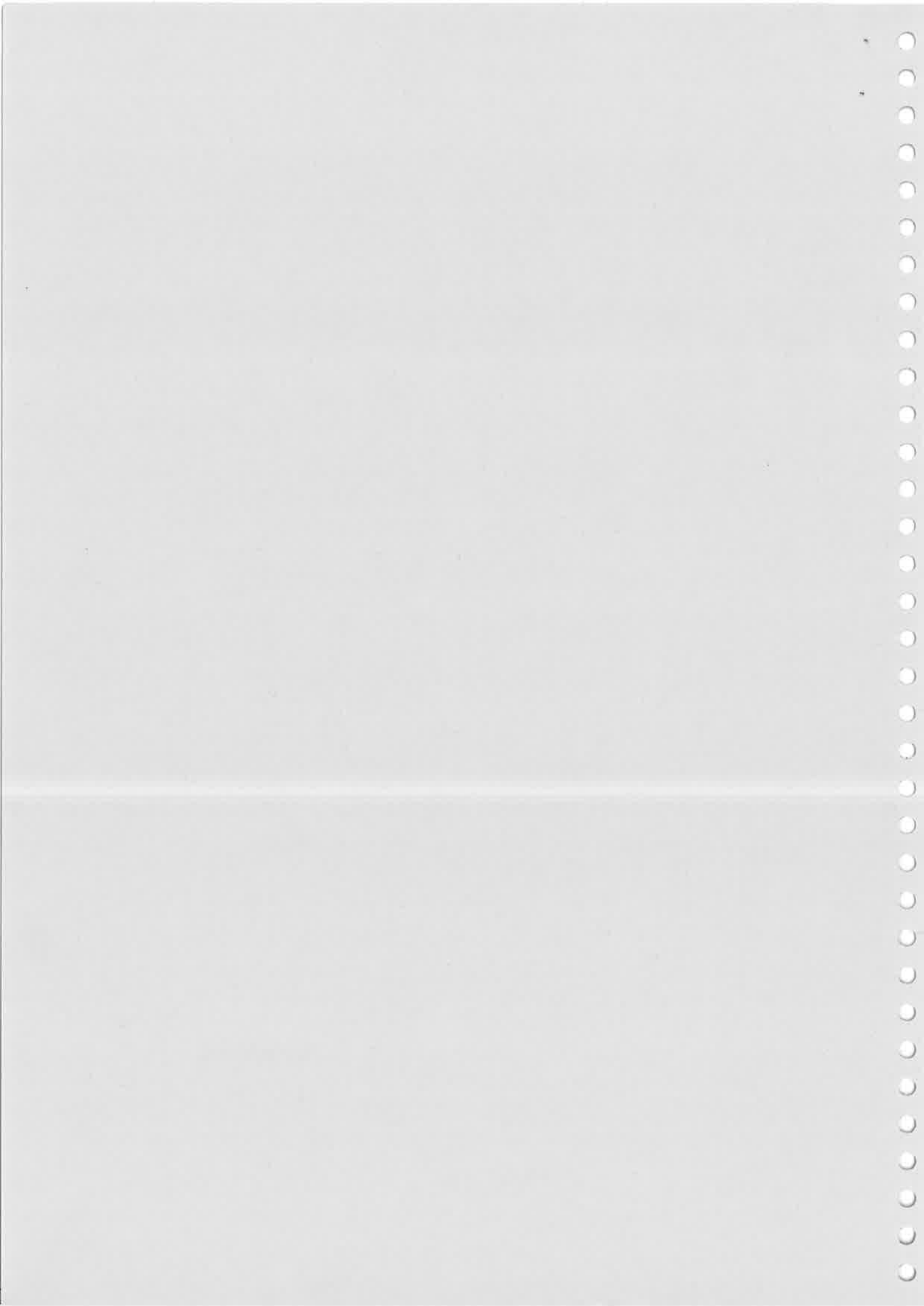


Toelichting



Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.1.1 Ligging plangebied	5
2.1.2 Beschrijving huidige situatie en omgeving	6
2.2 Projectprofiel	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nota ruimte	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.2.1 Streekplan	10
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied, 2006'	14
3.4 Conclusie	15
4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	17
4.1 Vigerende bestemming	17
4.2 Wijzigingsbevoegdheid	17
4.3 Advisering SAAB	18
4.3 Conclusie	19
5. WAARDEN & MILIEUASPECTEN	21
5.1 Geluid(hinder)	21
5.2 Archeologie en cultuurhistorische waarden	22
5.3 Bedrijven en milieuzonering	25
5.4 Bodem	25
5.5 Externe veiligheid	26
5.6 Flora en fauna	27
5.7 Luchtkwaliteit	28
5.8 Waterparagraaf	30
5.9 Conclusie	34

6. JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Bestemming 'Landelijke gebied II'	35
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
8. CONCLUSIE	39
BIJLAGEN	
Bijlage 1: S.A.A.B. advies	
Bijlage 2: Provinciaal besluit Ontsluiting	
Bijlage 3: Opmerkingen waterschap	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Mts. Van der Zalm is voornemens om een woning met fruitloods aan de Provinciale weg N327 te Rumpt (gemeente Geldermalsen) te realiseren. In de huidige situatie is het bedrijf gevestigd aan de Molenkampstraat 14 te Enspijk. Op deze locatie zijn de uitbreidingsmogelijkheden niet toereikend genoeg, waardoor het bedrijf een andere vestigingslocatie ambieert.

Het perceel aan de Provincialeweg in Rumpt is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' en heeft de bestemming 'Landelijk Gebied II'. De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Dit is echter alleen toegestaan indien het perceel als zodanig op de plankaart is aangeduid. Op het betreffende perceel ontbreekt deze aanduiding waardoor het verzoek tot de realisatie van de woning met fruitloods in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Binnen het huidige bestemmingsplan (artikel 16 lid 2) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf. Om gebruik te mogen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient (naast de gebruikelijke ruimtelijke afwegingen) aan een aantal concrete voorwaarden te worden voldaan:

- Er dient sprake te zijn van een duurzaam volwaardig bedrijf, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake van agrarische aspecten deskundige organisatie;
- Het agrarisch bedrijf dient aan tenminste één arbeidskracht werk en inkomen te bieden, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake van agrarische aspecten deskundige organisatie;
- Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand (vrijkomend) agrarische bouwperceel;
- Er dient rekening te worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Door het voeren van een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het mogelijk de aanduiding van het perceel te wijzigen.

1.2 Leeswijzer

Het onderliggende wijzigingsplan bestaat uit planregels, een plankaart en een plan-toelichting. In deze toelichting wordt eerst beschreven wat de bestaande situatie is, vervolgens wordt aangegeven wat de initiatiefnemer voor ogen heeft met het project. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk twee. In hoofdstuk drie wordt aangegeven wat het vigerende nationale, provinciale en gemeentelijke beleid van toepassing is op het plangebied. In hoofdstuk vier wordt dieper ingegaan op het gemeentelijk beleid en de eisen waar de wijzigingsprocedure en het wijzigingsplan aan moeten voldoen. In hoofdstuk vijf wordt aangegeven op welke manier de milieuaspecten (eventueel) beïnvloedt worden door de gewenste ontwikkeling.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied afgebakend en beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming van het plangebied.

2.1.1 Ligging plangebied



-  Plangebied, nieuwsvestiging Mts. V.d. Zalm
-  Huidige vestiging Mts. V.d. Zalm

Figuur 1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Provincialeweg, te Rumpt in de gemeente Geldermalsen, tussen de kernen Rumpt en Enspijk. Het perceel is in de huidige situatie boomgaard en is gelegen aan de Provinciale weg (N327). De N327 vormt een belangrijke regionale verkeersader is tussen de kernen Geldermalsen en Leerdam. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Lingedijk, waarachter zich de Linge en haar uiterwaarden bevinden. Zie afbeelding op pagina 5 (figuur 1) voor de ligging van het plangebied.

Het plangebied is gelegen in een landelijke omgeving, in het rivierengebied. In de omgeving zijn de sterk meanderende Linge, met karakteristieke dorpen en fruitteelt de meest in het oog springende gebiedskwaliteiten.

2.1.2 Beschrijving huidige situatie en omgeving

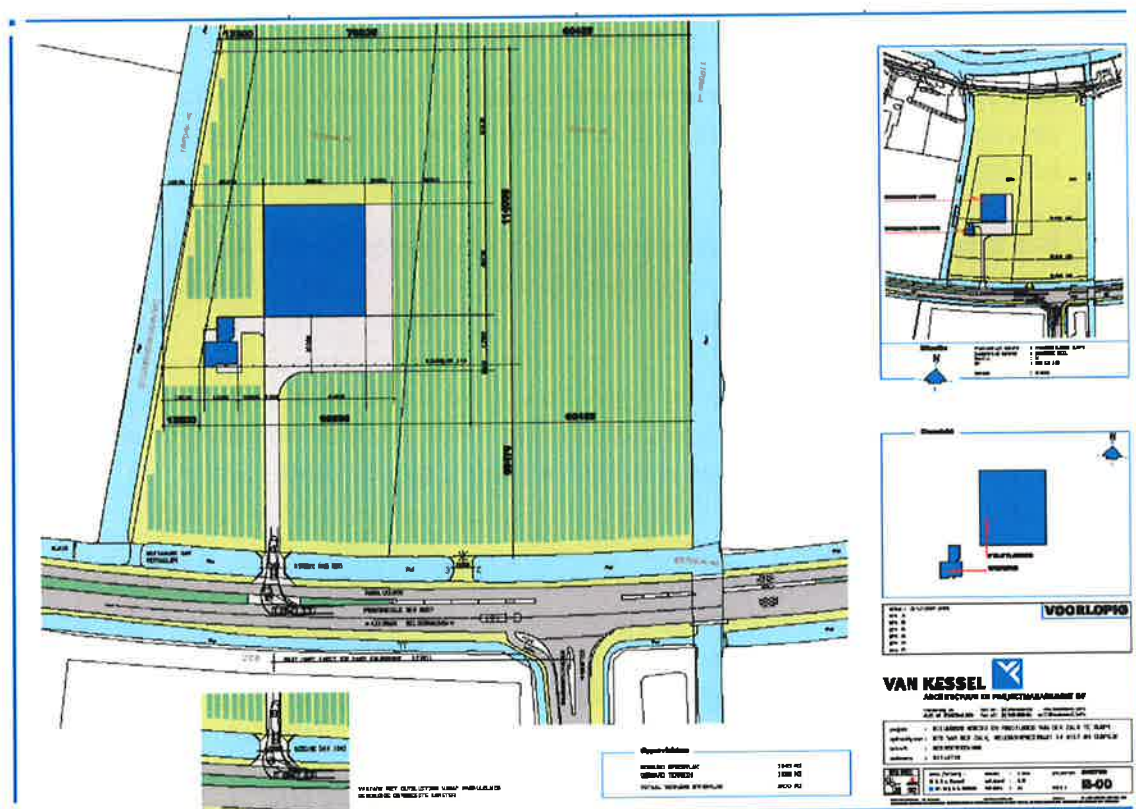
Het nabijgelegen dorp Rumpt telt ongeveer 650 inwoners. De kern Rumpt is ontstaan op de oeverwal van de rivier de Linge. Rumpt wordt omgeven met verspreid percelen met fruitteelt. Het plangebied is een van deze percelen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,5 hectare en is in de huidige situatie beplant met fruitbomen. Aan de oost- en westzijde van het perceel zijn A-watergangen gelegen. Aan de noordzijde is het perceel begrensd door de Lingedijk en aan de zuidzijde bevindt zich de N327. Het perceel kent in de huidige situatie twee ontsluitingen aan naar de N327.

