

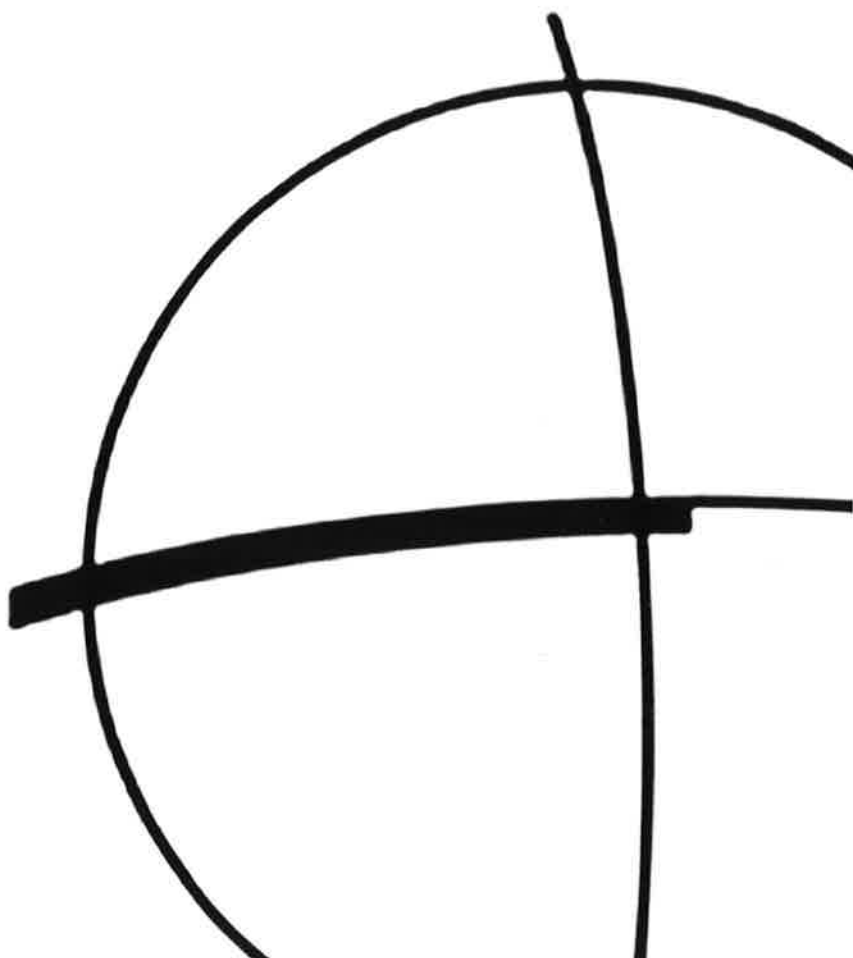
Wijzigingsplan Bedrijfsloods Tielerweg

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Separaat bijgevoegd:
Onderzoeken flora en fauna en bodem

4 december 2008
Projectnummer 108.00.01.21.60



Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Bestemmingsplan buitengebied	12
3	Uitvoerbaarheidaspecten	15
4	Wijze van bestemmen	17
5	Economische uitvoerbaarheid	19

Inleiding

Voor de Tielerweg ongenummerd (ong.), kadastraal sectie N nummer 109, is een aanvraag voor een bouwvergunningverlening binnengekomen voor het oprichten van een agrarische loods voor fruitteeltbedrijven. De gewenste loods zal worden gebruikt voor de opslag van het machinepark, een koel- en vriesruimte, opslag- en sorteerruimte en kantine alsmede een wasplaats voor materiaal. De loods is bedoeld voor de bedrijven die door de aanvrager (de heer J. Hol en zijn familie) worden geëxploiteerd.

Het voorliggende plan 'Wijzigingsplan Bedrijfsloods Tielerweg' is een wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Geldermalsen. De gewenste activiteit, het vestigen van een agrarisch bedrijf, past binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 16 lid 3).

Voor de locatie aan de Tielerweg geldt op dit moment een bestemming 'Landelijk gebied II' zonder aanduiding 'agrarisch bedrijf'. Het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld op 28 november 2006 door de gemeenteraad en op 17 juli 2007 grotendeels goedgekeurd.

In dit wijzigingsplan is de juridisch planologische regeling weergegeven, die het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan buitengebied voor het perceel Tielerweg ong. te Geldermalsen, mogelijk maakt.

Plan beschrijving



Huidige situatie 2.1

De beoogde locatie is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Geldermalsen. De locatie ligt ten oosten van de Zeekade en ten zuiden van de Tielerweg. De locatie maakt onderdeel uit van de stroomrug van de Linge, een zeer kleinschalig onregelmatig verkaveld landschap. De vormen van de verkaveling hangen samen met het bochtige karakter van de Linge en de dijken. Zowel de wegen als de waterlopen kronkelen door het landschap. Het beplantingspatroon wordt gekenmerkt door houtsingels, boomgaarden, bosjes en erfbeplantingen. Het verkavelingspatroon is opgebouwd uit onregelmatige blokken en slagen. Het perceel is volledig bedekt met laagstam kersenbomen.

