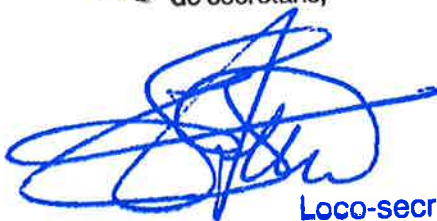


**Wijzigingsplan
Roodseweg/Hardekampweg,
bestemmingsplan
Buitengebied**

Behoort bij besluit van het
college van burgemeester en wethouders
van 25-08-2011 nr. X
de secretaris,



Loco-secretaris

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

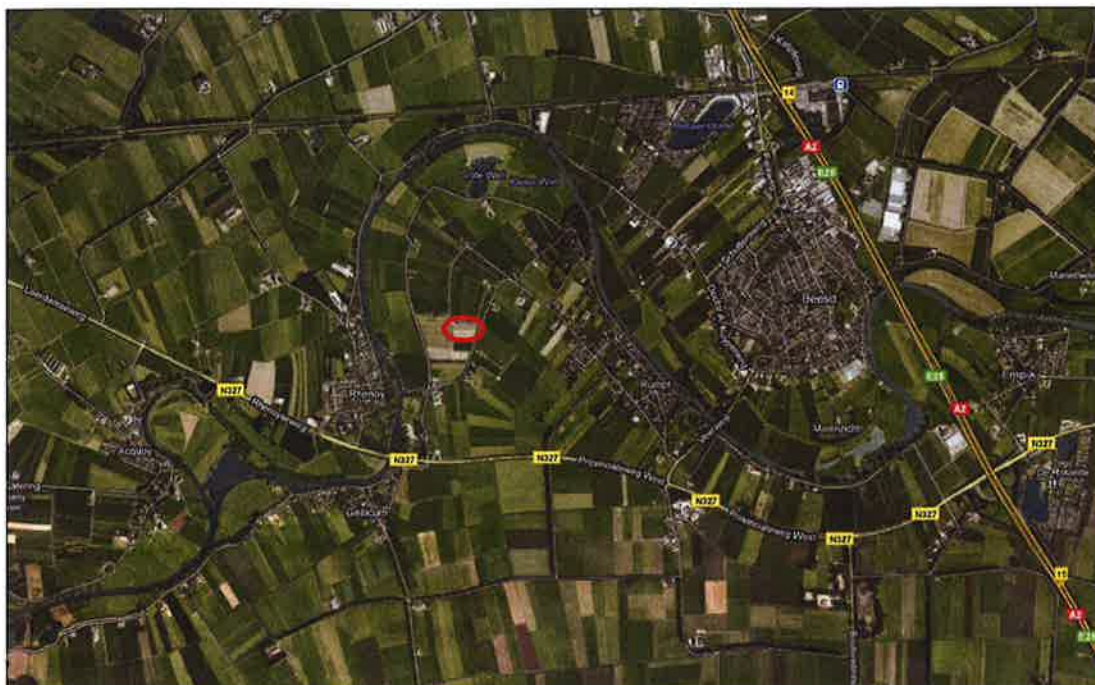
Plankaart

Projectnummer: 108.00.01.25.00

Datum: 25 augustus 2011

BügelHajema Adviseurs bv

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Advisering SAAB	12
2.4	Bestemmingsplan Buitengebied	13
2.5	Streekplanuitwerking kernkwaliteiten Waardevol landschap	15
2.6	Landschappelijke inpassing	16
3	Uitvoeringsaspecten	17
3.1	Archeologie	17
3.2	Water	18
3.3	Bodem	20
3.4	Verkeer	21
3.5	Geluid	22
3.6	Luchtkwaliteit	23
3.7	Externe veiligheid	24
3.8	Geurhinder	25
3.9	Flora & fauna en overige milieu-aspecten	25
4	Wijze van bestemmen	27
5	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlage

I n l e i d i n g

Voor het perceel aan de Roodseweg/Hardekampweg te Rumpt is een aanvraag ingediend voor het vestigen van een agrarisch bedrijf in de gemeente Geldermalsen.

De vestiging van een agrarisch bedrijf past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de locatie aan de Roodseweg/Hardekampweg geldt op dit moment een bestemming 'Landelijk gebied II' zonder agrarisch bouwperceel.

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. Op 15 februari 2011 is ten slotte bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening vastgesteld.

Bestemmingsplan Buitengebied, zoals herzien bij het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening en bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening van de gemeente Geldermalsen (hierna: bestemmingsplan Buitengebied) bevat een wijzigingsbevoegdheid voor vestiging van een agrarisch bedrijf.

De gewenste activiteit, vestiging van een agrarisch bedrijf aan de Roodseweg/Hardekampweg past binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 16 lid 3) van het bestemmingsplan Buitengebied.

