

**Wijzigingsplan Nieuwstraat 2
bestemmingsplan Buitengebied,
eerste herziening
Gemeente Geldermalsen**

Inhoud:

Toelichting

Vaststellingsbesluit

Voorschriften

Plankaart

Projectnummer: 108.00.03.00.00.

Datum: 14 april 2010

**Wijzigingsplan Nieuwstraat 2
bestemmingsplan Buitengebied, eerste
herziening gemeente Geldermalsen**

14 april 2011

Projectnummer 108.00.03.00.00

**Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van Geldermalsen, d.d. 14-04-2011 nr
De secretaris van Geldermalsen.**



Ideeën voor een plek

Loco-secretaris

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Bestemmingsplan Buitengebied	12
2.4	Advisering SAAB	14
3	Uitvoeringsaspecten	15
3.1	Archeologie	15
3.2	Water	15
3.3	Bodem	16
3.4	Geurhinder	17
3.5	Flora & fauna en overige milieuaspecten	17
4	Wijze van bestemmen	19
5	Economische uitvoerbaarheid	21

In l e i d i n g

Voor het perceel aan de Nieuwstraat 2 te Geldermalsen is een aanvraag voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak ingediend bij de gemeente Geldermalsen.

Het voorliggende plan voor de Nieuwstraat 2 is een wijzigingsplan artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' van de gemeente Geldermalsen. De gewenste activiteit, de wijziging ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak voor agrarische bedrijven, past binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 16 lid 4) van dit bestemmingsplan.

Voor de locatie aan de Nieuwstraat 2 geldt op dit moment een bestemming 'Landelijk gebied I' met een aanduiding 'agrarisch bedrijf >40 nge'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 28 november 2006 door de gemeenteraad en op 17 juli 2007 grotendeels goedgekeurd. Op 24 april 2009 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' in werking getreden voor de onderdelen waaraan, door de provincie Gelderland, goedkeuring onthouden is.

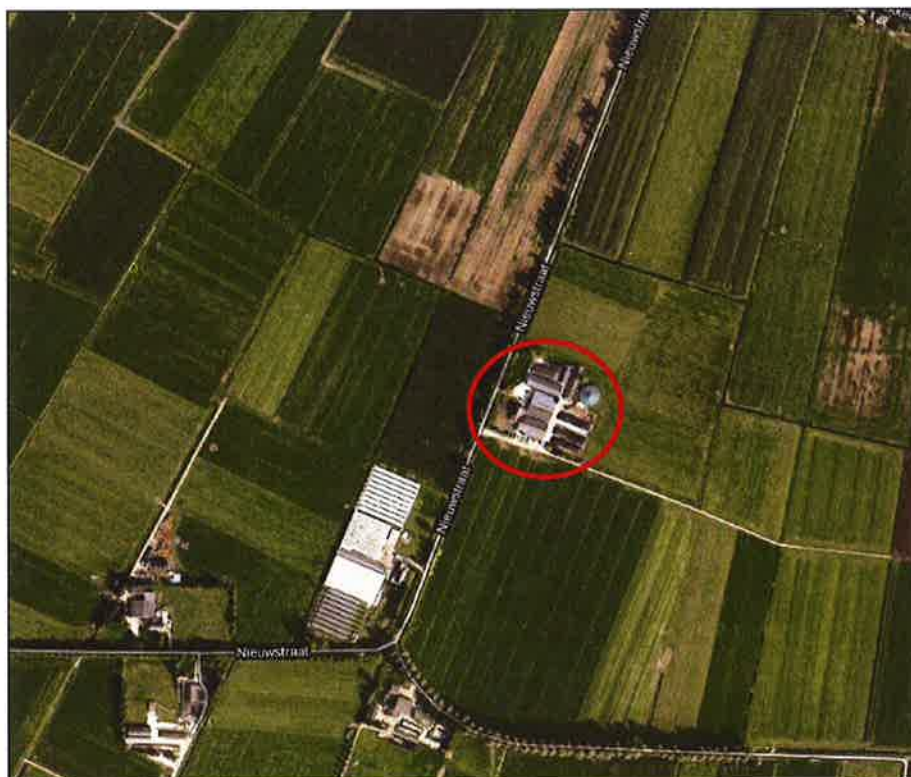
Dit wijzigingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de vergroting van het agrarisch perceel Nieuwstraat 2 te Geldermalsen mogelijk maakt.