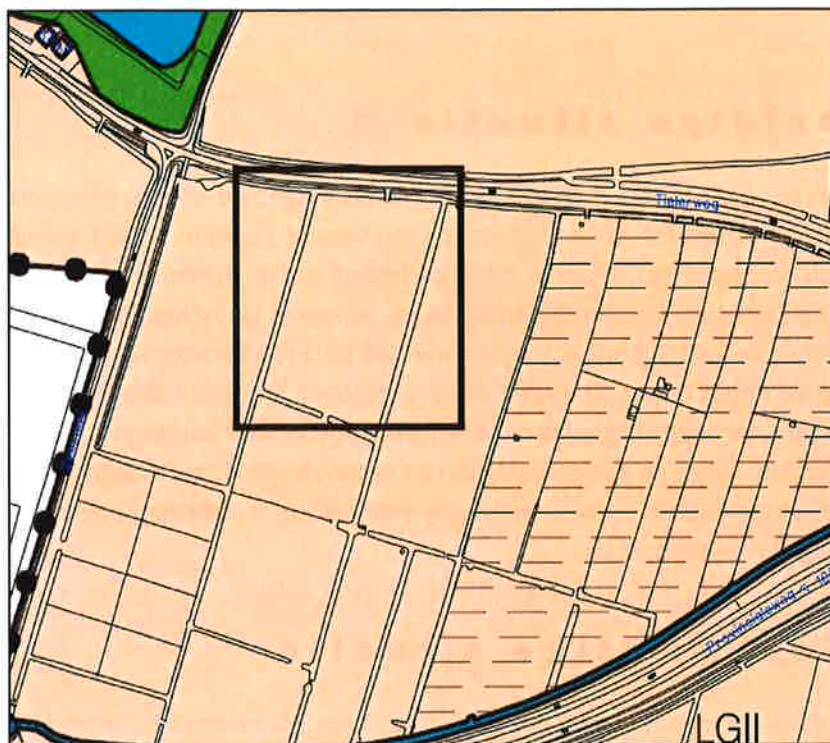
Toekomstige situatie 2.2

Het voornemen is om op het perceel van circa 2,0 ha een bedrijfsloods te bouwen van 800 m² ten behoeve van de bedrijven 'Linge-oever fruit' en 'Betuwe Kers'. De bedrijfsloods is bedoeld voor de opslag van het machinepark, het realiseren van een koel- en vriesruimte, een opslag- en sorteerruimte met kantine en een wasplaats voor het materieel. De koelruimte is nodig om te kunnen voldoen aan de regelgeving en de vriesruimte is bedoeld voor het opslaan van sappen.

Op de verschillende woonlocaties van de aanvrager (de heer J. Hol en zijn familie) is geen ruimte beschikbaar en/of is uitbreiding met een loods niet praktisch en/of bestemmingsplantechnisch niet mogelijk.

De bedrijfsloods zal landelijk worden ingepast door de plaatsing van erfbeplanting. Er dient een aantal kersenbomen te worden gekapt ten behoeve van het bouwrijp maken van de grond. Voor deze werkzaamheden is een quickscan uitgevoerd naar de consequenties van natuurwetgeving op de geplande ontwikkeling. De conclusie is opgenomen in hoofdstuk 3. De verkeerssituatie zal vrijwel ongewijzigd blijven. Het aantal vervoersbewegingen zal licht toenemen ten behoeve van de bedrijfsvoering. Parkeervoorzieningen worden op eigen erf gerealiseerd.

Bestemmingsplan buitengebied ^{2.3}



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel aan de Tielserweg ong. heeft de bestemming 'landelijk gebied II'. De huidige bestemming komt niet overeen met de bestemming die nodig is voor de toekomstige activiteiten die op de Tielserweg ong. gaan plaatsvinden. In het bestemmingsplan buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van een agrarisch bedrijf. In de voorschriften is daarover het volgende opgenomen, waarbij telkens wordt aangegeven of aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

Wijzigen ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf

Burgemeesters en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van vestiging van agrarische bedrijven, met dien verstande dat:

- sprake dient te zijn van een duurzaam volwaardig bedrijf, waarvan de bedrijfseconomische levensvatbaarheid op het tijdstip van de aanvraag en in de nabije toekomst vaststaat, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake van agrarische aspecten deskundige organisatie;
- er is een landbouwkundig advies inzake het oprichten van een agrarische bedrijfsloods opgesteld, op 9 november 2007, door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen met het ken-

merk 0019051BAA07 (als separate bijlage bij de toelichting opgenomen). Hieruit is een positief advies naar voren gekomen tot het opnemen van een nieuw agrarisch bouwperceel.

