

Gemeente Neder- Betuwe
T.a.v. het college van B&W
Postbus 20
4043 ZG Opheusden

Uw kenmerk : ODR2200305
Inzake : Schuilenburg 1, 4041 BK, Kesteren
Betreft : Ruimtelijke onderbouwing buitenplanse aanvraag omgevingsvergunning

Lunteren, 23 november 2022 (wijzigingen 17 januari 2024)

Geacht college,

[REDACTED] dienen wij via deze weg een aanvraag om een omgevingsvergunning in. De aanvraag ziet toe op de herbouw van een fruitopslag. Om dit plan mogelijk te maken dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. In voorliggende brief zullen wij het plan nader toelichten en motiveren.

1 Vooroverleg

Op 11 januari 2022 is er een vooroverlegplan ingediend over het terugbouwen van bebouwing op het adres aan de Schuilenburg 1. Op 1 juli 2022 ontvingen wij een beoordeling n.a.v. het vooroverleg (kenmerk: ODR2200305). Hierin is aangegeven dat het plan kans van slagen heeft. Er is op het perceel geen sprake van een bouwvlak. Wel staat er bestaande en vervallen bebouwing. Hierdoor is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met ruimtelijke ordening'. Onderstaande aanvraag zal hierin voorzien.

2 Situatie

[REDACTED] is eigenaar van een deel van de gronden aan de Schuilenburg 1/2, kadastraal bekend gemeente Kesteren, sectie D, nr. 718. Op het perceel staat een bouwwerk met een oppervlakte van 420 m2 welke cliënt in gebruik heeft als opslagruimte.

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Neder-Betuwe, ten oosten van de kern Lienden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de hoofdlocatie van het fruitbedrijf van cliënt (Remsestraat 2 te Lienden). Verder bevinden zich direct rondom het plangebied een burgerwoning en een ander teeltbedrijf.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied. Bron: streetsmart.cyclomedia.nl



Figuur 2. luchtfoto gebouwen plangebied. Bron: streetsmart.cyclomedia.nl

3 Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren', zoals vastgesteld op 8 april 2014, het bestemmingsplan 'VAB-beleid', zoals vastgesteld op 9 maart 2017, en de 'Parapluregeling Archeologie', zoals vastgesteld op 27 september 2018. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 1'. Op het perceel is een bouwvlak ingetekend. Het betreffende bouwwerk is ligt buiten het bouwvlak.

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarische productie en de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden die eigen zijn aan de betreffende gronden. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de gronden voor zover niet ter plaatse van een bouwvlak mogen uitsluitend worden gebouwd: niet-permanente teeltondersteunende voorzieningen (voor zover de gronden niet zijn gelegen binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 1'), molens ten behoeve van de waterhuishouding, en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,3 meter of over een oppervlakte groter dan 10.000 m².

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden. Op de binnen deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan binnen de andere bestemmingen, mits hierbij de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheid tot het herstel van deze waarden, niet onevenredig worden geschaad.