Plan beschrijving

2.1

Huidige situatie

Aan de Nieuwstraat 2 te Geldermalsen exploiteert de initiatiefnemer een gemengd agrarisch bedrijf met melkvee en varkens. Op het bedrijf worden circa 85 melkkoeien (inclusief droogstaande koeien), 70 stuks jongvee, 90 zeugen, 1 dekbeer, 320 gespeende biggen en 726 vleesvarkens gehouden. Het melkquotum bedraagt 680.000 kg. Verder behoort circa 35 ha grond tot het bedrijf. Op 10 ha wordt maïs geteeld, 1 ha behoort tot het bouwblok en de overige percelen worden gebruikt als grasland.



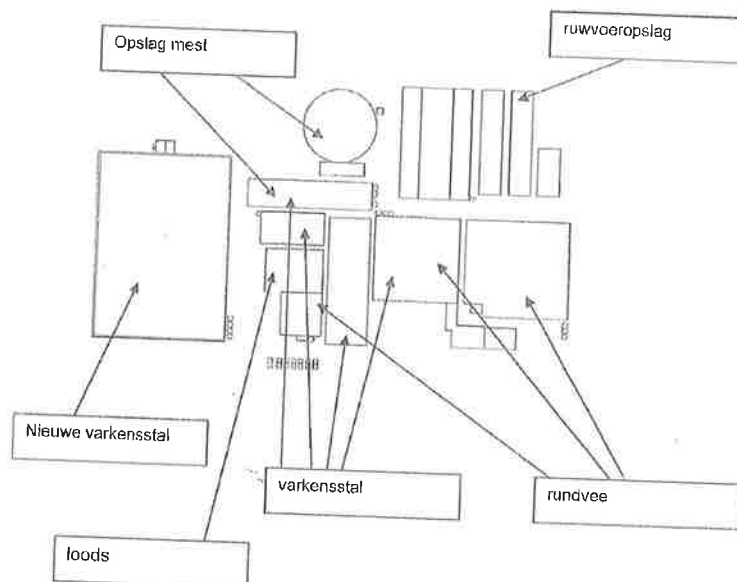
Locatie Nieuwstraat 2 te Geldermalsen

Binnen het agrarische bouwvlak zijn hoofdzakelijk aanwezig: een bedrijfswoning, een ligboxenstal, diverse varkensstallen en een loods. Tevens zijn er diverse sleufsilo's/kuilplaten en een mestsilo aanwezig.

