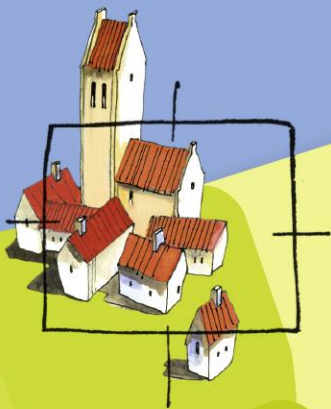


Ruimtelijke onderbouwing Hooiweg 16,

Deil



CONCEPT



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Ruimtelijke onderbouwing Hooiweg 16,
Deil**

C O N C E P T

Inhoud

Rapport

27 maart 2018

Projectnummer 108.20.50.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Regeling in het geldende bestemmingsplan	3
2	Beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening	6
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Planbeschrijving	10
3.1	Huidige situatie	10
3.2	Toekomstige situatie	11
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4	Milieu- en Omgevingsaspecten	14
4.1	Bodemkwaliteit	14
4.2	Erfgoed	15
4.3	Water	16
4.4	Natuurwaarden	17
4.5	Geluid	17
4.6	Verkeer	17
4.7	Luchtkwaliteit	19
4.8	Externe veiligheid	19
4.9	Bedrijven en milieuzonering	20
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
4.11	Conclusie	21
5	Uitvoerbaarheid	22
5.1	Economische uitvoerbaarheid	22
5.2	Planschade	22
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6	Afweging	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

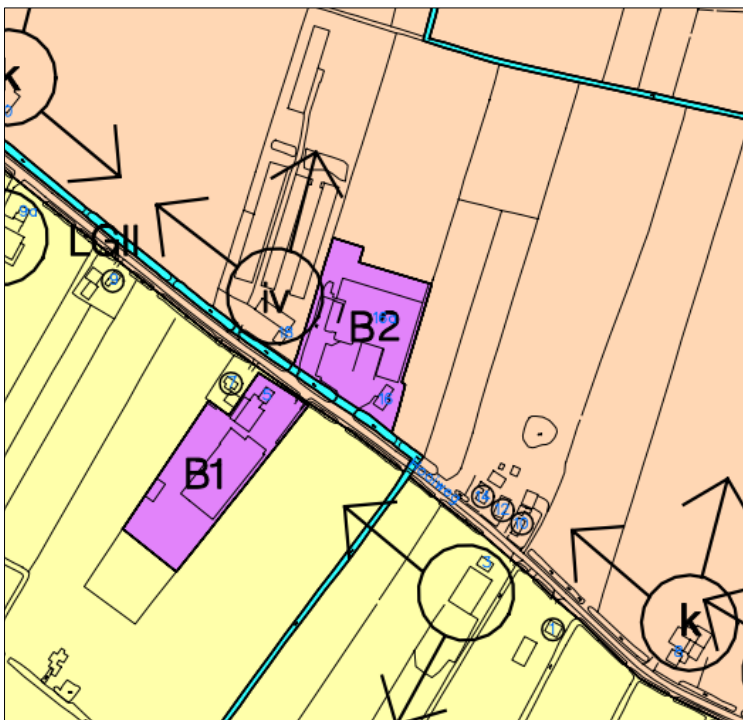
Fruitpartners Blom is al jaren actief in de fruithandel en fruitexport vanuit het hart van de Betuwe, Deil. De hoofdproducten van fruitpartners Blom zijn appels, peren, aardbeien en kersen. Fruitpartners Blom beschikt over een heel modern bedrijfspand met een grote neerzethal, koelfaciliteiten, acht dockboards en een moderne kantoorruimte waar de verschillende afdelingen van de organisatie goed gehuisvest kunnen worden.

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Hooiweg 16a te Deil uit te breiden met een loods van circa 1.000 m². Deze loods zal worden gebruikt voor een efficiëntere inrichting van de productie. De ontwikkelingen in de fruitmarkt brengen met zich mee dat steeds meer sprake is van sortering en verpakking en niet alleen van groothandel. Deze sortering vindt nu plaats in de open lucht en bij een bedrijf aan de Boonakkerweg 7 (Van Wijk), omdat de meest recente loods die is bijgebouwd (2010) niet voldoet aan de vraag.