2.2 Projectprofiel

De maatschap V.d. Zalm wil zich vestigen aan de Provincialeweg (N327), te Rumpt in de gemeente Geldermalsen. Dit is niet mogelijk omdat het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' deze ontwikkeling niet toelaat. Het perceel heeft de bestemming 'Landelijk gebied II'.

Het initiatief voorziet de vestiging van een agrarisch bedrijf (fruitteelt). Hiervoor wordt er een fruitloods en een bedrijfswoning gerealiseerd. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd aan de westzijde van het perceel. Schuin achter de bedrijfswoning wordt de loods gerealiseerd.



Projectprofiel

Fruitloods

De loods heeft een afmeting van 36,5 meter bij 40 meter en wordt voorzien van een flauw zadeldak. De nokhoogte van de loods bedraagt 10 meter en de goothoogte 4,97 meter.

De loods wordt aan de oostzijde voorzien van een viertal grote sectiedeuren en twee 'gewone' deuren. Aan de zuidzijde wordt 1 grote sectie deur en 1 gewone deur voorzien. De west – en zuidzijde wordt daarnaast nog voorzien van enkele raampartijen. De loods wordt grotendeels opgetrokken uit gevelplaten (groen). De onderste 0,8 meter van de gevels wordt opgetrokken in baksteen.

In de loods worden volgende zaken gerealiseerd: machineberging, ruimte voor bestrijdingsmiddelen, machinekamer, een fustopslag, een koelopslag, een vulspoelplaats, een sorteerruimte, een kantine, en de nodige sanitaire voorzieningen.

Woning

De woning wordt geheel opgetrokken uit baksteen. De hoofdmassa van de woning krijgt een oppervlak van circa 105 m²/ 599 m³, en een bijgebouw van 53 m²/ 245 m³,

Het bijgebouw is gesitueerd aan de achterzijde en is aan 1 zijde verbonden aan de hoofdmassa.

De hoofdmassa wordt voorzien van een zadeldak met een tweetal dakkapellen aan de voorzijde. De hoofdmassa kent een nokhoogte van circa 7,9 meter en een goothoogte van circa 2,9 meter.

Het bijgebouw wordt tevens voorzien van een zadeldak die aan de achterzijde, haaks, op de hoofdmassa wordt aangesloten. In het bijgebouw worden de entree, berging en garage gerealiseerd.

Het geheel van hoofdmassa en bijgebouw, kent mede door het realiseren van luiken, de uitstraling van een boerderijwoning. Door de forse omvang van de woning en bijgebouw (745 m³) valt de woning niet weg tegen de grote loods.

Ontsluiting/ parkeren

Het geheel zal worden ontsloten via een verharde oprijlaan aan de voorzijde. Hiertoe zal een nieuwe dam worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. De vormgeving/ situering van deze dam is afgestemd met het waterschap. De bestaande dam aan de zuidwestzijde van het perceel komt hiermee te vervallen. De oprit takt aan de voorzijde van het perceel direct aan op de N327. Deze tekening is naar de provincie gestuurd waarop de provincie een aantal veranderingen heeft aangebracht. De aangepaste tekening is in bijlage 2 van dit rapport te vinden.

Landschappelijke inpassing

In landelijk gebied is het van belang dat nieuwe agrarische bebouwing wordt ingepast in het landschap. Kwaliteiten als openheid, vergezichten, groene structuren, zijn kernkwaliteiten van het landelijk gebied. Deze dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Het plaatsen van nieuwe bebouwing verdient daarom enige aandacht.

Bij ontwikkelingen dient te worden voorkomen dat bebouwing zichtbaar de overhand krijgt boven groen. Dit initiatief voorziet in bebouwing die is gepositioneerd tussen fruitbomen. Door de fruitbomen wordt het zicht op de nieuwe bebouwing voor een groot deel weggenomen, waardoor het initiatief niet bijdraagt aan een visuele 'verstening' van landelijk gebied.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota ruimte

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur

¹ De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

tuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/ blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. De onderliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze punten.

De Nota Ruimte staat onder andere voor een vitaal platteland. Een vitaal platteland is een platteland waar agrarische bedrijfsvoering duurzaam en economisch rendabel kan bestaan, zonder dat omgevingswaarden, zoals natuurwaarden, water, cultuurhistorische en landschappelijke waarden hieronder lijden.

Onderhavig initiatief voorziet in de vestiging van een agrarisch bedrijf (fruitteelt). Het initiatief werkt hierdoor als het ware als een waarborg om de fruitteelt in dit deel van Gelderland te behouden. Fruitteelt is immers een sterk landschapsbepalend element in dit deel van het Rivierengebied. Behoud van de fruitteelt in combinatie met de bestaande andere landschapselementen wordt ook door ander beleid voorgestaan. Onderhavig initiatief vormt een waarborg voor het behoud van fruitteelt in de regio.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Streekplan

Streekplan Gelderland

De provincie Gelderland heeft in 2005 het streekplan² vastgesteld. De provincie stuurt in het streekplan meer op hoofdlijnen, waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Ruimtelijke kwaliteit wordt vertaald in de begrippen gebruikswaarde, beleevingswaarde en toekomstwaarde. Met een plan dient ingespeeld te worden op de specifieke omstandigheden van de plek, waardoor de ruimtelijke identiteit versterkt wordt.

Ruimtelijke plannen dienen aan basiskwaliteitsnormen te voldoen. Hiermee wordt bedoeld op de condities van de ruimte die voor de gezondheid en veiligheid van alle burgers van belang zijn.

De provincie Gelderland is in het streekplan opgedeeld in regio's om zodoende gebiedsspecifiek beleid op kunnen voeren. Per regio is een regionale structuurvisie opgesteld door de regionale samenwerkingsverbanden van gemeenten. Zij hebben bouwstenen aangereikt in de vorm van regionale structuurvisies. Deze visies zijn gebaseerd op een analyse van ruimtelijke structuren, de waardering daarvan (het zogenaamde 'ruimtelijk structuurbeeld') en de ruimtelijke opgaven of ambities (het

² Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's, Provincie Gelderland, 29 juni 2005 vastgesteld

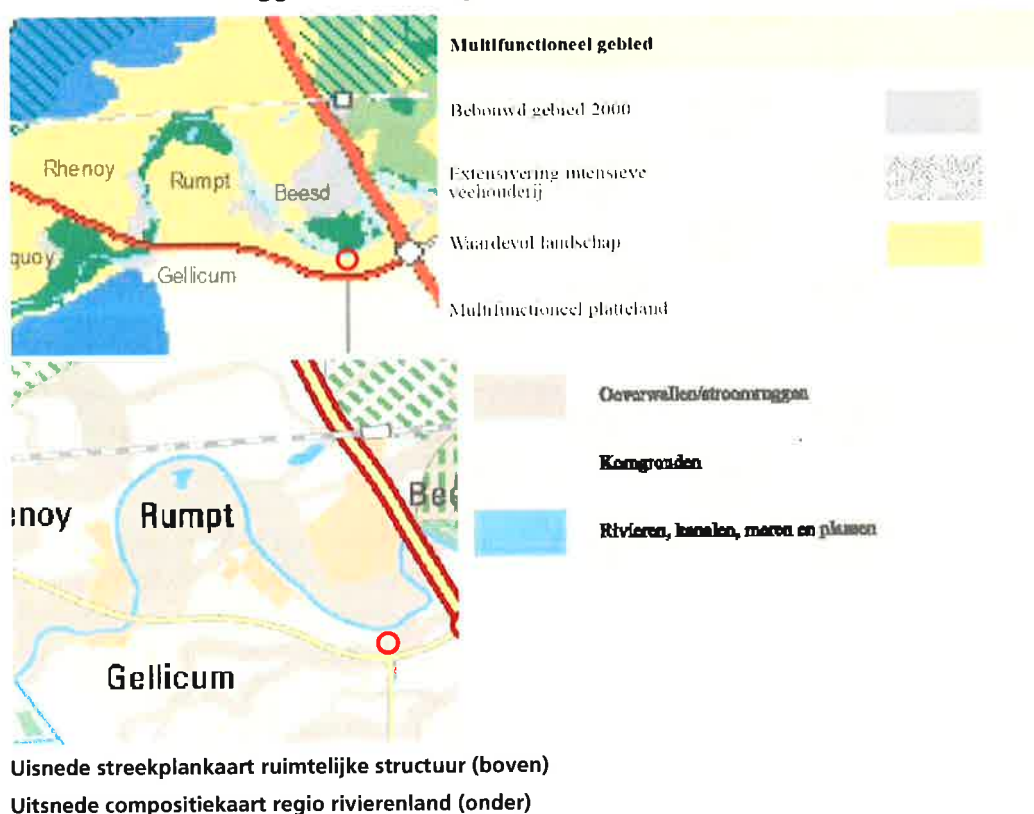
programma) voor de accommodatie van de ruimtebehoefte. De visies zijn verwoord in beleidsaanbevelingen en -kaarten en geven de – door de regio's – gewenste ruimtelijke ontwikkeling weer voor de komende streekplanperiode, vaak met een doorblik naar de langere termijn. De regionale structuurvisies zijn opgesteld voor:

- KAN
- Stedendriehoek (stedelijk netwerkgebied en het overige deel van de regio)
- Vallei (incl. Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal (WERV))
- Noord-Veluwe
- Achterhoek
- Rivierenland

Onderliggend initiatief is in de *regio rivierenland* gelegen.

