



17.11.10

21 DEC. 2017

Agrifirm Exlan
Mevrouw G. van Duijnhoven
Postbus 300
5340 AH OSS

Datum 14 december 2017
Kenmerk C17.00515/17.021433
Onderwerp Principeverzoek
Vlietskant 15 te Gellicum

Kuipershof 2 4191 KH Geldermalsen
Postbus 112 4190 CC Geldermalsen
Telefoon (0345) 586 611
www.geldermalsen.nl
info@geldermalsen.nl

VERZONDEN 19 DEC. 2017

Geachte mevrouw Van Duijnhoven,

U heeft, namens de heer van Dijk, een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van zijn agrarische bedrijfsperceel aan de Vlietskant 15 te Gellicum. Momenteel is hier een gemengd bedrijf aanwezig bestaande uit een varkenstak en een melkveetak. Om het bedrijf voldoende toekomstperspectief te bieden wil de initiatiefnemer de melkveehouderij uitbreiden. De varkenshouderij zal dan worden beëindigd. Initiatiefnemer wil het agrarische bouwvlak vergroten naar 1 hectare.

Collegebesluit

In onze vergadering van 12 december 2017 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor de uitbreiding van het agrarische bouwvlak aan de Vlietskant 15 te Gellicum middels een bestemmingsplanherziening. Aan deze principemedewerking zijn voorwaarden verbonden die in deze brief uiteengezet worden.

Bestemmingsplan

Het huidige bouwvlak van het agrarische bedrijf is gelegen in het bestemmingsplan 'Gellicum 2009' en heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. In het bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen teneinde overschrijding van de grens van het bouwvlak toe te staan. De gewenste uitbreiding van het bouwvlak ligt deels buiten de plangrens van het bestemmingsplan 'Gellicum 2009' waardoor deze binnenplanse ontheffing niet toereikend is.

Het grootste deel van de gewenste uitbreiding ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Het perceel is hierin bestemd als 'landelijk gebied II'. Binnen deze bestemming is bebouwing ten dienste van de uitoefening van een agrarisch bedrijf uitsluitend toegestaan ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf dat op de plankaart is aangegeven met 'agrarisch bedrijf'. Het agrarische bedrijf aan de Vlietskant 15 is op de plankaart niet aangegeven aangezien het gelegen is in het bestemmingsplan 'Gellicum 2009'.

De gewenste uitbreiding is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo) is niet wenselijk aangezien de ligging van het perceel in een archeologisch en cultuurhistorisch waardevol gebied bijzondere aandacht vereist. De gewenste uitbreiding is mogelijk met een bestemmingsplanherziening (postzegelplan).



Afweging

Agrarische bedrijven die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' gelegen zijn hebben de mogelijkheid om uit te breiden. Het perceel aan de Vlietskant 15 ligt slechts deels in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Het zou niet "fair" zijn om, omdat het perceel slechts gedeeltelijk in dit bestemmingsplan gelegen is, uitbreiding niet mogelijk te maken en hiermee het bedrijf op slot te zetten.

Het gewenste bouwvlak voor het agrarisch bedrijf aan Vlietskant 15 bedraagt 1 hectare. Dit is gelijk aan de regels in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' aangezien hierin is opgenomen dat gebouwen gegroepeerd dienen te worden binnen een denkbeeldige rechthoek van 1 hectare met een maximale breedte gemeten langs de weg van 80 meter en de maximale diepte van 160 meter. Het gewenste bouwvlak aan de Vlietskant 15 voldoet ook aan deze maximale breedte en diepte.

Daarnaast krijgen melkveehouderijen in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland de mogelijkheid om zich te ontwikkelen, mits er gezorgd wordt voor ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing. De grondgebonden landbouw moet niet zozeer verder intensiveren, maar juist duurzamer produceren. Een goede verhouding tussen het aantal runderen en de oppervlakte cultuurgrond waar het bedrijf over beschikt is hierbij van belang. Wanneer een bedrijf wil uitbreiden dient zij aan te kunnen geven over voldoende grond te beschikken om de dieren grotendeels te kunnen voeren met de opbrengst afkomstig van de grond die tot het bedrijf behoort. U geeft aan dat het bedrijf 100% van het ruwvoer zelf produceert.

Ten slotte zorgt de beëindiging van de varkenshouderij voor een reductie van de ammoniak- geur- en fijnstofemissie waardoor het woon- en leefklimaat verbetert.

Aandachtspunten

Het plangebied is gelegen in een archeologisch en cultuurhistorisch waardevol gebied. Volgens de archeologische beleidskaart is het een 'Waarde – Archeologie 2' gebied. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –Mv en groter dan 100 vierkante meter dient vroegtijdig waardestellend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Op het perceel bevindt zich een terrein met archeologische resten. Er heeft vroeger een kasteel gestaan met een gracht. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Met ingang van 16 mei 2017 is de wetgeving ten aanzien van de MER-beoordeling veranderd. Deze verandering houdt in dat ook voor projecten onder de grenswaarden zoals genoemd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage een MER-beoordeling gedaan moet worden. Voor betreffend verzoek is dit ook aan de orde.

