsen. Over het algemeen wordt gesteld dat er op een duurzame en efficiënte wijze ruimte moet komen voor ruimte veragende functies, waarbij de leefbaarheid en de kwaliteit van stad en platteland verbeterd en vergroot dienen te worden. Deze bovenstaande strategie van het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in een aantal daartoe aangewezen gebieden is vertaald in het Streekplan, en vindt haar concrete vertaling in de Structuurvisie voor Geldermalsen. Overige relevante thema's uit het rijksbeleid zoals de waterhuishouding, cultuurhistorische en milieukundige aspecten komen in de desbetreffende hoofdstukken aan de orde.

4.1.2 Realisatieparagraaf

De Nota Ruimte is een planologische kernbeslissing en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota Ruimte is een integrale nota, diverse planologische kernbeslissingen (PKB's) zijn hierin opgenomen. De ruimtelijke strategie voor een aantal ruimtelijke thema's, bijvoorbeeld voor verkeer en vervoer, is uitgewerkt in separate PKB's.

Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe de betreffende overheid, in dit geval het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's".

Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project kan bijdragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

De volgende PKB's zijn van belang voor het bestemmingsplan "Meersteeg 6-8":

Netwerken en steden:

- 07 Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel).
Van toepassing omdat:
De gemeente Geldermalsen het mogelijk maakt voor Molenaar Banket B.V. om zich op een economisch verantwoorde manier te ontwikkelen op een locatie die in de nabije toekomst in stedelijk gebied is gesitueerd;
- 08 Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen.
Van toepassing omdat:
De locatie een vervoersaantrekkende functie kent en gevestigd is aan een provinciale weg die zeer dichtbij een aansluiting heeft op één van de belangrijkste Nederlandse rijkswegen: A15;
- 09 Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.
Van toepassing omdat:
Bij ieder ruimtelijk plan, dus ook bij deze ontwikkeling, dient aandacht besteed te worden aan de milieukwaliteit en externe veiligheid. Zowel de effecten van de ontwikkeling op de omgeving als de invloeden van de omgeving/planlocatie op de ontwikkeling dienen te worden onderzocht en te worden getoetst aan wettelijke kaders. De resultaten van deze onderzoeken vindt u in hoofdstuk 5 'Omgevingsaspecten' van deze toelichting.

Water en groen:

- 12 Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
Van toepassing omdat:
Een watertoets onderdeel uitmaakt van dit ruimtelijk plan. In deze watertoets leest u hoe water in de huidige situatie aanwezig is en hoe hiermee wordt omgegaan bij de ontwikkeling. Het plan moet passen bij het beleid van het gezaghebbende waterschap en overleg over omgang met dit beleid dient plaats te vinden. In paragraaf 5.2 leest u hoe daar in dit bestemmingsplan mee om is gegaan.

Binnen de categorie 'Gebieden en thema's' zijn er geen PKB's die direct betrekking hebben op dit plan.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk. In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1 Bro, is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan onder andere de VROM-inspectie. De reactie is te vinden in het hoofdstuk 8 Maatschappelijke haalbaarheid, net als de reacties van de overige overlegpartners.

4.2 Provinciaal Beleid

4.2.1 Streekplan

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het is in september 2005 van kracht geworden en geldt nog steeds, maar heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 een andere juridische status verkregen, namelijk die van een structuurvisie. Het streekplan is daarmee enkel nog zelfbindend voor de provincie en niet langer voor de gemeente. Wel moet de gemeente het provinciaal belang afwegen als een bij het besluit betrokken belang.

Hoofddoelstelling Provincie

De hoofddoelstelling van het Gelderse ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruikmakend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Het streekplan verdeelt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden waarbij voor elk van deze gebieden het beleid verschillend is. De gebieden zijn: 'Het rode raamwerk', waarin met name de verstedelijking van Gelderland plaatsvindt, 'Het groen-blauwe raamwerk' waar de gemeente alle ruimte aan natuur geeft en 'Het multifunctionele gebied', waar de provincie geen eigen belangen heeft geformuleerd. Het plangebied is onderdeel van het multifunctionele gebied.



Het plangebied valt onder gebiedszone 'Rivierenland'. Rivierenland heeft een grotendeels groene en weidse uitstraling. De west-oost en noord-zuid georiënteerde stromen lopen evenwel ook midden door dit gebied. De druk op dit gebied is groot: Betuwelijn, A15, A2 maar ook 'Ruimte voor Rivier' (een initiatief van verschillende ministeries voor het verbeteren van de waterberging in en rond de grote rivieren in Nederland). Naast het regionaal centrum Tiel spelen Geldermalsen, Zaltbommel, Culemborg en Druten een belangrijke rol in de sociaal-economische structuur. De regio werkt aan de uitbouw van de fijnmazige sociaal-economische structuur met behoud van ruimtelijke kwaliteit. De landbouwkundige betekenis van dit gebied is groot. Maas, Linge, Nederrijn vormen belangrijke basislijnen voor recreatief-toeristische ontwikkelingen.



Figuur 5 Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur, Streekplan Provincie Gelderland

Bij het Streekplan zijn verschillende beleidskaarten opgesteld. Op de Beleidskaart ruimtelijke structuur is zichtbaar dat het plangebied is gelegen in 'Multifunctioneel Agrarisch gebied'.



Figuur 6 Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling, Streekplan Provincie Gelderland

Op de Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling is de planlocatie aangeduid als 'Zoekzone stedelijke functies'. In deze gebieden wordt gezocht naar ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. De functies ter plaatse van de planlocatie passen hier direct binnen.

4.3 Regionaal Beleid

Het plangebied is onderdeel van Regio Rivierenland, voortkomend uit de gebiedszones uit het provinciaal beleid. Regio Rivierenland stimuleert en ondersteunt gemeenten in het rivierenland bij de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Dit doet de regio door het ontwikkelen en afstemmen van ruimtelijke plannen, het inbrengen en uitwisselen van kennis en ervaringen en het behartigen van gemeentelijke belangen richting hogere overheden.

4.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

Op verzoek van de provincie hebben de regio's in Gelderland een structuurvisie opgesteld, die is opgenomen als bouwsteen in het streekplan van de provincie uit 2005. De Structuurvisie is een integratie kader geworden van de al bestaande plannen of de ruimtelijke elementen uit die plannen. De kernpunten uit de visie zijn:

- Voldoende ruimte voor rivierwater en waterberging;
- Behoud van karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- Realiseren woningbouwopgave: juiste woning op juiste plek en het juiste tijdstip;
- Bundeling van bedrijvigheid en woningbouw in grotere kernen;
- Concentratie glastuinbouw.

Binnen dit beleid is behoud en uitbreiding van het bedrijf geoorloofd. Bedrijvigheid en woningbouw worden gebundeld bij de kern Geldermalsen.

4.4 Gemeentelijk Beleid

4.4.1 Structuurvisie Geldermalsen 2009-2015 “Lekker leven langs de Linge”

De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie in 2009 was de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), welke het voor gemeenten verplicht stelt haar visie op haar grondgebied vast te leggen. Geldermalsen wil met de structuurvisie ‘Lekker leven langs de Linge’ de optimale mogelijkheden binnen de Wro optimaal benutten. Bij het opstellen van de structuurvisie is uitgegaan van bundeling van de bestaande beleidsvoornemens. In verband met onder andere nog goede, geldende beleidsstukken en nieuwe beleidsperiodes waaraan de gemeente ten tijde van het opstellen van de structuurvisie aan de vooravond stond, is ervoor gekozen om de nieuwe beleidsvoornemens te beperken. Wel was een sterke behoefte aan een uitvoeringsparagraaf die dan ook in de structuurvisie is opgenomen.

Beleidsdocumenten die onder andere de basis voor de Structuurvisie ‘Lekker leven langs de Linge’ hebben gevormd zijn het Streekplan Gelderland (2005), Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015 (1999) en Wikken & wegen (2005) (zie paragraaf 4.4.2).

In de structuurvisie wordt uitgegaan van de basiskwaliteiten in de gemeente Geldermalsen:

- Landschapskwaliteit;
- Knooppuntenkwaliteit;
- Kernenkwaliteit.

Tezamen bieden deze kwaliteiten de basiskwaliteit voor een goed woon- en leefklimaat, voor recreëren en economische- en infrastructurele ontwikkelingen.

In de structuurvisie is, net als in de structuurvisie uit 1999, ook weer gekozen voor bouwstenen op basis waarvan kwaliteitskeuzen gemaakt zijn. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is de beleidskeuze ‘bedrijven & werkgelegenheid’ de belangrijkste. Voor de gemeente zijn twee uitbreidingslocaties aangewezen, volgens provinciaal beleid, gebundeld langs de A15. Het beleid zet in op bundeling van bedrijven op de daarvoor aangewezen ontwikkellocaties bedrijventerreinen. De planlocatie is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor woningbouw. De functie van het bestaande bedrijf past daarom feitelijk niet in het beleid. Omdat onderzocht is wat de mogelijkheden zijn voor verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie en dit economisch niet haalbaar is, is besloten om toch in te stemmen met verdere ontwikkeling van het bedrijf op de huidige locatie.

De wijzigingen in de ruimtelijke structuur ten opzichte van het plan ‘Wikken en Wegen’ (zie paragraaf 4.4.2) zijn in de Structuurvisie overzichtelijk weergegeven. Ook woningbouwlocatie ‘De Plantage’ is in de structuurvisie opgenomen.

4.4.2 Wikken en wegen actualisering van de structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

Op basis van de structuurvisie Geldermalsen 2000-2015 is in 2005 de ‘oplegnotitie’ Wikken en wegen door de gemeente vastgesteld. Het document omvat een actualisatie van de structuurvisie uit 1999. De actualisatie is opgesteld naar aanleiding van onder andere provinciale wensen op het gebied van inbedding van woonbeleid in de structuurvisie. Tevens zijn plankaarten en gegevens geactualiseerd en zijn grootschalige beleidskeuzes met betrekking tot de centrumontwikkeling van Geldermalsen in de actualisatie opgenomen. Verder gaat Wikken en wegen verder in op de regionale nadruk op cultuurhistorische en ecologische waarden.

Andere actualiseringsthema’s, naast met name wonen, betreffen onder andere het ruimtelijk- economisch beleid en bedrijfsterreinontwikkeling. Door de ligging van Geldermalsen aan diverse vormen van infrastructuur bestaan er vele potenties voor deze ontwikkeling. In de actualisatie wordt benadrukt dat er een regionale aanpak en coördinatie voor bedrijventerreinen wordt gehanteerd.

4.4.3 Gemeentelijk Monumentenbeleid

Op basis van het gemeentelijk monumentenbeleid is de begraafplaats aan de Meersteeg aangewezen als gemeentelijk monument. In de bijlagen is een beschrijving van dit document opgenomen, in paragraaf 5.9 van deze toelichting is beschreven hoe dit monument zich tot het plan verhoudt.

4.5 Archeologisch Beleid

4.5.1 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In 1992 is op Malta het Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Doel: bij ruimtelijke planning meer en beter rekening houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta is vertaald in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) welke de bescherming van het archeologisch erfgoed regelt doordat het archeologisch belang wordt meegenomen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

4.5.2 Provinciaal Beleidskader Archeologie - Interim-kader 2009 - 2012

In het Provinciaal beleidskader Archeologie uit 2009 staat beschreven wat de provincie Gelderland wil op het gebied van archeologie. Hiermee speelt de provincie in op de Wet Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die voortkomt uit het Verdrag van Malta. Daarnaast speelt de provincie in op de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) waardoor het beleid in de provincie is veranderd. Zij toetst niet langer reactief ontwerp-plannen maar is veel meer een proactieve partner. Soms is ze belanghebbende of verantwoordelijke.

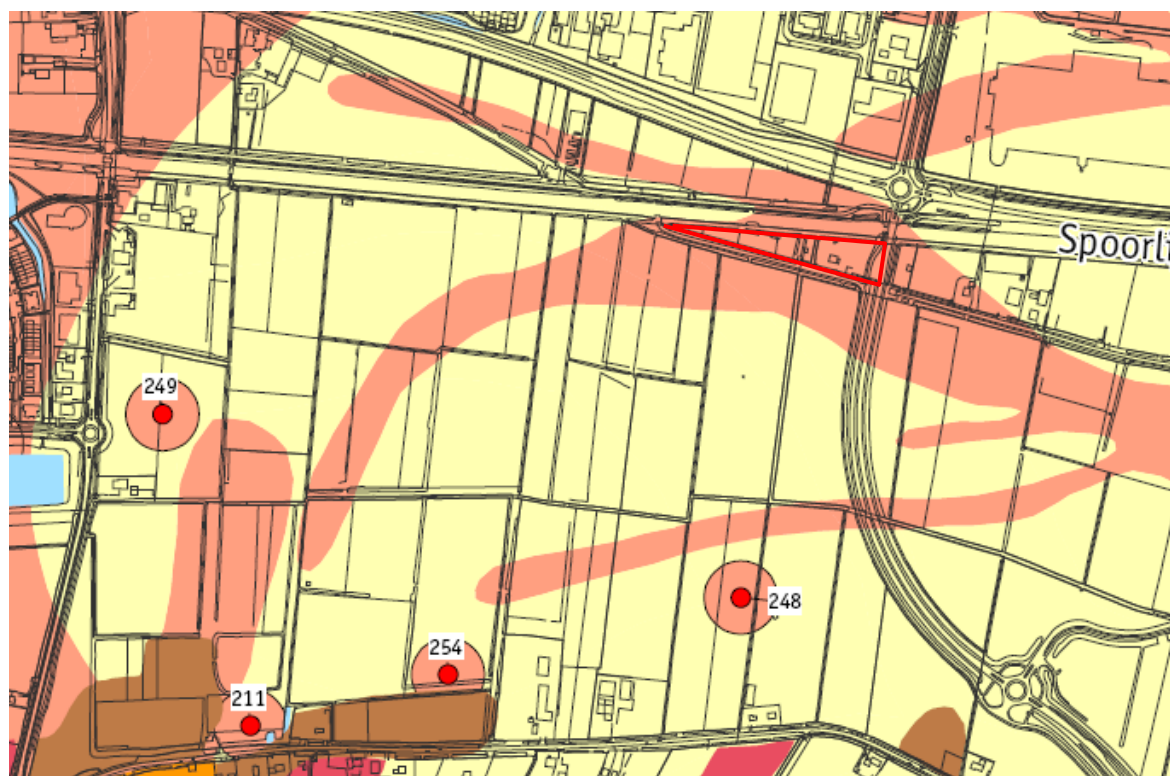
De provincie heeft gebieden aangewezen waar fysiek de Gelderse archeologische belangen liggen. Bij de keuze van deze gebieden zijn de cultuurhistorische identiteiten van elk Belvoirgebied zoals beschreven in de Nota Belvoir-2, leidend geweest. Binnen deze gebieden is gezocht naar kleinere gebieden waarvan de archeologische kwaliteiten en kenmerken de Belvoiridentiteiten versterken en ondersteunen.

De provincie heeft op basis van 7 archeologische en maatschappelijke criteria provinciale parels en ruw diamanten aangewezen waar de provincie direct provinciale belangen ziet. Buitenom deze aangewezen gebieden ziet de provincie deze belangen niet en ligt de verantwoordelijkheid voor archeologie bij de gemeenten.

In het plangebied liggen geen zwaarwegende provinciale archeologische belangen. Het plangebied heeft daarom geen status van provinciale parel of ruwe diamant.

4.5.3 Gemeentelijk Beleidskader Archeologie - Beleidsnota Archeologische monumentenzorg

De gemeente hanteert de Beleidsnota Archeologische monumentenzorg uit 2006 waarin een specifiek archeologisch beleid is ontwikkeld. Bij dit beleid is een kaart gevoegd waarop de waardering en verwachtingswaarde van het gemeentelijk grondgebied betreffende archeologie is aangegeven, zie figuur 7 voor een uitsnede hiervan. Op de kaart is te zien dat de planlocatie een 'hoge archeologische verwachting: algemeen' heeft. Het advies voor zulke locaties is om inventariserend onderzoek uit te voeren indien de bodemingrepen een groter oppervlak beslaan dan 500 m². Gezien het hier gaat om uitbreidingen kleiner dan 500 m² geldt in principe dus voor onderhavige locatie geen onderzoeksplicht.



Figuur 7 Uitsnede kaart Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg

4.6 Conclusies Beleid

De uitbreiding van het bedrijf Molenaarbanket B.V. is passend binnen het vigerende beleid dat zich richt op bundeling van bedrijven en wonen bij onder andere de kern Geldermalsen. In het provinciale beleid is het plangebied aangewezen als zoekgebied stedelijke functies. In deze gebieden wordt gezocht naar ruimte voor wonen, werken en voorzieningen waarbinnen het bedrijf passend is. Het gemeentelijk beleid wijst het plangebied aan als ontwikkelingsgebied voor woningbouw. De ontwikkeling voor woonwijk 'De Plantage' staat hier in de planning. Binnen de functie woningbouw is handhaving van het bedrijf op deze locatie niet de meest wenselijke, in verband met het ruimtelijke beeld en mogelijke milieuhinder voor woningen. Onderzoek naar uitplaatsing van het bedrijf Molenaarbanket heeft uitgewezen dat dit economisch niet haalbaar en wenselijk is. Dit bestemmingsplan geeft tevens inzicht in de milieuhinder die de uitbreiding van het bedrijf op de omgeving heeft (zie hoofdstuk 5). Hieruit blijkt dat er geen milieuhinder zal optreden.

Uitbreiding van het bedrijf Molenaar Banket B.V. en de bijbehorende bedrijfswoning is, gezien het beleid, op deze locatie mogelijk. Wel benadrukt de gemeente dat de ontwikkelingen die middels dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt de laatste uitbreidingen zijn die de gemeente voor het bedrijf op deze locatie wenselijk acht.

5 OMGEVINGSASPECTEN

Omgevingsaspecten zijn aspecten uit lucht, water, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

5.1 Flora en fauna

De flora- en faunawetgeving kent twee soorten van bescherming. Gebiedsbescherming en soorten bescherming. De gebiedsbescherming is vastgelegd op Europees, nationaal en provinciaal niveau in onder andere Natura 2000 en (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming is verankerd in de flora- en faunawet.

Ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning aan de Meersteeg is in september 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport vindt u in bijlage 1 van deze bestemmingsplantoelichting.

5.1.1 Soortenbescherming

Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Daarnaast geldt de zorgplicht. Op alle in het wild voorkomende planten- en diersoorten, ongeacht of deze beschermd of vrijgesteld zijn of als een ontheffing is verkregen, is de zorgplicht van toepassing. De zorgplicht gebiedt een ieder om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Handelingen met nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk achterwege gelaten worden of er moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen of beperken.

Onderzoeksuitgangspunten

Voor onderzoek van het gebied is gebruikgemaakt van de soortengroepen gegevens van Natuurloket, van waarnemingen uit de soortenatlassen en internet voor zoogdieren, reptielen en amfibieën (soortenkaarten internet), vissen (ook soortenkaarten internet) en libellen.