Ruimtelijke kenmerken rivierenland

De ruimtelijke structuur van de regio bestaat uit vier deelgebieden: Betuwe, Lingebied met Hollandse Waterlinie, Bommelerwaard en Land van Maas en Waal. Al deze deelgebieden worden gekarakteriseerd door het rivierenlandschap, bestaande uit rivieren met daarbij behorende uiterwaarden en dijken, oeverwallen en komgronden. Op enkele plekken duiken rivierduinen op. De deelgebieden liggen als 'eilanden' in het ruime landschap van stroomruggen, die het stromend verleden van de regio blijvend in herinnering houden. Het plangebied ligt op de grens van oeverwallen/ stroomruggen en de komgronden.



Multifunctioneel gebied Waardevolle landschappen

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

Het regionale beleid moet in ieder geval rekening houden met de omgevingskwaliteiten door tenminste te differentiëren naar groen/blauw raamwerk, multifunctioneel gebied en de waardevolle landschappen. Tevens kunnen regionale gebiedsindelingen aanleiding zijn voor gedifferentieerde invulling van het beleid.

In de regio Rivierenland zijn de gebieden van Lienden, Ommerense, Ingensche en Rijswijkse veld, Buren-Kerk- Avezaath, Passewaaij-Opijnen, Bommelerwaard en de Regulieren³ te beschouwen als waardevolle landschappen. De kernkwaliteiten van deze landschappen zijn vermeld in de tabel "provinciaal waardevol landschap en kernkwaliteiten".

Deze landschappen liggen behalve in het groen-blauwe raamwerk deels ook in het multifunctioneel gebied. Voor de delen van deze waardevolle landschappen die samenvallen met gebieden die op grond van andere dan landschappelijke waarden (bijvoorbeeld EHS of water) tot het groenblauwe raamwerk behoren, geldt de daarbij behorende "nee, tenzij" benadering.

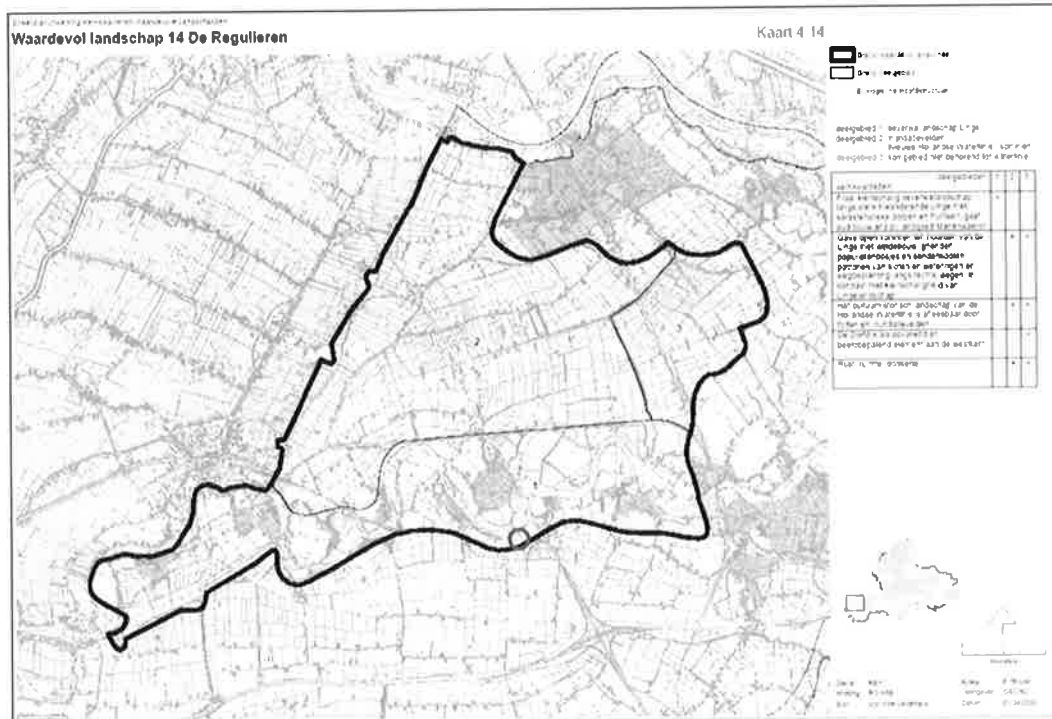
Voor de delen van deze landschappen gelegen in het multifunctioneel gebied geldt conform het generieke beleid een "ja, mits" benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Eventuele nieuwe bebouwing dient te passen in de door de regio vastgelegde danwel nieuw vast te leggen zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking.

De initiatieflocatie is gelegen in een waardevol landschap. Dit waardevol landschap is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Voor het initiatief geldt dan ook de 'ja, mits' benadering.

In multifunctioneel gebied heeft de provincie Gelderland een beleidsopgave opgesteld. Het beleid is in deze gebieden gericht op het behoud en ontwikkelen van vitaal platteland en kernen in het multifunctioneel gebied. Één van de operationele doelen die de provincie voor deze gebieden heeft gesteld is de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Er wordt in deze gebieden planologische ruimte geboden aan de vestiging van nieuwe bedrijven in het buitengebied.

³ De initiatieflocatie valt binnen het zogenaamde gebied 'De regulieren'.

Waardevol landschap De Regulieren



Het perceel is gelegen in het provinciaal waardevol landschap De Regulieren. Dit gebied kent een aantal kernkwaliteiten welke als volgt zijn samen te vatten:

- Een fraai kleinschalig oeverwallandschap langs de sterk meanderende Linge, met karakteristieke dorpen en fruitteelt en een gaaf oud bouwland bij de Marienwaardt;
- gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting naast rechte wegen. Dit vormt een sterk contrast met het kleinschalige Lingelandschap;
- het cultuurhistorisch landschap van de Hollandse Waterlinie is afleesbaar door forten en inundatievelden;
- de Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element aan de westzijde
- rust, ruimte en donkerte.

De vestiging van een agrarisch bedrijf (fruitteelt) haakt sterk in op het eerste punt. De fruitteelt maakt een belangrijk onderdeel uit van het landschap in de omgeving.

Door de realisatie van een fruitloods met woning wordt dan wel een deel van de bestaande fruitbomen gesnoeid, echter het vormt wel een sterke 'waarborg' voor een duurzame/ langdurige aanwezigheid van fruitteelt in het plangebied. Over het algemeen worden fruitteeltgebieden gezien als landschappen met een hoge beleevingswaarde.

Doorwerking provinciaal beleid.

Voor het initiatief geldt de 'ja, mits' benadering. De provincie Gelderland heeft als doel gesteld dat in multifunctionele gebieden de vestiging van nieuwe economische dragers mogelijk is. Het initiatief past daarmee binnen het provinciaal beleid. Doordat de initiatieflocatie eveneens in een waardevol landschap is gelegen, geldt hier de 'ja, mits' regeling. In principe is de vestiging van het bedrijf (en daarmee de realisatie van de onderliggende ontwikkeling) als dat geen negatief effect heeft op de waarden van het gebied. In deze toelichting worden de effecten van het initiatief op de waarden beschreven (paragraaf 4.3 'toets aan de waarden').

Het provinciale beleid geeft aan dat er voor realisatie van agrarische gebouwen in het buitengebied enkele doelstellingen bestaan. Het belangrijkste doel voor het initiatief is dat voormalig agrarische locaties hergebruiken. In het in hoofdstuk vier beschreven advies S.A.A.B. komt naar voren dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing niet mogelijk is. Dit rechtvaardigt de keus voor de realisatie van een nieuw agrarisch bouwblok.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied, 2006'

Het perceel waarop de Mts Van de Zalm voornemens is een fruitloods met woning te realiseren maakt op dit moment onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" van de gemeente Geldermalsen. Het plangebied heeft als bestemming 'Landelijk Gebied II'.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijven, met dien verstande intensieve veehouderij en glastuinbouw binnen deze bestemming niet zijn toegestaan. Deze zijn slechts toegestaan voor gronden die de nadere aanduiding 'iv', respectievelijk 'gl' hebben. Dit is voor de gronden in onderhavig plangebied niet het geval.

De gronden met de bestemming 'Landelijk gebied II' zijn voorts bestemd voor een aantal doeleinden, waaronder:

- Het behoud en herstel van landschappelijke waarden
- Wonen, uitsluitend voor zover gronden zijn gelegen binnen een denkbeeldige rechthoek van 1500 m² (bouwblok)
- Dagrecreatie,
- Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding
- Verkeer

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn, met name, het nationale en het provinciale beleid onderzocht. Het initiatief betreft de realisatie van een nieuw agrarisch bouwblok. Het toevoegen van bebouwing in het buitengebied strookt in eerste instantie niet met nationaal en provinciaal beleid. Echter door het toevoegen van een agrarisch bedrijf (fruitteelt) en daarmee de realisatie van een fruitloos wordt de fruitteelt in het plangebied duurzaam gewaarborgd. Fruitteelt is een belangrijke en beeldbepalende functie in het buitengebied in de regio.

4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerende bestemming

De voorgestelde wijziging van bestemming is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006 van de gemeente Geldermalsen. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2006 en op 17 oktober 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 21 december 2006 in werking getreden.

Het perceel, waarop de voorgenomen wijziging wordt voorgesteld, heeft de bestemming 'Landelijk gebied II'. De als zodanig op de bestemmingsplankaart aangegeven gronden zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Dit is echter alleen toegestaan als het betreffende perceel als zodanig op de plankaart is aangeduid. Op het perceel waar de Mts. V.d. Zalm haar nieuwe fruitloods wil vestigen ontbreekt deze aanduiding. Het verzoek om een fruitloods te realiseren op het perceel is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006 in artikel 16 ' zijn de wijzigingsbepalingen opgenomen. Lid 3 van dit artikel gaat in op de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf.

Om gebruik te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid dient, naast de in deze toelichting behandelde (gebruikelijke) ruimtelijke afwegingen aan een aantal concrete voorwaarden te worden voldaan:

1. Er dient sprake te zijn van een duurzaam volwaardig bedrijf, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake van agrarische aspecten deskundige organisatie;
2. Het agrarisch bedrijf dient aan tenminste één arbeidskracht werk en inkomen te bieden, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake van agrarische aspecten deskundige organisatie;
3. Aannemelijk wordt gemaakt dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand (vrijkomend) agrarische bouwperceel;
4. Rekening gehouden wordt met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Mits aan alle bijbehorende voorwaarden wordt voldaan, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om door middel van een procedure ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro de vestiging van een agrarisch bedrijf toe te staan. In de hierna volgende paragraaf

zal worden beschreven dat er in het geval van onderhavige nieuwsvestiging van een agrarisch bedrijf wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Doorwerking plangebied

Ten aanzien van de vier genoemde punten is advies ingewonnen bij het S.A.A.B. Dit advies is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage. In de volgende paragraaf worden de bevindingen van het S.A.A.B. kort toegelicht.