2.2

Toekomstige situatie

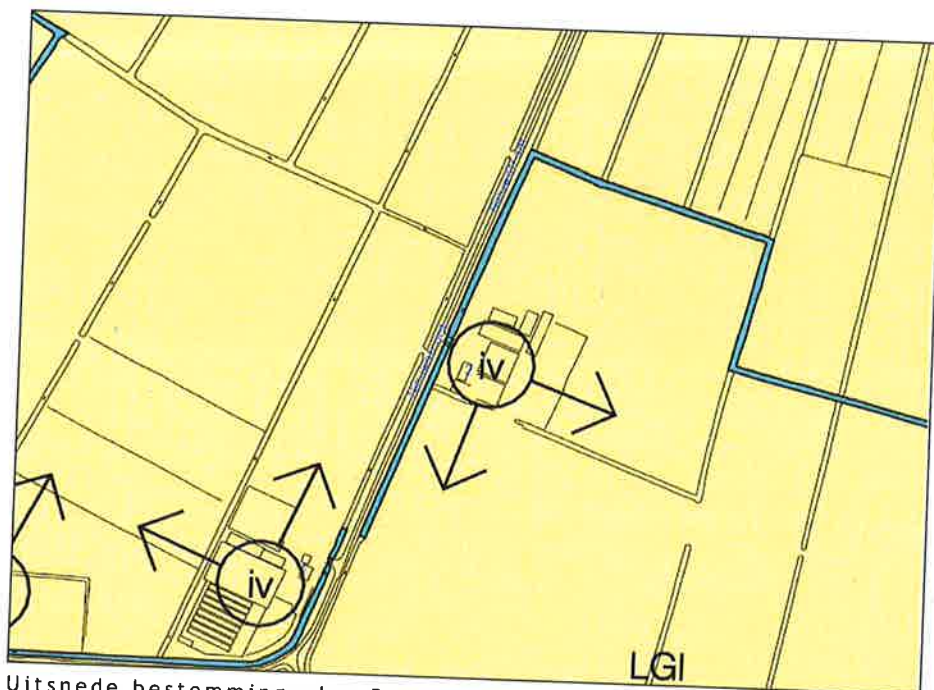
De initiatiefnemer is voornemens ten noorden van het bouwblok een nieuwe varkensstal van circa 2.400 m² te bouwen. De nieuwe varkensstal valt buiten het huidige bouwvlak.



Situatieschets Nieuwstraat 2 te Geldermalsen

2.3

Bestemmingsplan Buitengebied



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel aan de Nieuwstraat 2 heeft de bestemming 'Landelijk gebied I', met nadere aanduiding 'intensieve veehouderijbedrijf'; het betreft een verbaal bouwvlak voor een 'Agrarisch bedrijf >40 nge', inclusief 'Uitbreidingsrichting'.

Gebouwen dienen gegroepeerd te worden binnen een denkbeeldige rechthoek van 1 ha, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan 1 ha. Van deze rechthoek bedraagt de breedte gemeten langs de weg niet meer dan 80 m.

Het voorgenomen initiatief betreft het uitbreiden van het bouwperceel aan de noordzijde tot een totaal oppervlakte van circa 1,5 ha, waarbij de breedte langs de weg hoogstens 150 meter zal bedragen. Het initiatief past daarmee niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 4 lid 4 van het bestemmingsplan Buitengebied kent een ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van de bebouwingsvoorschriften om een grotere breedte of dieptemaat van het bouwvlak toe te staan, tot een maximale oppervlakte van 1,25 ha, een maximale breedte van 90 m en een maximale diepte van 180 m. Ook een uitbreiding in een andere richting dan op de plankaart is aangegeven is mogelijk. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid is echter niet toereikend, vanwege de oppervlakte van het bouwperceel.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak voor agrarische bedrijven tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha.

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

Ten aanzien van het vergroten van het bouwvlak dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

- de breedte langs de weg dient ten hoogste 150 m te bedragen;
- de wijziging heeft geen betrekking op glastuinbouwbedrijven;
- de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake van agrarische aspecten deskundige organisatie.

Het voorgenomen initiatief tot het vergroten van het bouwperceel past binnen bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. De oppervlakte van het bouwvlak zal 1,5 ha bedragen (150 meter breed en 100 meter diep) en er is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf. Voor het aantonen van de bedrijfseconomische noodzaak wordt verwezen naar navolgende paragraaf.

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

2.4

Advisering SAAB

Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B) heeft een advies¹ uitgebracht voor de uitbreiding Nieuwstraat 2 te Geldermalsen. Er is sprake van een ruim volwaardig gemengd agrarisch bedrijf met een goed vooruitzicht gezien de leeftijd van de initiatiefnemer en de aanwezigheid van twee bedrijfsopvolgers.