Het project ligt in km-hok 149-431 en uurhok 39-42. Hiervan waren geen goede gegevens voorhanden. Met het veldbezoek zijn de gegevens uit de literatuur en geraadpleegde bronnen geverifieerd en is bepaald of soorten uit overige soortgroepen zouden kunnen voorkomen.

Het gebied is op 27 september 2010 bezocht om een indruk te krijgen van het gebied, te kijken of vaatplanten aanwezig zijn, de broedvogelbevolking in te schatten en de km-hok en uurhok gegevens in plaatselijk perspectief te zetten.

Onderzoeksresultaten

Niet beschermde of bedreigde soorten.

Er zijn geen vaatplanten in het plangebied waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën en zoogdieren niet. Reptielen en vissen komen niet voor.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora en faunawet. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt. Er komen geen beschermde soorten voor die hier verblijven.

Nader onderzoek

Er is geen nader onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen of andere soorten. Met de uitgevoerde quickscan is de locatie voldoende onderzocht.

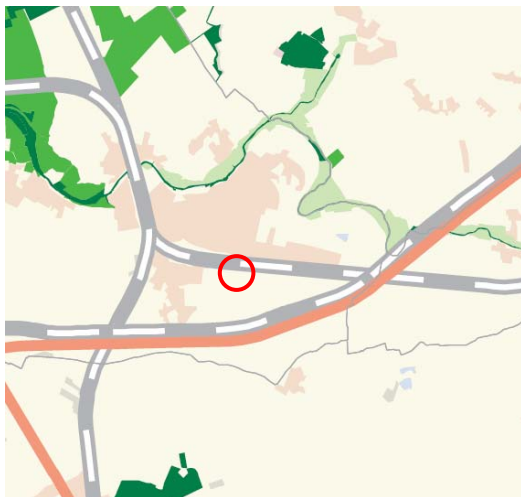
5.1.2 Gebiedsbescherming

Wettelijk kader

Naast het soortenbeleid uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn wordt ook aandacht gevraagd voor de speciale beschermingszones uit deze regelgevingen, nu samengevoegd tot Natura 2000-gebieden. Deze zijn verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998 die oktober 2005 in werking is getreden. De Natura 2000 gebieden zijn beschermd conform de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Tevens horen tot de Natura 2000 gebieden alle natuurmonumenten die onder de vorige Natuurbeschermingswet vielen. Een ruimtelijke ingreep in of een activiteit in de buurt van (externe werking) een speciale beschermingszone mag niet plaatsvinden als deze negatieve effecten heeft op de speciale beschermingszone, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. In dit geval moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat en dat alle schade wordt gecompenseerd. Ook de Ecologische hoofdstructuur uit de Provinciale Omgevingsplannen genieten deze bescherming.

Onderzoeksresultaten

Het plangebied ligt niet in beschermingszone van een Natura 2000 gebied (zie figuur 8). Er is ook geen sprake van externe werking gezien de afstand tot dergelijke gebieden en de aard van de ingreep. Er is dus geen vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet 1998 nodig. Ook ligt het niet in of nabij de EHS.



Figuur 8 Uitsnede kaart EHS provincie Gelderland

5.1.3 Conclusie flora en fauna

De quickscan flora en fauna heeft uitgewezen dat er zich in het plangebied geen (beschermde) diersoorten bevinden die schade ondervinden aan de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning aan de Meersteeg. Er hoeven geen ontheffingen flora- en faunawet te worden aangevraagd en nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen of andere soorten is niet nodig. Het plangebied is voldoende onderzocht op de aanwezigheid van (beschermde) plant- en diersoorten.

Ook is het plangebied niet in of nabij een beschermingszone van een Natura 2000 gebied of EHS gelegen. Een vergunning in het kader van de NBW uit 1998 is dus niet nodig.

5.2 Watertoets

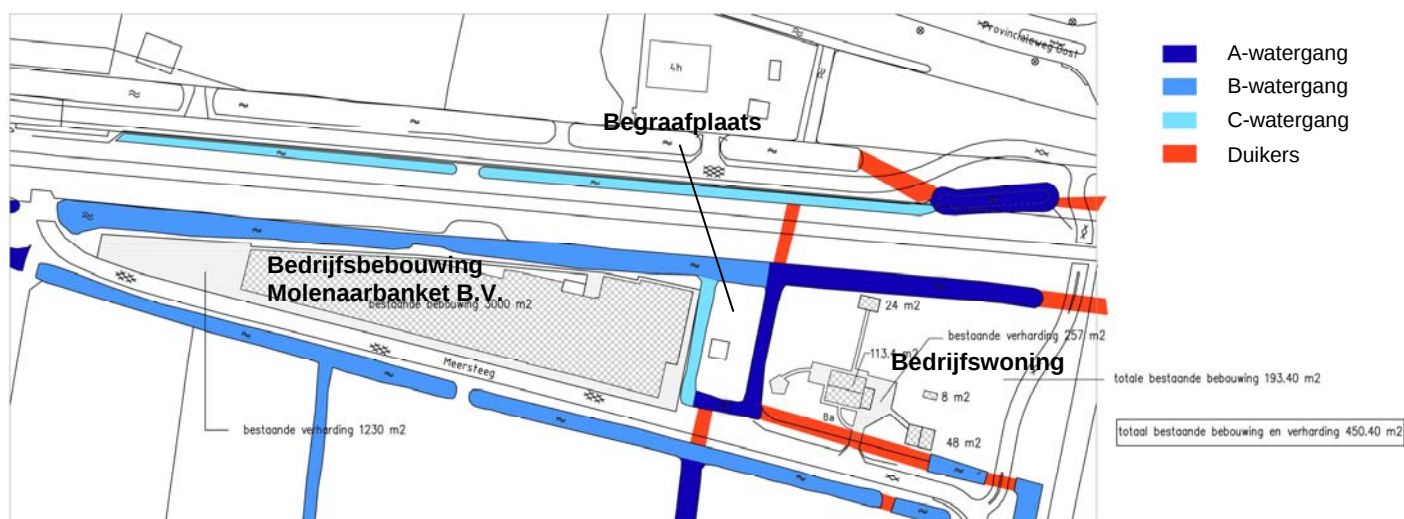
5.2.1 Wettelijk kader

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21^e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Inter provinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekenen zal worden toegepast.

In de huidige bouwplannen wordt, op basis van de 4^e Nota Waterhuishouding, gestreefd naar het vergroten van de veerkracht van watersystemen. De commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft de zogenaamde trits vasthouden, bergen, afvoeren geïntroduceerd. Dit houdt in dat voor een duurzame waterhuishouding de neerslag zoveel mogelijk moet worden vastgehouden in het gebied waar het valt. Indien dit niet mogelijk is wordt het water geborgen in een daartoe ingericht gebied in de buurt en wordt pas daarna afgevoerd naar een aangrenzend watersysteem. In juni 2003 is het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgesteld door Rijk, Inter provinciaal Overleg (IPO), Unie van Waterschappen (UvW) en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het MBW vormt een gemeenschappelijk document waarin de nationale waterproblematiek wordt behandeld.

De gemeente en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de implementatie van het rijksbeleid. De Waterkansenkaart van het Waterschap Rivierenland geeft de mogelijkheden voor verstedelijking binnen de gemeente Geldermalsen aan, vanuit het oogpunt van duurzaam waterbeheer.

5.2.2 Huidige situatie watersysteem



Figuur 9 Huidige situatie watersysteem

Het plangebied wordt begrensd door meerdere watergangen (zie figuur 9). Rond het bedrijfspand van Molenaarbancet zijn B-watergangen en een C-watgang gesitueerd. Het perceel van de woning wordt begrensd door een A-watgang, een deel van een B-watgang en een duiker. Verder bevinden zich enkele zeer belangrijke duikers in het plangebied.

In de Keur van het waterschap is per categorie bepaald wat de afmetingen, doorlaatcapaciteit en onderhoudsmaatregelen zijn. Compensatie in een C-watgang wordt in het algemeen niet toegestaan. Alleen wanneer de watgang kan worden opgewaardeerd tot B-watgang en een rechtsstreekse verbinding hebben met andere B- of C-watergangen.

Grondwater

Het plangebied is vrijwel volledig omringd door watergangen van voornamelijk categorie A en B. Hierdoor kent het plangebied een zeer goede afwatering. Uit het verleden is gebleken dat de grondwaterstand vrijwel nooit tot problemen leidt, ook niet tijdens natte perioden of tijdens vorige graaf/ bouwactiviteiten.

Het water in de omliggende sloten staat altijd flink onder het maaiveld, ook tijdens natte perioden. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling 'De Plantage' ten zuidwesten van het plangebied is geohydrologisch onderzoek

uitgevoerd. Uit de boringen het dichtst bij het plangebied van dit bestemmingsplan blijkt dat de grondwaterstand als volgt is:

- GHG: -80 cm/ maaiveld
- GLG: -150 cm/ maaiveld

5.2.3 Toekomstige situatie watersysteem

De toekomstige situatie van het watersysteem wordt door de ontwikkelingen aan de Meersteeg niet veranderd. De uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing en de woningen zorgen er *niet* voor dat watergangen moeten worden gedempt.

De westelijke oever van de C-watergang tussen het bedrijf van Molenaar Banket B.V. en de begraafplaats (zie figuur 9) is in de huidige situatie voorzien van beschoeiing. Deze wordt vervangen door betonnen beschoeiing die tevens het fundament vormt van de uitbreiding van het bedrijfspand.

Door de uitbreiding van het bedrijfsgebouw tot aan de oever van de watergang zal deze watergang vanaf de oostelijke oever (dus de zijde van de begraafplaats) moeten worden onderhouden. De beide oevers zijn eigendom van Molenaar. Om deze oostelijke oever te bereiken moet over het naastgelegen perceel worden gegaan. Hierover is mondelinge overeenstemming tussen beide eigenaren. Deze overeenkomst wordt tevens op papier vastgelegd.

5.2.4 Oppervlakte-uitbreiding i.r.t. Keur Waterschap Rivierenland en hemelwaterafvoer

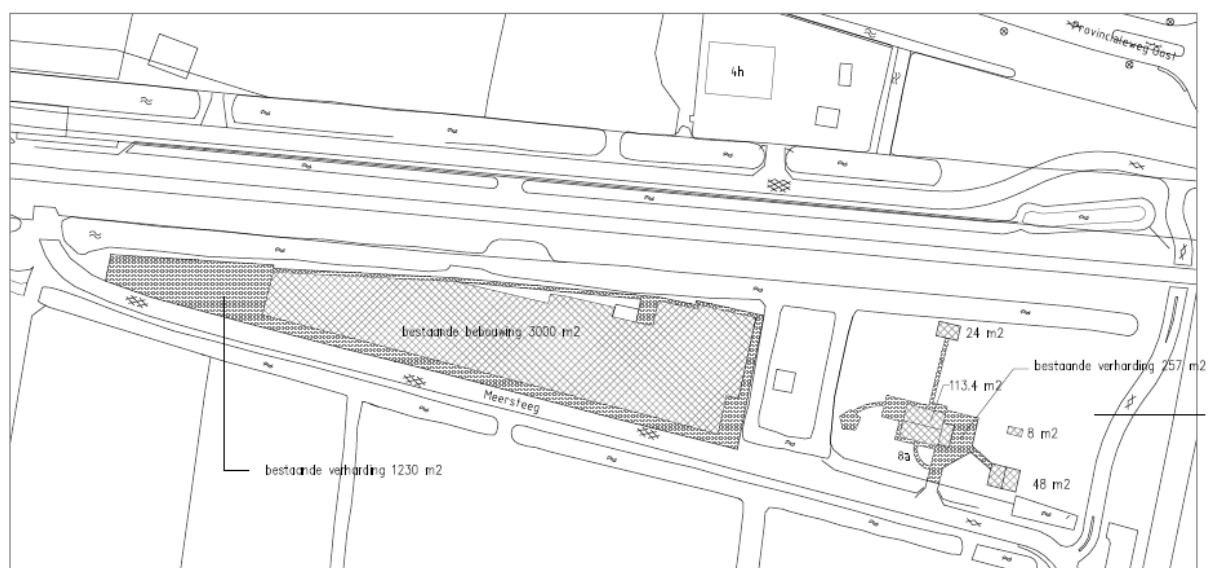
Uit de keur van het Waterschap Rivierenland blijkt dat er bij nieuwe bebouwing van minder dan 500 m² in bebouwd gebied en 1.500 m² in het buitengebied geen compensatie nodig is.

Uitbreiding bedrijfsbebouwing

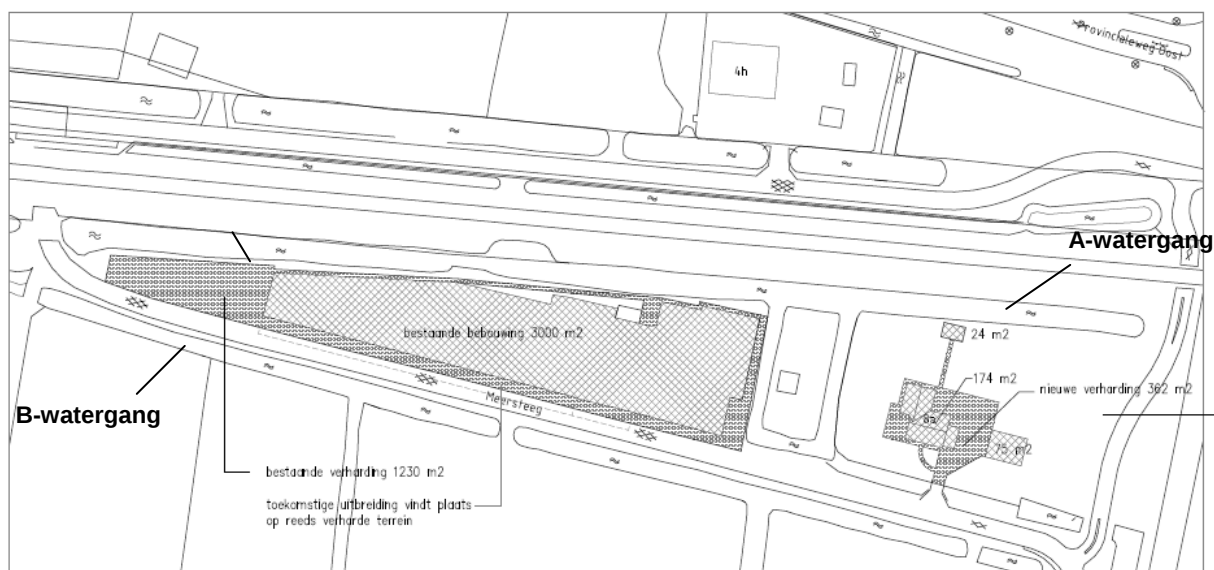
De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt plaats op reeds verhard terrein. De hoeveelheid verharding neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Vanaf de bedrijfsuitbreiding wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende watergangen. Dat is in de huidige situatie ook al het geval.

Uitbreiding bedrijfswoning

De werkzaamheden aan de bedrijfswoning bestaan uit bebouwing en uitbreiding van het terras. Dit heeft vergroting van het verhard oppervlak tot gevolg. Hemelwater vanaf de woninguitbreiding zal worden afgevoerd richting omliggend oppervlaktewater zoals dat nu al gebeurt voor de bestaande woning. Om deze waterafvoer te minimaliseren wordt een regenton of soortgelijke constructie geplaatst. De uitbreiding van het verhard oppervlakte door de uitbreiding van de woning blijft ver onder de grens voor watercompensatie. Het waterschap verlangt dan ook geen compensatie.



Figuur 10 Bestaande bebouwing en verharding (4680,4 m²)



Figuur 11 Toekomstige bebouwing en verharding (4865 m²)

De toename van het verharde oppervlak in de bouwplannen van Molenaar Banket B.V. en de bedrijfswoning zijn respectievelijk 0 m² en 184,6 m².

Riolering

Regenwater- afvoerriolering kent een vergunningsplicht vanaf lozing op de sloten rondom het perceel van 30 m³/ uur. Bij de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal het verhard oppervlakte niet toenemen waardoor dit niet direct aan de orde is. Bij uitbreiding van de bedrijfswoning dient hier echter wel rekening mee gehouden te worden. Rioolwateroverstort mag alleen geplaatst worden op een A-watergang met voldoende doorstroming, zoals aan de noordzijde van het perceel van de bedrijfswoning gesitueerd.

5.2.5 Overleg

Tijdens het vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) heeft het Waterschap Rivierenland haar reactie gegeven op de plannen voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de woning aan de Meersteeg. De Samenvatting van deze reactie vindt u in de Nota van beantwoording zienswijzen, in bijlage 8. In dit bestemmingsplan zijn de opmerkingen van het waterschap verwerkt.

5.2.6 Conclusie water

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning aan de Meersteeg leveren geen belemmeringen op voor de waterhuishouding in de omgeving van het plangebied. Uit het vooroverleg met het waterschap is gebleken dat zij geen problemen hebben met de ontwikkelingen mits er bij de uitvoering van de werkzaamheden conform het beleid wordt gewerkt. Met de eigenaar van het perceel dat moet worden betreden om de watergang tussen de bedrijfsbebouwing en de begraafplaats te kunnen onderhouden heeft de eigenaar van Molenaar Banket b.v. mondeling overeenstemming bereikt.

5.3 Bodem

5.3.1 Wettelijk kader

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de milieukundige bodem gesteldheid ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

5.3.2 Uitkomsten bodemonderzoek

Op 28 september 2010 is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het onderzochte terrein betreft de voorgenomen nieuwbouw aan het bedrijfspand en de bedrijfswoning die hier gevestigd zijn. Er zijn voor het onderzoek 10 boringen geplaatst tot maximaal 3,5 m -mv. Een bestaande peilbuis is herbemonsterd. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 1,2 m -mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op et zogenaamde NEN 5740-pakket. Het complete bodemonderzoek vindt u in bijlage 2 van deze toelichting.

Conclusies onderzoek

De bodem van het perceel bestaat uit zand-klei, overgaand in klei. Onder en langs het asfalt van de Meersteeg is de bodem puinhoudend, tot circa 0,4 m -mv. Het puin bestaat uit steenachtig materiaal met wat asfaltdeeltjes. Asbestverdachte materialen zijn nergens aangetroffen.

Aan de achterzijde van de bakkerij bevindt zich een geval van bodemverontreiniging (olie), veroorzaakt door een brandstoftank. De afstand vs achtergrondwaarde-contour daarvan naar het te bebouwen terrein is circa 30 meter.