Ten aanzien van het vierde punt (de cultuurhistorische waarden) wordt in hoofdstuk 5 beschreven hoe het initiatief recht doet aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.3 Advisering SAAB

In de voorgaande paragraaf is aangegeven dat er voor de vestiging van een agrarisch bedrijf, naast de gebruikelijke ruimtelijke afweging, moet worden voldaan aan vier concrete voorwaarden. Hieronder wordt per punt het advies van S.A.A.B. weergegeven. In de bijlage van deze rapportage is het gehele advies van S.A.A.B. opgenomen.

1. Duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf.

Op basis van het gestelde in de 'Bedrijfsbeschrijving' kan worden geconcludeerd dat er in de onderhavige situatie sprake is van een ruim volwaardig fruitteeltbedrijf met de teelt van appels en peren. Ook na verplaatsing, waarbij het huisperceel aan de Wilhelminastraat met 3,0 hectare boomgaard zal worden afgestoten, zal hiervan nog sprake zijn. Ook zonder het huisperceel van 3,0 hectare behoudt het bedrijf met een (resterende) teeltoppervlakte van 21,8 hectare appels en peren zondermeer haar volwaardigheid in landbouwkundig opzicht. De S.A.A.B. merkt in het verlengde hiervan dat er tevens sprake is van een agrarisch bedrijf met voldoende toekomstperspectief gelet op de leeftijd van de heer en mevrouw Van der Zalm, één fulltime werknemer en meerdere uitzendkrachten gedurende de plukperiode.

2. Arbeidskrachten

Onderhavig ruim volwaardig fruitteeltbedrijf biedt aan meer dan één arbeidskracht werk en inkomen. In het bedrijfsplan wordt melding gemaakt van normatief 5,9 VAK. De S.A.A.B. deelt de mening in het bedrijfsplan dat gelet op de bedrijfsomvang het bedrijf voldoende werk biedt aan de heer en mevrouw Van der Zalm, één fulltime werknemer en meerdere uitzendkrachten.

3. Bestaand vrijkomend agrarisch perceel

De heer Van der Zalm heeft in het gesprek te kennen gegeven dat zij al 10 jaar voornemens zijn het bedrijf te verplaatsen naar de Provincialeweg. In deze periode is er nimmer een geschikte bedrijfslocatie nabij de aldaar in bezit zijnde percelen

voorhanden gekomen. Overwogen is een geschikte locatie te Tricht, maar daarvoor diende het gehele bedrijf verplaatst te worden en alle in bezit zijnde gronden te worden afgestoten. Dit werd als te ingrijpend en ongewenst gezien. Daar kom bij dat de huidige locatie nog voldeed en een hergebruiklocatie in die optiek altijd minder is dan de huidige locatie aan de Molenkampenstraat. De S.A.A.B. is van mening dat gelet op de ligging van de percelen aan de Provincialeweg en het feit dat daar nagenoeg geen bedrijven en woningen aanwezig zijn voldoende is aangetoond dat (her)vestiging op een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel of bij een aanwezige burgerwoning (op korte termijn) niet mogelijk is.

4. Cultuurhistorische waarden

Aan de achterliggende Polderdijk is ter hoogte van de beoogde bedrijfslocatie een Rijksmonument gelegen. Deze woning is gelegen aan de andere zijde van de Boutersteijnsevlief, welke langs de bedrijfslocatie stroomt. Omwille van geluidseisen komt de beoogde bedrijfswoning op 70 meter van de Provincialeweg, waarbij de bedrijfsloods daar weer achter is geprojecteerd. Hierdoor komt de gehele bedrijfsbebouwing dichterbij het Rijksmonument aan de Polderdijk, echter blijft er sprake van een geruime afstand tot genoemd Rijksmonument, maar wanneer uit nadere geluidsrapporten blijkt dat doprichting dichterbij de Provincialeweg mogelijk is, dan heeft dit wel de voorkeur. Verder vindt de ontsluiting van het perceel plaats aan de Provincialeweg en niet aan de Polderdijk, waarmee de percelering aan deze dijk niet wordt doorsneden. Een beoordeling of met het bouwplan voldoende rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden valt buiten de competentie van de S.A.A.B. en wordt derhalve hier buiten beschouwing gelaten. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

4.3 Conclusie

Doordat voldaan wordt aan alle voorwaarden, bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief. Het is hierdoor mogelijk om door middel van een procedure ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro de nieuwsvestiging van een agrarisch bedrijf toe te staan binnen de bestemming 'Landelijke gebied II'.

5. WAARDEN & MILIEUASPECTEN

5.1 Geluid(hinder)

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een akoestisch onderzoek⁴ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusies

Het te realiseren woonhuis ligt in de geluidszone van de Provincialeweg N327. De geluidsbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48dB zijn, of 58dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Bron- of schermmaatregelen zijn geen reële optie, of (planologisch) niet wenselijk. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het bestemmingsplan is verankerd, mag de geluidsbelasting op de gevel niet meer dan 50 dB bedragen.

De geluidsbelasting van de gevel van de woning ten gevolge van het verkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode I. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens de opdrachtgever en verkeersintensiteiten volgens opgaven van de provincie Gelderland.

De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie is 53 dB, inclusief 2 dB aftrek volgens artikel 110g Wgh⁵. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en dat er een verzoek hogere waarde moet worden ingediend. Dat betekent eveneens dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en kan hiervan geen gebruik worden gemaakt. De gemeente heeft een afspraak gemaakt met de initiatiefnemer dat in het geluidrapport aange-

⁴ Akoestisch Rapport- Geluidbelasting en geluidswering van de gevel- Nieuwbouw woning en fruitloos Van der Zalm te Rumpt, rapportnr. 11373-1 d.d. 9 december 2008

⁵ Artikel 110g: Onze Minister stelt regels op grond waarvan telkens voor een bepaalde periode, al naar gelang de geluidproductie van motorvoertuigen in de betrokken periode hoger ligt dan voor de toekomst redelijkerwijs is te verwachten, bij de berekening en meting van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidgevoelige terreinen op het resultaat een door hem bepaalde aftrek van niet meer dan 5 dB wordt toegepast.

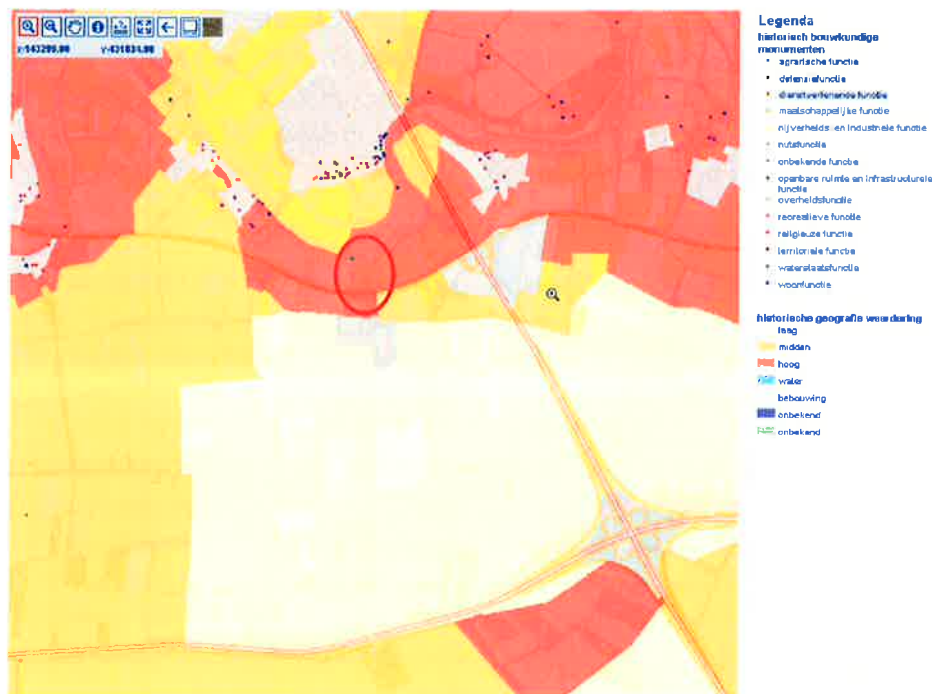
geven wordt welke maatregelen er worden getroffen om te voldoen aan het vereiste binnenniveau. Als aan het binnenniveau wordt voldaan gaat de gemeente akkoord met dit initiatief.

De geluidwering van de gevel van de woning is bepaald voor slaapkamer 2 en 3. Op grond van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de geluidwering van de gevel voldoende is, indien de voorzieningen, genoemd in paragraaf 4.4. van het bijgevoegde geluidsrapport, worden uitgevoerd.

5.2 Archeologie en cultuurhistorische waarden

archeologische waarden

Op de Cultuurhistorisch Waardekaart van de provincie Gelderland is de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Het plangebied heeft een hoge indicatieve waarde. Zie onderstaande kaart. Er heeft daarom een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek plaatsgevonden⁶. Deze rapportage is al bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden alleen de conclusies en aanbevelingen van deze rapportage weergegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Gelderland

⁶ Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op een terrein aan de Provinciale weg te Rumpt, gemeente Geldermalsen (Gld), ARC, rapportnr. 2008-157 d.d. 3 december 2008

Uit het bureauonderzoek volgt dat mogelijk sprake is van drie verschillende archeologische niveaus op de onderzoekslocatie. Vanaf het maaiveld naar beneden zijn dit:

- Oeverafzettingen van de Linge; hoge verwachtingswaarde op archeologische resten uit de periode Romeinse Tijd – Nieuwe Tijd.
- Oeverafzettingen van de meandergordel van Gellicum; hoge verwachtingswaarde op archeologische resten uit de periode IJzertijd – Romeinse Tijd.
- Oeverafzettingen van de meandergordel van Deil; middelhoge verwachtingswaarde op archeologische resten uit de periode Neolithicum – Bronstijd

In het verkennend onderzoek zijn eerste twee van de drie genoemde archeologische niveaus aangetroffen.

Vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 0,7 meter beneden maaiveld zijn oeverafzettingen van de Linge aangetroffen. In deze afzettingen heeft zich een polder-vaaggrond gevormd. In deze afzettingen zijn geen archeologische resten en/ of sporen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van het kasteel Boutenstein op de onderzoekslocatie.

De oeverafzettingen van de meandergordel van Gellicum zijn aangetroffen op een diepte vanaf 1,35 meter beneden maaiveld. Aan de top van deze afzettingen is op de gehele onderzoekslocatie een cultuurlaag aangetroffen op een diepte tussen 1,25 – 1,80 meter beneden maaiveld met hierin houtskool, fosfaatvlekken, onverbrand bot en aardewerk. Het aardewerk is afkomstig uit de prehistorie. Door fragmentatie kon het niet nader worden gedetermineerd.