Om de onderneming in zijn huidige hoedanigheid en naar de toekomst bedrijfseconomisch gezond te houden, vormt een vergroting van de omvang van de onderneming een positieve ontwikkeling. De vergroting maakt tevens een efficiëntere en diervriendelijkere bedrijfsvoering mogelijk. De SAAB is dan ook van oordeel dat realisatie van het voornemen tot uitbreiding met een nieuwe varkensstal noodzakelijk kan worden geacht uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering.

¹ SAAB Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen rapport 0019328VBP10/aw, Nieuwstraat 2 te Geldermalsen (gemeente Geldermalsen), 16 juli 2010

Uitvoeringsaspecten

Inleiding

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

In het geldende bestemmingsplan zijn ten aanzien van deze aspecten voor het betrokken perceel geen gevolgtrekkingen opgenomen.

3.1

Archeologie

Een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek² is uitgevoerd. Het booronderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied zeer dunne oever- op komafzettingen (waarbij de komafzettingen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende laklagen en een dieper gelegen venig pakket) aanwezig zijn. Het gaat om de meandergordel van Eigenblok. Er zijn bij geen van de acht karterende boringen archeologische indicatoren waargenomen.

Conclusie

Gezien de resultaten van het onderzoek en de geringe omvang van de plek wordt aanbevolen deze plek te laten voor wat het is en de grond vrij te geven. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien op 1 september 2007).

3.2

Water

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a

² RAAP Archeologisch Adviesbureau rapport 3606, Nieuwstraat 2 te Geldermalsen (gemeente Geldermalsen), 30 september 2010

en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Rivierenland stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren.

Waterkwantiteit

De vergroting van het bouwperceel zorgt voor een toename van het verhard oppervlak. De varkensstal zal een oppervlakte van circa 2.400 m² beslaan. Met de beoogde bouwvlakverruiming neemt het verharde oppervlakte toe. Als uitgangspunt bij een nieuwbouwplan moet bij een regenbui vergelijkbaar met een bui T=100 +10%, het hemelwater opgevangen kunnen worden zonder af te voeren op het watersysteem (bijvoorbeeld door infiltratie). Voor 1 hectare verhard oppervlak is er voor een dergelijke regenbui 800 m³ retentieruimte nodig. Voor de gewenste nieuwbouw bedraagt de gewenste retentieruimte derhalve 192 m³ (0,24x800). De waterberging zal gerealiseerd worden door de sloot achter het bedrijf te verbreden met 0,5 meter. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat van de bebouwing en verharding komt, zal binnen het plangebied niet afgevoerd worden naar de riolering, maar naar de omliggende watergang. Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen.

Waterveiligheid

Het plangebied grenst niet aan waterkeringen en ligt niet in het winterbed van een rivier. In de omgeving zijn geen problemen met wateroverlast bekend.

Conclusie waterparagraaf

Voor onderhavig plan zal voldoende waterberging gerealiseerd moeten worden door verbreding van de sloot. Ten aanzien van de watertoets, zijn voor het overige, geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

3.3

Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem ter plekke van de nieuwe bouwlocatie voldoet aan de wettelijke eisen. Uit gemeentelijk onderzoek is gebleken dat

het om een historisch onverdachte locatie gaat voor wat betreft de bodemkwaliteit. Voorts betreft de bouw van de stal geen gevoelige functie. In de stal zal maximaal twee uur per dag gewerkt worden. Om deze twee redenen bestaat er geen noodzaak tot het uitvoeren van een afzonderlijk bodemonderzoek.

3.4

Geurhinder

Het aspect van geurhinder werkt tweeledig. Enerzijds mag realisering van een project niet leiden tot aantasting van vergunde rechten in milieuvergunningen van omliggende (agrarische) bedrijven. Anderzijds kan een project geen doorgang vinden indien geurbelasting van dien mate is dat niet kan worden gesproken van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De initiatiefnemer wenst een bouwblokverruiming ten behoeve van bedrijfsuitbreiding met varkens. Varkens moeten worden opgevat als 'afstandsdieren', waar geen geurrichtlijnen van toepassing zijn, maar geurafstanden. Voor het bepalen van geurafstanden wordt gebruikgemaakt van de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv). In de directe omgeving zijn geen geurgevoelige objecten aanwezig. Het dichtstbijzijnde geurgevoelige object is de bedrijfswoning Nieuwstraat 1 op een afstand van ruim 280 meter van de nieuw te bouwen stal. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zal geuronderzoek uitgevoerd moeten worden.

3.5

Flora & fauna en overige milieuaspecten

Een uitgebreid onderzoek³ dat zowel op het bureau als op het veld plaatsvond is uitgevoerd. Het terrein is nu in gebruik als agrarisch grasland, ten dienste van grazende koeien. Op het zuidwestelijke deel van het plangebied staan een aantal bomen en struiken die gehandhaafd blijven. Gezien het huidige gebruik kan het voorkomen van beschermde soorten flora en fauna uit de meeste soortgroepen worden uitgesloten, uitgezonderd van enkele tijdens het broedseizoen beschermde vogelsoorten.

Het grasland biedt ruimte voor de broedvogels de Kievit en de Scholekster. De randen van de sloot en de beplanting bieden broedgelegenheid voor algemenere vogels. Wat betreft de overige soorten uit de diverse soortengroepen biedt de locatie geen geschikt habitat.

³ Econsultancy lid van het Netwerk Groene Bureaus rapport 10085886, Nieuwstraat 2 te Geldermalsen (gemeente Geldermalsen), 1 oktober 2010

Een ontheffingsaanvraag is niet nodig, wel geldt dat, zodra er een broedende vogel in het plangebied aanwezig is, het verboden is deze te verstoren of te verwijderen. Om verstoring van nesten van broedvogels op het terrein te voorkomen, zal getracht worden te voorkomen dat op de toekomstige bouwlocatie en directe omgeving weidevogels gaan broeden, zodat er geen sprake is van belemmering van de bouwactiviteiten. Het is aan te bevelen om, indien werkzaamheden tussen februari en oktober plaatsvinden, het weiland te inspecteren op eventuele nesten.

Door uitstoot van stikstof en ammoniak zullen verzuring en bemesting in het Natura 2000- gebied Uiterwaarden van de Waal mogelijk aanwezig zijn. Een volgende toetsing zal zich hierop richten.

Conclusie

Aangezien op de locatie alleen tabel 2 soorten, maar geen bijzondere biotopen en soorten uit tabel 2 of 3 van de Flora- en faunwet zijn aangetroffen, zijn er op grond van deze wet geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

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

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

Het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. Op de plankaart is de bestemming 'Landelijk gebied I' opgenomen met een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf van 1,5 ha voor de Nieuwstraat 2.

In de voorschriften is door middel van een schakelbepaling (artikel 1) het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' van toepassing verklaard. In artikel 2 is de bestemming 'Landelijk gebied I' overgenomen, met daarin een aantal vet en cursief gemerkte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'. Deze bepalingen gelden uitsluitend voor het perceel Nieuwstraat 2.

De wijzigingen hebben betrekking op het bouwvlak dat is opgenomen voor het perceel. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' gaat uit van 'verbale' bouwvlakken. Vanwege de rechtszekerheid en leesbaarheid van het bestemmingsplan is een concreet bouwvlak opgenomen en is daarmee de uitbreidingsrichting komen te vervallen. Bedrijfsgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gesitueerd. In de bouwvoorschriften zijn de maatvoeringen voor het bouwplan geregeld. Het gaat daarbij onder andere om maatvoeringen zoals de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen. Deze mag niet meer dan 10 meter bedragen.

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

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

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

Met de initiatiefnemer is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Tot slot is een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex art. 6.4.a Wro) is vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voortkomend uit de planologische wijziging op het perceel Nieuwstraat 2, op de initiatiefnemer worden verhaald.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Gemeente Geldermalsen heeft in dat kader beleid opgesteld, waarin bepaald is dat de plankosten in ruime zin op basis van de legesverordening worden verhaald op de initiatiefnemer.

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