



Gemeente Geldermalsen

Wijzigingsplan Kruisweg 1 bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

Inhoud:

Toelichting

Vaststellingsbesluit

Voorschriften

Plankaart

Projectnummer: 108.00.01.22.00.

Datum: 2 november 2010

**Wijzigingsplan Kruisweg 1
bestemmingsplan Buitengebied, eerste
herziening Gemeente Geldermalsen**

Inhoud

Toelichting
Vaststellingsbesluit
Voorschriften
Plankaart

2 november 2010
Projectnummer 108.00.01.22.00

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van Geldermalsen, d.d. 02-11-2010 nr. 104
De secretaris van Geldermalsen



Ideeën voor een plek

Overzichtskarta



Bron: Google Earth



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Bestemmingsplan Buitengebied	12
2.4	Advisering SAAB	13
2.5	Streekplanuitwerking kernkwaliteiten Waardevol landschap	14
3	Uitvoeringsaspecten	15
4	Wijze van bestemmen	19
5	Economische uitvoerbaarheid	21

Inleiding

Voor het perceel aan de Kruisweg 1 te Buurmalsen is op 31 maart 2009 een aanvraag voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak ingediend bij de gemeente Geldermalsen.

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

Voor de locatie aan de Kruisweg 1 geldt op dit moment een bestemming 'Landelijk gebied I' met een aanduiding 'agrarisch bedrijf >40 nge'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 28 november 2006 door de gemeenteraad en op 17 juli 2007 grotendeels goedgekeurd. Op 24 april 2009 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' in werking getreden voor de onderdelen waaraan goedkeuring onthouden is.

Dit wijzigingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de vergroting van het agrarisch perceel Kruisweg 1 te Geldermalsen mogelijk maakt.

Planbeschrijving

2.1

Huidige situatie

Aan de Kruisweg 1 te Buurmalsen wordt een melkrundveebedrijf geëxploiteerd. Op het bedrijf worden circa 112 melkkoeien, 3 fokstieren, 1 vlees-/weidekoe en circa 108 stuks jongvee gehouden. Verder behoort circa 72 ha tot het bedrijf dat in hoofdzaak in gebruik is als grasland.

Binnen het agrarische bouwvlak zijn aanwezig: de (eerste) bedrijfswoning met aanpandig een opslag- en bergruimte; een tweede bedrijfswoning; een ligboxenstal met melkstal; een vijftal voeropslagen; een bovengrondse mestopslagsilo en een jongveestal annex berging. Het huidige bouwblok heeft een oppervlakte van ongeveer 1,2 ha. De beoogde locatie voor het vergroten van het bouwperceel is momenteel in gebruik als grasland.

2.2

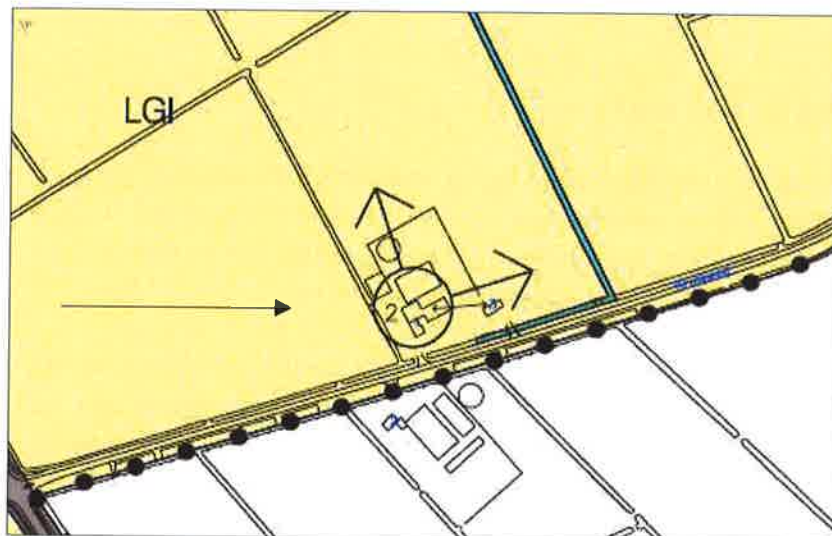
Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens ten zuidwesten van de bestaande jongveestal annex berging een nieuwe rundveestal ter grootte van circa 65 x 40 m op te richten voor de huisvesting van melkkoeien in combinatie met een nieuwe melkstal. Verzoeker wil hiermee het bedrijf laten doorgroeien naar een omvang van circa 180 melkkoeien met bijbehorend jongvee.