Een aantal van de botfragmenten is afkomstig van een pijpbeen van een middelgroot zoogdier. Ook hier kon door de grootte van de fragmenten de determinatie niet duidelijker. In enkele van de boringen werden ook de geulafzettingen bereikt van deze meandergordel op een diepte variërend tussen 1,80 – 2,25 meter beneden maaiveld. Gezien de diepte waarop de geulafzettingen zijn aangetroffen, worden de afzettingen toegeschreven aan de meandergordel van Gellicum.

Op de onderzoekslocatie zijn geen oeverafzettingen aangetroffen die konden worden toegeschreven aan de meandergordel van Deil. De komafzettingen, die lithostratigrafisch tussen de oeverafzettingen van de Linge en Gellicum liggen, hebben geruime tijd aan het oppervlak gelegen gezien de bodem die erin gevormd is. In dit oude oppervlak zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Komafzettingen hebben een lage trefkans doordat deze gebieden vaak laag en nat zijn.

Conclusie

Op de locatie is waarschijnlijk sprake van een archeologische vindplaats. Een vervolgonderzoek is noodzakelijk om de aard en omvang van deze vindplaats vast te stellen. Normaliter wordt aanbevolen om dit onderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Geldermalsen. Het bevoegd gezag beslist of en in welke vorm er vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

Ondanks dat op basis van het archeologisch bureauonderzoek de eerste voorkeur is dat ter plaatse sleuven worden gegraven ten einde te kunnen constateren welke archeologische waarden aanwezig zijn, kan, na overleg met de archeologisch adviseur kan het bouwterrein voor de gevraagde bouwwerkzaamheden worden vrijgegeven onder de volgende voorwaarden:

- De graafwerkzaamheden vinden slechts plaats binnen de geplande grenzen van de bebouwing tot een diepte van maximaal 90 centimeter beneden huidig maaiveld. Voor het overige deel van het terrein en verdere bodemversturende werkzaamheden die dieper reiken dan de voorschriften in bestemmingsplan kan het terrein niet worden vrijgegeven.
- De fundering door middel van heipalen moet zo opgebouwd zijn dat voor de onderlinge afstand van de palen een afstand wordt aangehouden van te minste 3 meter. De reden voor deze afstandbepaling is dat wanneer het nu te bouwen gebouw in de toekomst gesloopt gaat worden en er archeologisch onderzoek moet plaats vinden, het terrein alsnog opgraafbaar is. Dat betekent ondermeer dat graafmachines tussen palen door zouden moeten kunnen manoeuvreren en er met een bak met een breedte van 2 meter proefsleuven gegraven moeten kunnen worden.
- De heipalen mogen alleen geschroefd worden en niet geslagen.
- Deze werkwijze is uitsluitend van toepassing op de nu aangevraagde bouwwerken. Indien er in de toekomst wensen tot nieuwbouw of uitbreiding zijn, zal er opnieuw bekeken moeten worden welke werkwijze qua archeologie kan worden gehanteerd. Het zou kunnen zijn dat dan alsnog een proefsleuvenonderzoek plaats dient te vinden.
- Het palenplan/ de funderingstekeningen moet met bouw- en woningtoezicht en een archeologisch adviseur worden overlegd en goedgekeurd.
- De rioolaansluiting van de bebouwing mag niet dieper dan 90 centimeter beneden het huidige maaiveld worden aangelegd.

Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waarden worden vaak in een adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Oeverwallen en de her en der verspreide fruitteelt vertellen iets over de geschiedenis van het gebied. Oeverwallen waren immers de vroegst bewoonbare plekken in rivierengebied. Dorpen als Rumpt en Enspijk zijn gesitueerd op een dergelijke oeverwal.

De ontwikkeling van fruitteelt in dit deel van Gelderland is ook onderdeel van de cultuurhistorie van de regio. Door de vestiging van een agrarisch bedrijf wordt fruitteelt in het plangebied duurzaam behouden en/of gewaarborgd. De landschappelijke/ cultuurhistorische waarde van fruitteelt percelen wordt hierdoor zekergesteld.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Ten zuiden van het plangebied licht een sportveldencomplex. Voor sportvelden (met verlichting) gelden bepaalde afstandszones. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzoneringen 2007' heeft een beoordeling plaatsgevonden ten aanzien van de hinderzone van dit sportveldencomplex.

Het sportveldencomplex valt onder milieuhindercategorie 3.2. De richtafstand tot hindergevoelige objecten, zoals woningen, bedraagt 50 meter, deze hinderafstand wordt vooral bepaald door het aspect geluid. De te realiseren woning wordt echter op meer dan 50 meter van de sportvelden gerealiseerd.

Conclusie

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een sportveldencomplex die mogelijk hinder veroorzaakt. De richtafstand van hindergevoelige objecten (zoals woningen) tot deze sportvelden bedraagt 50 meter. De woning wordt echter ruim buiten de zone van 50 meter gerealiseerd, waardoor het aspect bedrijven en milieuzoneringen geen beperkingen oplevert voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Bodem

In het kader van het wijzigingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek⁷ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

⁷ Verkennend bodemonderzoek Provinciale weg (ong) te Rumpt, NIPA milieutechniek B.V. rapportnr. 08.10764, d.d. 28 november 2008

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd op het onge-nummerde perceel aan de Provincialeweg te Rumpt blijkt de vaste bodem licht ver-ontreinigd met cadmium.

5.5 Externe veiligheid

Zoals blijkt uit risicokaart van de provincie Gelderland liggen er een tweetal lpg-tankstations in de omgeving van de initiatieflocatie (ten noordwesten). Om deze installatie ligt een 10-6 contour. Voor beide LPG tankstations ligt deze contour op 45 meter van de installatie. De initiatieflocatie ligt daar ver buiten (beide tankstations

liggen op ruim 700 meter van het plangebied. Dit betekent dat er geen problemen bestaan op het gebied van externe veiligheid.

5.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Conclusie

Met dit project wordt de bestaande boomgaard voor een klein gedeelte ingeruild voor bebouwing en verharding. Dit door middel van de te realiseren fruitloods en woonhuis met bijbehorende erfverharding. Het is dan ook niet te verwachten dat door het nieuwbouwvoornemen natuurwaarden in het geding zijn. Een flora- en faunaonderzoek is dan ook niet noodzakelijk

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit

een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën: woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)

Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen, die per definitie NIBM zijn:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt*
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw*
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen*
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare (1% criterium) respectievelijk 2 hectare (3% criterium)
- kinderboerderijen*

** Realisatie en/of uitbreiding van deze inrichtingen zijn NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf.*

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan bevat slechts één ontwikkeling. De ontwikkeling valt onder de in de Regeling NIBM genoemde 'subcategorieën van landbouwinrichtingen'. Luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat onderhavig initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ondervindt het initiatief tot de realisatie van het nieuwe agrarische bouwblok geen belemmeringen.

5.8 Waterparagraaf

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Gelderland, het Waterbeheersplan van Waterschap Rivierenland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De twee bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006, de nota's 'Beleid Riolering en Waterkwaliteit 2000' en 'Waterbeheer in stedelijk gebied' vastgesteld. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit. Een aantal belangrijke uitgangspunten zijn de volgende:

Voor riolering algemeen:

- Streven naar afkoppelen van 100% van het verhard schoon oppervlak in woongebied en minimaal 60% van het verhard oppervlak in industriegebied;
- Streven naar gebruik van hemelwater en oppervlaktewater in de vorm van een 2e waterleidingnet (huishoudwater);
- Streven naar gebruik van 'grijs-' en/of 'zwart-water' (gesloten systeem);
- Streven naar een verantwoorde esthetische inrichting van het terrein (belevingswaarden belangrijk, voor de bewustwording en betrokkenheid van de bewoners).

Voor het watersysteem:

- Het watersysteem dient aan te sluiten op de gebiedskenmerken. Sommige gebieden zijn door bijvoorbeeld sterk wisselende of erg diepe waterstanden min-

der geschikt om (permanent) oppervlaktewater te maken. In deze gebieden kan beter voor andere vormen van waterberging gekozen worden;

- Het oppervlaktewater en de waterbodem in het gebied moeten voldoen aan de MTR-waarden uit de 4e nota waterhuishouding;
- Streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang. Liever enkele grote waterpartijen dan veel kleine slootjes. Hiermee wordt de kans op een goede waterkwaliteit vergroot;
- Zorgen voor circulatie. Doodlopende watergangen veroorzaken stagnant water waardoor de waterkwaliteit in met name de zomerperiode slecht zal zijn;
- Oever minimaal eenzijdig natuurvriendelijk inrichten;
- Voldoende diepte van watergangen (minimaal 1 meter bij laagste zomerpeil) of juist echt droogvallend (dus bijna altijd droogstaand, modderpoelen voorkomend);
- Natuurlijk peilbeheer;
- Voorkomen van aanleg van lange duikers; beduikeringen zijn alleen aanwezig ten behoeve van de infrastructuur (wegkruisingen en dammen) en niet uit ruimteoverwegingen;
- Een toename van verharding leidt tot compensatieplicht (het terugbrengen van water in of in de directe nabijheid van het plangebied).

Op alle ruimtelijke plannen zijn de uitgangspunten watertoets van het waterschap van toepassing. Een belangrijk uitgangspunt dat voor landelijk gebied geldt is dat bij een toename van de verhardingen, groter dan 1500 m², compenserende maatregelen genomen moeten worden in de zin van waterberging in oppervlaktewater en/of infiltratievoorzieningen. Hiervoor gelden de vuistregels 436 m³ berging per hectare toegenomen verharding (oppervlaktewater) en 664 m³ berging per hectare toegenomen verharding (infiltratievoorzieningen, wadi's e.d.).

Gemeente Geldermalsen: Waterplan Geldermalsen

De gemeente Geldermalsen stelt samen met Waterschap Rivierenland een stedelijk waterplan op. Uitgangspunt is het streven naar een watersysteem van voldoende kwaliteit, dat mogelijkheden biedt voor recreatie en beleving. Op dit moment is het waterplan in ontwikkeling

Samenwerking met waterbeheerder

Het concept- wijzigingsplan zal in het kader van het watertoetsproces door de gemeente worden voorgelegd aan waterschap Rivierenland.

Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit rivierkleigronden met de soort aanduiding poldervaaggronden. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt tussen 40

en 80 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt tussen 120 en 160 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap VI.

Het plangebied, en de omgeving, kent mede door de aanwezigheid van een tweetal rivieren een sterke mate van kwel. Dit zorgt, met name in de wintermaanden, regelmatig voor drassige omstandigheden op het perceel.

Oppervlaktewater

De projectlocatie wordt omgeven door enkele watergangen. Deze watergangen zorgen voor de eerste afwatering van het perceel. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een A-watergang, die in beheer is van het waterschap. De Linge bevindt zich binnen net ten noorden van het plangebied.

Waterkering

Het plangebied is gelegen nabij een waterkering van de Linge. Deze waterkering is in beheer bij Waterschap Rivierenland. Het betreft hier geen primaire waterkering, maar, waterkering langs een regionale rivier. De bescherming tegen overstroming en daarmee gepaard gaande bescherming van waterkeringen (zowel primaire als secundaire) is van groot belang voor de bewoonbaarheid van het riviereengebied. Ter bescherming van de waterkering heeft het waterschap de Keur voor waterkeringen en wateren (geldend vanaf 1-1-2007) vastgesteld. Voor bepaalde activiteiten zijn binnen de beschermingzones van de waterkeringen gebod- en verbodsbepalingen van toepassing. De voorziene bebouwing valt echter ver buiten de buitenbeschermingszones van de waterkeringen.

Riolering

In de huidige situatie is geen riolering aanwezig in het plangebied.

Overleg met de waterbeheerder

Er is overleg geweest tussen het waterschap Rivierenland en de initiatiefnemer met betrekking tot de watertoets. Er zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de benodigde watercompensatie en het verleggen van een dam aan de zuidzijde van het plangebied. Afspraken tussen waterschap en initiatiefnemer zijn verwerkt in de waterparagraaf.

Oppervlaktewater

De projectlocatie wordt omgeven door enkele watergangen. Deze watergangen zorgen voor de aan- en afvoer van water voor het perceel en ook voor gebieden in de omgeving van het plangebied. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied bevinden zich A-watergangen, die in beheer zijn van het waterschap. De Linge bevindt zich net ten noorden van het plangebied.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

De voorgenomen plannen bestaan uit het realiseren van een nieuwe fruitloods, een nieuwe woning en de hierbij behorende erfverhardingen. Het huidige terrein is geheel ingericht als fruitboomgaard.

De totale hoeveelheid te verharden en bebouwen oppervlakte bedraagt 3470 m². Om de versnelde afvoer van water op dit terrein te compenseren wordt er extra waterberging aangelegd.

Met waterschap Rivierenland is afgesproken de compensatie op één van de volgende wijzen in te kunnen vullen:

- Het compenseren van 171 m³ via de waterbergingscompensatiebank van de firma J.C. van Kessel Geldermalsen Beheer bv. $(3570/10000) \cdot 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 155.65 \cdot 1.1 = 171,22 \text{ m}^3$ (geen $=10+10\%$ maar $t=10+20\%$, geldende eis Lingebed)
- Het compenseren van 555 m² water op zomerpeilniveau door middel van het voldoende afgraven van een gedeelte grond in het plangebied.
- Het compenseren van 555 m² water op zomerpeilniveau door middel van het voldoende afgraven van een gedeelte grond in hetzelfde peilgebied.
- Het compenseren van 555 m² water op zomerpeilniveau door middel van het voldoende afgraven van een gedeelte grond in deels het plangebied en deels in hetzelfde peilgebied.

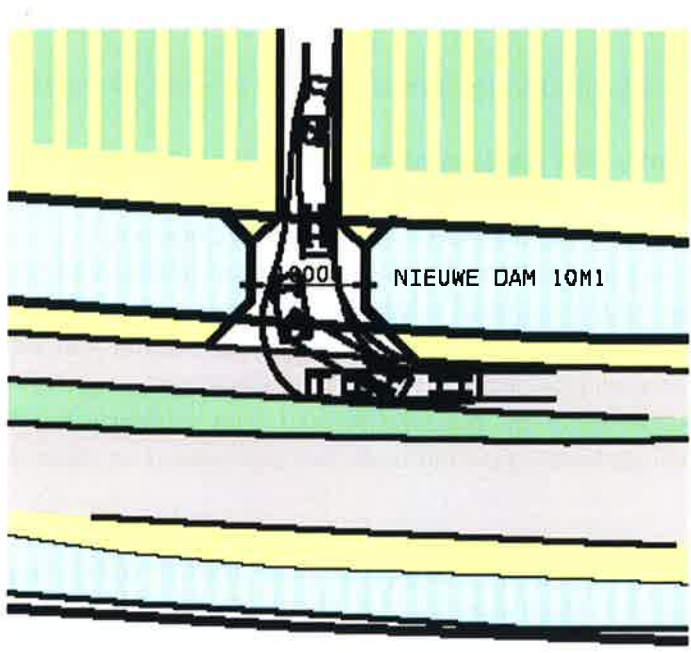
Voor de uitvoering van het plan zal een ontheffing op de Keur van het waterschap Rivierenland worden aangevraagd. In deze aanvraag zal definitief worden aangegeven op welke wijze de compensatie ingevuld zal worden. Ook het verplaatsen van de dam zal in de ontheffingsaanvraag worden opgenomen.

Dit plan is voorgelegd aan het waterschap in het kader van het watertoetsproces (zie bijlage 3). Het waterschap stemt in met de voorgenomen ontwikkeling.

Langs de westzijde van het plangebied loopt een A-watergang welke in beheer is van waterschap Rivierenland. Geadviseerd wordt om te kijken naar de mogelijkheden om het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw af te koppelen van de rioleering. Het afgekoppelde hemelwater dient aan de kwaliteitseisen te voldoen. Om verontreinigingen te voorkomen mogen geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt worden.

Met waterschap Rivierenland is overeenstemming bereikt om de aan de zuidzijde van het plangebied aanwezige dam te verplaatsen. Deze dam krijgt dan tevens de functie van inrit voor het plangebied. Het verplaatsen van de dam heeft geen nadelige gevolgen voor de waterloop van de aangrenzende watergangen.

Uit het voor dit initiatief uitgevoerd archeologisch onderzoek is gebleken dat er in het plangebied sprake is van een archeologische vindplaats. Op basis van dit onderzoek is gesteld dat het bouwterrein voor de gevraagde bouwwerkzaamheden worden vrijgegeven onder een aantal voorwaarden die in paragraaf 5.2 zijn genoemd. Een van deze voorwaarden 'raakt' het watersaspect. De riolering mag in het plangebied namelijk niet dieper van 0,9 meter worden ingegraven.



Realisatie nieuwe dam, zuidzijde perceel

Conclusie

Het onderhavige initiatief voorziet in een forse toename van de verhardingen. Deze is groter dan 1500 m², waardoor compensatie nodig is. In bovenstaande waterparagraaf zijn een viertal mogelijkheden voor watercompensatie omschreven. Er zal een keus worden gemaakt tussen deze mogelijkheden. Alle vier oplossingen voldoen aan de eisen van het waterschap. Met het waterschap is overeenstemming bereikt ten aanzien van de verplaatsing van de dam aan de zuidzijde. De huidige dam aan de zuidwestzijde van het plangebied komt te vervallen.

5.9 Conclusie

De milieuaspecten zijn geen belemmering voor de bestemmingsplanwijzing. Ten aanzien van de (omgevings)waarden vormen de archeologische waarden (mogelijk) een belemmering. Gezien de urgentie van het bouwplan kan onder de in paragraaf 5.2 genoemde voorwaarden toch worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan is het resultaat van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in artikel 16 van het bestemmingsplan "Buitengebied, 2006". Door het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

6.2 Bestemming 'Landelijke gebied II'

Op het perceel gelegen binnen het plangebied van dit wijzigingsplan, dat is bestemd als 'Landelijk gebied II' en 'Water', zijn de voorschriften behorende bij deze bestemming zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, 2006" van overeenkomstige toepassing.

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal op het de bestemmingen 'Landelijk gebied II' en 'Water' op het perceel aan de Provincialeweg (ong) te Rumpt blijven behouden. Er wordt echter een aanduiding 'Agrarisch bedrijf (> nge)' met uitbreidingsrichting toegevoegd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling dient financieel haalbaar te zijn. Voor het onderhavige plangebied betekent dit dat de uitvoerbaarheid van de realisatie en exploitatie van het niet-agrarisch bedrijf aan de Provincialeweg te Rumpt moet worden onderzocht.

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

8. CONCLUSIE

In dit hoofdstuk wordt kort samengevat wat de resultaten uit de voorgaande hoofdstukken zijn. Vervolgens wordt aangegeven wat dit (concreet) betekent voor het initiatief.

Mts. Van de Zalm is voornemens om op het, nu nog onbebouwde perceel aan de Provincialeweg te Rumpt een woning met fruitloods te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, 2006 van de gemeente Geldermalsen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis hiervan kan onderhavig initiatief juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt, mits het initiatief voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (toelichting). Daarnaast dient aan een aantal concrete voorwaarden te worden voldaan

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing en advies van het S.A.A.B. kan worden gesteld dat het initiatief ruimtelijk-functioneel mogelijk is. Het nationale en provinciale beleid vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief. Ook omgevingswaarden vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief. Uitzondering hierop vormen de archeologische waarden. Onder in paragraaf 5.2 van deze toelichting genoemde concrete voorwaarden

De milieuaspecten zijn geen belemmering voor de bestemmingsplanwijzing. Voor het aspect geluid zal een ontheffing hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van Geldermalsen, d.d. 7 april 2009, nr. 117.

de secretaris,

de burgemeester,



Th.W.C.M. Niënhaus.

Mr. S.W. van Schaijck.



BIJLAGEN



Bijlage 1:

S.A.A.B. advies

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Geldermalsen
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Plaats	: Nijmegen
Datum	: 15 december 2008
Uw kenmerk	: RO/2008-7097
Ons kenmerk	: 0019187NBP08
Bestand	: adviezen 2008\zalm, enspijk\advies van der zalm enspijk.doc
Behandeld door	: Drs. J.G.M. Wentink
E-mail	: info@stichtingaab.nl
Bijlage(n)	: 1.

Onderwerp ***Landbouwkundig advies inzake het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel; Provincialeweg/Boutensteinseweg ong. te Rumpt t.n.v. de maatschap Van der Zalm.***

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht ik u het volgende.

De maatschap Van der Zalm, gevestigd en bedrijfsvoerende aan de Molenkampstraat 14 en 16 te Enspijk, is voornemens op de locatie aan de Provincialeweg/Boutensteinseweg ong. te Rumpt een agrarisch bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning te realiseren ten behoeve van haar fruitteeltbedrijf. Hiervoor wordt verzocht om het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel.