Grond

De boven- en ondergrond van het terrein zijn maximaal licht verontreinigd met een enkel metaal en PAK. In het puin onder de straatverharding aan de voorzijde van de bakkerij wordt de tussenwaarde overschreden voor PAK. Deze laag bevat rond de 50% aan puin. Discussabel is dus of de criteria uit de NEN 5740 daarop van toepassing zijn. Het gemiddelde PAK-gehalte is 36 mg/kg ds bij een interventiewaarde van 40 mg/kg ds. Van een daadwerkelijk geval van verontreiniging is dus naar alle waarschijnlijkheid geen sprake.

Grondwater

De peilbuis staat op de locatie van een gedempte sloot aan de voorzijde van de bakkerij. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Het grondwater van het terrein is niet verdacht voor dit metaal. Aangenomen wordt dat het barium als licht verhoogde achtergrondwaarde kan worden beschouwd. Olie of vluchtige aromaten zijn niet meetbaar aanwezig in het water. De olieverontreiniging aan de achterzijde van het pand heeft zich dus niet verspreid naar de voorkant van het pand.

De bodemkwaliteit van het onderzochte terrein vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuw- of aanbouw. Bevoegd gezag bij de beoordeling van onderhavig rapport en eventuele grondverzet is de Gemeente Geldermalsen.

Beoordeling Gemeente Geldermalsen

Het bodemonderzoek is door de gemeente Geldermalsen beoordeeld. Geconcludeerd is dat het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de juiste methode. Aan de voorzijde van het perceel is een hoeveelheid PAK's aangetroffen, waarschijnlijk afkomstig van de puinverharding die daar ooit is gebruikt. Dit vormt geen probleem zolang het daar blijft liggen. Indien dit materiaal wordt afgevoerd dan is het wel noodzakelijk dat een aanvullende partijkeuring wordt gedaan.

Aan de achterzijde van het pand (langs de sloot) zit nog wel een ernstige verontreiniging met minerale olie. Dit heeft echter geen consequenties voor de geplande bouw.

5.3.3 Conclusie bodem

De kwaliteit van de bodem is volgens de juiste methode onderzocht en vormt geen belemmering voor de geplande bouwwerkzaamheden ter plaatse van de planlocatie. De gemeente Geldermalsen heeft het onderzoek beoordeeld en stemt in met de conclusies. Indien grond van de voorzijde van het pand wordt afgevoerd is een aanvullende partijkeuring noodzakelijk door de aanwezige PAK-waarde.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en het daarop gebaseerde Besluit niet in betekende mate bijdragen - NIBM - (luchtkwaliteitseisen) worden ruimtelijke besluiten die niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht niet langer individueel getoetst aan de grenswaarden zoals deze in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan.

Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂).

Daarnaast is in het Besluit NIBM een aantal categorieën aangewezen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen. Een project dat volledig binnen een van deze categorieën of combinatie daarvan valt en beneden de daarvoor vastgestelde nadere begrenzing blijft draagt in ieder geval niet in betekende mate bij aan de concentraties in de buitenlucht.

De Handreiking 'Niet in betekende mate' (NIBM) luchtkwaliteit is een toelichting op het begrip 'niet in betekende mate'. Deze handreiking heeft geen formeel juridische status, maar kan in voorkomende gevallen wel een houvast bieden bij het bepalen of een project NIBM is, zodat besluiten goed kunnen worden onderbouwd.

Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

De in de ministeriële regeling genoemde categorieën van gevallen zijn:

Tabel 1 Ministeriële categorieën NIBM

woningbouw:	1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal);
infrastructuur:	3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
kantoorlocaties:	100.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 vierkante meter brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

5.4.2 Conclusie luchtkwaliteit

De voorgestane ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning.

De uitbreiding van de bedrijfswoning draagt 'Niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (zie Tabel 1).

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van Molenaar Banket B.V. valt niet direct onder de regeling NIBM. Uitbreiding van het gebouw is deels voorzien in de uitbreiding en modernisering van de aanvoer en opslag van grondstoffen. Op basis van de verwachte toename van het aantrekkende verkeer door de uitbreiding is middels het software-programma CAR II onderzocht of de uitbreiding gevolgen heeft voor de overschrijding van de 3%-grens op basis van de regeling NIBM. Het volledige onderzoek is raadpleegbaar in bijlage 5.

Op basis van alle onderzochte stoffen kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van Molenaar Banket B.V. minder dan 2,5% van de norm voor de betreffende stoffen bedraagt. De toename van de stoffen ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijf blijft hiermee onder de 3%-grens en kan daarmee nihil bevonden worden. Volgens de Wet Milieubeheer draagt de uitbreiding hiermee 'Niet in betekende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien wordt voor alle stoffen ruimschoots voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

5.5 Geur

5.5.1 Inleiding

In verband met de woningbouwontwikkelingen aan de zuidkant van het bedrijfsgebouw van Molenaar Banket B.V. is een geuronderzoek uitgevoerd om vast te stellen of er geurhinder plaatsvindt. Dit, in het kader van het vaststellen van de milieuvergunningen van het bedrijf waarbij geen geurhinder voor de nieuwe woningbouwlocatie 'De Plantage' aanwezig mag zijn. Daarnaast zijn in het onderzoek de mogelijkheden bekeken voor het uitbreiden van de bestaande productie.

Het onderzoek is afgerond op 23 december 2008. Het volledige onderzoeksrapport vindt u in bijlage 3 van deze toelichting.

5.5.2 Wettelijk kader

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.

Het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR.

Voor Besluit- en banketbakkerijen is in de NeR een bijzondere regeling opgenomen; B4. In de bijzondere regeling wordt als acceptabel hinderniveau 10 ge/m³ als 98 percentiel gehanteerd:

'Het niveau van 10 ge/m³ als 98 percentiel ter plaatse van te beschermen geurgevoelige objecten moet als richtinggevende waarde worden aangehouden.'

Naar de praktijk vertaald betekend dit dat 2 procent van de tijd de concentratie op leefniveau (in de omgeving) hoger mag zijn dan 10 ge/m³.

5.5.3 Conclusie geur

Huidige situatie

In de huidige situatie (schoorsteenhoogte circa 6 meter) zou van de berekende punten een aantal hoger zijn dan 10 ge/m³ bij het 98-percentiel. Bij een schoorsteenhoogte van 11 meter is in de omgeving van de bakkerij (straal van 500 meter) geen geurhinder te verwachten.

Toekomstige situatie

Bij de voorgestane uitbreiding van de productie met circa 200% tijdens 4.000 productieuren per jaar, is een schoorsteenhoogte van 14 meter, gemeten vanaf het maaiveld, vereist. Bij het treffen van deze voorziening ontstaat geen geurhinder, zoals beschreven in de NeR, tengevolge van de werking van de bakkerij bij de als maximaal berekende productie.

Te nemen maatregelen

In het kader van de woningbouwontwikkeling 'De Plantage', ten zuiden van het bedrijfsgebouw van Molenaar Banket B.V. is het noodzakelijk om de bestaande schoorsteen van 6 meter te verhogen tot 11 meter hoogte om te kunnen voldoen aan de wettelijke normen op het gebied van geurbeleid.

Dit bestemmingsplan staat tevens uitbreiding van de bedrijfsbebouwing toe waardoor vergroting van de productie mogelijk wordt. Hiermee zal meer geur geproduceerd worden. In het kader van deze nieuwe situatie is een

schoorsteenhoogte van 14 meter vereist. Bij het goedkeuren van de bouwplannen voor het bedrijfsgebouw dient hier aandacht aan besteedt te worden en alleen toestemmen indien aan deze voorwaarde wordt voldaan.

In de regels van dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden en is de realisering van een schoorsteen van 14 meter hoogte binnen de bestemming bedrijf-bakkerijfabriek de bouw hiervan toegestaan.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

Bedrijfsgebouwen

Eén van de doelstellingen van de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen van Molenaar Banket B.V. is moderniseren en optimaliseren van opslag en distributie van grondstoffen en eindproduct. Daarnaast zal de productie van het bedrijf omhoog gaan. Het aantal (vracht)verkeersbewegingen zal hiermee iets ook toenemen.

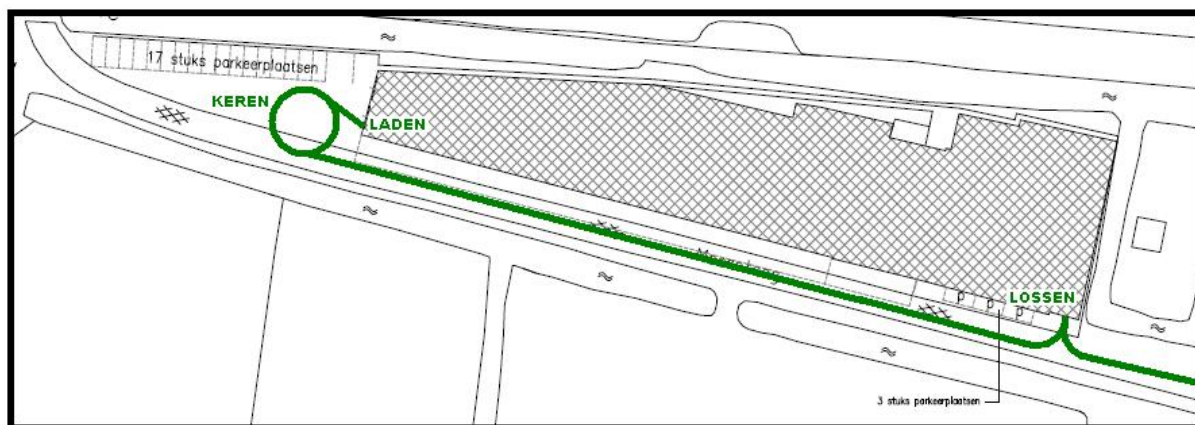
Om een goed beeld te kunnen hebben van de effecten die de uitbreiding op toename van het verkeer en de gevolgen hiervan (geluid, verkeershinder en luchtkwaliteit) op de omgeving zal hebben, zijn de verkeersbewegingen in kaart gebracht.

