



Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Besluitnummer
19 november 2024	D.198234	D.198244 Z.053337

Onderwerp Bestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.7 oktober 2024;

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4 op genomen in de Nota van Zienswijzen;
2. Bestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4 met identificatienummer NL.IMRO.0214.INGCulekampseweg4-BVA1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4 omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.
4. In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 3.2.1.a toegevoegd (na artikel 3.2.1). Dit artikel luidt: Ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen pas verleend als een ontsluitingsweg van het bouwvlak naar De Brei, Ingen is aangelegd.
5. Een aanduiding voor deze voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in het bestemmingsplan, in het rode kader zoals weergegeven in onderstaand figuur:

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 november 2024.

namens de gemeenteraad van Buren,

de griffier,

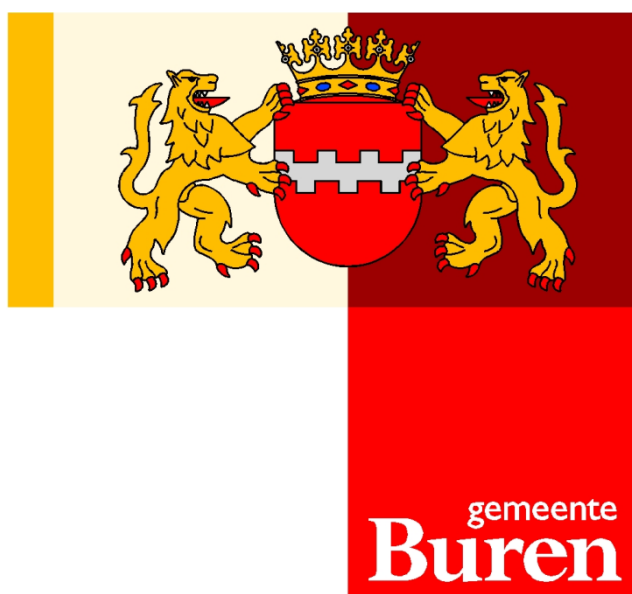
R. Kuipers

de voorzitter,

H.M. Ostendorp



Nota zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 19 november 2024

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Ambtshalve wijzigingen
4. Bijlagen

1 Inleiding

Op 12 december 2024 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4 in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bestaande agrarisch bouwblok tot 1,5 ha mogelijk voor een grondgebonden agrarisch fruitteeltbedrijf.

Procedure

In de periode van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4 met identificatienummer NL.IMRO.0214.INGCulekampseweg4-BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen over kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er in totaal twee reacties binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. Deze nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

2.1 Algemeen

Zienschwizze 1

Ontvangen 16 januari 2024

Samenvatting

1. SAAB-advies

Uit artikel 3.1.1 van het ontwerpbestemmingsplan blijkt alleen grondgebonden agrarische productie op deze locatie is toegestaan. Uit de stukken van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) blijkt ook dat deze activiteit niet wordt gezien als agrarische activiteit.

2. Oppervlakte be- en verwerken agrarische producten

Volgens het voorliggende bestemmingsplan mag voor het be- en verwerken van agrarische producten niet meer dan 200m² worden gebruikt.

3. Transport

Er wordt aangegeven dat het verpakken en sorteren niet of nauwelijks tot meer transportbewegingen leidt. Dit is niet juist. Het opgekochte fruit moet eerst naar de locatie worden vervoerd. Deze vrachtwagens gaan over de Culekampseweg rijden. De infrastructuur is hiervoor niet toereikend. Voor het verpakken van fruit is verpakkingsmateriaal nodig, dit neemt veel volume in. Ook dit zal extra verkeersbewegingen opleveren. Met de geplande toename van de huidige productie zal dit extra onveilige situaties opleveren. Daarnaast moet het verpakte en gesorteerde fruit worden afgeleverd bij de afnemers. Met de toename van de productie zal het aantal onveilige situaties toenemen.

In de koeling wordt niet alleen eigen fruit opgeslagen, maar ook fruit van derden en buiten het seizoen om ook aardappelen en/of jonge fruitbomen. Het creëren van een koeling leidt ook tot een groot aantal extra vrachtwagens.

De staat van de Culekampseweg is belabberd. Door de grote hoeveelheid vrachtverkeer en grote tractoren die gebruik maken van de weg, is zowel de berm als de weg in slechte staat. Indien er een ontsluiting van de Culekampseweg 4 naar de Brei in Ingen wordt aangelegd, kan dit de impact voor de bewoners verminderen.

4. Geluid

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een "rustig buitengebied". Voor de huidige situatie is dit juist, maar het verpakken en sorteren van fruit is luidruchtiger dan u denkt. De hal is niet voldoende geïsoleerd om dit geluid voldoende te beperken. De vereiste installatie om fruit te koelen is zeer luidruchtig. De cijfers waarmee wordt gerekend geven geen juist beeld van wat de bewoners aan de Kerkstraat en omgeving kunnen verwachten. Er gaat sprake zijn van geluidsoverlast.

Daarnaast gaat het laden en lossen van vrachtwagens een hoop geluid opleveren. De rolwagens die gebruikt worden in de vrachtwagens zijn zeker niet geruisloos.

5. Optisch

Het te verpakken en sorteren fruit wordt aangevoerd in fruitkisten, deze moeten worden opgeslagen. Zowel in het voor seizoen als tijdens het plukseizoen worden deze fruitkisten vaak buiten de bebouwing opgeslagen. Er mag volgens het bestemmingsplan tot 4 meter gestapeld worden, maar 7 meter is geen uitzondering. Dus ook optisch gezien zal het woon- en leefmilieu worden aangetast.

Reactie

Ad 1. Uit het advies van SAAB blijkt dat het merendeel van het fruit dat verwerkt wordt gezien kan worden als eigen fruit. De handel in en het verpakken en sorteren van fruit van derden is daarmee dan een ondergeschikte niet-agrarische nevenactiviteit.

De beoogde uitbreiding komt mede voort uit de benodigde koeling voor het zelf geteelde fruit en een toename van het sorteren en verpakken van dit eigen fruit en kent een landbouwkundige noodzaak. Daarnaast is uitbreidingsruimte benodigd voor de stalling van het materieel hetgeen eveneens als een agrarische noodzaak kan worden gezien. Alles overwegende concludeert SAAB dat uit landbouwkundig oogpunt een uitbreiding van het bedrijf aan de Culekampseweg 4 noodzakelijk is.

Initiatiefnemer heeft plannen om vanaf zijn perceel een ontsluiting te maken naar de Brei, dit zal bijdragen aan een afname van verkeer op de Culekampseweg. De gronden om deze ontsluiting heeft initiatiefnemer al in eigendom. Dit is de volgende fase in de ontwikkeling van het bedrijf.

Ad 2. De uitbreiding van het bouwvlak is nodig voor meerdere zaken, namelijk de stalling van materieel afkomstig van een andere locatie die in eigendom is van de initiatiefnemer, extra sorteer- en verwerkingscapaciteit van het fruit en extra koelruimte voor de lange koeling van het eigen fruit. Hier komt bovenop dat een extra koeling nodig is om eigen biologische teelt gescheiden te kunnen koelen. Voor de beoogde bedrijfsactiviteiten is een bouwvlak opgenomen. Er is ten tijde van de bestemmingsplanwijziging nog geen concreet plan wat de verschillende oppervlaktes per activiteit zijn.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, de regels worden als volgt gewijzigd:

Artikel 3.1.1 lid e Algemeen

Be- en verwerken van agrarische producten ter plaatsen van de aanduiding bouwvlak;

Artikel 3.3.2 Be- en verwerken van agrarische producten

Het be- en verwerken van agrarische producten is alleen toegestaan voor zover deze hoofdzakelijk afkomstig zijn van de gronden die het bedrijf in eigendom of pacht heeft.

Artikel 3.3.4 lid e Strijdig gebruik

Een gebruik voor de be- en verwerking van agrarische producten, voor zover deze producten niet hoofdzakelijk afkomstig zijn van de gronden die het bedrijf in eigendom of pacht heeft.

Ad 3. Op dit moment wordt het fruit al verpakt aan de Culekampseweg. Vanwege een gewijzigde vraag vanuit de markt is extra ruimte voor het inpakken van fruit noodzakelijk. De verpakkingen worden steeds kleiner waardoor meer en grotere sorteermachines en bijbehorende opslag noodzakelijk zijn. Dit brengt echter niet meer verkeersbewegingen met zich mee. Op dit moment is er ook nog opslag op een andere locatie. Door de uitbreiding aan de Culekampseweg zal alle opslag hier plaatsvinden en zijn er geen verkeersbewegingen meer tussen de beide locaties.

In de volgende fase zal er een vergunning worden aangevraagd voor het uitbreiden van de bebouwing. Hierbij zal er tevens een aanpassing gedaan moeten worden van de milieuvergunning / melding. In die fase komt ook de nieuwe ontsluiting naar De Brei aan de orde en zal de verkeerssituatie aan de Culekampseweg gaan verbeteren.

Ad 4. De richtafstanden zijn afhankelijk van het type bedrijf en het omgevingstype. Hierbij bestaat de keuze uit “rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Voor “gemengd gebied” zijn de richtafstanden minder ruim dan voor “rustig buitengebied”. Door uit te gaan van “rustig buitengebied”, zijn de eisen voor het bedrijf strenger en is dus uitgegaan van een worstcase benadering. Met een afstand van 65 meter tot het eerst woonobject wordt voldaan aan de gestelde geluidsvoorschriften en ook aan de milieuzonering.

Ad 5. Door de uitbreiding van het perceel, komt er meer ruimte voor opslag, hierdoor is er ook meer ruimte voor de fruitkisten. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het perceel, dat deze wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

Zienswijze 2

Ontvangen 25 januari 2024

Samenvatting

In de regels is onder 3.5.5 een voorwaardelijke verplichting over compenserende waterberging opgenomen voor gebouwen. Wij vragen u om de regels van het bestemmingsplan aan te passen zodat dat de voorwaardelijke verplichting ook ziet op waterberging voor oppervlakteverharding. Dit vergt een aanpassing van de voorwaardelijke verplichting.

Volgens ons zou het verder nodig zijn dat het bouwvlak niet uitgezonderd is van de vergunningplicht.

Daarom dienen de regels dusdanig aangepast te worden dat de genoemde verboden ook gelden binnen het bouwvlak.

Toelichting

Compenserende waterberging is nodig voor alle toename van verharding en niet alleen voor toename van verharding voor gebouwen.

Reactie

De regels worden gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze. In de voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat ook voor oppervlakteverharding compenserende waterberging noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, de regels worden als volgt gewijzigd:

Artikel 3.2.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouwen wordt alleen verleend als binnen het plangebied voldoende waterberging is gerealiseerd, en het waterschap Rivierenland hierover een positief advies heeft gegeven.

Artikel 3.5.2 lid a Uitzonderingen

Lid a: vervallen

Lid b: de tekst: en/of voorvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming --> vervallen

Artikel 3.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor verharding als bedoeld in artikel 3.5.1 onder e wordt alleen verleend als binnen het plangebied voldoende waterberging is gerealiseerd, en het waterschap Rivierenland hierover een positief advies heeft gegeven.

3 Ambtshalve wijzigingen

Het agrarisch bouwvlak aanpassen, zodat de reeds aanwezige bebouwing en verharding binnen het bouwvlak is gelegen.

Het Parapluplan archeologie Gemeente Buren 2023 is gewijzigd vastgesteld. De dubbelbestemmingen Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1 en Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 en Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. De regels wijzigen conform het gewijzigd vastgestelde Parapluplan.

De voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing opnemen bij de bouwregels.

4 Bijlagen

1. Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvangen 16 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Ingen Culekampseweg 4.

Geachte raad,

Via de website ruimtelijkeplannen.nl is op 13 december 2023 het ontwerp bestemmingsplan Ingen Culekampseweg 4 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Het verpakken, sorteren en koelen van fruit:

Volgens het huidige bestemmingsplan is in artikel 3.3.2. gespecificeerd dat voor het be- en verwerken van agrarische producten niet meer dan 200m2 oppervlakte worden gebruikt. Dit betreft het inpakken, sorteren en koelen van het fruit.

Daarnaast valt het opkopen van fruit en het verwerken van opgekocht fruit valt mijns inziens onder de niet grond gebonden agrarische producten. Uit artikel 3.1.1 blijkt dat alleen grond gebonden agrarische productie op deze locatie is toegestaan.

Uit de stukken van de stichting Advisering Agrarische Bouwplannen blijkt ook dat deze activiteiten niet worden gezien als een agrarische activiteit.