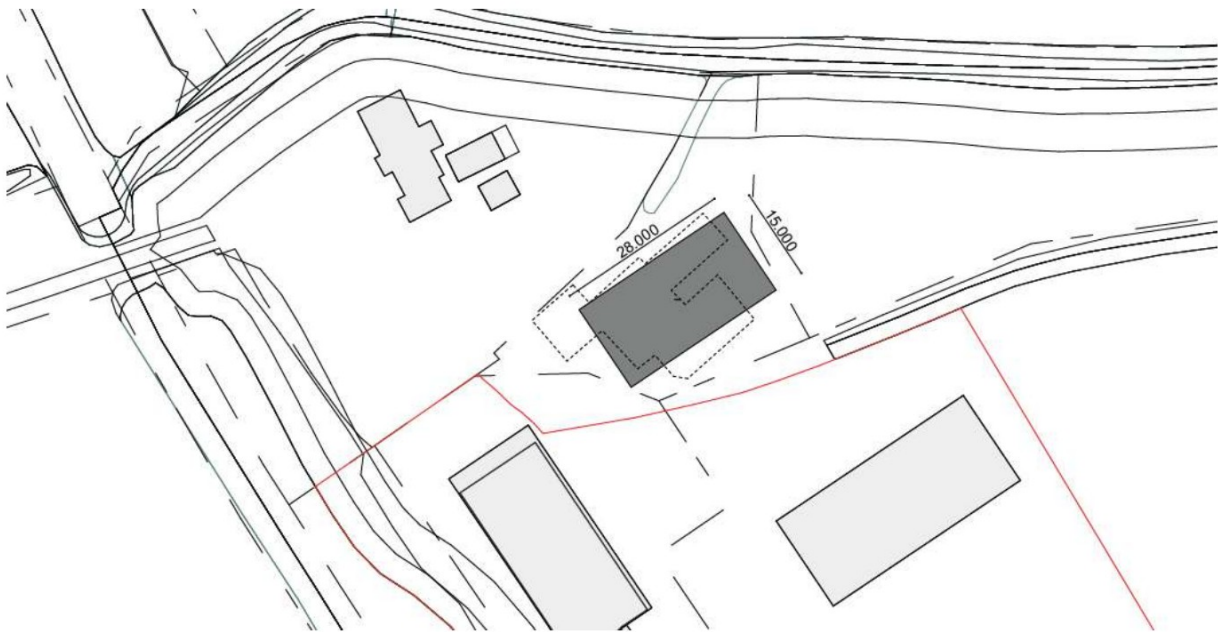


Figuur 3, Bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

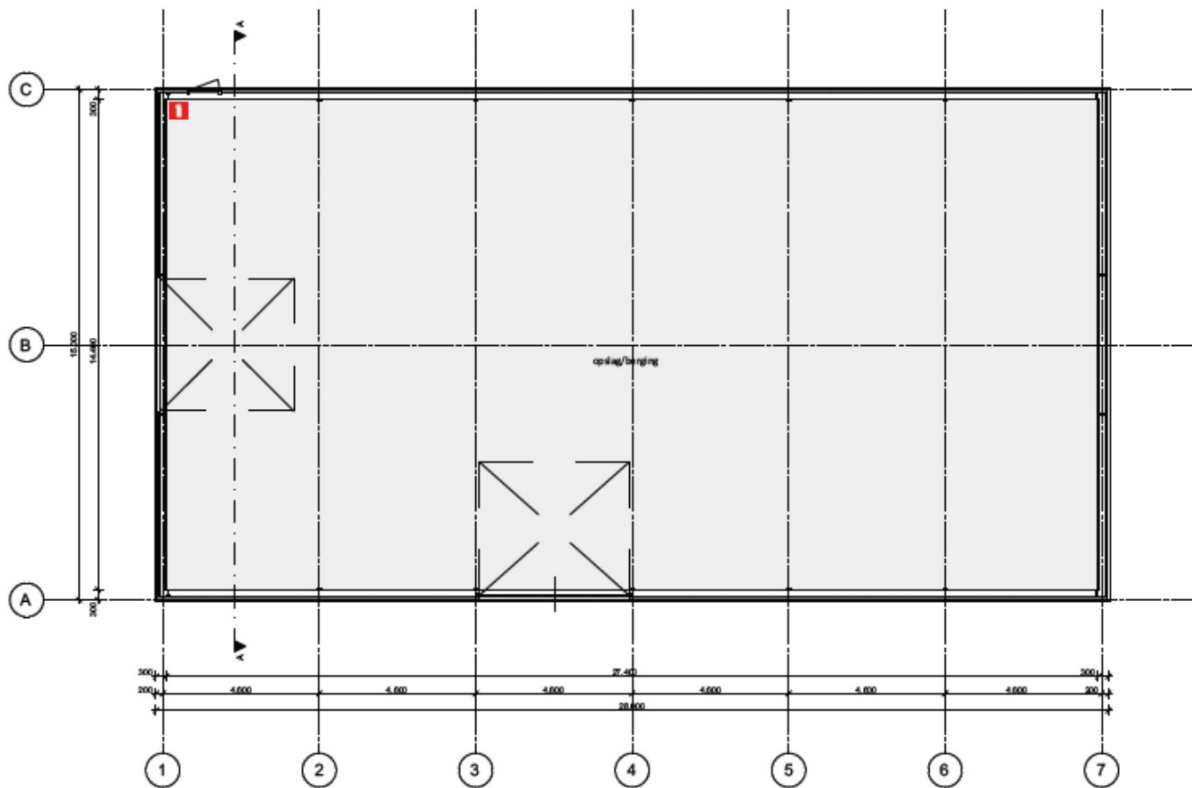
4 Plan

Het zojuist beschreven bouwwerk is bouwkundig in slechte staat en kan niet meer voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering worden gebruikt. Cliënt wenst dit bouwwerk daarom te slopen en her te bouwen om haar oorspronkelijke functie te herstellen. De oppervlakte van het bouwwerk blijft hierbij onveranderd (420 m²) en heeft afmetingen van 15 meter bij 28 meter.

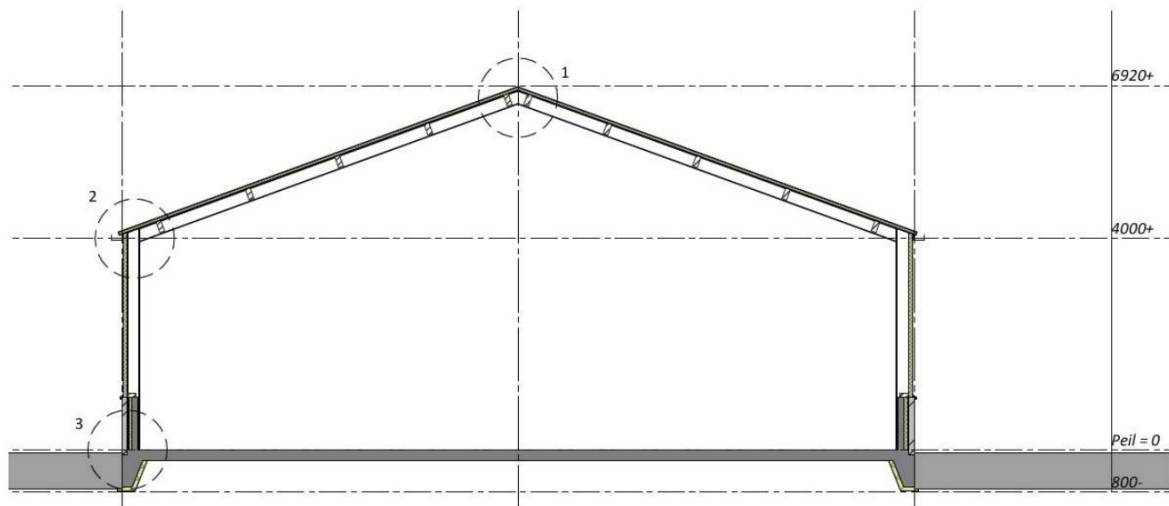
Het bouwwerk wenst cliënt zodanig uit te voeren dat hier een goed koelsysteem in aangebracht kan worden. Op deze manier kan cliënt het fruit afkomstig van zijn percelen hierin koel opslaan. Hierbij wordt gekozen voor duurzame materialen en kleuren, passend in haar omgeving. Het bouwwerk zal groen worden zoals ook aangegeven vanuit het advies van welstand. In figuur 3 is een situatietekening opgenomen. In figuur 4 en 5, als in de bijlage is de bouwtekening opgenomen. In figuur 6 zijn de aanzichten weergegeven.



Figuur 4, situatie huidige en gewenste locatie bouwwerk



Figuur 5. Plattegrond beoogd bouwwerk



Figuur 6. Doorsnede beoogd bouwwerk



Figuur 7. Voor- en achterzijde beoogd bouwwerk

5 Toetsing en motivatie

Client wenst een bestaand bouwwerk, welke buiten het bouwvlak is gelegen, te vervangen door een nieuw bouwwerk met een andere vorm. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Immers zijn bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak niet toegestaan. De twee genoemde bestemmingsplannen kennen geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden welke onderhavig plan mogelijk maken. Derhalve dient buitenplannen van het bestemmingsplan te worden afgeweken.

N.a.v. het vooroverleg is er beoordeeld dat het plan een slagen heeft: *“Op de locatie is geen bouwvlak aanwezig en is bebouwing niet toegestaan. Wel staat er bestaande, vervallen, bebouwing. Met dit initiatief wordt er een impuls gegeven aan het gebied doordat vervallen gebouwen worden vervangen. De herbouw van een schuur ter plaatse van de bestaande bebouwing is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het beoogde bouwplan neemt nagenoeg dezelfde positie in en kent een volume dat overeenkomt met de bestaande gebouwen. De ruimtelijke impact van de wijziging is hierdoor nihil. Het huidige gebruik en functie veranderen ook niet. Voorstelbaar om hier via een uitgebreide procedure aan mee te werken.”*

Bij onderhavige aanvraag is er sprake van sloop en herbouw ten behoeve van een agrarische functie. Er is als doel gesteld om de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en te vergroten (VAB). Hier wordt middels onderhavig plan in voorzien. Het huidige bouwwerk is volgens het BAG gerealiseerd in 1900. De bebouwing is bouwkundig in slechte staat en niet meer geschikt voor een optimale en duurzame bedrijfsvoering. Middels voorliggend plan wordt dit bouwwerk gesloopt en vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw. Tevens wordt middels het plan de functie van het bouwwerk als agrarisch bedrijfsgebouw (in dit geval als fruitopslag) weer hersteld. Ruimtelijk gezien is dit een gewenste situatie.

Het bedrijfsgebouw is in de huidige situatie reeds onderdeel van een bebouwingcluster. Alle bedrijfsbebouwing is geconcentreerd rondom een binnenerf (in de vorm van verharding) zoals karakteristiek voor een boerenerf.

6 Milieuaspecten

Het plan dient ook in milieukundig opzicht aanvaardbaar te zijn. Onderstaand worden de relevante aspecten behandeld.

6.1 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit (bijv. mengvoederfabriek) en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen en kantoren) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied.

Het plan voorziet in het exploiteren van een activiteit die is opgenomen in categorie 2 van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. Er dient derhalve onderzocht te worden of met de activiteit kan worden voldaan aan de gestelde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden behorende bij een fruitteeltbedrijf zijn onderstaand weergegeven.

			Richtafstanden			
SBI-2008	Omschrijving	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW					
011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2	10	10	30	10

Het plangebied is gelegen binnen een gemengd gebied van agrarische bedrijven en burgerwoningen. Derhalve mogen de geldende richtafstanden met één trede worden verlaagd. De grootste afstand bedraagt hierdoor 10 meter voor het aspect geluid. De afstand van het bouwwerk tot de woning per adres Schuilenburg 2 bedraagt meer dan 10 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden. Tevens wordt middels onderhavig plan geen gevoelig object op het perceel toegevoegd en heeft het plan derhalve geen invloed op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

6.2 Bodem

Het nieuwe bouwwerk betreft geen gevoelig object. Een onderzoek naar eventuele bodemverontreinigingen is dan ook niet nodig. Wel moet overwogen worden of een asbestinventarisatieonderzoek dient te worden uitgevoerd.

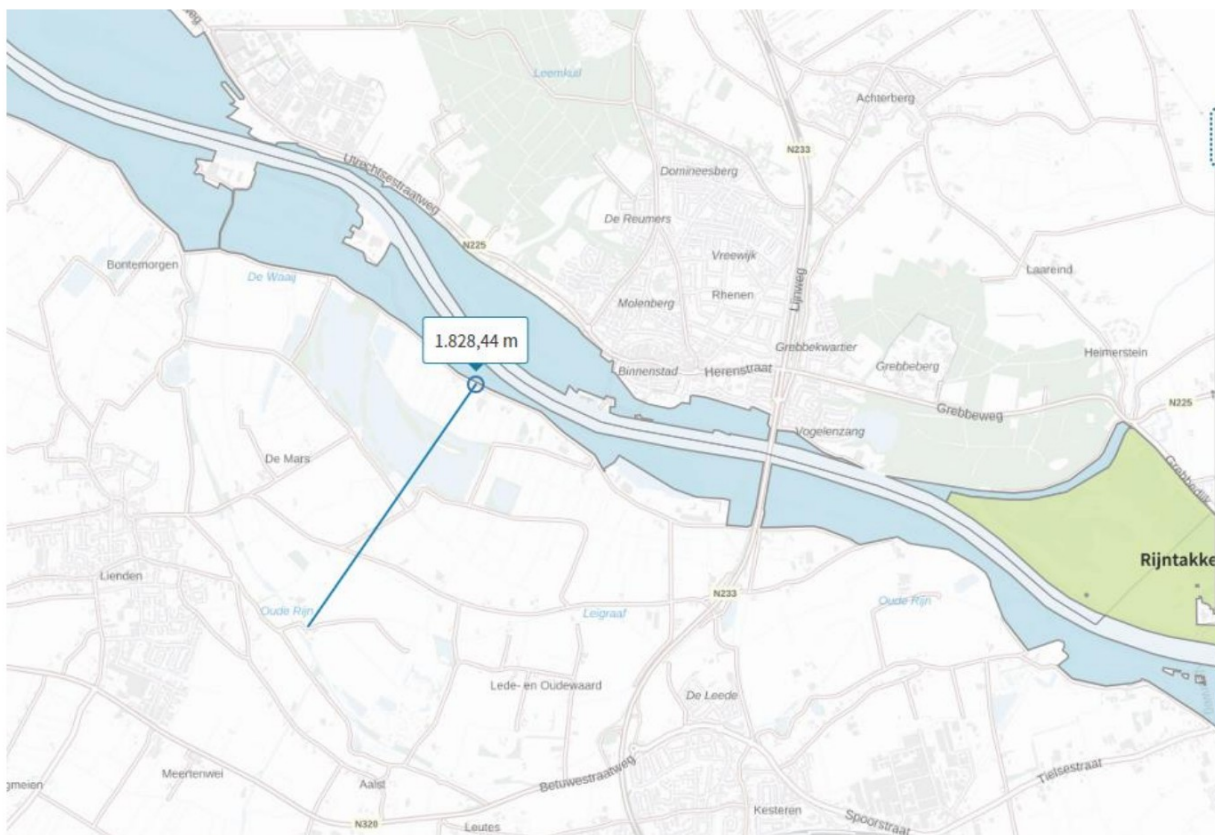
6.3 Ecologie

6.3.1 Soortenbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichtingen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde planten of diersoorten en leefgebieden. In het kader van sloop van de bedrijfsgebouwen heeft er op 11 november 2022 een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden door Advies Cozijnsen. N.a.v. het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen nadelige gevolgen zijn voor wat betreft beschermde soorten of hun verblijfplaatsen. Voor de volledige rapportage, zie bijlage.

6.3.2 Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming dient te worden aangetoond dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op omliggende Natura 2000-gebieden. Onderhavig plan gaat gepaard met een sloopfase/bouwfase en een gebruiksfase. Hiervoor is een AERIUS-berekening uitgevoerd op 5 december 2023. De locatie ligt op een afstand van ca. 1,8 km ten opzichte van het meest dichtbijgelegen natura-2000 gebied. Uit de berekening is gebleken dat wanneer het worst-case scenario wordt toegepast de stikstofdepositie niet leidt tot significante negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in natura-2000 gebieden. Er kan dan ook worden uitgesloten dat voor onderhavig initiatief sprake is van significant negatieve effecten. In de bijlage is de volledige stikstofrapportage opgenomen, als de berekening voor de realisatiefase en de gebruiksfase.



Figuur 8: Natura-2000 gebieden.

6.4 Archeologie

Het is op deze gronden verboden om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,3 meter en over een oppervlakte groter dan 10.000 m². Het bouwwerk heeft een oppervlakte kleiner dan 10.000 m². Een archeologisch onderzoek hoeft dan ook niet uitgevoerd te worden.

6.5 Cultuurhistorie

Het plangebied heeft een dubbelbestemming in het kader van cultuurhistorie. Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden. Tot de cultuurhistorische waarden worden gerekend:

- a. Reliëf: de ruggen, geulen, dijken, kaden en huisterpen;
- b. Waterhuishouding: de contouren van de waterpartijen;
- c. Verkaveling; de tracés en patronen van de kavelgrenzen, wegen en waterlopen;
- d. Bebouwing: de locaties van de bebouwing, zoals deze op de desbetreffende gronden voorkomen, dan wel uit historische bronnen bekend zijn;
- e. De kernkwaliteiten die behoren tot het provinciaal waardevolle landschap, zoals deze blijken uit de structuurvisie Gelderland, zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Voor onderhavig plan kan als volgt op deze cultuurhistorische waarden worden gereageerd:

- Ad a. Het plan heeft geen invloed op het reliëf van het landschap. Immers is hier reeds bebouwing aanwezig welke door onderhavig plan wordt vervangen;
- Ad b. Op de beoogde locatie van het bouwwerk zijn geen waterpartijen aanwezig;
- Ad c. De realisatie van het bouwwerk heeft geen invloed op het bestaande verkavelingspatroon;
- Ad d. Nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de oude bebouwing;
- Ad e. Volgens de Omgevingsverordening Gelderland is het plangebied gesitueerd binnen het Nationaal Landschap buiten Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuw Hollandse Waterlinie. Het betreffende Nationaal Landschap is Rivierenland, meer specifiek het deelgebied 'Lienden'. Het landschap wordt hier gevormd voor een karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied. In dit geval wordt bebouwing die bouwkundig in slechte staat is, vervangen door nieuwe bebouwing welke landschappelijk goed inpasbaar is in de omgeving. De kernkwaliteiten worden derhalve niet aangetast.

Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor medewerking aan onderhavig plan.

6.6 Landschap

De voor 'Agrarisch met waarden – 1' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden die eigen zijn aan de betreffende gronden. Tot deze landschappelijke en natuurwaarden worden gerekend:

- a. Reliëf: geulen, ruggen en huisterpen
- b. Waterhuishouding: een relatief laag grond- en oppervlaktewaterpeil
- c. Watersysteem: wielen, plassen en open water;

- d. Grondgebruik: een divers agrarisch gebruik, onder meer als grasland, akkerland, boomgaard en boomkwekerij, waarbij de diverse gebruiksnormen door elkaar heen voorkomen;
- e. Verkaveling: een kleinschalige verkaveling, waarbij zowel regelmatige als onregelmatige en zowel strookvormige als blokvormige percelen voorkomen en die voor een deel het reliëf volgt;
- f. Opgaande beplanting: relatief veel erf-, kavelgrens- en wegbeplantingen, boomgaarden en bosjes, met als meest kenmerkende boomsoorten eiken, essen, iepen, lindes, fruit-, noten- en kastanjabomen;
- g. Bebouwing: relatief veel bebouwing, waarbij deze zowel kan voorkomen in de vorm van geconcentreerd liggende buurtschappen en lintbebouwing als in de vorm van verspreid liggende bebouwing;
- h. Flora: droge, halfnatuurlijke, kruidenrijke graslanden, akkeronkruiden en opgaande beplanting met bijbehorende onderbegroeiing;
- i. Fauna: diersoorten die zijn gebonden aan opgaande beplanting (zoals vleesmuizen, zang- en roofvogels en kleine zoogdieren, waaronder marterachtigen).

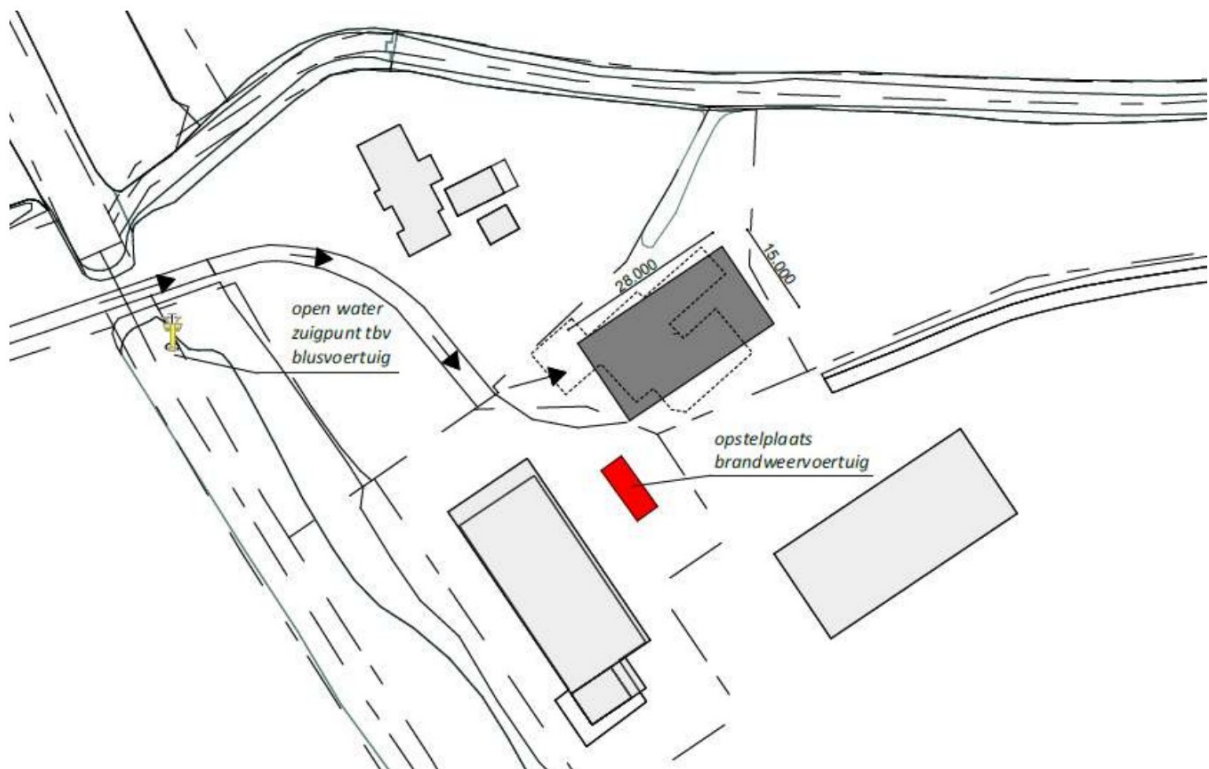
Voor onderhavig plan kan als volgt op deze waarden worden gereageerd:

- Ad a. Het plan heeft geen invloed op het reliëf van het landschap. Immers is hier reeds bebouwing aanwezig welke door onderhavig plan wordt vervangen;
- Ad b. Het realiseren van het bouwwerk heeft geen invloed op het waterpeil ter plaatse;
- Ad c. Op de beoogde locatie van het bouwwerk zijn geen waterpartijen aanwezig;
- Ad d. Het grondgebruik ter plaatse blijft onveranderd. Nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de oude bebouwing. Het nieuwe bouwwerk wordt ingezet ten behoeve van een fruitboomkwekerij;
- Ad e. De realisatie van het bouwwerk heeft geen invloed op het bestaande verkavelingspatroon;
- Ad f. Er wordt geen beplanting verwijderd. Het nieuwe bouwwerk wordt landschappelijk ingepast in haar omgeving in de vorm van erfbeplanting (een haag en een aantal solitaire bomen);
- Ad g. Nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de oude bebouwing en heeft eenzelfde oppervlakte;
- Ad h. Middels onderhavig plan wordt de flora ter plaatse niet aangetast. Nieuwbouw vindt plaats op de locatie van de oude bebouwing;
- Ad i. Indien in principe medewerking wordt verleend aan het plan, zal een ecologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Met het plan worden de landschappelijke en natuurwaarden ter plaatse derhalve niet aangetast.

6.7 Verkeer

In figuur 9 is aangegeven hoe het perceel wordt ontsloten via de Schuilenburg (kadastrale nummers 717 + 1131). De Schuilenburg ontsluit weer op de Rijnbandijk. Ook is in figuur 9 de bluswatervoorziening (open water) weergegeven met de opstelplaats voor de brandweer.



Figuur 9: Ontsluiting + brandweervoorzieningen.

7 Afsluiting

[redacted] verzoeken wij u om medewerking aan het plan. Wij zijn van mening dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan past binnen de doeleinden zoals beschreven in het bestemmingsplan 'VAB-beleid'.

Graag ontvangen wij een bevestiging van de ontvangst van deze brief. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 0342-474255.

Hoogachtend,

VANWESTREENEN BV



[redacted]

Bijlage(n):

- Bouwtekening
- Ecologisch rapport
- Stikstofrapportage
- Stikstofberekening realisatiefase
- Stikstofberekening gebruiksfase