Gelet op de huidige situering van de bedrijfsgebouwen en mest- en voeropslag op de bouwkael en daarmee de routing op het bedrijf, is nieuwbouw ten zuidwesten van de jongveestal annex berging van een ligboxenstal de meest reële en praktische optie.

2.3

Bestemmingsplan Buitengebied



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel aan de Kruisweg 1 heeft de bestemming 'Landelijk gebied I', met nadere aanduiding '2 bedrijfswoningen'; het betreft een verbaal bouwvlak voor een 'Agrarisch bedrijf >40 nge', inclusief 'Uitbreidingsrichting'.

Gebouwen dienen gegroepeerd te worden binnen een denkbeeldige rechthoek van 1 ha, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan 1 ha. Van deze rechthoek bedraagt de breedte gemeten langs de weg niet meer dan 80 m en de diepte niet meer dan 160 m.

Het voorgenomen initiatief betreft het uitbreiden van het bouwperceel aan de zuidwestzijde, waarbij de breedte langs de weg 150 m en de gemiddelde diepte 100 m zal bedragen. Het initiatief past daarmee niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

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

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak voor agrarische bedrijven tot een oppervlakte van ten hoogste 1.5 ha.

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

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

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

Het voorgenomen initiatief tot het vergroten van het bouwperceel past binnen bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. De breedte langs de weg zal 150 m bedragen en er is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf. Voor het aantonen van de bedrijfseconomische noodzaak wordt verwezen naar navolgende paragraaf.

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

2.4

Advisering SAAB

Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) heeft een advies uitgebracht voor de uitbreiding Kruisweg 1 te Buurmalsen. Er is sprake van een ruim volwaardig melkrundveebedrijf met een bedrijfsomvang van circa 1,5 volwaardige arbeidskracht. Om de onderneming in zijn huidige hoedanigheid en naar de toekomst bedrijfseconomisch gezond te houden, vormt een vergroting van de omvang van de onderneming een positieve ontwikkeling. De SAAB is van oordeel dat uitbreiding van het bouwvlak in zuidwestelijke richting vanuit zowel landbouwkundig, als wel bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk kan worden geacht voor het kunnen realiseren van een doelmatige, toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering. DE SAAB adviseert medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.

2.5

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten

Waardevol landschap

In deze uitwerking van het streekplan zijn de waardevolle landschappen begrensd, is het beleid bepaald en zijn de kernkwaliteiten aangegeven. Voor de waardevolle landschappen die niet onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het waardevol open gebied vallen, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk (ja, mits) zolang de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt. Het plangebied is gelegen in het waardevol landschap De Regulieren in deelgebied 3: komgebied niet behorend tot waterlinie. Hiervoor gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteningen en wegbeplanting langs rechte wegen, in contrast met kleinschaligheid van Lingelandchap.
- Het cultuurhistorisch landschap van de Hollandse Waterlinie is afleesbaar door forten en inundatievelden.
- De Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element aan de westkant.
- Rust, ruimte, donkerte.

Het plan voorziet in het uitbreiden van het bouwvlak teneinde de bouw van een nieuwe stal toe te staan. De stal is ten dienste van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf. Het perceel is in de streekplanuitwerking gelegen in het waardevol landschap De Regulieren in deelgebied 3. De kernkwaliteit in het waardevol landschap De Regulieren (deelgebied 3) is onder andere weidebouw. De gevraagde uitbreiding is ten behoeve van deze kernkwaliteit. Het perceel is thans aan de linkerzijde voorzien van beplanting. Initiatiefnemer is voornemens deze beplanting - indien mogelijk - te handhaven. Tevens heeft men het voornemen om de nieuwe stal landschappelijk in te passen. In samenwerking met de gemeente zal hiertoe een beplantingsplan worden opgesteld. Tevens zal vóór het in werking treden van het wijzigingsplan een beplantingsovereenkomst worden gesloten om een en ander te waarborgen. Op deze wijze blijven de kernkwaliteiten behouden.

Uitvoerings - aspecten

Inleiding

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

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

Archeologie

Het gedeelte van het perceel waar het nieuwe gebouw zal gaan worden gebouwd is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart van 18 november 2006 aangemerkt als een 'gebied met een lage archeologische verwachting'. Archeologisch onderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Voor het gehele plangebied geldt dat indien er tijdens werkzaamheden archeologische vondsten of waarnemingen worden gedaan het verplicht is, zoals aangegeven staat in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), artikel 53, lid 1, om dit te melden bij het bevoegd gezag, in dezen: de minister.