- de wijziging alleen van toepassing is op een agrarisch bedrijf dat aan ten minste één arbeidskracht werk en inkomen biedt, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake van agrarische aspecten deskundige organisatie:
 - uit het hiervoor genoemde landbouwkundig advies is dit gebleken.
- de wijziging geen betrekking heeft op glastuinbouwbedrijven:
 - het betreft geen glastuinbouwbedrijf maar een fruitteeltbedrijf.
- aannemelijk moet worden gemaakt dat geen gebruik gemaakt kan worden van een bestaand (vrijkomend) agrarisch bouwperceel:
 - op de woonlocatie is geen ruimte beschikbaar en/of is uitbreiding met een loods onpraktisch en/of bestemmingsplantechnisch niet mogelijk.
- in de wijziging, intensieve veehouderijen met een stalvloeroppervlakte van meer dan 250 m² uitsluitend zijn begrepen, indien sprake is van verplaatsing van een zodanig agrarisch bedrijf binnen de gemeente ten behoeve van een uitbreiding van een kern, aanleg van infrastructuur of ter sanering van een milieuhygiënisch knelpunt in het algemeen belang:
 - niet van toepassing
- de wijziging uitsluitend van toepassing is op de gronden begrepen in de bestemming 'Landelijk gebied II', uitgezonderd de gronden die op de plankaart met 'kromakkers' en 'weidevogelgebied' zijn aangegeven:
 - het betreft gronden begrepen in de bestemming 'Landelijk gebied II', zonder de betreffende aanduidingen.
- voor zover de wijziging gronden betreft waarop een woning aanwezig is, dient deze woning (inclusief bijgebouwen) na wijziging in het agrarisch bouwperceel te worden opgenomen:
 - doordat de bedrijven reeds beschikken over bedrijfswoningen, is op deze nieuwe locatie geen bedrijfswoning toegestaan.
- bij de wijziging rekening gehouden dient te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden;
 - er wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden door het aanleggen van erfbeplanting.

- bij de situering, maatvoering en omvang wordt aangesloten bij de voor het betreffende gebied in het algemeen geldende regels:
 - aan deze voorwaarden wordt voldaan.
- de geluidsbelasting op de gevel vanwege wegverkeerslawaai niet meer bedraagt dan 50 dB(A):
 - het initiatief betreft geen geluidsgevoelig object en is derhalve niet van toepassing.
- de geluidsbelasting op de gevel vanwege railverkeerslawaai niet meer bedraagt dan 57 dB(A):
 - het initiatief betreft geen geluidsgevoelig object en is derhalve niet van toepassing.

Op basis hiervan kan gesteld worden, dat voldaan wordt aan de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan buitengebied 2006.

Uitvoerbaarheid - aspecten

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

In het onderhavige wijzigingsplan is wel toetsing verricht in het kader van flora en fauna en bodem.

Flora en fauna

Door Tauw is een quickscan (29 mei 2008) uitgevoerd naar de consequenties van natuurwetgeving op de geplande ontwikkeling. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen problemen zijn vanuit de natuurwetgeving voor de geplande ontwikkeling, wel dient met het volgende rekening te worden gehouden tijdens de werkzaamheden:

- het kappen en verwijderen van bomen dient buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Het broedseizoen beslaat de periode waarin de meest algemene soorten broeden en loopt grofweg van 15 maart tot 15 juli. Dit is een indicatieve grens, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten het broedseizoen beschermd;
- omdat het gebied als foerageergebied en/of als onderdeel van een vliegroute van verschillende vleermuissoorten kan fungeren, dienen werkzaamheden overdag plaats te vinden, om verstoring van deze soorten te voorkomen;
- tijdens de werkzaamheden dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met andere in het plangebied voorkomende soorten.

Bodem

Door Holland Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek (28 december 2007) uitgevoerd voor de locatie. Voor de nieuwbouw op het terrein vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering. Als er bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt en deze niet op locatie kan worden hergebruikt, kan de grond naar alle waarschijnlijkheid als schoon elders worden gebruikt.

De betreffende onderzoeken zijn als separate bijlage bij de toelichting opgenomen.

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



Het wijzigingsplan bestaat in essentie uit een plankaart en voorschriften. Op de plankaart is door middel van een aanduiding een (verbaal) agrarisch bouwperceel toegevoegd. Tevens is de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' opgenomen.

De voorschriften bestaan enkel uit een schakelbepaling, waarin de geldende voorschriften van het Bestemmingsplan Bultengebied van de gemeente Geldermalsen van toepassing zijn verklaard.

Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisering van dit wijzigingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.