Naar onze mening is er voor het be- en verwerken van agrarische producten geen toekomst op deze locatie. Deze activiteiten hebben ontzettend veel impact op het woon- en leefmilieu van de omgeving. In de bestemmingsplan aanvraag van SPA WNP Ingenieurs worden voor een aantal zaken veronderstellingen gedaan, die wij niet delen.

Naar onze mening hoeven deze activiteiten niet in de buurt van de agrarische locatie worden uitgevoerd. Het plukken en naar deze locatie transporteren van de fruitoogst neemt jaarlijks 3-4 weken in beslag. Dit geeft het minste overlast van alle activiteiten. Zou het niet veel zinvoller zijn het transport van vers fruit naar een locatie te doen, waar het be- en verwerken van dit fruit niet tot aantasting van het leef- en woonmilieu leidt?

Ad 1. Transport:

Er wordt aangegeven dat het verpakken en sorteren van fruit niet of nauwelijks tot extra transport bewegingen leidt. Uit ervaring kan ik U vertellen dat dit niet juist is. Het opgekochte fruit moet sowieso

eerst naar de locatie vervoerd worden. Ik weet niet hoeveel vrachtwagens er voor 4 miljoen kilo fruit nodig zijn, maar dit aantal vrachtwagens gaat over de Culekampseweg rijden. Deze infrastructuur is hiervoor niet toereikend. Voor het verpakken van fruit is verpakkingsmateriaal nodig. Dit neemt vrij veel volume in. Ook dit zal een groot aantal extra vrachtwagens opleveren. Daarnaast moet het verpakte en gesorteerde fruit worden afgeleverd aan de afnemers. Momenteel levert dit al een hoop onveilige situaties op. Maar met de geplande toename van de huidige productie zal dit alleen nog maar meer worden.

Daarnaast wordt er in het algemeen in de koeling niet alleen eigen fruit opgeslagen, maar ook fruit van derden en buiten het fruit seizoen om aardappelen en/of jonge fruitbomen. Dus het creëren van een koeling leidt ook tot een groot aantal extra vrachtwagens op de Culekampseweg.

In de cijfers van SPA WNP Ingenieurs is alleen gekeken naar de huidige situatie. Het verpakken en sorteren van fruit is voor de fruit sector van steeds groter belang. Dus op termijn zal de overlast zoals hierboven beschreven alleen maar verder toenemen.

Momenteel is de staat waarin de Culekampseweg verkeerd belabberd. Door de grote hoeveelheid vrachtverkeer en grote tractoren die in beide richtingen van de weg gebruik mogen maken, is zowel de berm als de weg zelf in slechte staat. Deze weg is niet bedoeld om deze hoeveelheden vrachtverkeer te verwerken.

Naast de staat van de weg, leidt het vrachtverkeer regelmatig tot gevaarlijke situaties. Een fietser of voetganger moet voor zijn eigen veiligheid van de weg afgaan wanneer er een vrachtwagen of tractor wil passeren. Met name schoolgaande kinderen hebben dit niet altijd in de gaten.

Indien er een ontsluiting van de Culekampseweg 4 naar de Brei te Ingen wordt aangelegd (en de aanvrager wordt verplicht deze ontsluiting voor alle transport verkeer te gebruiken), dan kan dit de impact van de transport verplaatsingen voor de bewoners van de Culekampseweg te Ingen en de Kerkstraat te Ommeren verminderen. De ontsluiting op de Brei moet wel goed geregeld worden want hier gaat het zeker impact hebben, aangezien de Brei eigenlijk ook te smal is voor 2 vrachtwagens die elkaar willen passeren. Eigenlijk is de locatie niet geschikt voor het verwerken van deze hoeveelheden transport bewegingen.

Daarnaast gaat het transport 24 uur per dag en 7 dagen per week door.

Ad 2. Geluid.

In het document van SPA WNP ingenieurs wordt uitgegaan van een "rustig buitengebied". Voor de huidige situatie zal dit inderdaad juist zijn. Maar het verpakken en sorteren van fruit is luidruchtiger dan U denkt. Een hal is niet voldoende geïsoleerd om dit geluid voldoende te beperken.

Daarnaast is de vereiste installatie om fruit te koelen zeer luidruchtig. 5.1.2e dat gevestigd is op adres Culekampseweg 1 te Ingen. Neemt U maar van mij aan dat de buiten installatie zeer luidruchtig is (en niet alleen tijdens het inkoelen in de maand augustus). U bent altijd welkom om eens te komen luisteren.

De cijfers waar in het SPA WNP mee wordt gerekend geven geen juist beeld van wat de bewoners van de Kerkstraat en omgeving kunnen verwachten. Er gaat sprake zijn van geluidsoverlast. Dit zal het woon- en leefmilieu zeker niet verbeteren.

Daarnaast gaat het laden en lossen van vrachtwagens een hoop geluid opleveren. De rolwagens die gebruikt worden in de vrachtwagens zijn zeker niet geruisloos.

Vaak worden vrachtwagens voor vertrek voor gekoeld, omdat het fruit in de vrachtwagen koud vervoerd moet worden. Om de vrachtwagens voor te koelen wordt de diesel stationair gestart. Dit levert een diepe brom op die qua geluid ver draagt. Per vrachtwagen wordt er 15 tot 30 minuten voor gekoeld.

Als ervaringsdeskundige kan ik U vertellen dat het geproduceerde geluid gereduceerd kan worden, maar nooit volledig zal verdwijnen. Voor het reduceren van geluid zijn aanzienlijke investeringen nodig. Wij zijn van mening dat dit bestemmingsplan nogmaals goed getoetst moet worden en dat de noodzakelijk aanpassing om de geluidsoverlast beheersbaar te maken in het bouwplan moeten worden opgenomen en na oplevering moeten worden getest.

Ook voor de geluidsoverlast geldt dat deze nooit ophoudt, wellicht is het verstandig de geluidsnormen voor deze locatie verder aan te scherpen, om de aantasting van het woon- en leefmilieu te minimaliseren.

Ad 3. Optisch.

Het te verpakken en sorteren fruit wordt aangevoerd in fruitkisten. Deze fruitkisten moeten opgeslagen worden. Zowel in het voor seizoen als tijdens het plukseizoen worden deze fruitkisten vaak buiten de bebouwing opgeslagen. Dit levert een kleurrijke wand aan fruitkisten op. Er mag volgens het bestemmingsplan tot 4 meter gestapeld worden, maar 7 meter is geen uitzondering.

Daarnaast leidt het bouwen van dit formaat hallen in het buitengebied tot de "verdozing" van Nederland. Wij denken dat dergelijke bouwwerken in een landelijke omgeving als deze niet thuis horen.

Dus ook optisch gezien zal het woon- en leefmilieu aangetast worden.

Ook op dit vlak zijn wij ervaringsdeskundige. Je kunt hier met elkaar afspraken over maken, maar in de praktijk werkt dit niet. Het lijkt ons dan ook zinvol om de normen met betrekking tot de stapel hoogte buiten de bebouwing aan te scherpen en hierop indien gewenst te gaan handhaven.

Het omzetten van het bestemmingsplan naar industriegebied

Door de bestemming van de locatie te wijzigen naar industriegebied gaat de situatie niet ten goede komen. Wij denken dat de locatie te veel verweven is in de landelijke omgeving om dit mogelijk te maken. De eisen qua geluid en transport zullen ongetwijfeld ruimer zijn dan in het huidige bestemmingsplan. Dit gaat de situatie eerder verslechteren dan verbeteren.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Culekampseweg 4.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Zienschwijze 2

Ontvangen 25 januari 2024

Naam ontwerpbestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning

Ontwerp bestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4

Uw zienschwijze op het plan of besluit

Het ontwerpbestemmingsplan Culekampseweg 4, Ingen betreft een herbestemming ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande bedrijfshal met daarbij behorende erfverharding.

In de regels is onder 3.5.5 een voorwaardelijke verplichting over compenserende waterberging opgenomen voor gebouwen. Wij vragen u om de regels van het bestemmingsplan aan te passen zodat dat de voorwaardelijke verplichting ook ziet op waterberging voor oppervlakteverharding. Dit vergt een aanpassing van de voorwaardelijke verplichting.

Volgens ons zou het verder nodig zijn dat het bouwvlak niet uitgezonderd is van de vergunningplicht. Daarom dienen de regels dusdanig aangepast te worden dat de genoemde verboden ook gelden binnen het bouwvlak.

Toelichting

Compenserende waterberging is nodig voor alle toename van verharding en niet alleen voor toename van verharding voor gebouwen.

We verzoeken u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform onze opmerkingen.