Planologische regeling

Voor het perceel aan de Provincialeweg/ Boutensteinseweg ong. te Rumpt vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied". Het perceel is daarin bestemd als "landelijk gebied II". Onder voorwaarden heeft uw college de bevoegdheid om medewerking te verlenen aan het verzoek tot toekenning van een nieuw agrarisch bouwperceel middels een wijziging van het bestemmingsplan. U heeft mij gevraagd te adviseren inzake de volgende wijzigingsvoorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een duurzaam volwaardig bedrijf;
- b. het agrarisch bedrijf dient aan tenminste één arbeidskracht werk en inkomen te bieden;
- c. aannemelijk wordt gemaakt dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand (vrijkomend) agrarisch bouwperceel en
- d. rekening gehouden wordt met aanwezige cultuurhistorische waarden.

U verzoekt mij u in deze te adviseren. Naast voornoemde punten heeft u mij gevraagd te kijken naar de noodzaak van het aanwijzen van een nieuw bouwperceel. Er moet uit de rapportage voldoende blijken waarom er geen gebruik gemaakt kan worden van een (bestaand) agrarisch bouwperceel. Ook vraagt u de S/A/A/B te toetsen of en waarom het doen van nieuwe investeringen op het huidige perceel aan de Molenkampstraat niet verantwoord zijn.

Bedrijfsbeschrijving

Verzoekster, de maatschap Van der Zalm, bestaande uit de heer H.L. van der Zalm (40 jaar) en mevrouw A.M. van der Zalm-Verploeg (36 jaar), exploiteert op de locatie Molenkampstraat 14 en 16 te Enspijk een fruitteeltbedrijf. De twee leden van de maatschap zijn met elkaar getrouwd en zij hebben een zoon van 9 jaar. Het bedrijf heeft een vaste medewerker in dienst voor twee dagen per week en in het plukseizoen wordt gebruik gemaakt van 15-25 plukkers in tijdelijke dienst via een uitzendbureau.

Het bedrijf beschikt over een totaal areaal van circa 27 hectare. Hiervan is 4 hectare in gebruik op basis van reguliere pacht, 5 hectare op basis van erfpacht en zijn de resterende 18 hectare in eigendom. Het huisperceel aan de Molenkampstraat heeft een omvang van circa 4,1 hectare, waarvan 3 hectare fruitbomen. Op de percelen staan in totaal 19,5 hectare peren van de rassen Conference, Triumph en Doyenne Du Comice, en circa 7,5 hectare appels van de rassen Elstar en Kenzie. De meeste bomen zijn al een aantal jaren geleden geplant en volop in productie.

Op de bedrijfslocatie aan de Molenkampstraat is naast de bedrijfswoning een grote loods met een koelcel aanwezig met een totale oppervlakte van 1.560 m². Het bedrijf heeft de beschikking over eigen tractoren die worden ingezet ten behoeve van de pluk en het maaien. Tijdens het plukseizoen worden er vaak nog enkele tractoren bijgehuurd. Daarnaast verrichten zij zelf de spuitwerkzaamheden. De in bezit zijnde tractoren zijn ook benodigd voor het aandrijven van de pompen ten behoeve van de beregening van de verschillende boomgaarden onder andere ter voorkoming van vorstschade. De gehele boomgaard kan worden beregend. Daarnaast zijn alle boomgaarden voorzien van een slangensysteem met druppelbevloeiing welk systeem ook wordt gebruikt voor de fertigatie.

Voornemen

Verzoekster, de maatschap Van der Zalm, is voornemens het fruitteeltbedrijf te verplaatsen naar de percelen kadastraal bekend gemeente Deil, sectie N met de nummers 120 en 121, aan de Provincialeweg ong. te Rumpt en daar een nieuwe loods met een bedrijfswoning op te richten. De twee percelen hebben een totale oppervlakte van 4,89 hectare en zijn naast een groot deel van de andere in gebruik zijnde percelen gelegen met een totale omvang van 11,7 hectare. De beoogde loods wordt circa 36,5 x 40,5 meter en zal voorzien worden van koelcellen voor het bewaren van een deel van het eigen fruit. Ook zal in de loods een sorteerruimte en een stallingsruimte voor de machines gerealiseerd worden. Gelet op het noodzakelijke toezicht op de bedrijfseigendommen, waaronder de fruitbomen, wordt een bedrijfswoning op de locatie direct noodzakelijk geacht.

Reden voor de verplaatsing van het bedrijf van de Molenkampstraat naar de Provincialeweg, is gelegen in het feit dat de huidige bedrijfslocatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Enspijk en direct aan de snelweg A2 die thans verbreed wordt. Verder heeft het totale perceel aldaar een beperkte omvang van 4,1 hectare, waarvan circa 1 hectare in gebruik is voor de bedrijfsbebouwing. Uitbreiding op deze locatie c.q. het plegen van investeringen wordt gelet op de beperkte omvang van de huiskavel en de plannen voor de bebouwde kom van Enspijk (herinrichting)

bedrijfseconomisch onverantwoord bevonden.

De gedachten over een bedrijfsverplaatsing bestaan verder al 10 jaar, maar zijn voorheen om verschillende redenen nooit tot realisatie gekomen. Vanwege de trage besluitvorming is 5 jaar geleden nog met spoed een nieuwe loods geplaatst op de huidige locatie in plaats van op de ook thans beoogde verplaatsingslocatie, aldus de maatschap. Deze loods is enkel geschikt voor de opslag van fust en machines en niet geïsoleerd.

De huidige gewenste uitbreiding is noodzakelijk voor de opslag, koeling en sortering van het fruit uit eigen teelt. De koelruimte wordt thans nog grotendeels gehuurd en ook de sortering vindt grotendeels elders plaats. Deze activiteiten willen zij op termijn zelf gaan uitvoeren. Daarbij komt dat het merendeel van de percelen aan de Provincialeweg gelegen zijn. Op dit moment moet er zeer regelmatig door de bebouwde kom heen gereden worden met het fruit en de landbouwmachines wat voor alle betrokkenen ongewenst is. Tevens moeten de plukkers te vaak verplaatst worden wat nadelig is voor de pluksnelheid.

De huidige bedrijfslocatie aan de Molenkampstraat, alsmede de daar gelegen gronden inclusief de 3 hectare fruitbomen zullen na realisatie van de nieuwe locatie worden afgestoten. De locatie is reeds in overleg met de gemeente en na goedkeuring door de provincie verkocht aan een persoon die op de locatie een kleinschalige fruithandel met aanverwante artikelen wil opzetten. Verzoeker zal dientengevolge in de toekomst een kleiner totaal perceel exploiteren met een omvang van 17,4 hectare peren, 4,4 hectare appels en 1,5 hectare akkerbouwgewassen. Er zal nog wel een parttime arbeidskracht worden aangetrokken voor ongeveer 24 uur per week.

Voor het voornemen is door Tempel-advies te Lunteren een bedrijfsplan opgesteld waarin het voornemen uiteen is gezet inclusief een begroting. Ook is er een schetsontwerp voor zowel het op te richten bedrijfsgebouw, als de bedrijfswoning overlegd en is er voorafgaand aan onderhavig verzoek uitvoerig overleg gepleegd tussen verzoeker en uw gemeente.

Beleid

Uw ruimtelijke ordeningsbeleid is er op gericht volwaardige agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden in het agrarische buitengebied een vestiging te realiseren. Een en ander uiteraard afhankelijk van de bestemming van het betreffende gebied. Er is daarbij sprake van nieuwvestiging, wanneer de beoogde vestigingslocatie in het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig is bestemd. Oftewel, er is op dit moment ter plaatse geen agrarisch bouwperceel opgenomen.

Bij de beoordeling van een verzoek om advies voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf wordt uitgegaan van enkele beduidende criteria en randvoorwaarden. Zo dient er sprake te zijn van de vestiging van een zelfstandig, onafhankelijk functionerend en (in potentie) volwaardig agrarisch bedrijf c.q. een onderneming met een voldoende arbeidsbehoefte en arbeidsinkomen voor tenminste één volwaardige arbeidskracht. Dit wordt onder meer gerelateerd aan de aard en de omvang van het bedrijf. Naast dit criterium wordt beoordeeld op de mogelijke continuïteit van de onderneming op langere termijn en de kennis en ervaring van de verzoeker, alsook in hoeverre reeds een aanvang is gemaakt met de beoogde ontwikkeling. Indien dit laatste het geval is, wordt bekeken in hoeverre de activiteiten reeds zijn uitgegroeid of binnenkort zullen uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook wordt gekeken naar de bedrijfseconomische en financiële haalbaarheid van het te realiseren bedrijfsplan.

Duidelijk moet zijn dat er sprake is van een serieus en concreet initiatief, met als doel het duurzaam vestigen van een volwaardig agrarisch bedrijf. Een agrarisch bouwperceel is pas te rechtvaardigen, wanneer een langjarige garantie van volwaardigheid kan worden geboden. Een feitelijke agrarische bedrijfsvoering – bijvoorbeeld gekenmerkt door reeds aanwezige gewassen – kan hierbij van significant belang zijn. Voorkomen moet worden dat, indien het bedrijf bijvoorbeeld te beperkt van omvang en/of niet realistisch genoeg is, de onderneming en daarmee de bedrijfsgebouwen en eventuele bedrijfswoning op termijn hun functie verliezen. Dit is gelet op het provinciale beleid ten aanzien van het gebruik van het buitengebied een ongewenste ontwikkeling.