1.2 Regeling in het geldende bestemmingsplan

Betekenis voor het plan

Het bedrijf is in het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied' aangemerkt als een fruithandelsbedrijf (een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf). Volgens de bouwbepalingen is op het bedrijf op het bestemmingsvlak maximaal 5.470 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2006

Op basis van de laatst verleende bouwvergunning (2009) is berekend dat in totaal 5.320 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig is. De gevraagde uitbreiding past daarom niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Hiervoor dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Het college van B&W heeft op 21 september 2017 (kenmerk Z16.05698/17.016688) besloten bereid te zijn om mee te werken aan een éénmalige uitbreiding van maximaal 1.000 m² onder nadere voorwaarden, waaronder een robuuste landschappelijke inpassing. De gemeente heeft ook aangegeven dat de vergroting van de bouwmogelijkheden kan meeliften met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, dat nu in procedure is, mits voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende rapport voorziet daarin.

De ruimtelijke onderbouwing zal daarbij als bijlage bij het bestemmingsplan buitengebied worden opgenomen.

2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

- Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar en veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het rijksbeleid op 13 nationale belangen.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld duurzame energievoorziening, vervoer van gevaarlijke stoffen, mobiliteit, ruimte voor waterveiligheid, milieu en natuur. Een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten is ook als nationaal belang benoemd. De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte.

Voor het plangebied komen geen concrete acties of beperkingen vanuit deze belangen. Het plangebied grenst aan de spoorweg Utrecht - Den Bosch. Voor de spoorwegen zijn de nationale belangen met betrekking tot mobiliteit van toepassing. Deze hebben geen directe betekenis voor het voorliggende plan. Het plan is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt de nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en zorgt voor een directe doorwerking daarvan tot op lokaal niveau. Deze AMvB Ruimte geeft regels over bestemmingen en het gebruik van gronden waarvoor een nationaal belang geldt, zoals militaire terreinen, buisleidingen, hoofdwegen en het natuurnetwerk.

Uit de AMvB Ruimte komen geen concrete acties of beperkingen voort voor het plangebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

2.2 Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De provincie Gelderland heeft haar beleid voor de leefomgeving samengebracht in een Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden. Op 1 maart 2017 is een Actualisatieplan Omgevingsverordening vastgesteld. Er is een aanpassing van de verordening vastgesteld, die uitspraken doet over uitbreidingen niet agrarische bedrijven.

- In bestemmingsplannen wordt nieuwvestiging van bedrijvigheid met een functie die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaarbaarheid thuishoort op een bedrijventerrein, niet toegestaan in het buitengebied.
- In afwijking van het eerste lid kan nieuwvestiging wel worden toegestaan indien er sprake is van functieverandering of indien het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Werklocaties hierover afspraken bevat.
- In bestemmingsplannen wordt uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m² bedrijfsbebouwing niet toegestaan in het buitengebied, tenzij in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:
 - a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
 - b. de uitbreiding regionaal is afgestemd;
 - c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast; en
 - d. de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming

De uitwerking hiervan wil de provincie samen met gemeenten, maatschappelijke organisaties en ondernemers oppakken. Voor de agribusiness gaat het om de volgende zaken:

De Omgevingsvisie en -verordening bevatten de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. De Omgevingsverordening bevat de regels waarmee het beleid uit de visie is vastgelegd. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofdoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze opgaven zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Via cocreatie en uitnodigingsplanologie streeft de provincie ernaar sneller in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen in Gelderland.

Enkele onderdelen uit de omgevingsvisie en verordening die van toepassing zijn op het plan worden hieronder beschreven.

Rivierenland

De provincie heeft gezamenlijk met de regio Rivierenland vier speerpunten benoemd, waarop zij haar inspanningen en opgaven wil richten. Dit zijn de volgende speerpunten:

- Logistiek
- Agribusiness
- Vrijtijdseconomie
- Vitaal platteland

De uitwerking hiervan wil de provincie samen met gemeenten, maatschappelijke organisaties en ondernemers oppakken. Voor de agribusiness gaat het om de volgende zaken:

- de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te horen;
- versterking en innovatie van de volgende sectoren: fruitteelt, paddenstoelenteelt, glastuinbouw en laanboomteelt;
- beleidsuitwerking ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen in deze sectoren.

Land- en tuinbouw

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen, waarbij de sector bijdraagt aan een sociaal en vitaal landelijk gebied in Gelderland, goed is voor mens, dier en omgeving en de concurrentie op de wereldmarkt aan kan.

De provincie faciliteert de land- en tuinbouw en biedt individuele ondernemers ontwikkelingsruimte om economisch concurrerend en duurzaam te produceren, bijvoorbeeld op het gebied van:

- vergroting van agrarische bouwpercelen;
- structuurversterking van grondgebonden landbouw;
- clustering en herstructurering van tuinbouw;
- stimulering van innovaties.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie hecht aan een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Ontwikkelingen dienen samen te gaan met het realiseren van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurkwaliteit ter plaatse. In Rivierenland richt de ruimtelijke kwaliteit zich op een gezonde landelijke en groene leefomgeving, waarin actief en creatief wordt gewerkt aan het verder ontwikkelen van onder meer de agrobusiness in het gebied. Het streven naar een positie in de top-5 van Europese tuinbouwregio's voor fruit behoort daarbij.

Betekenis voor het plan

Het voorliggende plan heeft betrekking op de uitbreiding van een fruitteeltbedrijf met verbrede bedrijfsvoering in de vorm van dienstverlening (koelen, sorteren, verpakken en dergelijke) ten behoeve van andere fruitteeltbedrijven. De versterking en innovatie van de fruitteeltsector behoort tot de speerpunten voor de regio Rivierenland. Door de dienstverlening aan andere fruitteeltbedrijven wordt de fruitteeltsector in de omgeving versterkt en worden de overlevingskansen van de betreffende fruitteeltbedrijven vergroot. Daarmee draagt dit plan bij aan de structuurversterking van de fruitteeltsector ter plaatse en sluit het aan op het provinciale beleid om een economisch gezonde land- en tuinbouw te bevorderen. Het bedrijf kan door de uitbreiding haar interne logistiek, werkplekken en bedrijfsprocessen verbeteren, waardoor zij economisch gezond kan blijven.

Ten behoeve van de uitbreiding is een landschappelijke inpassing voorzien. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de ambitie van de provincie om bij economische ontwikkeling ook te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Lekker leven langs de Linge 2010'

In 2010 heeft de gemeenteraad een nieuwe structuurvisie vastgesteld, gebaseerd op het bestaande ruimtelijke beleid van de gemeente. Het doel was om daarmee het bestaande beleid te bundelen en binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening een uitvoeringsparagraaf daarbij op te stellen. Deze structuurvisie zet zodoende het bestaande vastgestelde beleid voort. De structuurvisie uit 1999 en de actualisatie 'Wikken en Wegen' uit 2005 en aanverwante beleidsdocumenten hebben als basis gediend.

De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door de kernkwaliteiten van de gemeente Geldermalsen. De drie kwaliteiten zijn:

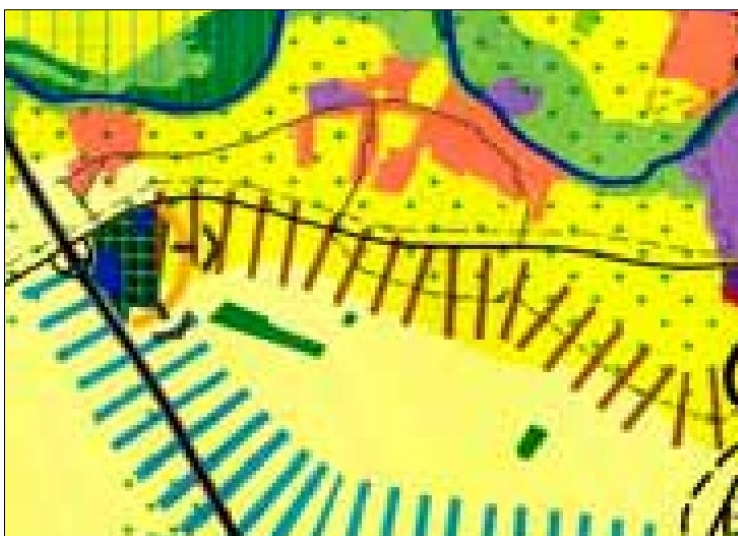
- Landschapskwaliteit, als drager van ruimtelijke kwaliteit
- Knooppuntkwaliteit, zorgt voor economische en infrastructurele ontwikkeling
- Kernkwaliteit: 'eenheid in verscheidenheid'

In de visie is een aantal bouwstenen geformuleerd omtrent de thema's bevolking en woningbouw, verkeer en vervoer, bedrijven en werkgelegenheid, voorzieningenstructuur, buitengebied en landschap.