Er zal duidelijkheid moeten komen of er voor de uitbreiding voldoende ontwikkelruimte beschikbaar is in de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vanwege de te verkrijgen toestemming op de Wet natuurbescherming.

Voorwaarden

De ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwe stal is erg belangrijk. U wordt verzocht, voordat er een concreet plan opgesteld wordt, met ons in overleg te gaan m.b.t. de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Dit om te voorkomen dat er tijd en geld in een plan gestoken wordt dat wellicht door ons niet gedragen wordt. Op voorhand kunnen wij richtlijnen meegeven om de archeologische en cultuurhistorische waarden van het gebied zoveel mogelijk in stand te houden. Na overleg met de gemeente kan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld worden. Deze landschappelijke inpassing dient vervolgens in het bestemmingsplan te worden verankerd. Tevens zullen wij met de initiatiefnemer een beplantingsovereenkomst sluiten.

Kosten

De gemeente zal op grond van de legesverordening de gebruikelijke leges bij initiatiefnemer in rekening brengen. Daarnaast is initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor het laten opstellen en aanleveren van de noodzakelijke stukken waaronder een bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en een landschappelijk inpassingsplan.



Planschadeverhaalsovereenkomst

Voordat wij een ruimtelijke procedure starten zullen wij met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst sluiten. Een concept van de overeenkomst treft u in de bijlage.

Bestemmingsplan Buitengebied

Naast de uitbreiding van het agrarisch bedrijfsperceel heeft u het verzoek gedaan de locatie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zodat dezelfde regels gelden als andere agrarische bedrijven in het buitengebied. In het op te stellen bestemmingsplan voor Vlietskant 15 kunnen de regels van het buitengebied worden opgenomen zodat deze ook voor het perceel van initiatiefnemer gelden. Het postzegelplan zal vervolgens, afhankelijk van wanneer het gereed is, in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied worden opgenomen.

Geldigheidsduur principebesluit

Indien wij binnen 1 jaar na dagtekening van deze brief geen concept bestemmingsplan hebben ontvangen dan komt de principemedewerking te vervallen.

Wij hebben uw verzoek afgehandeld als een principeverzoek. Hiertegen is geen bezwaar/beroep mogelijk.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw K. Vos van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer (0345) 58 66 82 of per mail: k.vos@geldermalsen.nl

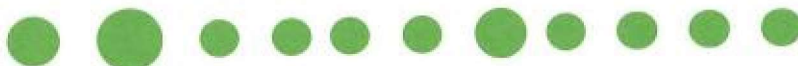
Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Geldermalsen,



H.G. van Os
Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage:

- Planschadeverhaalsovereenkomst (concept)



**Planschadeverhaalsovereenkomst
als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening**

De ondergetekenden,

1. De gemeente Geldermalsen, gevestigd en kantoorhoudende aan de Kuipershof 2 te Geldermalsen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester dr. M.W.M. de Vries, handelend ter uitvoering van het collegebesluit hierna te noemen: de gemeente;
2. De heer H.C.A. van Dijk, wonende aan Vlietskant 15, 4155 BE te Gellicum, hierna te noemen: de verzoeker;

In aanmerking nemende dat:

- de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van de bestemmingsplannen "Gellicum 2009" en "Buitengebied 2006", ten behoeve van het project "Bestemmingsplan Vlietskant 15 te Gellicum";
- dit verzoek in strijd is met de geldende bestemmingplannen "Gellicum 2009" en "Buitengebied 2006";
- de gemeente pas kan besluiten tot het nemen van een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen die het verlenen van medewerking aan het verzoek in de weg staan;
- er evenwel uit de gevraagde planologische maatregel schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;



- de gemeente een procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade;
- de gemeente omwille van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel tevens afspraken wenst te maken over vergoeding van de procedurekosten voor het afhandelen van verzoeken om planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

De gemeente zal binnen 4 weken de planologische maatregel, zoals deze door verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 4

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk wordt verleend en in werking treedt. Eventuele rentevergoedingen en kosten voor de inhuur van een onafhankelijke schadecommissie zijn onderdeel van het te compenseren bedrag.

Artikel 5

De gemeente zal verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk wordt verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade.



Artikel 6

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk wordt verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming inclusief de daarin eventueel inbegrepen rentevergoedingen, alsmede de kosten voor inhuur van een onafhankelijke schadecommissie, schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7

Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening IBAN NL20BNGH 028.50.02.678 ten name van de gemeente Geldermalsen onder vermelding van "planschadekosten bestemmingsplan Vlietskant 15 te Gellicum";

Artikel 8

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel, zoals door verzoeker is verzocht niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend
te Geldermalsen, d.d

De gemeente:

De verzoeker:

Mw. Dr. M.W.M. de Vries

Dhr. H.C.A. van Dijk