Water

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Rivierenland stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren. De bouw van rundveestallast gaat niet gepaard met ingrepen in het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

^{nr}Waterkwantiteit

De vergroting van het bouwperceel zorgt voor een toename van het verhard oppervlak. De rundveestallast zal een oppervlakte van 2.600 m² beslaan. Met de beoogde bouwvlakverruiming neemt het verharde oppervlak toe. De hoeveelheid hemelwater dat zal worden afgevoerd blijft nagenoeg hetzelfde. Ten gevolge van dit plan zal dan ook geen extra risico op wateroverlast ontstaan. Als uitgangspunt bij een nieuwbouwplan moet bij een regenbui vergelijkbaar met een bui T=100 +10%, het hemelwater opgevangen kunnen worden zonder af te voeren op het watersysteem (bijvoorbeeld door infiltratie). Voor 1 hectare verhard oppervlak is er voor een dergelijke regenbui 800 m³ retentieruimte nodig. Voor de gewenste nieuwbouw bedraagt de gewenste retentieruimte derhalve 200 m³ (0,25x800).

Over het voorgaande is met het waterschap overleg gevoerd. Het schap geeft in het wateradvies aan dat de bouw van de nieuwe ligboxenstallast mogelijk is na gedeeltelijke demping van een C-watgang ter hoogte van het te vergroten bouwvlak. De lengte van de demping van de sloot betreft 115 meter. De breedte bedraagt 3,75 meter. Totaal wordt er derhalve 431 m² watgang gedempt:

- het nieuw te realiseren verhard oppervlak heeft een totale oppervlakte van 2.800 m²;
- het totaal te compenseren oppervlak bedraagt derhalve 2.800 + 431 = 3.231 m². Hiervan zijn beleidsmatig de eerste 1.500 m² vrijgesteld, dus resteert er een oppervlakte van 1.731 m² op basis waarvan gecompenseerd dient te worden;
- met een compensatie-eis van 436 m² per ha levert dit 1.731 * 0,0436 = 75,5 m² compensatie;
- verdeeld over een waterschijf van 30 centimeter levert dit 252 m² waterberging.

Het waterschap biedt de ondernemer de volgende twee opties, namelijk:

Optie 1: de c-watgang naast het te verruimen bouwvlak heeft een resterend gedeelte (na demping) van 195 strekkende meter. De breedte van sloot 1 bedraagt 3,75 meter. Indien sloot 1 wordt verbreed over een lengte van 195 meter met 1,3 meter (totale breedte wordt dan 5,05 meter), wordt voldaan aan de volledige compensatie-eis.

Optie 2: het waterschap heeft de voorkeur om de gehele compensatie plaats te laten vinden in het restant van sloot 1. Indien het niet mogelijk/wenselijk is de gehele compensatie plaats te laten vinden in de c-watgang naast het bedrijf, geeft het schap er de voorkeur aan om in ieder geval het grootste gedeelte van de compensatie in voornoemde c-watgang plaats te laten vinden. Het reste-

rende deel kan dan plaatsvinden in een c-watergang even ten noorden van het agrarisch bedrijf. De compensatie in deze watergang dient dan wel gerealiseerd te worden over de gehele lengte van sloot 2 (195 meter lang). De huidige breedte van sloot 2 bedraagt 1,75 meter.

Het is aan de ondernemer één van beide opties te kiezen en concreet uit te voeren in overleg met het waterschap.

Waterkwaliteit

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

Waterveiligheid

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

Conclusie waterparagraaf

Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Er wordt advies gevraagd aan het Waterschap Rivierenland omtrent dit initiatief.

Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem ter plekke van de nieuwe bouwlocatie voldoet aan de wettelijke eisen. Uit gemeentelijk onderzoek is gebleken dat het om een historisch onverdachte locatie gaat voor wat betreft de bodemkwaliteit. Voorts betreft de bouw van de stal geen gevoelige functie. Om deze reden bestaat er geen noodzaak tot het uitvoeren van een afzonderlijk bodemonderzoek.

Geurhinder

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

De initiatiefnemer wenst een bouwblockverruiming ten behoeve van bedrijfsuitbreiding met melkvee. Rundvee (hier: melkkoeien) moet worden opgevat als 'afstandsdieren', waar geen geurrichtlijnen van toepassing zijn, maar geuraf-

standen. Voor het bepalen van geurafstanden wordt gebruikgemaakt van de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv).

Doordat het agrarisch bedrijf buiten de bebouwde kom is gelegen kan een afstand van 50 m worden gehanteerd voor de afstandsdielen. Aan de overzijde van de weg is op een afstand van meer dan 50 m een agrarisch bedrijf gelegen. Het plan is derhalve uitvoerbaar.

Flora en fauna en overige milieuaspecten

In het gebied komen geen flora- en faunawaarden voor die het uitvoeren van het plan in de weg staan. Deze constatering neemt overigens niet weg dat de eigenaren van het perceel ontheven zijn van de zorgplicht

De Flora- en faunawet kent namelijk een zorgplicht waarin vermeld staat dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten en voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover dit in redelijkheid kan worden gevegd. Hieronder kunnen ook maatregelen worden verstaan die redelijkerwijs kunnen worden gevegd om nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet.

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

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

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

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

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

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

Economische uitvoerbaarheid

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

Met de initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Tot slot wordt een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex art. 6.4.a Wro) wordt vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voortkomend uit de planologische wijziging op het perceel Kruisweg 1, op de initiatiefnemer worden verhaald.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. art. 6.2.1 onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

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



VASTSTELLINGSBESLUIT

ex. artikel 3.6 lid 1 sub a Wro ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwperceel

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen;

gelet op het Mandaatbesluit 2007;

gelezen het verzoek van 31 maart 2009 van Hendrix UTD, namens A. Verploeg, gevestigd aan de Kruisweg 1 te Buurmalsen met betrekking tot het vergroten van het bestaand agrarisch bouwperceel ten behoeve van het uitbreiden van de veehouderij (oprichten ligboxenstal) op een perceel gelegen aan Kruisweg 1 te Buurmalsen, kadastraal bekend Gemeente Geldermalsen, sectie I, nummer 491 te Buurmalsen;

gezien de adviezen van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu van 28 juli 2009 en 15 juni 2010 en 2 november 2010;

overwegende, dat

namens A. Verploeg een verzoek is ingediend tot het vergroten van het bestaand agrarisch bouwperceel ten behoeve van het oprichten van een ligboxenstal op een perceel gelegen de Kruisweg 1 te Buurmalsen, kadastraal bekend Gemeente Geldermalsen, sectie I, nummers 491 te Buurmalsen;

het betreffende perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2006, eerste herziening";

het perceel hierin de bestemming "Landelijk Gebied I", met nadere aanduiding "Agrarisch bedrijf > 40nge";

op de bestemmingsplankaart de gewenste uitbreidingsrichting van het bedrijf is aangegeven en tevens is aangegeven dat op het perceel twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;

op grond van de geldende voorschriften, geldt dat bebouwing ten dienste van de bestemming dient aan te sluiten bij deze op de plankaart aangegeven uitbreidingsrichting en de uitbreidingsrichting naar de achterzijde en rechterzijde is gericht;

het verzoek niet binnen de gewenste uitbreidingsrichting is gepositioneerd, omdat het voorziet in een uitbreiding aan de linkerzijde van het agrarisch bouwperceel;

in de voorschriften tevens is aangegeven dat de gebouwen gegroepeerd dienen te worden binnen een denkbeeldige rechthoek van 1 ha (bouwvlak), dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan 1 ha en het bouwvlak daarbij niet breder mag zijn dan 80 meter en niet dieper dan 160 meter;

het verzoek daarmee in strijd is, omdat na realisatie van de gevraagde ligboxenstal de breedte van het bouwblok circa 100 meter zal bedragen;



in artikel 4 lid 4 van het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen ten behoeve van de bebouwingsvoorschriften om een grotere breedte of dieptemaat van het bouwvlak toe te staan, tot een maximale oppervlakte van het bouwvlak van 1,25 ha, een maximale breedte van 90 m en een maximale diepte van 180 m.

ook een uitbreiding in een andere richting dan op de plankaart is aangegeven is mogelijk, middels de ontheffingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 4 lid 5;

de in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid niet toereikend is voor onderhavig verzoek;

in artikel 16 van het bestemmingsplan de wijzigingsbepalingen zijn opgenomen. In lid 4 van dit artikel is en wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een vergroting van het bouwvlak voor agrarische bedrijven toe kunnen staan. De oppervlakte kan middels deze wijziging ten hoogste 1,5 ha bedragen, met dien verstande dat:

- de breedte langs de weg ten hoogste 150 meter bedraagt;
- de wijziging geen betrekking heeft op glastuinbouwbedrijven;
- de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake deskundige organisatie (in casu SAAB).

uit het landbouwkundig advies van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) d.d. 17 juni 2009 blijkt dat er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het voornemen tot vergroting van onderhavig agrarisch bouwperceel, omdat sprake is van een ruim volwaardig melkrundveebedrijf met een bedrijfsomvang van ca. 1,5 volwaardige arbeidskracht. Om de onderneming in zijn huidige hoedanigheid en naar de toekomst bedrijfseconomisch gezond te houden, vormt een vergroting van de omvang van de onderneming een positieve ontwikkeling. De SAAB is van oordeel dat uitbreiding van het bouwvlak in zuidwestelijke richting vanuit zowel landbouwkundig, als wel bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk kan worden geacht voor het kunnen realiseren van een doelmatige, toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering;

het verzoek tevens aan alle overige in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel voldoet;

op grond van het voorgaande er geen bezwaren bestaan tegen de gevraagde vergroting van het agrarisch bouwperceel;

hiertoe door Bügel Hajema Adviseurs te Amersfoort het "Ontwerp Wijzigingsplan Kruisweg 1 bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening" d.d. 26 mei 2010 is opgesteld, waarin de gevraagde wijziging juridisch planologisch is weergegeven;

het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften;

op de plankaart door middel van een aanduiding een concreet agrarisch bouwperceel is toegevoegd waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing kan worden opgericht;



het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006, eerste herziening" om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het agrarisch bouwperceel te vergroten met ingang van 25 juni 2010 overeenkomstig artikel 16, lid 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" jo afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage is gelegd in het gemeentehuis; dit is openbaar bekend gemaakt in het Nieuwsblad Geldermalsen van 24 juni 2010;

tegen het voornemen zienswijzen bekend zijn gemaakt;

binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend door Mts. Sturkenboom, wonende aan de Kruisweg 2 te Buurmalsen;

de zienswijzen op 2 november 2010 door het college van burgemeester en wethouders ongegrond zijn verklaard, op grond van de overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, welke als bijlage zijn toegevoegd en expliciet onderdeel uitmaken van dit besluit;

dat gelet op bovenstaande overwegingen er geen reden is om niet over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan "Kruisweg 1 te Buurmalsen";

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:

het wijzigingsplan "Kruisweg 1 bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening" van de Gemeente Geldermalsen, overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen

Geldermalsen, 2 november 2010

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,

de secretaris,

Th.W.C.M. Niënhaus

de burgemeester,

Mr. S.W. van Schaijck

Beroepsmogelijkheden

Gedurende de termijn van terinzagelegging van dit vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij het college hebben ingediend, en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het wijzigingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak is ingediend, treedt het besluit echter niet in werking voordat op het verzoek is beslist.



Overwegingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen met betrekking tot het verzoek van de heer Verploeg ten behoeve van het vergroten van het agrarisch bouwperceel teneinde de bouw van een nieuwe ligboxenstal op het perceel Kruisweg 1 te Buurmalsen mogelijk te maken.

Onderwerp

Zienswijzen tegen het voornemen tot vergroting van het agrarisch bouwperceel middels de wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro voor het perceel gelegen aan de Kruisweg 1 te Buurmalsen teneinde de bouw van een ligboxenstal mogelijk te maken.

Verzoek

Op 31 maart 2009 hebben wij een verzoek ontvangen van de heer Verploeg voor het vergroten van zijn agrarisch bouwperceel gelegen aan de Kruisweg 1 te Buurmalsen. Deze vergroting is nodig om de nieuwbouw van een rundveestal (ligboxenstal) mogelijk te maken. De stal heeft een afmeting van circa 62 meter x 40 meter. De goot- en nokhoogte bedragen 4,1 meter en 10,98 meter. De stal is geprojecteerd ten zuidwesten van de bestaande jongveestal.

Planologische situatie

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2006", alsmede het bestemmingsplan "Buitengebied 2006, eerste herziening". Het perceel heeft hierin de bestemming "Landelijk Gebied I" met de nadere aanduiding "agrarisch bedrijf met uitbreidingsrichting". Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Voor bebouwing geldt dat deze dient aan te sluiten bij de op de plankaart aangegeven uitbreidingsrichting. Tevens dienen de gebouwen gegroepeerd te worden een denkbeeldige rechthoek van 1 hectare. Van deze rechthoek mag de breedte niet meer bedragen dan 160 meter en de diepte niet meer dan 80 meter.

Na realisatie van de gevraagde stal, zal de breedte van het bouwblok circa 100 meter bedragen. Het verzoek is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Gevolgde procedure

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

Ten aanzien van het toe kunnen passen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden:

- de breedte van het bouwblok mag na wijziging niet meer bedragen dan 150 meter;
- de wijziging mag geen betrekking hebben op glastuinbouwbedrijven;
- de bedrijfseconomische noodzaak moet worden aangetoond, in welk kader advies is ingewonnen van een ter zake deskundige organisatie.

Het voorgenomen initiatief tot het vergroten van het bouwperceel past binnen voorgenomde wijzigingsbevoegdheid. De breedte langs de weg zal 150 meter bedragen en er is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf. Voor het aantonen van de bedrijfseconomische noodzaak, is advies ingewonnen bij de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB). Zij hebben een positief advies uitgebracht over de gevraagde uitbreiding van het bouwperceel.



Publicatie en ter inzage legging

Ten aanzien van de bouwblokvergroting is een wijzigingsplan opgesteld. Dit ontwerp wijzigingsplan heeft vervolgens, na publicatie in het Nieuwsblad Geldermalsen van 24 juni 2010, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn zienswijzen ingekomen.

Reclamanten

Zienswijzen zijn ingediend door:

- Mts. Sturkenboom, gevestigd en wonende aan de Kruisweg 2, 4197 RA te Buurmalsen.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn, op 28 juli 2010, door ons ontvangen. Tevens is de reclamant te beschouwen als direct belanghebbende. Derhalve worden de ingediende zienswijzen als ontvankelijk beschouwd.

Inhoud zienswijzen

1. Er wordt niet in voldoende mate aangetoond dat het bouwen in de gevraagde zuidwestelijke richting bedrijfseconomisch noodzakelijk is.
2. Het bouwen in de gevraagde zuidwestelijke richting brengt een economisch nadeel met zich mee voor het bedrijf gelegen aan de Kruisweg 2 (perceel reclamant).
3. Het volgebouwd zijn van het huidige erf vormt geen argument om in zuidwestelijke richting te bouwen. Er mag immers gebouwd worden in noordwestelijke richting en noordoostelijke richting waardoor de uitbreiding kan worden gerealiseerd.
4. Het gemakkelijk verplaatsen van vee tussen de verschillende stallen vormt geen economische noodzaak voor een agrarisch bedrijf. Bovendien is niet aangetoond dat dit niet kan worden gerealiseerd bij het bouwen in de aangewezen richting op de plankaart.
5. Er is geen rapport bijgesloten waaruit blijkt dat de west-/zuidwestelijke wind de overheersend voorkomende wind is. In de aanvraag wordt namelijk deze situering gekozen vanwege de windrichting en het koecomfort. Ook blijkt uit de aanvraag niet of is gekeken naar alternatieven om met de huidige technieken de ventilatie van een stal in de juiste uitbreidingsrichting mogelijk te maken. Bovendien kan op de aangewezen uitbreidingsrichting noordwest achter de bestaande gebouwen ook gebruik worden gemaakt van de west-/zuidwestelijke wind.
6. De SAAB meldt in haar landbouwkundig advies dat uitbreiding van het bouwblok in zuidwestelijke richting *noodzakelijk kan worden gencht*. Er wordt in het advies niet aangegeven dat deze uitbreidingsrichting *noodzakelijk is*.
7. Het is niet duidelijk of er een extra oprit gerealiseerd zal gaan worden. In de aanvraag staat dat er geen extra oprit zal komen, maar uit gesprekken met de initiatiefnemer blijkt dat er wél een extra oprit komt.
8. Reclamant ziet geen enkele ruimtelijke noodzaak of zwaarwegend ruimtelijk belang dat tot de voorgenomen wijziging noopt ofwel deze wijziging rechtvaardigt. De uitbreidingsrichting in het vigerende bestemmingsplan sluit goed aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur in de omgeving, alsook bij de op het perceel aanwezige bebouwing, waarmee de ruimtelijke samenhang tussen bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen wordt bevestigd.



9. Het omdraaien van de uitbreidingsrichting is ruimtelijk gezien onlogisch. Er zou bebouwing worden toegestaan op een nu nog volledig open plek.
10. Reclamant verliest door de bouw van de nieuwe stal het bestaande – planologisch verzekerde – zicht over het landelijk gebied vanuit de woning. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
11. De aanvraag is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal gevoerde beleid betreffende ontwikkelingen in het buitengebied.
12. De uitbreiding in zuidwestelijke richting zal een waardedaling voor het bedrijf aan de Kruisweg 2 betekenen.

Beoordeling zienswijzen

NOOT: Gezien de inhoud van de ingediende zienswijzen, is een samenvatting van de ingediende zienswijzen ter beoordeling toegezonden aan de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB), aangezien zij het eerste positieve advies hebben uitgebracht over de bouwblokvergroting. Tevens hebben zij de juiste kennis in huis om een inhoudelijke reactie te geven over de zienswijzen die betrekking hebben op de agrarische bedrijfsvoering.

Ad. 1

De initiatiefnemer wenst zijn huidige melkveebedrijf aan de Kruisweg 1 uit te breiden naar een omvang van circa 180 melkkoeien met bijbehorend jongvee. Om dit mogelijk te maken zal het aantal dierplaatsen moeten worden uitgebreid. De bestaande stallen bieden daartoe geen mogelijkheden. Daarom wenst de initiatiefnemer een nieuwe stal op te richten. Met het vergroten van het bestaande agrarisch bouwperceel ontstaat de mogelijkheid tot het oprichten van de benodigde stal. Nu er een nieuwe stal dient te worden gebouwd, wordt er tegelijkertijd aandacht besteed aan een verbetering van de diergezondheid en dierwelzijn.

Een nieuwe stal dient in principe binnen het bestaand agrarisch bouwperceel te worden opgericht. Als dit niet mogelijk is laat het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2006", onder voorwaarden, vergroting van het agrarisch bouwperceel toe tot een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare. Overeenkomstig de planvoorschriften is vergroting mogelijk mits onder andere daartoe de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

Daarnaast worden op de plankaart de mogelijke uitbreidingsrichtingen aangegeven. In de onderhavige situatie in noordwestelijke en noordoostelijke richting. In de onderhavige situatie zijn de in het bestemmingsplan aangegeven uitbreidingsrichtingen geen optie. Zowel in noordwestelijke, als wel noordoostelijke richting wordt het agrarisch bouwperceel begrensd door verschillende meerdere voeropslagen c.q. sleufsilos en een bovengrondse betonnen mestopslagsilo, waardoor de initiatiefnemer zich genoodzaakt ziet de nieuw te bouwen stal te situeren langsop de zuidwestelijke zijde / grens van het agrarisch bouwperceel, naast de bestaande jongveeststal.

Bouw van de nieuw te bouwen ligboxenstal ten noordwesten of ten noordoosten langsop het agrarisch bouwperceel geeft een zeer afgezonderde / afgelegen ligging van de stal ten opzichte van de bestaande stallen en een zeer onpraktische en lange routing voor mens en dier op het bedrijf.

Bij een afgelegen projectie van de stal kan bovendien de noodzakelijke controle en toezicht op de hoogproductieve melkveestapel en het (direct) hulp bieden bij geboorten van kalveren niet accuraat worden uitgevoerd. Een dergelijke projectie zal daarmee leiden tot een ondoelmatige bedrijfsvoering met (negatieve) bedrijfseconomische gevolgen. Wij zijn van mening dat situering van de nieuwe stal op de door initiatiefnemer verzochte plaats vanuit landbouwkundig en bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.



Ad. 2

Reclamant runt op de bedrijfslocatie aan de Kruisweg 2 eveneens een melkrundveebedrijf. Niet duidelijk is wat reclamant bedoelt met een economisch nadeel voor zijn bedrijf bij de bouw van de nieuwe stal op voorgestelde locatie bij initiatiefnemer op het perceel (ertegenover gelegen). De nieuw te bouwen stal zal op ruim 100 meter van zijn woning en bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat de reclamant door de bouw van de nieuwe stal niet zal worden beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 3

De bouw van de stal in noordwestelijke en noordoostelijke richting leidt tot zwaarwegende bedrijfseconomische beletsels. Daarnaast is het slopen en verplaatsen van de bestaande voeropslagen / sleufsilos bedrijfseconomisch onverantwoord om hierdoor plaats vrij te maken voor de bouw van de nieuwe stal nabij de bestaande stallen.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 4

Het gemakkelijk kunnen verplaatsen van vee tussen de verschillende stallen vormt wel degelijk een economische noodzaak. Het snel kunnen verplaatsen van de dieren levert een aanmerkelijke arbeidsbesparing oftewel draagt bij aan een doelmatige bedrijfsvoering. Om een bedrijf bedrijfseconomisch verantwoord te kunnen exploiteren is een doelmatige bedrijfsvoering een eerste vereiste en noodzaak.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 5

De noodgedwongen projectie van de stal ten zuidwesten van het bedrijf kent toevalligerwijs het voordeel dat door de overheersende zuidwestelijke wind er een goed stalklimaat c.q. een frisse stal kan worden gecreëerd. Het is niet zo dat ventilatietechnisch de stal op de bestreden plaats wordt gebouwd. Plaatsing van de nieuw te bouwen ligboxenstal in het verlengde van de bestaande jongveestal levert een te afgezonderde / afgelegen situering.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 6

Bedoeld wordt dat het noodzakelijk is. Het advies van de SAAB had hier krachtiger moeten worden geformuleerd.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 7

Uit de ingediende aanvraag blijkt niet dat er een extra oprit / uitrit zal komen. Deze wordt dan ook niet toegestaan middels de nu gevraagde bouwblokvergroting. Indien de initiatiefnemer een extra oprit / uitrit wenst, dan dient hij hiertoe een separate aanvraag in te dienen. Een extra oprit / uitrit is geen onderdeel van onderhavige procedure en dan ook niet vatbaar voor zienswijzen.



Ad. 8

Voorliggend verzoek vereist een integrale afweging, waarvan een goede ruimtelijke ordening er één is. Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied. Vanzelfsprekend heeft in dit gebied de agrarische bedrijfsvoering een prioriteit. Wij zijn van mening dat het individuele karakter van een gezond agrarisch bedrijf in deze is te prevaleren boven de individuele ruimtelijke ordening belangen.

De consequentie is, dat qua ruimtelijke ordening een minder optimale situatie ontstaat dan wanneer de uitbreidingsrichtingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan zouden worden aangehouden. Echter, dit doet aan het voorgaande niets af.

Kortom, gezien de integrale afweging en de bedrijfseconomische belangen zijn wij van mening dat de nu gekozen locatie de meest verantwoorde en juiste is.

Wij achten deze zienswijzen ongegrond.

Ad. 9

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar Ad. 8.

Ad. 10

De nieuw te bouwen stal zal inderdaad in het zicht van de woning van reclamant worden geplaatst. Echter dit bestaande zicht over het landelijk gebied is niet geheel – zoals reclamant meent – planologisch verzekerd. Het feit dat de uitbreidingsrichting van initiatiefnemer niet in het zicht van reclamant ligt, betekent niet dat er geen bouw mogelijkheden zouden zijn. In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, een groter bouwblok toe te staan. Initiatiefnemer voldoet met zijn verzoek aan alle gestelde voorwaarden. Daarmee kan toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Gevolg voor reclamant is dat een deel van het bestaande uitzicht verdwijnt. Echter, wij zijn van mening dat het gezond houden van de agrarische bedrijfsvoering van initiatiefnemer in deze is te prevaleren boven het vrije uitzicht van reclamant.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 11

In het streeksplan 2005 van de Provincie Gelderland is het gebied aangeduid als "Waardevol Landschap". Voor waardevolle landschappen die niet onder de ecologische hoofdstructuur of het waardevol open gebied vallen, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk (ja, mits) zolang de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt. Het wijzigingsplan voorziet in het uitbreiden van het bouwvlak teneinde de bouw van een nieuwe stal toe te staan. De stal is ten dienste van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. De kernkwaliteit in het waardevol landschap De Regulieren (deelgebied 3) is onder andere weidebouw. De gevraagde uitbreiding van het agrarisch bouwperceel (en de daarin op te richten stal) is ten behoeve van deze kernkwaliteit. Het verzoek past dan ook weldegelijk in het ter plaatse geldend beleid.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Ad. 12

Indien reclamant van mening is dat door onderhavige ontwikkeling zijn bedrijf in waarde zal dalen, kan hij een onderbouwd verzoek tot planschade indienen. Dit is een separaat traject en maakt geen onderdeel uit van onderhavige wijzigingsprocedure.



Conclusie

Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot het staken van de wijzigingsprocedure.

Colofon

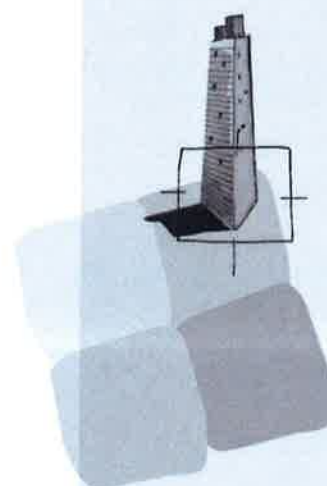
Opdrachtgever
Gemeente Geldermalsen

Contactpersoon
Mw. P. Sluis - van Dam

Projectleiding
Dhr. drs. J.W. Bomhof

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
108.00.01.22.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort