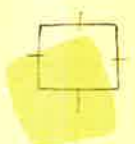
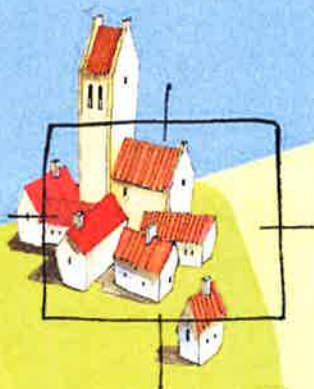


Wijzigingsplan Nieuwendijk 4
bestemmingsplan buitengebied, eerste
herziening gemeente Geldermalsen



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Wijzigingsplan Nieuwendijk 4
bestemmingsplan buitengebied, eerste
herziening gemeente Geldermalsen**

V A S T G E S T E L D

1 februari 2011

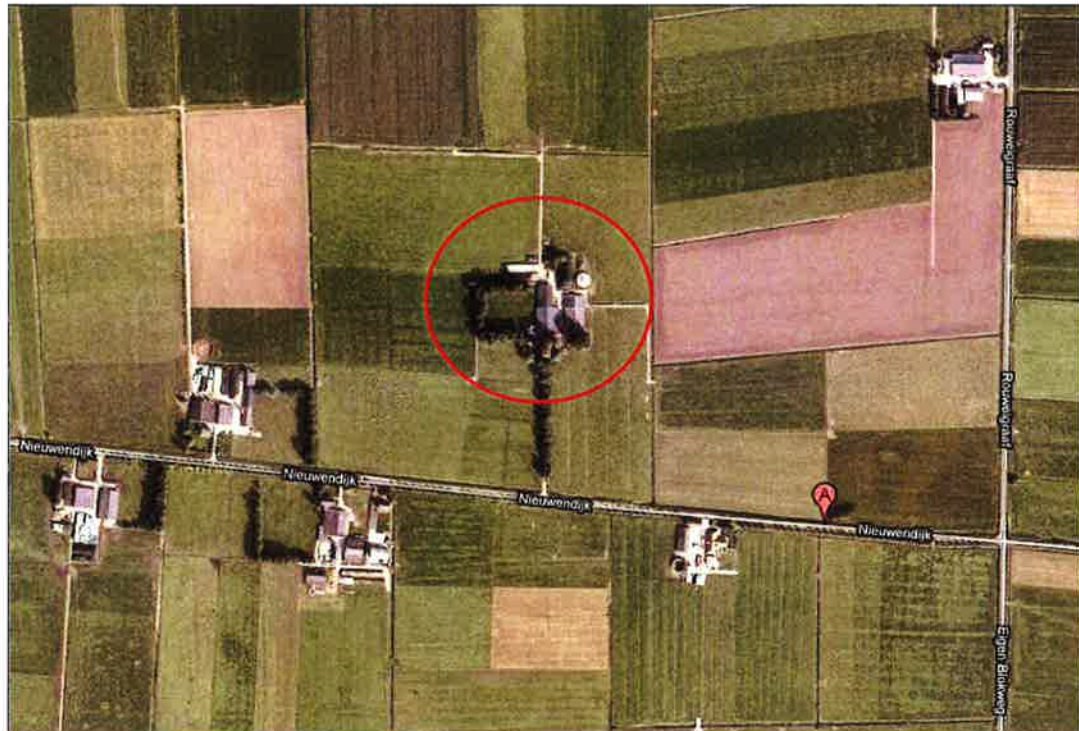
Projectnummer 108.00.01.24.00.00

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
van Geldermalsen, d.d. 26-01-2011 nr.
De secretaris van Geldermalsen.



Ideeen voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Bestemmingsplan Buitengebied	11
2.4	Advisering SAAB	13
3	Uitvoeringsaspecten	15
3.1	Archeologie	15
3.2	Water	16
3.3	Bodem	17
3.4	Geurhinder	17
3.5	Flora en fauna en overige milieuaspecten	18
4	Wijze van bestemmen	21
5	Economische uitvoerbaarheid	23

I n l e i d i n g

Voor het perceel aan de Nieuwendijk 4 te Rumpt is een aanvraag voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak ingediend bij de gemeente Geldermalsen.

Het voorliggende plan voor de Nieuwendijk 4 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) van dit bestemmingsplan.