Het plangebied ligt in het Deilse Kwadrant, waarvoor de gemeente een ontwikkelingsperspectief heeft opgesteld. De volgende uitgangspunten staan centraal:

- Bescherming/versterking van het open, groene en rustige karakter van het gebied.
- Uitbreiding van recreatieve mogelijkheden in het Kwadrant, zowel voor de inwoners als voor bezoekers van de gemeente.
- Versterken van Geldermalsen als kennis-, veiling- en productiecentrum van fruit.

Het plangebied dient als overgang tussen oeverwal en kom. Door uitbreiding met een nieuwe loods draagt dit bedrijf bij aan de versterking van Geldermalsen op het gebied van productiecentra van fruit.



Uitsnede plankaart structuurvisie 2010

Betekenis voor het plan

In de structuurvisie staan geen concrete acties of beperkingen voor het plan. Het plan past binnen ontwikkelingsperspectief voor het Deilse Kwadrant, waar het plangebied deel van uitmaakt.

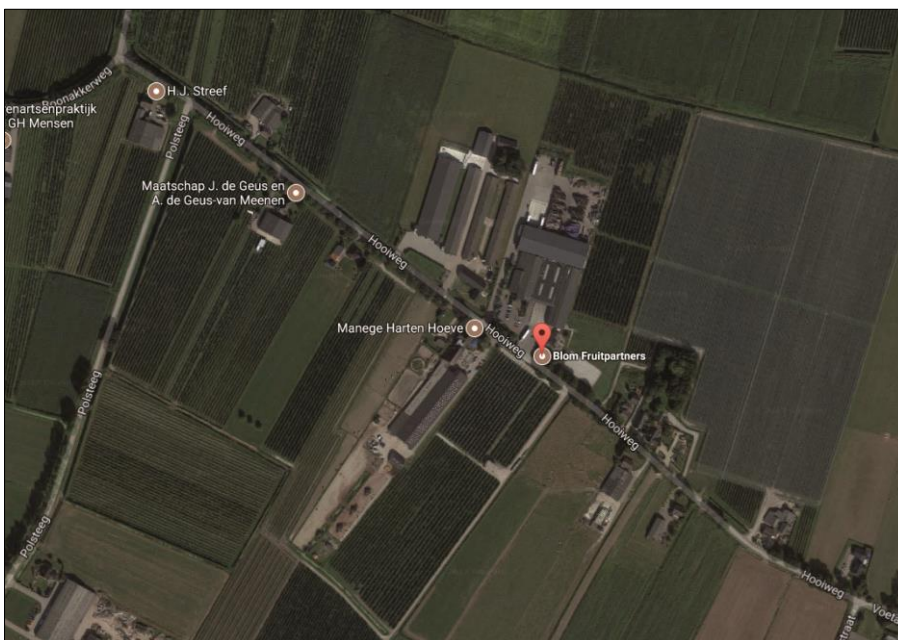
3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Hooiweg 16 en 16a te Deil. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Geldermalsen, sectie K, nummers 480 en 482.

Binnen het plangebied liggen de bedrijfsgebouwen van fruitbedrijf Blom en de bedrijfswoning. De naastliggende paardenbak hoort bij 16a, maar behoort verder niet tot het plangebied.

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Hooiweg. Aan zuid- en de zuidwestzijde grenst het plangebied aan landbouwgronden, een hoogstam fruitboomgaard en een pluimveehouderij. De noordkant en oostkant van het perceel wordt begrensd door hoogstamfruitboomgaarden.



Locatieaanduiding, bron: Google Maps

Fruitpartners Blom is al jaren actief in de fruithandel en fruitexport vanuit het hart van de Betuwe, Deil. De hoofdproducten van fruitpartners Blom zijn appels, peren, aardbeien en kersen. Fruitpartners Blom beschikt over een modern bedrijfspand met een grote neerzethal, koelfaciliteiten, acht dockboards en een moderne kantoorruimte waar de verschillende afdelingen van de organisatie goed gehuisvest kunnen worden.

De ontwikkelingen in de fruitmarkt brengen met zich mee dat steeds meer sprake is van sortering en verpakking en niet alleen van groothandel. Deze sortering vindt nu plaats in de open lucht en bij een bedrijf aan de Boonakkerweg 7 (Van Wijk), omdat de meest recente loods die is bijgebouwd (2010) niet voldoet aan de vraag.

De bedrijfsbebouwing bestaat uit een aantal aan elkaar geschakelde bedrijfsloodsen. De loodsen zijn voorzien van koelcellen, een sorteer- en verpakkingsruimte en een kantoor- en ontvangstruimte. Op het terrein vindt buitenopslag plaats aan de noordzijde van het perceel.

3.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie komt het totale ruimtebeslag van het bedrijf, inclusief bedrijfswoning, op circa 1,5 ha. In deze paragraaf wordt de nieuwe bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing beschreven.



Toekomstige situatie plangebied, bron: BügelHajema

Bedrijfsgebouwen

Fruitpartners Blom is voornemens de bestaande bedrijfsbebouwing in noordelijke richting uit te breiden met één loods. De loods krijgt een oppervlakte van 1.000 m². De loods wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing gesitueerd. De nieuwe loods sluit in bouwstijl, vorm en omvang aan op de bestaande bebouwing.

Landschappelijke inpassing

Voor een groene aankleding van het plangebied is een landschapsonwerp gemaakt.

De basis voor landschappelijke versterking vormt de aanleg van landschapselementen aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van het perceel (zie afbeelding). Aan de zuidoostzijde van het perceel wordt een singelbeplanting ('Jonkheersingel') voorgesteld. Door de toepassing van inheems

plantmateriaal verkrijgt de singel naast de landschappelijke waarde ook in ecologisch opzicht waarde. Te denken valt aan soorten als sleedoorn, hondsroos (flink aandeel), gelderse roos en boomvormers (kriek, eik en es). Voor vogels ('vogelbos') en insecten (bloeiende en vruchtdragende bomen en heesters) zal dit een waardevolle biotoop vormen. De jonkheersingel aan de noordwestzijde van het perceel zal op de bestaande grondwal en ten zuiden van deze grondwal worden geplaatst. Ten zuiden van de bestaande paardenbak (tussen bak en de sloot) wordt een veldesdoornhaag ingeplant om de paardenbak landschappelijk beter in te passen.



In de paardenwei (ten noorden van de paardenbak) wordt het erf versterkt met een notenggaard (circa 5 notenbomen). De bomen krijgen beschermende rasters, zodat ze beschermd worden tegen vraat. Vanwege de beschermende functie (spuitzone) is ervoor gekozen om de huidige elzensingel aan de noordzijde van het perceel te handhaven. De coniferenhaag die zich hier ook bevindt wordt vervangen door een elzenrij. Deze rij geeft schaduw op de noordelijk gelegen A-watgang. Overwogen is om deze sloot te verbreden en een natuurvriendelijke oever aan te leggen (en hiervoor de benodigde gronden aan te kopen). Echter gezien de beschaduwing wordt deze optie als minder kansrijk gezien.

Deze beschaduwing zorgt ervoor dat de ontwikkeling van de natuurvriendelijke oever minder goed tot bloei komt door minder zonlicht.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Gemeenten dienen aan te tonen waarom een bepaalde stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. Per 1 juli 2017 is een nieuwe laddersystematiek in werking getreden. Dit houdt in dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving van de behoefte van de ontwikkeling moet worden opgenomen.

Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet tevens een motivatie worden opgenomen waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Het plan voorziet in de uitbreiding van een fruitteeltbedrijf met één loods. De activiteiten voor opslag, verpakken en verzenden behoren onder andere tot de bedrijfsactiviteiten van een fruitteeltbedrijf. Een fruitteeltbedrijf valt in de standaard bedrijfsindeling onder de categorie landbouw. De provincie Gelderland schaaft een fruitteeltbedrijf onder de grondgebonden landbouw. De uitbreiding heeft betrekking op een verbetering van de bedrijfsprocessen en zorgt tevens voor een verduurzaming van deze processen.

De ontwikkelingen in de fruitmarkt brengen met zich mee dat steeds meer sprake is van sortering en verpakking en niet alleen van groothandel. Gelet op het feit dat er nu sortering plaatsvindt in de open lucht en bij een bedrijf aan de Boonakkerweg 7, maakt de behoefte overduidelijk. Het verzoek is niet bedoeld om de productiecapaciteit van het bedrijf te kunnen vergroten, maar wordt vooral gebruikt voor een efficiëntere inrichting van de productie.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4 Milieu- en Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid. Om aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is dient er aandacht te worden besteed aan een aantal milieu- en omgevingsaspecten, waaronder bodem, archeologie, ecologie en geluid. In de onderstaande paragrafen komen de relevante uitvoeringsaspecten terug.

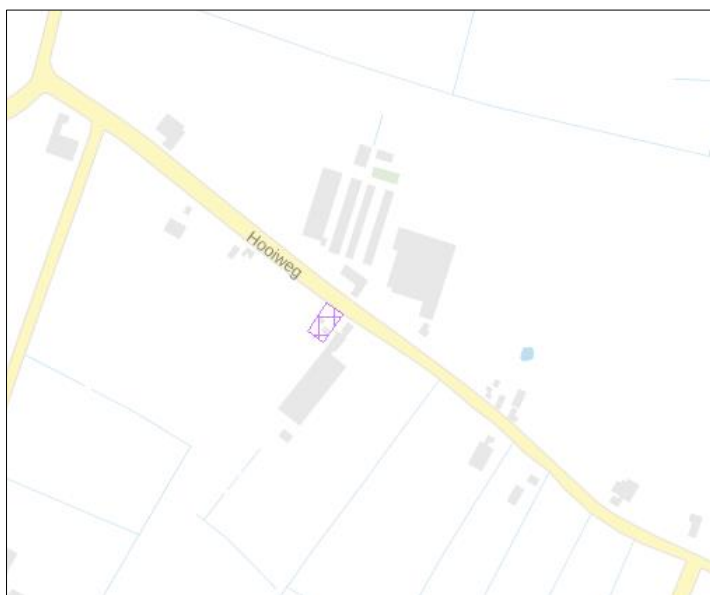
4.1 Bodemkwaliteit

Onderzocht dient te worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat, als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- het bouwwerk de grond raakt; en
- er na sloop wordt herbouwd.



Conclusie

Er is op deze locatie nog geen onderzoek uitgevoerd (www.bodemloket.nl). Op voorhand valt niet uit te sluiten dat de bodem niet verontreinigd is, maar gezien de beoogde ontwikkelingen zal er geen belemmering zijn vanuit de bodemgesteldheid.

4.2 Erfgoed

Archeologie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta. Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld.

De gemeente Geldermalsen heeft een eigen beleidsnota Archeologische Monumentenzorg laten opstellen. In deze nota staat vermeld welke archeologische en cultuurhistorische waarden in de gemeente Geldermalsen aanwezig zijn.

Aan de verschillende archeologische waarden zijn voorschriften gekoppeld waaruit blijkt bij welke mate van bodemingrepen maatregelen genomen dienen te worden.

Onderzoek en conclusie

In het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied is voor de archeologische waarden uit de beleidsnota Archeologie in de gemeente Geldermalsen (2015) een regeling opgenomen. Het plangebied heeft daarin de bestemming Waarde Archeologie 3. Als de oppervlakte grondgebied dat geroerd wordt, groter is dan 500 m² en dieper dan 30 cm, moet er archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Echter worden er alleen nieuwe palen in de grond gebouwd, die gezamenlijk veel kleiner zijn dan 500 m².

Er is dus geen archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke ingrepen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. Tot de overige cultuurhistorische waarden worden gerekend:

- de historisch-geografische waarden (cultuurlandschap, structuren/lijnen en bijzondere punten);
- de historisch-stedenbouwkundige waarden (stedenbouwkundige opbouw en identiteit);
- de architectuurhistorische waarden (waardevolle kenmerken van gebouwen).



Uitsnede kaart cultuurhistorische structuur Bron: www.geldermalsen.nl

Betekenis voor het plangebied

Het plan betreft de uitbreiding van een reeds bestaand bedrijf. Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren meer aanwezig en hierdoor staat de landschappelijke inpassing van het plan die een waardevolle toevoeging geeft aan het bestaande landschap, de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.3 Water

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. De watertoets is uitgevoerd op 17-10-2017. In deze paragraaf wordt het geldende waterbeleid beschreven en verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor dit plan is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. De locatie waar de loods wordt gebouwd is reeds volledig verhard. Er is geen noodzaak voor compenserende maatregelen.

Conclusie

Het Waterschap geeft een positief advies over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met de bovengenoemde aandachtspunten (indien van toepassing). Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.4 Natuurwaarden

Het nieuwe gebouw wordt gebouwd ter plaatse van verharding. Er hoeven geen beplanting of gebouwen te worden gesloopt. Er is dus geen sprake van aantasting van natuurwaarden. Sterker nog: door de voorgestelde landschappelijke inpassing zal er sprake zijn van een grotere diversiteit aan beplanting en een toename van de natuurwaarden.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen zones. Wanneer binnen een dergelijke zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doordat er geen sprake is van een woning, maar van een loods op het eigen erf, is een akoestisch onderzoek niet nodig.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Verkeer

Mobiliteitsplan

Het Mobiliteitsplan Geldermalsen is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 november 2008 en bevat het mobiliteitsbeleid van de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2020. Het Mobiliteitsplan is enerzijds een uitwerking van de beleidskaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de Mobiliteitsvisie en anderzijds vormt het Mobiliteitsplan het fundament voor alle te realiseren maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving.