Verkeersbewegingen huidige situatie:

- Gemiddeld 54 vrachtverkeersbewegingen per week (27 eenheden heen en terug), dit houdt in circa 10 verkeersbewegingen (5 vrachtwagens) per werkdag¹;
- Personenvervoer (vertegenwoordigersbezoek, postbezorging, personeel, e.d.) circa 175 verkeersbewegingen (88 eenheden heen en terug), dit houdt in circa 36 verkeersbewegingen (18 auto's) per werkdag.

Verkeersbewegingen toekomstige situatie:

- Verkeerintensiteit vrachtwagens zal toenemen met maximaal 25%: 68 verkeersbewegingen (34 eenheden heen en terug), dit houdt in circa 14 verkeersbewegingen (7 vrachtwagens) per werkdag;
- Toename personenvervoer zal toenemen met maximaal 40%: circa 245 verkeersbewegingen per week (123 eenheden heen en terug), dit houdt in circa 49 verkeersbewegingen (25 auto's) per werkdag.



Figuur 12. Situatie keren en laden.

Toelichting bij verkeersbewegingen

Het vrachtverkeer is gebaseerd op de verkeersbewegingen van het eigen vrachtverkeer tussen 7.00 uur en 18.00 uur. De vrachtwagens hebben een vermogen dat ligt tussen de 240 en 430 pk. Door de uitbreiding van het bedrijf ontstaat er meer ruimte voor productie en opslag van gereed product. Hierdoor hoeft het product minder snel te worden afgevoerd en kunnen de vrachtwagens voller worden geladen wat een efficiëntere rit oplevert. Het vrachtverkeer als gevolg van de uitbreiding van Molenaar Banket B.V. zal hierdoor ten opzichte van de 'grote'

¹ Bij een week wordt uitgegaan van vijf werkdagen (maandag t/m vrijdag)

uitbreiding met een extra productielijn slechts gering toenemen met maximaal 25%. Het lospunt voor grondstoffen en het laadpunt voor producten, alsmede de route die de vrachtwagens rijden bij het bedrijf zal in de toekomst nagenoeg gelijk blijven, waarbij het uitgangspunt is dat het keren van vrachtwagens ten oosten van het bedrijfspand plaats zal vinden.

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie carpoolt het personeel of wordt gebracht. Door de uitbreiding van het bedrijf wordt het productieproces meer geautomatiseerd. Hierdoor zal de toename van de personele bezetting toenemen met maximaal 40%.

Verkeersschets

Het bedrijf Molenaar Banket B.V. en de bedrijfswoning aan de Meersteeg zijn de enige verkeersaantrekkende functies aan het ontsluitingsweggetje van Molenaar, parallel aan de Randweg. Pas via de rotonde bij de Randweg en Plettenburglaan, ten zuidoosten van het plangebied, komt het verkeer van Molenaar ander verkeer tegen. De Randweg is een drukke weg waarop het verkeer van Molenaar en de toename daarvan door de uitbreidingen hierop significant geen invloed hebben. Bij de realisatie van woonwijk 'De Plantage' wordt een geluidswal tussen de wijk en de Randweg aangelegd. In de toekomstige situatie zal de ontsluitingsweg van Molenaar daardoor gesitueerd zijn tussen de Randweg en de nieuwe geluidswal. Er komen geen verbindingen tussen 'De Plantage' en het parallelweggetje, waardoor er geen ander verkeer dan dat verkeer dat naar molenaar gaat en eventueel fietsverkeer van het parallelweggetje gebruik maakt.

Bedrijfswoning

De uitbreiding van de bedrijfswoning heeft naar verwachting geen significante verkeerstoename doordat de uitbreiding van de woning geen verkeersaantrekkende werking zal hebben.

5.6.2 Parkeren

Bedrijfsgebouwen

Parkeren bij het bedrijfsgebouw door bezoekers en werknemers gebeurt in de huidige situatie op eigen terrein, langs de zuidgevel van het bedrijfsgebouw. Ook na uitbreiding van fasen 1 en 2a zal dit nog steeds het geval zijn. Wanneer ook fase 2b wordt gerealiseerd is dit echter niet meer mogelijk omdat de parkeerruimte dan wordt ingenomen door het bedrijfsgebouw. Bovendien neemt de distributie dan ook toe, immers de uitbreiding van fase 2b is ter modernisering en optimalisering van de opslag en distributie van het bedrijf.

Om het parkeren van werknemers en bezoekers van Molenaar Banket B.V. ook in de toekomst op eigen terrein te kunnen handhaven is middels tellingen in beeld gebracht wat de huidige parkeerbehoefte is en wat, gezien de verwachte personeelsbezetting, de toekomstige parkeerbehoefte is.

Parkeerbehoefte huidige en toekomstige situatie

Het huidige personeelsbestand bestaat uit 15 vaste medewerkers en 6-10 flexmedewerkers; samen maximaal 25 personen. Uit tellingen is gebleken dat in de huidige situatie 13-15 parkeerplaatsen worden ingenomen door het personeel. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 60% ten opzichte van het aantal werknemers.

Na de uitbreiding verwacht men een personeelsbestand van 25 vaste medewerkers en circa 8-10 flexwerkers; samen maximaal 35 personen. Uitgaande van dezelfde parkeerbehoefte (60%) zijn er 21 parkeerplaatsen nodig voor 35 werknemers. Deze parkeerplaatsen worden, na uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en herinrichting van het terrein, aan de westzijde aldaar gerealiseerd. Hier is ruimte voor 1 parkeerplaats extra dan de parkeerbehoefte.

Terzijde van de ingang van het nieuwe kantoor kunnen een aantal bezoekersparkeerplaatsen worden aangelegd zodat totaal (en maximaal) 30 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Voor een schetsmatige weergave van het toekomstige parkeren: zie figuur 13.

De parkeervoorzieningen ten behoeve van het bedrijf Molenaar Banket B.V. moeten ten alle tijden op eigen terrein gerealiseerd worden.

Bedrijfswoning

Het parkeren van de bedrijfswoning vindt geheel plaats op eigen terrein.



Figuur 13 Parkeerplan Molenaar B.V.

5.6.3 Conclusie verkeer en parkeren

Door de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning aan de Meersteeg zullen het autoverkeer van werknemers en het vrachtverkeer licht toenemen. Dit is echter geen significante verandering ten opzichte van de huidige situatie die een grote invloed zal hebben op de omgeving, mede door de geluidswerende maatregelen die bij de ontwikkeling van de woonwijk 'De Plantage' al worden getroffen voor de huidige verkeerssituatie.

Het parkeren van personeel, bezoekers en vrachtverkeer zullen op eigen terrein van het bedrijf en de bedrijfswoning worden opgelost.

5.7 Verkeerslawaaï

Verkeerslawaaï is afkomstig van verschillende verkeersbronnen. De twee belangrijkste in het kader van de planlocatie zijn wegverkeerslawaaï en spoorwegverkeerslawaaï. De planlocatie is direct ten zuiden van de spoorlijn Geldermalsen – Tiel gelegen en direct aan de zuidzijde van het plangebied is de Meersteeg gelegen die met de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen geen significant groter aantal verkeersbewegingen te verwerken krijgt. In het kader van dit bestemmingsplan is dit onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï en spoorwegverkeerslawaaï. De resultaten van dit onderzoek vindt u in onderstaande paragraaf. Voor het gehele onderzoeksrapport verwijzen wij u naar bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.1 Wegverkeerslawaaï

Uitbreiding van het bedrijf van Molenaar Banket B.V. betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen van personeel en vrachtverkeer (zie hoofdstuk 5.6). Een toename van verkeer heeft gevolgen voor de geluidsbelasting op de omgeving. De bedrijfswoning aan de Meersteeg en de te realiseren woningen in de wijk 'De Plantage' zijn gevoelig voor een toename van de geluidsbelasting van verkeer. Het is dan ook noodzakelijk om te onderzoeken welke gevolgen de uitbreiding van het bedrijf heeft op de omgeving.

Wettelijk kader

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van nieuwe en de reconstructie van bestaande woningen te worden voldaan aan grenswaarden voor de maximale geluidsbelasting. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties bedraagt 48 dB(Lden) voor wegverkeerslawaaï. Voor reconstructies is de voorkeursgrenswaarde gelijk aan nieuwe situaties, echter wanneer de bestaande situatie boven de 48 dB(Lden) uitkomt is deze hoger. Wanneer in de nieuwe situatie de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(Lden) wordt overschreden, is het mogelijk om bij het college van Burgemeester en Wethouders een ontheffing hogere grenswaarden aan te vragen. Voor nieuwe situaties in stedelijk gebied geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB(Lden), voor reconstructies geldt een ontheffingswaarde van de huidige geluidsbelasting + 5 dB.

Onderzoeksresultaten

De maximaal berekende waarde van geluidsbelasting op de bebouwing in de omgeving bedraagt voor de Meersteeg in de nieuwe situatie (na uitbreiding van de bedrijfsgebouwen van Molenaar Banket B.V. en de bedrijfswoning) 36 dB(Lden). Hiermee wordt ruimschoots binnen de voorkeursgrenswaarde van 48dB(Lden) gebleven. De uitbreiding kan voor wat betreft wegverkeerslawaaï zonder problemen worden gerealiseerd.

5.7.2 Spoorwegverkeerslawaaï

De bedrijfswoning op de planlocatie is in het kader van geluid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Doordat de woning wordt uitgebreid aan de noordkant van het gebouw, dus richting het spoor, zal de gevel van de woning dichterbij de geluidsbron gelegen zijn. Onderzocht is of het spoorwegverkeerslawaaï hierdoor een grotere invloed krijgt op de geluidsbelasting van de woning.

Onderzoeksresultaten

De voorkeursgrenswaarde voor spoorwegverkeerslawaaï bedraagt 55 dB(Lden). De maximale ontheffingswaarde (door college van burgemeester en wethouders) is 63 dB(Lden). Op basis van de spoorwegverkeersprognoses voor 2015 en de meest recent verkregen informatie over dienstregelingen op het betreffende spoortraject is berekend wat de te verwachten geluidsbelasting van het spoorwegverkeer op de bedrijfswoning zal zijn.

De uitbreiding van de bedrijfswoning vindt plaats in de richting van het spoor waardoor de eerste verwachting is dat de geluidsbelasting zal toenemen. De geluidsbelasting spoorwegverkeerslawaaï op de bedrijfswoning bedraagt in de huidige situatie 63 dB(Lden). In de toekomstige situatie bedraagt de maximale geluidsbelasting van het spoorwegverkeerslawaaï 62 dB(Lden). Door het wijzigen van de dienstregeling en door de inzet van nieuwer materiaal neemt de geluidsbelasting dus af. Doordat het aantal woningen gelijk blijft (de bedrijfswoning wordt alleen uitgebreid; er komen geen nieuwe woningen bij) en doordat geen verslechtering van de geluidsbelasting optreedt wordt voldaan aan de grenswaarden. Er hoeft dan ook geen ontheffing hogere grenswaarden aangevraagd te worden.

5.7.3 Conclusie verkeerslawaaï

De verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen van Molenaar Banket B.V. en uitbreiding van de bedrijfswoning aan de Meersteeg zorgen niet voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï. Tevens vindt er geen verslechtering plaats van de geluidsbelasting van het spoorwegverkeerslawaaï op de gevoelige bestemmingen. De ontwikkelingen leggen geen belemmeringen op de omgeving op het gebied van verkeerslawaaï en de geluidsbelasting van het verkeerslawaaï geven geen belemmeringen voor de ontwikkelingen.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wettelijk kader

Het Besluit externe veiligheid legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de bedrijven. Het Besluit wil die risico's beperken. Het verplicht de gemeente dan ook om bij het maken van ruimtelijke plannen om rekening te houden met externe veiligheid.

De risicobenadering kent twee begrippen die het risico hiervan naar de omgeving aangeven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR- kans op overlijden van een individu) en het groepsrisico (GR- kans op het overlijden van een groep personen). Op basis van het Bevi (besluit externe veiligheid inrichtingen) mag het groepsrisico niet zomaar toenemen zonder een maatschappelijke afweging.

5.8.2 Aanwezige risico-elementen

Op en rondom het plangebied speelt één risicobron een rol. Het betreft een hogedrukaardgasleiding en het werken met gevaarlijke stoffen op eigen terrein. De hogedrukaardgasleiding loopt niet over het plangebied. Wel vallen kleine delen van de 95-meter zone rond deze leiding over het plangebied. Binnen deze zone worden echter geen ontwikkelingen toegestaan in dit bestemmingsplan.

In het verleden was een Propaantank aanwezig bij het aanwezige bedrijf. Dit leverde in het verleden een externe veiligheidsrisico voor de omgeving. Dit belemmerde de realisatie van een deel van de toekomstige woningen in de Plantage. Nu de tank is verwijderd en het bedrijf is aangesloten op aardgas is dit externe veiligheidsrisico niet

meer aanwezig. Dit bestemmingsplan staat geen Propaantank meer toe. Deze belemmering is hiermee volledig weggenomen.

5.8.3 Conclusie externe veiligheid

Er bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving van het bedrijf en de bedrijfswoning die een gevaar opleveren in het kader van de uitbreidingen. Tevens vormen de woning en het bedrijf geen gevaar voor de omgeving. Externe veiligheid levert dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling;

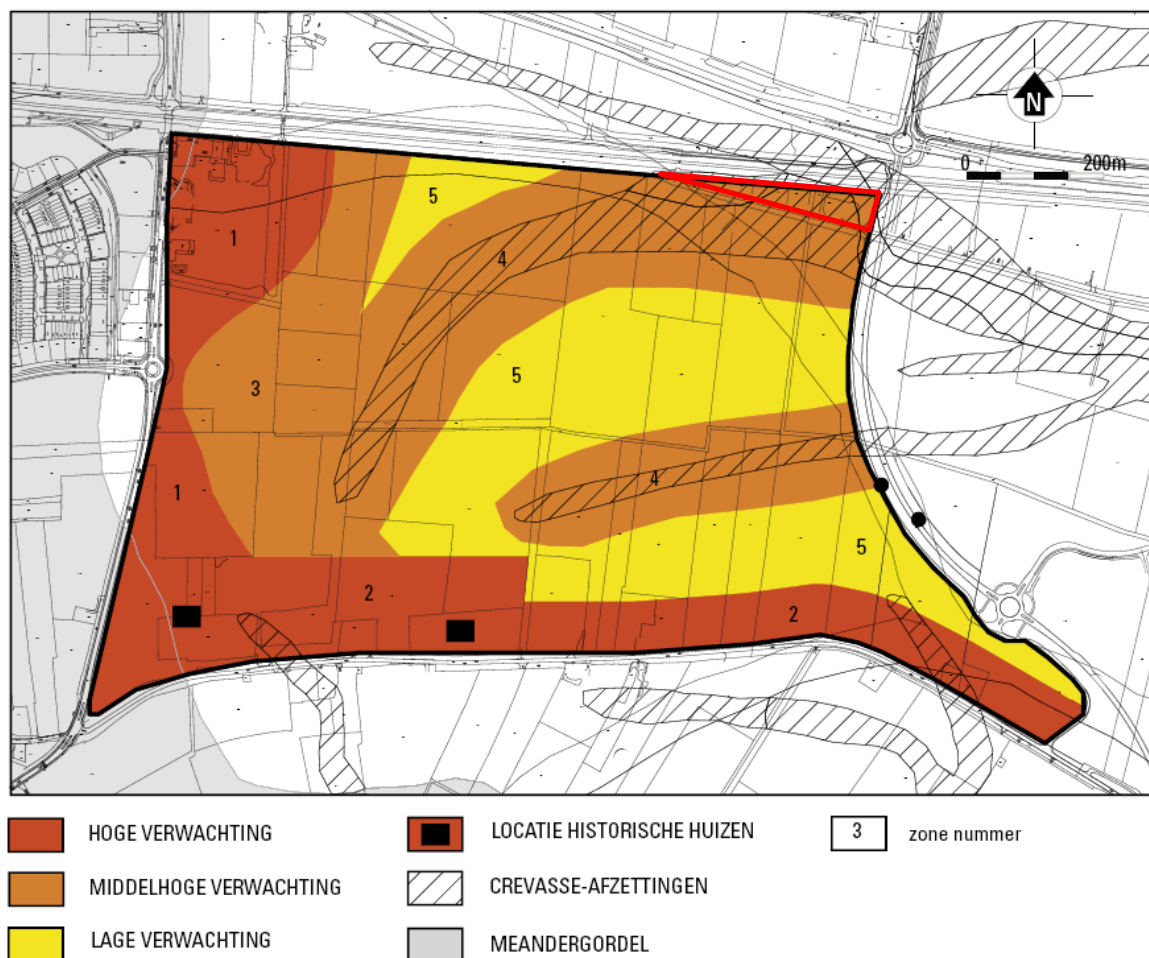
5.9 Cultuurhistorie en archeologie

5.9.1 Cultuurhistorie

Binnen het bestemmingsplangebied ligt een gemeentelijk monument: de Joodse Begraafplaats. De begraafplaats is volledig omsloten door watergangen en gedeeltelijk afgeschermd door een beukenhaag. De entree is afgesloten middels een ijzeren spijlen hekwerk. Op de begraafplaats bevinden zich 6 grafstenen waarvan de oudste uit 1884 dateren. Van het baarhuisje dat op het terrein van de begraafplaats staat valt alleen de latij met hebreeuwse tekst boven de deur binnen de bescherming van de gemeentelijke monumentale status. Het NIK is de huidige beheerder van deze begraafplaats en ziet het als haar taak deze, en alle joodse begraafplaatsen van Nederland, in stand en in ere te houden om zo de grafurust van de overledenen te kunnen garanderen. De gronden van de begraafplaats worden niet betrokken in de door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte veranderingen. De grafurust komt in de nieuwe situatie niet in gevaar. In de bijlagen bij deze toelichting is een volledige beschrijving van het monument opgenomen.

5.9.2 Archeologie

Direct ten zuiden van het plangebied ligt de woningbouwlocatie 'De Plantage' waarvoor al zeer uitgebreid archeologisch onderzoek is gedaan. Ook het plangebied van dit bestemmingsplan is in dat onderzoek meegenomen. In



Figuur 14 Archeologische verwachtingswaarde onderzoek 'De Plantage'

het Inventariserend bureauonderzoek is een genuanceerdere verwachtingswaarde opgesteld die het plangebied de verwachtingswaarde 'middelhoog' meegeeft (zie figuur 14).

Verder zijn een inventariserend veldonderzoek en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor De Plantage. Uit dit onderzoek bleken een aantal vindplaatsen die zich allemaal buiten het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden. Voor de overige gronden heeft het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 maart 2009 besloten het gebied grotendeels vrij te geven voor verdere ontwikkelingen. Gebieden waarvoor nader onderzoek gewenst is, zijn als zodanig opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan 'De Plantage'. Deze locaties vallen allemaal buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft hiermee het plangebied dus vrij gegeven voor verdere ontwikkelingen. Reden dat deze locatie niet interessant is voor archeologen, is de zeer kleine bebouwingsuitbreiding direct naast bestaande bebouwing waar de bodem al flink verstoord is. In alle gevallen geldt, dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de Gemeente Geldermalsen, conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007 paragraaf 7.

5.9.3 Conclusies cultuurhistorie en archeologie

Binnen het bestemmingsplan gebied ligt 1 gemeentelijk monument: de joodse begraafplaats. De door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe situatie heeft geen invloed op de gronden van de begraafplaats of op de grafurust.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen vindplaatsen in de directe omgeving zijn. Op basis van deze onderzoeksresultaten heeft het college van Burgemeester en Wethouders het plangebied vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar archeologische waarden wordt niet nodig geacht.

5.10 Conclusies Omgevingsaspecten

- Flora en fauna: De quickscan flora en fauna heeft uitgewezen dat er zich in het plangebied geen (beschermde) diersoorten bevinden die schade ondervinden aan de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning aan de Meersteeg. Er hoeven geen ontheffingen flora- en faunawet te worden aangevraagd en nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen of andere soorten is niet nodig. Het plangebied is voldoende onderzocht op de aanwezigheid van (beschermde) plant- en diersoorten. Ook is het plangebied niet in of nabij een beschermingszone van een Natura 2000 gebied of EHS gelegen. Een vergunning in het kader van de NBW uit 1998 is dus niet nodig;
- Watertoets: De uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning aan de Meersteeg leveren geen belemmeringen op voor de waterhuishouding in de omgeving van het plangebied. De opmerkingen van het waterschap die uit het vooroverleg zijn gekomen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het waterschap heeft geen problemen met de ontwikkelingen mits er bij de uitvoering van de werkzaamheden conform het beleid wordt gewerkt;
- Bodem: De kwaliteit van de bodem is volgens de juiste methode onderzocht en vormt geen belemmering voor de geplande bouwwerkzaamheden ter plaatse van de planlocatie. Indien grond van de voorzijde van het pand wordt afgevoerd is een aanvullende partijkeuring noodzakelijk door de aanwezige PAK-waarde;
- Luchtkwaliteit: De uitbreiding van de bedrijfswoning draagt 'Niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek heeft uitgewezen dat ook de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet zorgt voor overschrijding van de 3%-grens van de regeling NIBM. De ontwikkelingen vormen op het gebied van luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen;
- Geur: Door de ontwikkeling van woningbouwlocatie De Plantage en verhoging van de productie middels de uitbreidingen van het bedrijf, ontstaan overschrijdingen van de norm. Door het vervangen van de huidige schoorsteen van 6 meter hoog voor een schoorsteen van 14 meter hoogte, wordt dit probleem opgelost;
- Verkeer en parkeren: Parkeren ten behoeve van het bedrijf wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. De toename van vracht- en personenvervoer ten gevolge van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing heeft geen significante gevolgen voor de verkeerssituatie in de omgeving;
- Verkeerslawaaier: De verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen van Mole naar Banket B.V. en uitbreiding van de bedrijfswoning aan de Meersteeg zorgen niet voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaier. Tevens vindt er geen verslechtering plaats van de geluidsbelasting van het spoorwegverkeerslawaaier op de gevoelige bestemmingen. De ontwikkelingen leggen

geen belemmeringen op de omgeving op het gebied van verkeerslawaaï en de geluidsbelasting van het verkeerslawaaï geven geen belemmeringen voor de ontwikkelingen;

- Externe veiligheid: Er bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving van het bedrijf en de bedrijfswoning die een gevaar opleveren in het kader van de uitbreidingen. Tevens vormen de woning en het bedrijf geen gevaar voor de omgeving. Externe veiligheid levert dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling;
- Cultuurhistorie en archeologie: Binnen het bestemmingsplan gebied ligt 1 gemeentelijk monument: de joodse begraafplaats. De door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe situatie heeft geen invloed op de gronden van de begraafplaats of op de grafurust.
- In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen vindplaatsen in de directe omgeving zijn. Op basis van deze onderzoeksresultaten heeft het college van Burgemeester en Wethouders het plangebied vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar archeologische waarden wordt niet nodig geacht.

6 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden betreffen ontwikkelingen op particulier initiatief. De ontwikkelingen worden volledig door de initiatiefnemer gerealiseerd en gefinancierd. De risico's hiervoor liggen dan ook volledig bij de initiatiefnemer.

Voor planschadevergoedingen die door derden mogelijk worden ingediend is de gemeente een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Ook voor planschade geldt dat de initiatiefnemer volledig risicodragend is.

7 BESTEMMINGEN

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan “Meersteeg 6-8”. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

7.1 Keuze van bestemmingen

Naast de meer algemene bepalingen (begripsbepalingen, wijze van meten) kent het bestemmingsplan vijf bestemmingsartikelen. Daarnaast zijn de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van gebruik, algemene afwijkingsbevoegdheid en overgangsrecht opgenomen. De slotbepalingen bestaan uit het overgangsrecht en de titel van het plan.

Artikel 3 Bedrijf – Bakkerijfabriek

Binnen de bestemmingsplan Bedrijf - Bakkerijfabriek zijn een bakkerijfabriek met bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, erven en terreinen, ontsluiting en parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Daarnaast is binnen deze bestemming één bedrijfswoning toegestaan. Op basis van de regels wordt directe bouwtitel voor de uitbreidingen van de bestaande bebouwing verkregen.

Artikel 4 Groen

Structurele groenelementen zijn als zodanig bestemd.

Artikel 5 Maatschappelijk - Begraafplaats

De Joodse begraafplaats is van een passende regeling voorzien waarin de bouwmogelijkheden niet worden beperkt ten opzichte van de huidige mogelijkheden.

Artikel 6 Verkeer

De ontsluitingen en verblijfsgebieden zijn vastgelegd middels deze bestemming.

Artikel 7 Water

Het aanwezige water is als zodanig bestemd.

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

Met dit voorschrift wordt voorkomen dat grond die een keer bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen betrokken is, niet nog een keer in een omgevingsvergunning voor bouwen procedure meegenomen kan worden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door het college van burgmeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning ter afwijking, kunnen onder meer bouwwerken ten behoeve van openbare nutdoeleinden van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in maatvoering en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht. Zo kunnen geprojecteerde begrenzingen tussen verschillende bestemmingen en maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten aangepast worden, zolang de afwijking maar niet meer bedraagt dan 10% procent.

Artikel 10 Overgangsrecht

De overgangsbepalingen hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd op grond van een reeds afgegeven omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken van de bebouwingsregels van het plan. De bouwplannen voor dergelijke bouwwerken mogen gedeeltelijk veranderd of vernieuwd worden, zolang de bestaande afwijkingen niet vergroot worden. Ook mogen dergelijke bouwwerken gedeeltelijk uitgebreid worden met ten hoogste tien procent van een bestaand oppervlak van een gebouw, op het moment dat het bestemmingsplan van kracht wordt. Verder mag het gebruik van gronden en opstallen, dat met het rechtsgeldig worden van dit bestemmingsplan strijdig zou zijn met dit bestemmingsplan, worden gehandhaafd. Overigens gelden de overgangsbepalingen niet voor bouwwerken en gebruik die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 11 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam de regels en de plankaart dienen te worden aangehaald.

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten verwerkt van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Het genoemde overleg heeft plaatsgevonden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. In het Inspraakdocument van het vooroverleg zijn de overlegreacties samengevat en door de gemeente van een reactie voorzien. In dat document is tevens vermeld hoe de opmerkingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Het Inspraakdocument met de vooroverlegreacties kunt u vinden in bijlage 8 van de bestemmingsplantoelichting.

9 OVERZICHT BIJLAGEN

1. **Quickscan Flora en Fauna**
Advies Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet voor Meersteeg 6-8 in Geldermalsen
September 2010
AD.ECO ecologisch onderzoek- en adviesbureau, Leuvenhelm
2. **Bodem**
Verkennd bodemonderzoek Meersteeg 6-8a, Geldermalsen
12 oktober 2010
Linge Milieu BV, Bodemonderzoek en advies, Geldermalsen
3. **Geur**
Geuronderzoek banketbakkerij Molenaar te Geldermalsen
kenmerk: R001-4619495HJR-smd-V03-NL
23 december 2008
Tauw bv, Deventer
4. **Verkeerslawaaï**
Onderzoek wegverkeerslawaaï
kenmerk: 833_20100913_Meersteeg_ak
Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV, Barendrecht
5. **Luchtkwaliteit**
Onderzoek luchtkwaliteit
kenmerk: 833_20100913_Meersteeg_lk
Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV, Barendrecht
6. **Cultuurhistorie**
Uittreksel uit de gemeentelijke monumentenregistratie
Kenmerk Ge-36
Geldersch Genootschap, sector monumenten
7. **Maatschappelijke haalbaarheid**
Nota van beantwoording
vooroverlegreacties
Gemeente Geldermalsen
8. **Maatschappelijke haalbaarheid**
Nota van zienswijzen en Ambtshalve aanpassingen
Februari 2011
Gemeente Geldermalsen