Voor de locatie aan de Nieuwendijk 4 geldt op dit moment een bestemming 'Landelijk gebied I' met een aanduiding 'agrarisch bedrijf >40 nge'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 28 november 2006 door de gemeenteraad en op 17 juli 2007 grotendeels goedgekeurd. Op 24 april 2009 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' in werking getreden voor de onderdelen waaraan, door de provincie Gelderland, goedkeuring onthouden is.

Dit wijzigingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de vergroting van het agrarisch perceel Nieuwendijk 4 te Geldermalsen mogelijk maakt.

Planbeschrijving

2.1

Huidige situatie

Aan de Nieuwendijk 4 te Rumpt wordt een melkrundveebedrijf geëxploiteerd. Op het bedrijf worden circa 110 melkkoeien (inclusief droogstaande koeien) en circa 75 stuks jongvee gehouden. Verder behoort circa 62 ha tot het bedrijf dat in hoofdzaak in gebruik is als grasland.

Binnen het agrarische bouwvlak zijn aanwezig: een bedrijfswoning aan de bedrijfsbebouwing, een hooi- en stro-opslag met tevens huisvesting voor jongvee, een (open) jongveeststal, een ligboxenstal, een bovengrondse mestopslagsilo en een aantal ruwvoeropslagen.

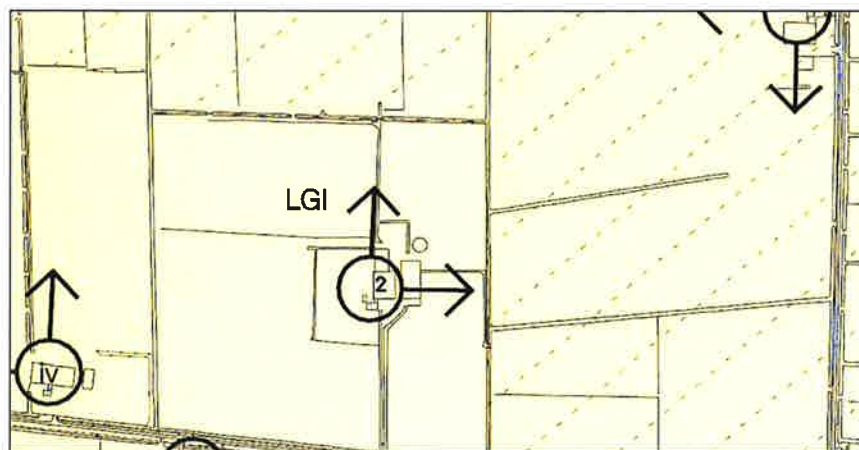
2.2

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens ten oosten van het bouwblok een nieuwe ligboxenstal met 156 ligplaatsen, een nieuwe (carrousel) melkstal met wachtruimte en een strohok te bouwen. De uitbreiding van de nieuwe ligboxenstal resulteert in een overschrijding van de grens van het (denkbeeldige) agrarisch bouwvlak in oostelijke richting met circa 30 m.

2.3

Bestemmingsplan Buitengebied



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel aan de Nieuwendijk 4 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 oostzijde, waarbij de breedte langs de weg 110 m en de gemiddelde diepte 113 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. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid is echter 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 dient ten hoogste 150 m te bedragen;
- 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 110 meter 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 Nieuwendijk 4 te Rumpt. Er is sprake van een ruim volwaardig melkrundveebedrijf. Om de onderneming in zijn huidige hoedanigheid en naar de toekomst bedrijfseconomisch gezond te houden, vormt een vergroting van de omvang van de onderneming een positieve ontwikkeling. De vergroting maakt tevens een efficiëntere en diervriendelijkere bedrijfsvoering mogelijk. De SAAB is dan ook van oordeel dat realisatie van het voornemen tot uitbreiding met een nieuwe ligboxenstal noodzakelijk kan worden geacht uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering.

Uitvoeringsaspecten

Inleiding

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

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

3.1

Archeologie

Een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek¹ is uitgevoerd. Het booronderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied oever- en beddingafzettingen aanwezig zijn. Het is niet mogelijk te bepalen of het om de Deilse of Enspijks meandergordel gaat. In drie boringen zijn op nagenoeg dezelfde diepte houtskoolbrokjes aangetroffen. In twee boringen bevond het houtskool zich in een humeuze laag. Houtskool wordt gerekend tot zogenaamde 'secundaire' archeologische indicatoren; de aanwezigheid van houtskool hoeft niet te wijzen op archeologische resten ter plaatse. Op basis van het veldonderzoek kan tot op heden niet bepaald worden of zich binnen het plangebied archeologische resten bevinden.

Omdat het uitgevoerde booronderzoek geen uitsluitsel geeft over de betekenis van de aangetroffen houtskoolbrokjes, kan een archeologische vindplaats noch worden aangetoond noch worden uitgesloten. Geadviseerd wordt het inventariserend veldonderzoek uit te breiden met vijf karterende boringen rondom boringen 1, 2 en 3.

Selectie advies²

De belangrijkste conclusie van het rapport van ADC (nr 2356) is dat er aanvullend zou moeten worden geboord ten einde meer zicht te krijgen op het al dan niet voorkomen van een archeologische laag. Men stelt voor een humeuze laag, die is aangetroffen nader te inspecteren.

¹ ADC Archeoprojecten rapport 2356, Nieuwendijk 4 te Rumpt (gemeente Geldermalsen), 25 juni 2010

² Hazenberg Archeologie Wouter Vos, senior archeoloog Nieuwendijk 4 te Rumpt

Echter, wanneer gekeken wordt naar de verwachtingen van een dergelijk archeologische laag en de daadwerkelijke resultaten uit het rapport hiernaast worden gelegd, kan evenzo goed gesteld worden dat er geen archeologische laag aanwezig is. De veronderstelde humeuze laag, in combinatie met de drie houtskool vondsten (waarvan terecht wordt gezegd dat die niet per se een archeologische vindplaats representeren) bevindt zich op niet uniforme en zeer verschillende dieptes. Die verschillen zijn niet op basis van reliëf in het landschap te verklaren; daarvoor verschillen de dieptes te zeer. Bovendien is niet elke houtskool vondst in identieke geo(morfo)logische omstandigheden aangetroffen, wat een interpretatie als laag niet bevordert. Het verder ontbreken van fosfaten en archeologische vondsten is een feit.

Conclusie

Gezien de geringe omvang van de plek wordt aanbevolen deze plek te laten voor wat hij is en de grond vrij te geven. Aanvullende boringen zullen wellicht nog wat houtskool aanboren, maar het aantreffen van een duidelijke archeologische laag had al aangetoond moeten zijn bij het gebruik van deze boormethode. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Geldermalsen, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

3.2

Water

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

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

Waterkwantiteit

De vergroting van het bouwperceel zorgt voor een toename van het verhard oppervlak. De rundveestal zal een oppervlakte van 2.475 m² beslaan. Met de beoogde bouwvlakverruiming neemt de verharde oppervlakte toe. Als uitgangspunt bij een nieuwbouwplan moet bij een regenbui vergelijkbaar met een bui T=100 +10%, het hemelwater opgevangen kunnen worden zonder af te voeren.

ren op het watersysteem (bijvoorbeeld door infiltratie). Voor 1 ha 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 waterschap heeft een watervergunning afgegeven³ voor het dempen van een C-watgang, het lozen vanaf het nieuw verharde oppervlak, het vergraven van een C-watgang naar een nieuwe B-watgang en het vervangen van een dam met duiker in de nieuw te graven B-watgang. Hiermee kan voorzien worden in de benodigde waterberging.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat van de bebouwing en verharding komt, zal binnen het plangebied niet afgevoerd worden naar de riolering, maar naar de omliggende watgang. 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.

3.3

Bodem

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

3.4

Geurhinder

Het aspect van geurhinder werkt tweeledig. Enerzijds mag realisering van een project niet leiden tot aantasting van vergunde rechten in milieuvergunningen van omliggende (agrarische) bedrijven. Anderzijds kan een project geen door-

³ Waterschap Rivierenland, RVK/marn/201014432/116839, 7 mei 2010

gang vinden indien geurbelasting van dien mate is dat niet kan worden gesproken van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De initiatiefnemer wenst een bouwblokverruiming ten behoeve van bedrijfsuitbreiding met melkvee. Rundvee (hier: melkkoeien) moet worden opgevat als 'afstandsdieren', waar geen geurrichtlijnen van toepassing zijn, maar geurafstanden. Voor het bepalen van geurafstanden wordt gebruikgemaakt van de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv).

Doordat het agrarisch bedrijf buiten de bebouwde kom is gelegen kan een afstand van 50 m worden gehanteerd voor de afstandsdieren. De afstand van het dichtstbijzijnde gelegen agrarisch bedrijf is meer dan 50 m. Het plan is derhalve uitvoerbaar.

3.5

Flora en fauna en overige milieuas- pecten

Het terrein is nu in gebruik als agrarisch grasland. Gezien het huidige gebruik en onderhoud (beweiding, maaien) van het terrein en de afwezigheid van poelen, bomenrijen, struiken, haagbeplanting, een flauw oevertalud en helder, vegetatierijk water, kan het voorkomen van beschermde soorten flora en fauna uit de meeste soortgroepen worden uitgesloten, uitgezonderd van de soortgroepen zoogdieren, amfibieën en enkele tijdens het broedseizoen beschermde vogelsoorten.

Van de soortgroep zoogdieren valt te verwachten dat op het terrein soorten als konijn, haas en mol voor komen. De stal die direct gelegen is naast het te verbouwen perceel kan beschutting bieden aan een aantal veelvoorkomende muisensoorten. Van veld- en spitsmuizen zijn op het perceel achter geen sporen gevonden. De hierboven beschreven soorten zoogdieren zijn daarbij alleen opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet en voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling bij werkzaamheden gericht op de ruimtelijke inrichting.

Van de soorten amfibieën is mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten aanwezig, zoals de groene kikker en de gewone pad. Deze soorten amfibieën zijn alleen opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet en voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Het voorkomen van streng beschermde soorten amfibieën (tabel 2/3 van de Flora- en faunawet) kan echter worden uitgesloten, doordat de drainagesloot een slechte waterkwaliteit heeft, het water troebel is, geen flauw oevertalud aanwezig is en watervegetatie nagevoeg ontbreekt.

Tijdens het veldbezoek zijn een aantal vogelsoorten aangetroffen waaronder de boerenzwaluw, de huismus en de kievit. Tevens is er gelet op eventuele nesten, maar deze zijn niet aangetroffen. Van de huismus en de boerenzwaluw zijn wel nesten aangetroffen onder de dakpannen van het woonhuis. De beoogde wijziging zal hier geen negatieve invloed op hebben. Van de kievit is bij de eigenaar een aantal nesten bekend op een naastgelegen landbouwperceel. Mogelijk dat op het te bebouwen perceel nesten aanwezig zijn, maar deze zijn tijdens het onderzoek niet aangetroffen. Hoewel er tijdens de quickscan geen nesten van weidevogels zijn aangetroffen is de kans aanwezig dat ten tijde van de werkzaamheden een nest aanwezig is van enkele algemene soorten vogels, zoals de kievit of scholekster.

Volgens artikel 11 van de Flora- en faunawet, is verstoring van nesten in het broedseizoen verboden. Om verstoring van nesten van broedvogels op het terrein te voorkomen, wordt aanbevolen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden.

Het is aan te bevelen om, indien werkzaamheden tussen februari en oktober plaatsvinden, het weiland te inspecteren op eventuele nesten.

Conclusie

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

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

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

Het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. Op de plankaart is de bestemming 'Landelijk gebied I' opgenomen met een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf van 1,25 ha voor de Nieuwendijk 4.

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 Nieuwendijk 4.

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 meter 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 is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Tot slot is een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex art. 6.4.a Wro) is vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voortkomend uit de planologische wijziging op het perceel Nieuwendijk 4, op de initiatiefnemer worden verhaald.

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

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

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

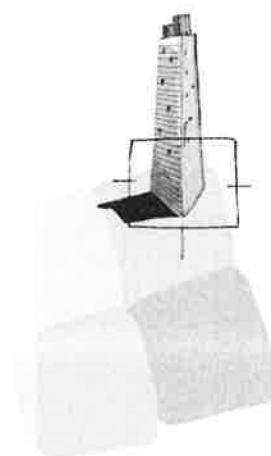
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Geldermalsen

Contactpersoon
Mw. P.M. Sluis - van Dam

Projectleiding
Dhr. drs. J.W. Bomhof

Projectnummer
108.00.01.24.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening 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