Advies

Onderstaand wordt ingegaan op de door u gestelde vragen:

- Ad a. Op basis van het gestelde in de "Bedrijfsbeschrijving" kan worden geconcludeerd dat er in de onderhavige situatie sprake is van een ruim volwaardig fruitteeltbedrijf met de teelt van appels en peren. Ook na verplaatsing, waarbij het huisperceel aan de Wilhelminastraat met 3,0 hectare boomgaard zal worden afgestoten, zal hiervan nog sprake van zijn. Ook zonder het huisperceel van 3,0 hectare behoudt het bedrijf met een (resterende) teeltoppervlakte van 21,8 hectare appels en peren zondermeer haar volwaardigheid in landbouwkundig opzicht. De S/A/A/B merkt in het verlengde hiervan op dat er tevens sprake is van een agrarisch bedrijf met voldoende toekomstperspectief gelet op de leeftijd van de heer en mevrouw Van der Zalm en het getoonde bedrijfsplan.
- Ad b. Onderhavig ruim volwaardig fruitteeltbedrijf biedt aan meer dan één arbeidskracht werk en inkomen. In het bedrijfsplan wordt melding gemaakt van normatief 5,9 VAK. De S/A/A/B deelt de mening in het bedrijfsplan dat gelet op de bedrijfsomvang het bedrijf voldoende werkt biedt aan de heer en mevrouw Van der Zalm, één fulltime werknemer en meerdere uitzendkrachten gedurende de plukperiode.
- Ad c. De heer Van der Zalm heeft in het gesprek te kennen gegeven dat zij al 10 jaar voornemens zijn het bedrijf te verplaatsen naar de Provincialeweg. In deze periode is er nimmer een geschikte bedrijfslocatie nabij de aldaar in bezit zijnde percelen voorhanden gekomen. Overwogen is een geschikte locatie te Tricht, maar daarvoor diende het gehele bedrijf verplaatst te worden en alle in bezit zijnde gronden te worden afgestoten. Dit werd als te ingrijpend en ongewenst gezien. Daar komt bij dat de huidige locatie nog voldeed en een hergebruiklocatie in die optiek altijd minder is dan de huidige locatie aan de Molenkampstraat. De S/A/A/B is van mening dat gelet op de ligging van de percelen aan de Provincialeweg en het feit dat daar nagenoeg geen bedrijven en woningen aanwezig zijn voldoende is aangetoond dat (her)vestiging op een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel of bij een aanwezige burgerwoning (op korte termijn) niet mogelijk is.
- Ad d. Aan de achterliggende Polderdijk is ter hoogte van de beoogde bedrijfslocatie een rijksmonument gelegen. Deze woning is gelegen aan de andere zijde van de Boutensteinsevliet, welke langs de bedrijfslocatie stroomt. Omwille van geluidseisen komt de beoogde bedrijfswoning op 70 meter van de Provincialeweg, waarbij de bedrijfsloods daar weer achter is geprojecteerd. Hierdoor komt de gehele bedrijfsbebouwing dichterbij het rijksmonument aan de Polderdijk, echter blijft er sprake van een geruime afstand tot genoemd rijksmonument, maar wanneer uit nadere geluidsrapporten blijkt dat oprichting

dichter nabij de Provincialeweg mogelijk is, dan heeft dit wel de voorkeur. Verder vindt de ontsluiting van het perceel plaats aan de Provincialeweg en niet aan de Polderdijk, waarmee de percelering aan deze dijk niet wordt doorsneden. Een beoordeling of met het bouwplan voldoende rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden valt buiten de competentie van de S/A/A/B en wordt derhalve hier buiten beschouwing gelaten.

Noodzaak nieuwe bedrijfslocatie:

De S/A/A/B is van mening dat de verplaatsing naar een nieuwe locatie uit bedrijfskundig oogpunt op het eerste oog misschien niet direct noodzakelijk is, maar gelet op de ontwikkelingen in de sector en in de omgeving van de huidige bedrijfslocatie wel sterk gewenst is. Zo zijn de vervoersbewegingen door de kern Enspijk voor alle betrokkenen ongewenst. Dit leidt eveneens tot tijdverlies in de toch al drukke plukperiode, welke door teeltspecialisatie steeds korter wordt. Daarbij is de huidige bedrijfslocatie voor vrachtwagens alleen achterwaarts rijdend bereikbaar wat verre van ideaal is gelet op de hoeveelheid af te voeren fruit. Daar komt nog bij dat er de komende tijd/jaren veel werkzaamheden aan de verbindingswegen over de A2 op stapel staan wat voor de nodige overlast zal zorgen. Alles overwegende zijn verdere investeringen op de huidige locatie niet aan te raden, omdat er teveel onzekerheden zijn. Deze investeringen zijn gelet op de ontwikkelingen in de sector wel noodzakelijk. Dat wordt gekozen voor een nieuw agrarisch bouwperceel is gelet op de locatie van de in gebruik zijnde percelen en het feit dat er geen geschikte locaties in de directe omgeving zijn een noodzakelijke keuze. De S/A/A/B is aanvullend van mening dat de stappen die gezet zijn om te komen tot de beoogde verplaatsing zeer concreet zijn en in een goed overleg met de overheden zijn genomen.

Gelet op bovenstaande adviseer ik u uw medewerking te verlenen aan het initiatief van de maatschap Van der Zalm tot hervestiging van het agrarische bedrijf aan de Provincialeweg ong. te Rumpt en het aldaar oprichten van een bedrijfsloods en een bedrijfswoning.

Overigens zij opgemerkt dat voorliggend positief advies, andere (provinciale) meningen onverlet laat.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd verblijf ik,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Mw. G.A.M. Opgenoort
Directeur S/A/A/B

Bijlage

Bijlage behorende bij de brief aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldermalsen, zaaknummer 0019187NBP08.

Aan het uitbrengen van een landbouwkundig advies zijn conform de voorwaarden van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen kosten verbonden. Deze kosten bedragen € 476,- (inclusief BTW).

Het bedrag van € 476,- zal u na afloop van deze maand in rekening worden gebracht. U dient op basis van deze brief NIET tot betaling over te gaan.

Mochten er gedurende de maand meerdere landbouwkundige adviezen aan uw gemeente zijn uitgebracht, dan worden deze gespecificeerd in de factuur vermeld.

Bijlage 2:
Provinciaal besluit Ontsluiting

Bijlage 3:

Opmerkingen waterschap

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 **F** (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl **I** www.waterschaprivierenland.nl
Bank 63.67.57.269

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Geldermalsen
T.a.v. de heer F. Bouwens
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

Datum:	Ons kenmerk:	Uw kenmerk:	Behandeld door:
	IW/SO/200902601/74467	RB/2009-111	Mevr. I.Y. Wissingh
	IWB-13856		
Onderwerp:			Doorkiesnummer / e-mail:
Wateradvies bouwplan Mts Van der Zalm agrarisch bouwperceel			(0344) 60 27 61
Provincialeweg/Boutensteinseweg te Rumpt			i.wissingh@wsrl.nl

Geachte heer Bouwens,

U heeft ons op 13 januari om een wateradvies gevraagd voor de nieuwbouw van een agrarisch bouwperceel van de maatschap Van der Zalm aan de Provincialeweg/Boutensteinseweg in Rumpt. Wij hebben voor dit wateradvies de waterparagraaf uit het concept-wijzigingsplan van u ontvangen. Het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Deze opmerkingen zijn aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Is het proces goed doorlopen?

Er is op een goede wijze contact geweest tussen het waterschap en de eigenaar en zijn adviseur. Al voor het opstellen van het wijzigingsplan hebben we overleg gehad. De afspraken die in dit overleg zijn gemaakt, zijn opgenomen in het concept-wijzigingsplan.

Wat zijn de gevolgen voor het watersysteem?

Door de toename van verharding zal hemelwater sneller afstromen. Als de verharding met meer dan 1.500 m² toeneemt heeft het waterschap in het beleid opgenomen dat ter compensatie extra waterberging aangelegd moet worden. Met het bouwplan van de maatschap Van Der Zalm neemt de verharding met 3.470 m² toe. Ter compensatie moet hiervoor 166 m³ waterberging in open water gerealiseerd worden. Dit komt overeen met 555 m² wateroppervlak.

Wat zijn onze opmerkingen?

In de ruimtelijke onderbouwing is de berekening van de waterbergingscompensatie niet helemaal juist. In bijlage 1 is de verbeterde berekening aangegeven. We verzoeken u de gecorrigeerde berekening over te nemen.

Daarnaast hebben we een aantal voorstellen voor tekstuele wijzigingen van de waterparagraaf opgenomen in bijlage 1.

Conclusie

Als de opmerkingen over de berekening van de waterberging die we in deze brief gemaakt hebben worden overgenomen kunnen wij instemmen met het plan.

Wij verzoeken u aan te geven hoe u onze opmerkingen verwerkt in het plan. Ook verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

We wijzen erop dat naast deze reactie een ontheffing op de Keur van het waterschap nodig is. De initiatiefnemer zal zelf de ontheffing aan moeten vragen. Wij verzoeken u de initiatiefnemer hierop te wijzen.

Als u vragen heeft dan kunt u contact opnemen met mevrouw I. Wissingh. Zij is bereikbaar op telefoonnummer (0344) 64 91 96.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de coördinator Integraal Waterbeheer,

H.A.J. Smeets

Bijlage(n): 1. {inhoudelijke opmerkingen}

Afschrift Archief ; T-PLO/PLW/IW ; T-PLW/DD ; A-OEP/LP; T-VWE/RvE
incl. Gemeente Geldermalsen, T.a.v. Mevr. P. Sluis, Postbus 112, 4190 CC GELDERMALSEN
bijlage:

BIJLAGE 1

Inhoudelijke opmerkingen

Op basis van de bestaande tekst van het concept-wijzigingsplan, geven we hieronder een aantal voorstellen voor aanpassingen ervan. Deze tekst wordt ook via de mail naar mevr. Sluis gestuurd omdat daarop de aanpassingen duidelijker zichtbaar zijn. Met de Word-functie "wijzigingen accepteren of negeren" kunnen de opmerkingen verwerkt worden.

Oppervlaktewater

De projectlocatie wordt omgeven door enkele watergangen. Deze watergangen zorgen voor de aan- en afvoer van water voor het perceel en ook voor gebieden in de omgeving van het plangebied. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied bevinden zich A-watergangen, die in beheer zijn van het waterschap. De Linge bevindt zich net ten noorden van het plangebied.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

De voorgenomen plannen bestaan uit het realiseren van een nieuwe fruitloods, een nieuwe woning en de hierbij behorende erfverhardingen. Het huidige terrein is geheel ingericht als fruitboomgaard.

De totale hoeveelheid te verharden en bebouwen oppervlakte bedraagt 3470 m². Om de versnelde afvoer van water op dit terrein te compenseren wordt er extra waterberging aangelegd. (dit staat al genoemd en hoeft dus niet herhaald te worden.)

Met waterschap Rivierenland is afgesproken de compensatie op één van de volgende wijzen in te kunnen vullen:

- Het compenseren van 166 m³ via de waterbergingscompensatiebank van de firma J.C. van Kessel Geldermalsen Beheer bv. $(3470/10000)*436 \text{ m}^3/\text{ha} = 151,29*$
1.1 = 166 m³ (geen t=10+10% maar t=10+20%, geldende eis Lingebed)
- Het compenseren van 555 m² water op zomerpeilniveau door middel van het voldoende afgraven van een gedeelte grond in het plangebied.
- Het compenseren van 555 m² water op zomerpeilniveau door middel van het voldoende afgraven van een gedeelte grond in hetzelfde peilgebied.
- Het compenseren van 555 m² water op zomerpeilniveau door middel van het voldoende afgraven van een gedeelte grond in deels het plangebied en deels in hetzelfde peilgebied.

....

Voor de uitvoering van het plan zal een ontheffing op de Keur van het waterschap Rivierenland worden aangevraagd. In deze aanvraag zal definitief worden aangegeven op welke wijze de compensatie ingevuld zal worden. Ook het verplaatsen van de dam zal in de ontheffingsaanvraag worden opgenomen.