Dit wijzigingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de vestiging van het agrarisch bedrijf aan de Roodseweg/Hardekampweg te Geldermalsen mogelijk maakt.

Planbeschrijving

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt op de stroomrug van de Linge. Direct ten noorden ligt een gebied dat bekend staat als Overlaat. Er zijn enkele wielen aanwezig ten noorden van het plangebied. Dat wijst erop dat hier meermalen een dijkdoorbraak heeft plaatsgevonden. Het plangebied en het gebied ten noorden daarvan zijn rond de middeleeuwen in gebruik gekomen ten behoeve van akkerbouw. Doordat er regelmatig dijkdoorbraken plaatsvonden heeft er waarschijnlijk geen bewoning plaatsgevonden.

Op de luchtfoto is te zien dat het gebied overwegend agrarisch is. Er staan verspreid een aantal woningen en agrarische bedrijven. Van oudsher vindt er in het rivierengebied fruitteelt plaats (hoog- en laagstamfruit).



Locatie Roodsekamp/Hardekampweg te Rumpt

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Rumpt, tussen de Roodseweg, Molendijk en Hardekampweg in de gemeente Geldermalsen. Kadastraal bekend onder gemeente Deil, sectie N, nummers 266 t/m 268 ged. Vanaf mei 2000 is de initiatiefnemer plannen gaan ontwikkelen voor de oprichting van een boomkwekerij. Daartoe heeft hij een perceel van 10 ha verworven dat is gelegen aan de Roodseweg te Rumpt, op circa 3 km van zijn woonadres. Van het perceel heeft hij 4,5 ha in 2002 aangekocht, 3,5 ha in januari 2005 en 1,75

ha in 2007. Daarnaast pacht de initiatiefnemer sinds medio 2004/2005 van derden diverse percelen met een totale oppervlakte van 8 ha. Dit jaar heeft de initiatiefnemer daar nog 6,63 ha extra bij gepacht, waardoor hij momenteel de beschikking heeft over een totaal van 24,38 ha cultuurgrond. Op dit moment is hiervan 18 ha aangeplant met buxusplanten.

2.2

Toekomstige situatie

Om bovenstaande bedrijfsopzet te kunnen realiseren wil de aanvrager op zijn eigendomsperceel aan de Roodseweg te Rumpt bedrijfsloodsen en een bedrijfswoning realiseren. De loodsen zijn nodig voor het oppotten van de ge-rooide buxusplanten, het afleverklaar maken van de planten, de opslag van materialen en het onderbrengen van de werktuigen. De aanvrager beschikt reeds over een adequaat en modern machinepark, waarvoor momenteel bij derden een stallingsruimte wordt gehuurd.

2.3

Advisering SAAB

Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) heeft een advies¹ uitgebracht voor vestiging van een agrarisch bedrijf op het perceel gelegen aan de Roodseweg/Hardekampweg te Rumpt. De SAAB adviseert ten aanzien van de voorwaarden als volgt:

- **Volwaardigheid agrarisch bedrijf**
Op dit moment is er al meer dan drie jaar sprake van een meer dan volwaardig agrarisch bedrijf in de vorm van teelt van buxus. Gelet op de leeftijd van de verzoeker en diens bewezen ondernemerschap is de continuïteit van het bedrijf voldoende verzekerd. Conform het bedrijfsplan zal de omzet de komende vijf jaar verdubbelen, doordat de te oogsten percelen groter in omvang zijn.
- **Werkgelegenheid**
Het onderhavig agrarisch bedrijf biedt in de huidige omvang al werk aan meer dan één volwaardige arbeidskracht. Zo heeft het bedrijf twee vaste fulltime medewerkers in dienst, naast meerdere tijdelijke oproepkrachten. Door de groei in omvang zal dit aantal verder toenemen.
- **Vrijkomend agrarisch bouwperceel**
Het perceel is destijds aangekocht met het doel hier een agrarisch bedrijf te vestigen. In geval er elders een VAB-locatie dient te worden

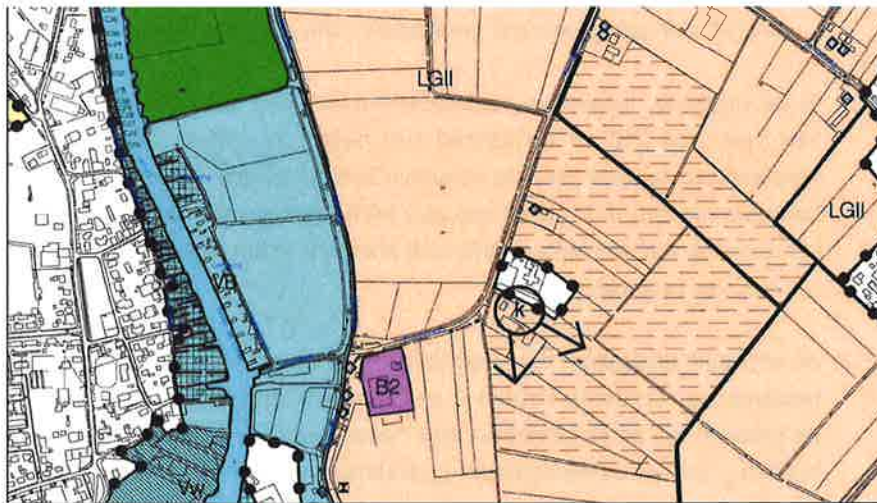
¹ SAAB Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen rapport 0019335NBP10/aw, Landbouwkundig advies inzake de vestiging van een agrarisch bedrijf op het perceel gelegen aan de Roodseweg/Hardekampweg te Rumpt, 19 augustus 2010

aangekocht, zal er wederom sprake zijn van extra transport en beperkt toezicht op het grootste perceel in eigendom. Aangezien het om reeds te velde staande beplanting gaat, is verplaatsing niet mogelijk. Hierbij is slechts een beperkt gebied in de omgeving geschikt voor de teelt van buxus, waardoor het samenvallen van zowel juiste grond als bedrijfslocatie niet waarschijnlijk is en zich ook niet heeft voorgedaan de afgelopen periode.

SAAB is dan ook van oordeel dat realisatie van het ingediende plan noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering.

2.4

Bestemmingsplan Buitengebied



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Landelijk gebied II' zonder agrarisch bouwperceel. Het huidige planologische regime biedt niet de mogelijkheden voor de toekomstige activiteiten die op de Roodseweg/Hardekampweg gaan plaatsvinden. In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor opname van een agrarisch bouwperceel (bouwvlak). Voor toepassing dient te worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden c.q. afwegingscriteria.

Burgemeesters en wethouders kunnen 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 bedrijfswoning met agrarische bedrijfsloods opgesteld, zie paragraaf 2.3.
- 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 bomenkwekerijbedrijf.
- aannemelijk moet worden gemaakt dat geen gebruikgemaakt kan worden van een bestaand (vrijkomend) agrarisch bouwperceel:
 - uit het hiervoor genoemde landbouwkundig advies is dit gebleken.
- 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 I' en 'Landelijk gebied II', uitgezonderd de gronden die op de plankaart met 'waardevolle open gebieden', 'krommakkers' en 'weidevogelgebied' zijn aangegeven, en met dien verstande, dat wijziging in de bestemming 'Landelijk Gebied I' uitsluitend is toegestaan voor zover het betreft gronden waarop een bestaande woning aanwezig is:
 - 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:
 - er is op dit moment geen sprake van een reeds bestaande bedrijfswoning op het betreffende perceel.
- 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):
 - zie paragraaf 3.5.
- de geluidsbelasting op de gevel vanwege railverkeerslawaai niet meer bedraagt dan 57 dB(A):
 - aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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

2.5

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten Waardevol landschap

In de regio Rivierenland zijn de gebieden van Lienden, Ommerense, Ingensche en Rijswijkse veld, Buren-Kerk- Avezaath, Passewaaij-Opijnen, Bommeierwaard en de Regulieren te beschouwen als waardevolle landschappen. Het plangebied is gelegen in het waardevol landschap De Regulieren.

Deze landschappen liggen behalve in het groenblauwe 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.

Het plangebied ligt in multifunctioneel gebied. Voor het initiatief 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 het betreffend landschap. 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.

Conclusie

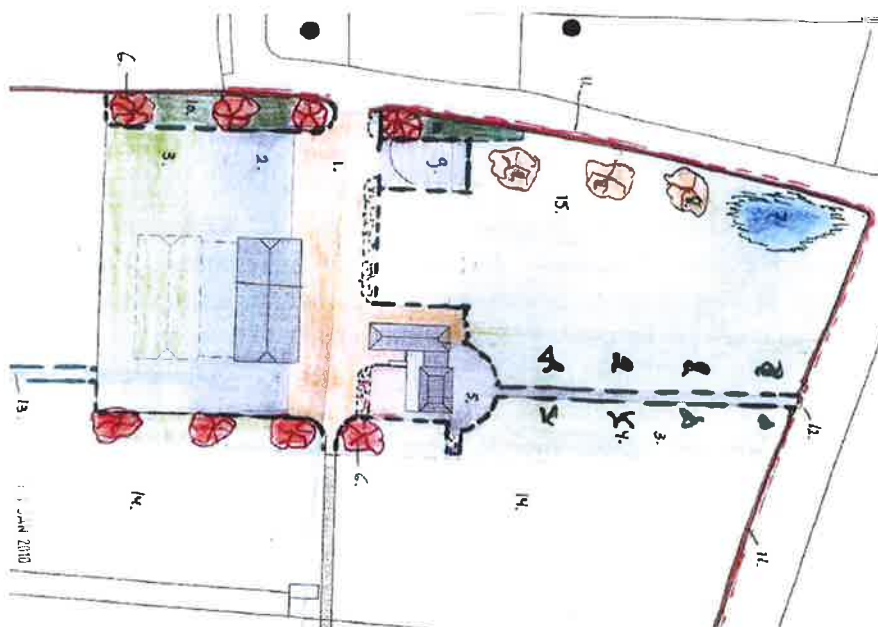
Voor het initiatief geldt de 'ja, mits'-benadering. De provincie Gelderland heeft als doel gesteld dat in multifunctionele gebieden de vestiging van nieuwe economische dragers mogelijk is. Het initiatief past daarmee binnen het provinciaal beleid. Doordat de initiatieflocatie eveneens in een waardevol 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.

2.6

Landschappelijke inpassing

De omgeving van het plangebied heeft een open karakter. De bebouwde percelen in de omgeving zijn meestal omgeven door een groene strook aan de zuidostrand van de percelen. Om het perceel van de initiatiefnemer is een groene omranding gerealiseerd. De groene rand bestaat uit een houtwal, welke typerend is voor de streek. Op deze manier worden er geen landschappelijke waarden geschaad.



Legenda

Nummer	Gebruik	Materiaal	Kleur
1.	Erfverharding	klinkers	bruin
2.	Erfverharding	beton	grijs
3.	Gras		
4.	Buxus solitair	hoogte circa 1 m	
5.	Erfverharding	gebroken grind kleine fractie	grijs
6.	Rode beuk	Fagus sylvatica Purpurea, solitair 8x	
7.	Water	opslag regenwater verhard terrein	
8.	Walnoot	Juglans regia, solitair 3x	
9.	Parkeerplaats	gebroken puin	grijs
10.	Erfbeplanting	diverse, hoogte circa 2 - 4m	
11.	Haagbeplanting	Carpinus betulus met onderbeplanting van Rosa rugosa	
12.	Doorsnijding haagbeuk	ijzeren hekwerk	zwart
13.	Kavelpad	gebroken puin	grijs
14.	productieveld buxus		
15.	schapenwei	gras met hoogstam bomen walnoten	

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

3.1

Archeologie

De gemeente Geldermalsen heeft een beleidsnota Archeologische Monumentenzorg² op laten stellen. Om archeologie vroegtijdig en volwaardig te kunnen laten meedoen in ruimtelijke-planprocessen, beschikt Geldermalsen over een helder en eenduidig beleidsinstrumentarium om tot een goede afweging te komen ten aanzien van archeologie. Eerdergenoemde beleidsnota met bijbehorende archeologische beleidskaart voorziet hierin.

Op de kaart van de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg is de initiatieflocatie een 'gebied met een hoge archeologische verwachting: algemeen'. Dit wil zeggen dat bij bodemingrepen die dieper dan 30 cm -mv en groter dan 500 m², een vroegtijdig inventariserend archeologische onderzoek plaats moet vinden. De realisatie van onderliggende ontwikkeling zorgt ervoor dat het bodemarchief wordt aangetast. Er wordt dieper dan 30 cm -mv gegraven en een groter oppervlakte dan 500 m². De kans dat er archeologische vondsten worden gedaan is hoog ingeschat. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht. Naar aanleiding van dit onderzoek kan worden vastgesteld of er inderdaad archeologische vondsten worden gedaan.

Op 9 januari 2007 heeft er een archeologisch onderzoek³ plaatsgevonden. Het onderzoeksgebied Rump: Hardekampweg is gelegen in een binnenbocht van de

² Gemeente Geldermalsen - Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg, Naar een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed RAAP-rapport 1384, ISSN: 0925-6229, oktober 2006

³ Rump: Hardekampweg (Gld.) Een inventariserend Archeologisch veldonderzoek, steekproef-rapport 2007-01/09. , ISSN 1871-269X, de Steekproef b.v , Zuidhorn, 17-01 -2007

rivier de Linge. De rivier heeft sedimenten afgezet tot aan de bovenstroomse afdamming in het jaar 1307. Op de stroomgordel zijn binnen een kilometer archeologische waarden gemeld uit de Middeleeuwen. In het onderzoeksgebied is aan het oppervlak gelijkmatig verspreid (sub)recent afval aanwezig. Het materiaal is waarschijnlijk van elders aangevoerd. Onder de bouwvoor zijn in een onverstoorde laag verspreid enkele spikkels houtskool en puin aanwezig die hoogstwaarschijnlijk door de Linge zijn aangevoerd en afgezet. Aanwijzingen voor archeologische waarden in het onderzoeksgebied zijn niet gevonden.

Conclusie

Het onderzoeksbureau ziet daarom geen aanleiding voor bescherming of beperkingen. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Indien bij de uitvoering van de geplande graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan of sporen worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Geldermalsen, conform de Monumentenwet 1988, artikel 47.

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.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

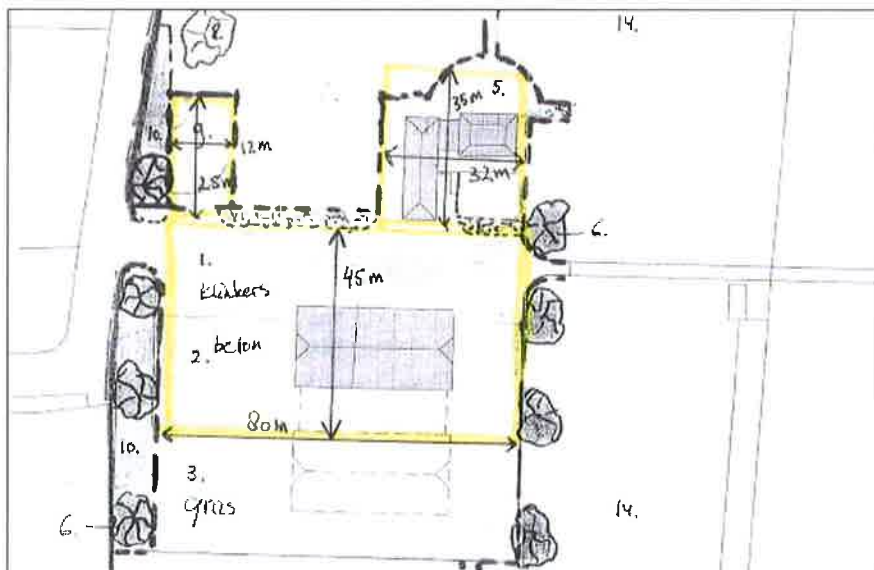
Het plangebied is gelegen op een oeverwal. Het plangebied heeft een maaiveldhoogte van ca. 2,10-2,20 m +NAP. De bodem bestaat uit rivierklei en is opgebouwd uit zware zavel en lichte klei. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot 0,5 à 1,0 m beneden maaiveld bestaat uit zandige klei. Hieronder is tot een diepte van ca. 2,5 m beneden maaiveld fijn zand aangetroffen. De bodemkaart van Nederland geeft aan dat in de omgeving van het

plangebied grondwatertrap VII voorkomt. Grondwatertrap VII heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van meer dan 80 cm beneden maaiveld. Tijdens het veldwerk in het kader van het verkennend bodemonderzoek is op 6 februari 2007 een grondwaterstand van 0,9-1,0 meter beneden maaiveld aangetroffen.

Het plangebied ligt op de grens van infiltratie en intermediair gebied. De waterkansenkaart van waterschap Rivierenland geeft aan dat het plangebied hydrologisch gezien zeer geschikt is voor stedelijke ontwikkelingen.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

In de huidige situatie is het plangebied bijna geheel onverhard. Door de realisatie van loodsen, terreinverharding en een mestplaat neemt het verhard oppervlak aanzienlijk toe. De toekomstige verharding (bebouwing en terreinverharding) heeft een oppervlak van ca. 5.020 m². Onderstaande schets geeft middels cijfers en afstanden aan dat deze oppervlakte is opgebouwd uit 3.600 m² voor het erf inclusief bebouwing bij de grote schuur (nummers 1 en 2), 300 m² voor de parkeerplaats (nummer 9) en 1.120 m² voor het erf incl bebouwing rondom het huis (nummer 5).



Hemelwater en vuilwater worden gescheiden ingezameld. Het afstromend hemelwater dient aan de kwaliteitseisen van het waterschap te voldoen. Het dakwater kan rechtstreeks afgekoppeld worden, mits geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Het water van de overige verharding dient gefiltreerd te worden alvorens het geloosd wordt. In de huidige situatie ligt er in de omgeving van de initiatieflocatie geen gemeentelijke riolering waarop kan worden aangesloten.

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

Bij een toename van bebouwing dient compensatie voor water gevonden te worden. Waterschap Rivierenland hanteert de norm dat per hectare verharding 436 m^3 gecompenseerd (geborgten) moet worden. Van het totaal verhard oppervlak van 5.020 m^2 vindt volgens het Waterschap Rivierenland een eenmalige vrijstelling van 1.500 m^2 plaats. Zodoende moet 3.520 m^3 gecompenseerd worden. Dit betekent dat ongeveer 153 m^3 water geborgen moet worden. Dit kan door extra open water te realiseren. De toegestane peilstijging is 30 cm, waardoor het oppervlak aan water circa 512 m^2 moet bedragen (zie paragraaf 2.6, Landschappelijke inpassing). Dit is het oppervlak op de waterspiegel, het daadwerkelijke ruimtebeslag zal groter zijn door de taluds. Daarnaast moet om het huishoudelijk water (toilet, keukentje) een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) gerealiseerd worden. Via zo'n dergelijk systeem kan het water gezuiverd worden. Het gereinigde water kan dan via oppervlaktewater of infiltratie worden afgevoerd.

Ten aanzien van de watertoets zijn voor het overige geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

3.3

Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem ter plekke van de nieuwe bouwlocatie voldoet aan de wettelijke eisen. Een verkennend bodemonderzoek⁴ is in 2007 uitgevoerd. Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is contact opgenomen met de gemeente Geldermalsen. Hierbij is aangegeven dat betreffende de locatie geen relevante gegevens bekend zijn in de gemeentelijke dossiers die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. De uitvoering van dossieronderzoek is niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Tegen het voorgenomen gebruik en eventuele nieuwbouw op de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Opgemerkt wordt dat NIPA milieuconsultancy BV slechts een adviserende taak heeft en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.

⁴ NIPA milieuconsultancy b.v., Verkennend bodemonderzoek Roodseweg ong te Rump, project: 07.50193, 2007

In november 2010 is een tweede verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Het voorgaande onderzoek uit 2007 werd door de gemeente wettelijk gezien als te oud beschouwd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek uit 2010 is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het perceel verontreinigingen bevat, welke een belemmering of beperking zou kunnen vormen bij de voorgenomen nieuwbouw van een woning annex kantoor en een landbouwschuur in een landschappelijke stijl.

Op basis van het bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond van het plangebied is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;
- in de zandige ondergrond is alleen cobalt in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen consequenties;
- in het grondwater overschrijdt barium in lichte mate de streefwaarde. Dit is een niet relevante verhoging.

Conclusie

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet noemenswaardig verontreinigd zijn. De uitvoering van aanvullend of nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

3.4

Verkeer

Een onderzoek⁶ is uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van het initiatief. Het initiatief waarin op het perceel aan de Roodseweg/Hardekampweg te Rumpt bedrijfsloodsen en een bedrijfswoning worden gerealiseerd heeft vanuit verkeerskundige oogpunt geen nadelige effecten op de directe omgeving van het perceel. Het heeft een afname van de verkeersintensiteiten in de kern Beesd tot gevolg. De verkeersbewegingen gerelateerd aan de gehuurde loodsen in Beesd komen immers te vervallen. Als gevolg van het planvoorstel neemt het aantal verkeersbewegingen met 56 per jaar toe van 2.799 naar 2.855. Deze toename is te verwaarlozen. Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per dag blijft gelijk aan 11. Wel is er een verschuiving waar te nemen in de veroorzaker van de bewegingen. De verkeersbewegingen van de ondernemer (auto) nemen aanzienlijk af als gevolg van het feit dat hij in gaat wonen in de bedrijfswoning op het perceel. De verkeersbewegingen van het al dan niet ingehuurde personeel (auto/fiets) alsmede de afnemers (vrachtwagen) nemen daarentegen toe. Gedurende 5 dagen per jaar, als de afvoer naar grootafne-

⁵ Bakker Milieuadviezen, verkennend bodemonderzoek Roodseweg (N266, 267 e.a.) Rumpt, BM/16173-10, november 2010

⁶ Megaborn, Verkeerskundige effecten bedrijfsverplaatsing Kraats buxuskwekerij, 23 juni 2010

mers/bouwmarkten plaatsvindt, is het aantal verkeersbewegingen maximaal. Er doen zich dan 6 vrachtwagenbewegingen, 8 autoverkeersbewegingen en 2 fietsbewegingen voor. Tevens zijn er ten behoeve van de bedrijfswoning nog circa 8 voertuigbewegingen te verwachten. De maximale verkeersproductie (motorvoertuigen) van de buxuskwekerij bedraagt dus 22 verkeersbewegingen per dag. Ondanks dat niet bekend is wat exact de intensiteiten zijn op de wegen van en naar het perceel kan gesteld worden dat eventuele overlast in de omgeving niet veroorzaakt wordt door juist deze 22 verkeersbewegingen. Daarvoor zijn de aantallen te klein.

De ontsluiting van het perceel is aan de Hardekampweg geprojecteerd. Daarnaast zullen de medewerkers, afnemers en leveranciers van Kraats Buxuskwekerij geïnstrueerd worden om de route via de Lingedijk te gebruiken en de route via de Achterweg door de kern Rumpt te mijden. De route via de Lingedijk loopt door het buitengebied met een lage adresdichtheid en levert de minste overlast op. Deze route heeft daarom de voorkeur boven die via Achterweg.

Parkeren

Het beleid is erop gericht dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. De initiatiefnemer is voornemens om 12 parkeerplaatsen (2 in de werktuigen berging en 10 in de openlucht) aan te leggen. Volgens voorgaande berekening komen er gemiddeld 8 à 9 auto's per dag. Hiermee is aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd om de parkeerdruk op te vangen.

3.5

Geluid

Een akoestisch onderzoek⁷ is verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen voor het bouwplan.

Doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de te verwachten optredende gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï, een en ander ter bepaling van de bebouwingsmogelijkheden in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh).

De verkeersgegevens voor het onderhavige onderzoek zijn verstrekt door de gemeente Geldermalsen. De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van 'standaard Rekenmethode 1', zoals deze is beschreven in het 'Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006'.

⁷ K + Adviesgroep bv, Akoestische onderzoek BS/SL/M10 360.801

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder vermeld. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet, wordt overschreden, kan onder bepaalde voorwaarden door het bevoegd gezag ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting. Wanneer de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is geen nieuwbouw mogelijk.

In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen de volgende eisen gesteld:

- voorkeursgrenswaarde 48 dB
- maximale ontheffingswaarde 53 dB

Conclusie

Uitgaande van voorgenoemde uitgangspunten is bepaald of ter plaatse van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden (incl. aftrek conform artikel 110g Wgh). In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de berekeningsresultaten.

Tabel 1.

Waarneemhoogte	Ligging 48 dB contour
1,5 m +mv	6,5 m
4,5 m +mv	6,1 m

Gezien de afstand van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden.

De overige wegen (Hardekampweg en Molendijk) liggen op een afstand van respectievelijk circa 63 en 226 m van het plangebied. Op deze wegen zijn de intensiteiten zo laag, dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan onderhavig plan.

3.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwa-

liteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd. Een rekenmodel is opgesteld ter bepaling van de luchtkwaliteit in het plangebied voor het jaar 2010 (huidige situatie), 2015 en 2020 (langere termijn). De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan de eisen gesteld in de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en uitgevoerd volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2008.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is dusdanig van aard en omvang dat er een lichte toename van verkeer (9 motorvoertuigen per etmaal) op de onderzochte wegvakken zal plaatsvinden op basis van deze ontwikkeling. Daarnaast is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen en betreft het geen gevoelige functie. Voor alle onderzochte stoffen geldt dat voor elk onderzocht jaar en op elk meetpunt de plandrempels en de grenswaarde niet wordt overschreden. De luchtkwaliteit ter plekke is dan ook als goed te beschouwen, waarmee een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

3.7

Externe veiligheid

Voor de onderhavige locatie is een inventarisatie verricht van de potentiële risicobronnen in de omgeving, die de mogelijkheden van de locatie kunnen beïnvloeden. Tevens is op basis van algemeen beschikbare informatie een inschatting gemaakt van mogelijke belemmeringen voor de locatie. Voor de inventarisatie is gebruikgemaakt van beschikbare risicokaarten, de risicoatlassen voor de weg en informatie van de locatie en de omgeving (bestand milieuvergunningen en -meldingen).

Conclusie

Uit deze inventarisatie is gebleken dat geen sprake is van buisleidingen, transport over water/weg of inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen in of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De risicobron (inrichting De Waag benzinestations BV, milieuvergunningnummer wm960594, provinciale weg west 11) die het dichtste bij is, zit op een afstand van circa 1.500 m. De afstand van deze bron tot de initiatieflocatie is voldoende groot. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op de projectlocatie van toepassing zijn.

3.8

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 bouwvlak (agrarisch bouwperceel) ten behoeve van het realiseren van de benodigde bebouwing voor het vestigen van een kwekerij. De activiteiten brengen geen geurhindercirkel met zich mee. Anderzijds zijn er geen (agrarische) bedrijven in de omgeving die een geurhindercirkel hebben over het plangebied.

Conclusie

Het Initiatief vormt geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving. Andersom vormt het initiatief niet voor geurhinder naar de omgeving.

3.9

Flora & fauna en overige milieu-aspecten

Een quickscan⁸ met betrekking tot het voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied is uitgevoerd. Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de locatie soorten aanwezig zijn die vallen onder de Flora- en faunawet en waarmee bij de ontwikkeling van het perceel rekening gehouden

⁸ Quickscan flora en fauna, Hardekampweg ongenummerd te Rumpt gemeente Deil, sectie N, nummers 266,267 en 268, project: 07.8984, NIPA milieu consultancy b.v., Varik 2 februari 2007

dient te worden, hetzij in het zoeken naar alternatieven voor de geplande werkzaamheden, hetzij in het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Uit de quickscan die is uitgevoerd blijkt dat het plangebied geen geschikte biotopen bevat voor beschermde soorten en buiten de EHS is gelegen. Een ecologische relatie met beschermde gebieden is eveneens niet aanwezig. Derhalve bestaat geen belemmering voor de uitvoer van het project in het kader vanuit de Flora- en faunawet.

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 II' opgenomen met een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf van 1 ha voor de Roodseweg/Hardekampweg te Rumpt.

In de voorschriften is door middel van een schakelbepaling (artikel 1) het bestemmingsplan Buitengebied en de daarop betrekking hebbende herzieningen van toepassing verklaard. In artikel 2 is de bestemming 'Landelijk gebied II' overgenomen, met daarin een aantal vet en cursief gemerkte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze bepalingen gelden uitsluitend voor het perceel Roodseweg/Hardekampweg.

De wijzigingen hebben betrekking op het bouwvlak dat is opgenomen voor het perceel. Het bestemmingsplan Buitengebied gaat uit van 'verbale' bouwvlakken. Vanwege de rechtszekerheid en leesbaarheid van het bestemmingsplan is een concreet bouwvlak opgenomen. 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.

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

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

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

B i j l a g e



VASTSTELLINGSBESLUIT

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

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen;

gelet op het Mandaatbesluit 2007;

gelezen het verzoek van 27 januari 2010 van Kraats Buxuskwekerij, de heer H. van Kraats, gevestigd aan de Voorstraat 127 te Beesd met betrekking tot het vestigen van een nieuw agrarisch bouwperceel op een perceel teneinde de vestiging van een buxuskwekerij mogelijk te maken, op het perceel kadastraal bekend Gemeente Deil, sectie N, nummers 266, 267, 268, 451 en 452 te Rump, plaatselijk bekend Roodseweg / Hardekampweg ongenummerd te Rump;

gezien de adviezen van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu van 23 maart 2010 en 21 juni 2011;

overwegende, dat

Kraats Buxuskwekerij, de heer H. van Kraats een verzoek heeft ingediend tot het vestigen van een nieuw agrarisch bouwperceel teneinde de vestiging van een buxuskwekerij mogelijk te maken op een perceel gelegen de Roodseweg / Hardekampweg ongenummerd te Rump, kadastraal bekend Gemeente Deil, sectie N, nummers 266, 267, 268, 451 en 452 te Rump;

initiatiefnemer ten behoeve van deze buxuskwekerij bedrijfsgebouwen in de vorm van een bedrijfsloods, werktuigenberging en een kantoorruimte alsmede bedrijfswoning wenst op te richten;

de betreffende percelen zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2006";

de percelen hierin de bestemming "Landelijk Gebied II" hebben;

op grond van de geldende voorschriften de uitoefening van een agrarisch bedrijf is toegestaan, maar dat bebouwing ten dienste van een agrarisch bedrijf uitsluitend mag worden opgericht indien op de plankaart van het bestemmingsplan het perceel is aangeduid als "agrarisch bedrijf". ;

op de bestemmingsplankaart geen agrarisch bouwperceel is opgenomen;

het verzoek derhalve in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

in artikel 16 van het bestemmingsplan de wijzigingsbepalingen zijn opgenomen. In lid 3 van dit artikel is en wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het bestemmingsplan kunnen wijzigen ten behoeve van de vestiging van agrarische bedrijven;



uit het landbouwkundig advies van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) d.d. 23 augustus 2010 blijkt dat er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het vestigen van het nieuwe agrarische bouwperceel en daarmee de gevraagde buxuskwekerij met benodigde bebouwing.

In de onderhavige situatie is er al sprake van een meer dan volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van de teelt van Buxus. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is een loods nabij de voornaamste teeltlocatie vanuit landbouwkundig oogpunt gewenst. De SAAB is dan ook van oordeel dat realisatie van het ingediende plan noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering;

het verzoek tevens aan alle overige in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor de toekenning voor een nieuw agrarisch bouwperceel voldoet;

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

hiertoe door Bügel Hajema Adviseurs te Amersfoort het "Ontwerp Wijzigingsplan Roodseweg / Hardekampweg bestemmingsplan Buitengebied" d.d. 19 april 2011 is opgesteld, waarin de gevraagde wijziging juridisch planologisch is weergegeven;

het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart, toelichting 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" om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening het agrarisch bouwperceel toe te kennen met ingang van 8 juli 2011 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 7 juli 2011;

tegen het voornemen geen zienswijzen bekend zijn gemaakt;

dat gelet op bovenstaande overwegingen er geen reden is om niet over te gaan tot vaststelling van het "Wijzigingsplan Roodseweg / Hardekampweg bestemmingsplan Buitengebied";

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



besluiten:

het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" gedeeltelijk te wijzigen, één en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, genaamd "Wijzigingsplan Roodseweg / Hardekampweg bestemmingsplan Buitengebied", tekeningnummer 108.00.01.25.00 alsmede de hierop van toepassing zijnde voorschriften zoals opgenomen in voornoemd wijzigingsplan en genoemd wijzigingsplan, overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, als zodanig ongewijzigd vast te stellen.

Geldermalsen, 25 augustus 2011

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen
de secretaris,

de burgemeester,

Th.W.C.M. Nijman

Loco-secretaris

mr. S.W. van Schaijk

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.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Geldermalsen

Contactpersoon
Mw P.M. Sluis - van Dam

Projectleiding
Dhr. drs. J.W. Bomhof

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
108.00.01.25.00.00



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