In het plan zijn wensbeelden geformuleerd rond de volgende thema's:

- a. fietsen zonder stoppen gericht op het stimuleren van het gebruik van de fiets voor de kortere afstanden;
- b. veilig op weg gericht op bescherming van de zwakkere in het verkeer;

- c. openbaar vervoer voor iedereen gericht op het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer;
- d. probleemloos recreëren gericht op het goed faciliteren van het toenemende recreatieverkeer en het beperken van de overlast daarvan;
- e. verkeer op de juiste plaats gericht op de vraag welk soort verkeer waar hoort of naar toe zou moeten worden geleid.

Het Mobiliteitsplan heeft als uitgangspunt dat landbouwverkeer zo efficiënt mogelijk wordt afgewikkeld.

Bereikbaarheid

Het bedrijf wordt ontsloten via de Hooiweg die aansluit op de Voetakkerweg en de Boonakkerweg die beide uitkomen op de N237.

Het transport van het fruit vindt vrijwel geheel vanaf de voorkant van het perceel plaats. De inrit aan de westzijde van het perceel wordt slechts gebruikt voor het lege verpakkingsmateriaal. De bedoeling is om deze inrit af te sluiten met een slagboom, zodat het gebruik van deze inrit tot een minimum wordt beperkt. Overlast voor de naastgelegen bedrijfswoning (Hooiweg 18) wordt daarmee voorkomen.

Het bouwplan leidt niet tot toename van de verkeersbewegingen. Doordat in het voorstel alle activiteiten op de locatie Hooiweg 16 kunnen plaatsvinden, zijn er geen transportbewegingen meer nodig tussen Boonakkerweg 7 en Hooiweg 16. Hierdoor zijn er minder verkeersbewegingen nodig. Tevens biedt de efficiëntere inrichting de mogelijkheid om de vrachtwagens optimaal te beladen, waardoor er per vrachtwagen meer vracht geladen kan worden. Hierdoor zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Overigens wordt hierbij opgemerkt dat het transport uitsluitend in westelijke richting plaatsvindt. Hierdoor gaat de route langs slechts enkele percelen aan de Hooiweg en wordt al snel de N327 bereikt. Voor zover bekend bij Fruitpartners Blom is er op dit moment geen sprake van overlast van deze aanliggende percelen ten gevolge van de transportbewegingen.

Conclusie

De bedrijfsuitbreiding is met name gericht op het verbeteren van de interne bedrijfsprocessen en slechts in beperkte mate op verdere groei ter plaatse. Tevens zal de pendelbeweging tussen Hooiweg 16 en Voetakkerweg 7 verdwijnen, omdat deze werkzaamheden nu op eigen terrein worden ondergebracht.

Vanwege de goede bereikbaarheid, de beperkte mate van overlast op omliggende woningen en de beperkte vervoersontwikkeling, vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de realisatie van het voorliggende plan.

4.7 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 luchtkwaliteit 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.

Als sprake is van realisatie of wijziging van bronnen van luchtverontreiniging, die kunnen leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, is onderzoek noodzakelijk. Projecten die 'niet in betekende 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

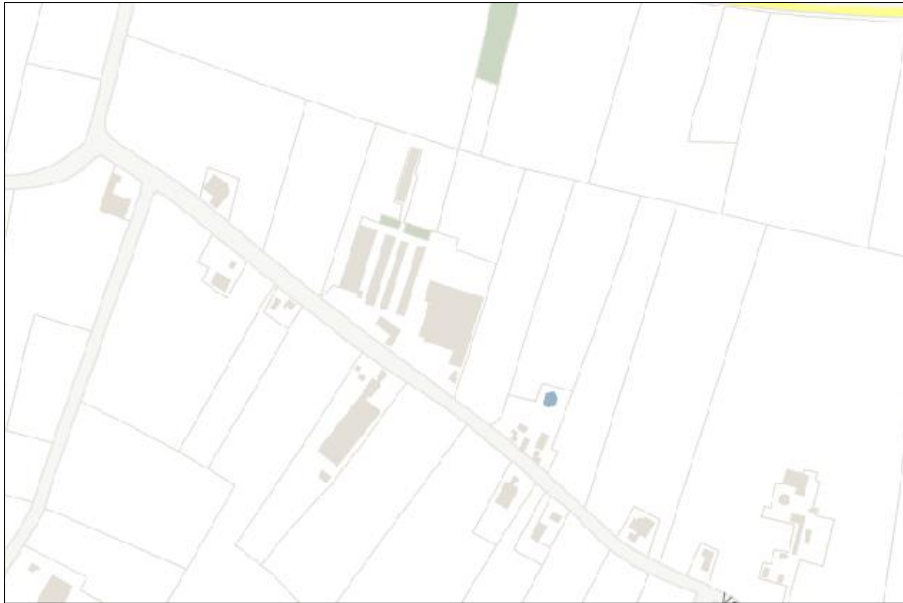
Conclusie

Het plan is van dermate beperkte omvang dat het in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Om een indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de Risicokaart van de gemeente Geldermalsen geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart bron: www.risicokaart.nl

Onderzoek en conclusie

Het bedrijf ligt niet binnen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico. Bovendien zijn in het plangebied minder dan 50 personen gedurende 40 uur per week aanwezig in het bedrijf en het bedrijf is daardoor geen kwetsbaar object in de zin van het Bevi.

In en om het plangebied komen geen risicovolle bronnen voor. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het voorliggende plan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling een belemmering vormt voor de omliggende woningen of bedrijven en of het bedrijf zelf belemmerd wordt door omliggende woningen of bedrijven.

Het bedrijf is een fruitteeltbedrijf. Voor de daarbij behorende bedrijfsgebouwen geldt een richtafstand van 50 m. Binnen deze afstand is geen woning aanwezig.

Conclusie

Het voorliggende plan geeft geen belemmering voor omliggende functies en wordt zelf ook niet belemmerd door omliggende functies. Dit aspect staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de C- of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

De uitbreiding van een bedrijfsterrein valt onder D 11.2:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2). Er is bij deze activiteit sprake van een drempelwaarde van:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met een 'stedelijk ontwikkelingsproject' wordt bedoeld: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Een uitbreiding van een solitair bedrijf in het buitengebied valt hier niet onder.

Het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

4.11 Conclusie

Vanuit de uitvoeringsaspecten zoals behandeld in dit hoofdstuk, komen geen belemmeringen of aandachtspunten naar voren voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het plan is daarmee vanuit deze milieuaspecten uitvoerbaar.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een omgevingsvergunning onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige plan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, limitatief opgesomd. Het voorliggende plan heeft betrekking op de uitbreiding van een gebouw met 1.000 m² bruto vloeroppervlakte. Daarmee is sprake van een bouwplan op grond van artikel 6.2.1. Bro.

Voor de ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee is het verhaal van kosten over de in de vergunning begrepen grond anderszins verzekerd en is het maken van een grondexploitatieplan niet nodig.

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering en procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

5.2 Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de schade, indien die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wro). Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is kortgesloten met het Waterschap Rivierenland (zie paragraaf 4.3). De concept ruimtelijke onderbouwing wordt nog voorgelegd aan de provincie Gelderland.

Zoals in paragraaf 1.2 aangegeven, wordt de bouw van de loods meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Geldermalsen. In dat kader heeft een ieder de mogelijkheid om daartegen zienswijzen in te dienen.

6 Afweging

Initiatiefnemer heeft het voornemen de bedrijfsbebouwing met 1.000 m² uit te breiden. Daarbij wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing.

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid. Op basis van hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten worden geen belemmeringen voorzien.

Kortom, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, de uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie is inpasbaar.

Colofon

Opdrachtgever

Fruitpartners Blom B.V.

Contactpersoon

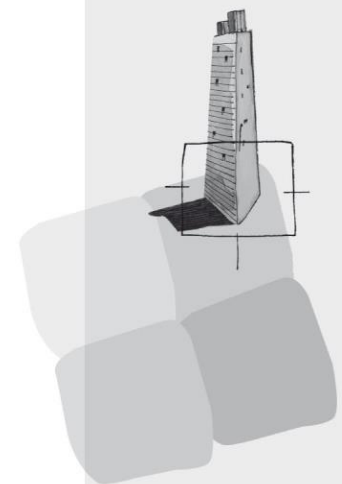
De heer A. Blom

Rapport

BügelHajema Adviseurs
Mathieu Vane

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs
Henk Veldhuis



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort