

3 ABC

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Neder-Betuwe
d.d. 13 april 2006 nr. 66
De griffier van Neder-Betuwe,

[Handwritten signature]

bestemmingsplan

Buitengebied 1978 correctieve herziening 2005-1

Tielsestraat 66a

gemeente Neder-Betuwe



GOEDGEKEURD op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordering bij besluit van 9 januari 2007 - zaaknr. 2006-013722

Gedeputeerde Staten van Gelderland

[Handwritten signature]
Commissaris
van de Koningin

[Handwritten signature]
secretaris

H 438-8

Behoort bij de uitspraak van de Afdeling
bestuursrechtspraak van 21-11-2007
no. 200701323/1

13 april 2006

projectnummer 62.30.11

~~s a~~
~~b~~

INHOUD

TOELICHTING

1	PLANBESCHRIJVING
1.1	INLEIDING
1.2	HET PLAN
1.3	WIJZE VAN BESTEMMEN
2	ONDERZOEK EN ANALYSE
2.1	MILIEUASPECTEN
2.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

1
1
2
4
6
6
7

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	3
ARTIKEL 3	WERKING VAN BOUWGRENZEN	3
ARTIKEL 4	BESTAANDE AFSTANDEN EN ANDERE MATEN	3
ARTIKEL 5	DUBBELTELBEPALING	4
2	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	5
ARTIKEL 6	BEDRIJFSDOELEINDEN	5
3	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	6
ARTIKEL 7	VRIJSTELLINGEN	6
ARTIKEL 8	ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN	6
ARTIKEL 9	PROCEDUREVOORSCHRIFTEN	7
ARTIKEL 10	STRAFBARE FEITEN	7
ARTIKEL 11	OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN	7
ARTIKEL 12	OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK	8
ARTIKEL 13	TITEL	8

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 9730a

Toelichting

1 PLANBESCHRIJVING

1.1 INLEIDING

De raad van de gemeente Neder-Betuwe heeft in haar vergadering van 15 december 2004 het bestemmingsplan Buitengebied 1978, herziening 2001-2 (Tielsestraat 66a) vastgesteld. Dat plan beoogde de destijds al bestaande activiteiten van veevoederbedrijf Van Tuijl aan de Tielsestraat juridisch-planologisch afdoende te regelen.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij besluit van 23 augustus 2005, nr. RE2005.11655, integraal goedkeuring onthouden aan dat plan. Gedeputeerde Staten overwogen hierbij dat, gezien de verscheidenheid aan veevoederbedrijven zoals opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", een specifieke regeling in het bestemmingsplan tot welke categorie de bedrijvigheid ter plaatse kan worden toegestaan, voor de hand had gelegen. Het vastleggen van de maximaal toegestane categorie is te meer van belang gelet op in de nabijheid van het veevoederbedrijf gelegen burgerwoningen. Gedeputeerde Staten constateren, dat de indicatieve grootste afstand van de huidige activiteiten van 200 meter niet wordt gehaald, omdat de dichtstbij gelegen burgerwoningen op circa 15 meter zijn gelegen, maar achten dit niet onaanvaardbaar voor zover het plan de bestaande feitelijke situatie beoogt vast te leggen. Een verdere door groei naar een zwaardere categorie veevoederbedrijvigheid had echter op basis van dit bestemmingsplan dienen te worden uitgesloten. Daarbij is van belang, dat een drogerij als onderdeel van het veevoederbedrijf is verplaatst naar een industrieterrein en hierdoor het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen enigszins is verbeterd. Gedeputeerde Staten achten het niet aanvaardbaar, dat op basis van het bestemmingsplan opnieuw een drogerij kan worden gevestigd.

In het kader van de op te starten herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geven Gedeputeerde Staten de gemeente ten slotte in overweging om de mogelijkheden van verplaatsing van het veevoederbedrijf naar een bedrijventerrein nogmaals te onderzoeken.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt het veevoederbedrijf Van Tuijl opnieuw van een juridisch-planologisch kader te voorzien, met inachtneming van de overwegingen van Gedeputeerde Staten.

De firma Van Tuijl is reeds lange tijd gevestigd op het huidige adres. Sinds het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 1978 is het accent van de bedrijfsvoering echter veranderd. Daarnaast overschrijdt de huidige bebouwing de in het geldende bestemmingsplan toegestane oppervlakte. Het starten van een handhavingstraject ligt niet in de rede, omdat de situatie reeds lange tijd bekend is bij de gemeente en er geen sprake is van illegale bebouwing, waardoor handhaving lastig is. Legalisatie van het feitelijk gebruik is de aanleiding voor dit bestemmingsplan.

1.2 HET PLAN

voorgeschiedenis

Het bedrijf Van Tuijl is in 1970 op gemeentelijk initiatief vanuit de bebouwde kom van Opheusden verplaatst naar de Tielsestraat 66a. De bedrijfsactiviteiten betroffen destijds veevoederhandel/-productie en veehouderij. Reeds in deze tijd vonden er al (gedeeltelijk) industriële activiteiten plaats, welke bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 1978 niet positief bestemd zijn. Of dit een bewuste beleidsmatige keuze of een omissie betrof is niet meer te achterhalen. Wel kan worden gesteld dat in de loop der tijd het accent in de bedrijfsvoering steeds meer op de productie is komen te liggen en minder op de dienstverlening. Gelet op de voorgeschiedenis en de tijdsduur waarin de activiteiten al plaatsvinden, wordt het niet opportuun geacht om hier nog tegen op te treden. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is dan ook om te komen tot een legalisering van de, reeds sinds lange tijd aanwezige, bedrijfsactiviteiten.

mogelijkheden tot bedrijfsverplaatsing

In 1997 is er meermalen overleg gevoerd tussen Van Tuijl en de gemeente over een mogelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie. Een belangrijk aspect daarbij waren de financiële mogelijkheden voor een dergelijke verplaatsing. Destijds is geprobeerd om provinciale subsidies te genereren, hetgeen uiteindelijk niet haalbaar bleek te zijn. Eventuele subsidiemogelijkheden zijn sindsdien alleen maar minder geworden. Vanuit de gemeente zijn er geen (financiële) middelen aanwezig om een bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Daarnaast is het voor het bedrijf financieel onhaalbaar het bedrijf te verplaatsen en daarnaast een rendabele bedrijfsvoering te kunnen handhaven.

Voorliggend bestemmingsplan legaliseert uitsluitend een reeds bestaande situatie. Een afweging omtrent de toelating van bebouwing is momenteel in praktische zin dan ook niet meer aan de orde. In dit bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie bestemd. Een afweging omtrent verplaatsing is in dit kader dan ook lastig te maken aangezien uitbreiding van het bedrijf nu en in de toekomst op de huidige locatie niet aan de orde is. Een dergelijke keuze had bij het voornemen tot bedrijfsuitbreiding in het verleden moeten worden genomen.

Geconcludeerd kan worden, dat een verplaatsing van het bedrijf op dit moment niet tot de mogelijkheden behoort.

planbeschrijving

Het diervoederverwerkingsbedrijf P.C. van Tuijl ligt aan de Tielsestraat 66a in het landelijke gebied van de gemeente Neder-Betuwe. De Tielsestraat is een drukke verkeersweg met aan weerszijden bebouwing van agrarische bedrijven met dienstwoningen en een enkele burgerwoning. In oostelijke richting bevindt zich de bebouwde kom van Opheusden en in westelijke richting bevindt zich het



afbeelding 1: ligging plangebied

bedrijventerrein 't Panhuis nabij de kern van Kesteren (zie afbeelding 1).

Het perceel Tielsestraat 66a valt onder het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1978". Ingevolge dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming "bijzondere agrarische bedrijven" toegekend. Deze bestemming is vigerend sinds 1978 en kent het bedrijf veel mogelijkheden toe. Het bedrijf is middels deze bestemming bestemd voor agrarische bedrijven, agrarische loonbedrijven, meelhandel, veevoederdistributiebedrijven en veehandelsbedrijven. Door een wijziging in de bedrijfsvoering is het huidige bedrijf echter inmiddels niet meer als "bijzonder agrarisch bedrijf" te kenmerken. Het bedrijf heeft zich ontwikkeld van de uitvoering van activiteiten in de agrarische dienstverlening tot het vormgeven van industriële activiteiten in de vorm van veevoederproductie. Een meer passende en specifiekere bestemming van het bedrijf is daarom wenselijk. Voorliggende herziening voorziet in een bestemming van de werkelijke situatie.

Tevens is gebleken dat de huidige bebouwing in kwantitatieve zin niet (meer) in overeenstemming is met hetgeen het geldende bestemmingsplan toestaat. Er is meer gebouwd dan het huidige bebouwingspercentage van 60% toestaat en ook de bebouwingsgrenzen zijn in het verleden niet in acht genomen.

Er is dan ook sprake van beperkte overschrijdingen van bebouwingsgrenzen en bebouwingspercentage. Er is echter niet gebleken, dat sprake is van illegale bouw. Bij de toetsing van de bouwplannen heeft wel een sterk accent gelegen op welstandsaspecten, waardoor de formele bestemmingsplantoets wellicht wat naar de achtergrond is geschoven.



afbeelding 2: huidige situatie

1.3 WIJZE VAN BESTEMMEN

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat kaart en voorschriften te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

plankaart

Op de plankaart hebbende gronden binnen het plangebied de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met de nadere aanduiding "V" gekregen.

planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- hoofdstuk I (inleidende bepalingen), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken;
- hoofdstuk II (bestemmingsvoorschrift), waarin voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" een doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften zijn opgenomen;
- hoofdstuk III (algemene voorschriften), waarin algemeen geldende vrijstellings- en gebruiksvoorschriften en een aantal standaardvoorschriften zijn opgenomen.

inleidende bepalingen en algemene voorschriften

Voor zover deze in het voorgaande of het navolgende niet wordt gegeven, behoeven de inleidende bepalingen en de algemene bepalingen geen nadere toelichting.

bestemmingsvoorschrift

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Deze bestemming kent de volgende opbouw:

- lid 1 doeleindenomschrijving;
- lid 2 bouwvoorschriften;
- lid 3 nadere eisen.

De doeleindenomschrijving is de centrale bepaling van de bestemming. In de doeleindenomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zijn toegestaan, i.c. een veevoederbedrijf.

In verband met het sterk consoliderende karakter van dit bestemmingsplan worden zowel het toegelaten gebruik als de bouwvoorschriften (zie hieronder) afgestemd op de huidige, bestaande situatie op het perceel.

Veevoederbedrijf Van Tuijl valt onder te brengen onder SBI-code 1571.5 (mengvoederbedrijf met een productiecapaciteit die kleiner is dan 100 ton per uur) als bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (zie ook paragraaf 2.1). Bij deze bedrijfscategorie hoort een planologische onderzoekzone van 200 meter (categorie 4) die gebaseerd is op de milieuaspecten geur en geluid. In de begripsbepalingen in de voorschriften is deze categorie vastgelegd, zodat eventuele doorgroei naar een zwaardere categorie (met een grotere hinderzone) niet mogelijk is. Een specifiek bedrijfsonderdeel van Van Tuijl, namelijk de drogerij, is in overleg met de provincie verplaatst naar het industrieterrein. In verband met het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen wordt in de gebruiksbepaling bepaald, dat (een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van) een drogerij niet is toegestaan.

Binnen de bestemming is de huidige, feitelijk aanwezige bebouwing toegestaan. Dit is vastgelegd, door in de bouwvoorschriften te bepalen dat de hoogte en de oppervlakte van de gebouwen maximaal de op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-plan bestaande hoogte en oppervlakte mogen bedragen. Door deze 'fixerende' bepaling is een uitbreiding van de gebouwen niet toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ mag bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt, dat de hoogte hiervan maximaal 2 meter mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van bedrijfsinstallaties waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van in- en uitritten in verband met het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de verkeersveiligheid (uitzichthoeken) en de brandpreventie.

2 ONDERZOEK EN ANALYSE

2.1 MILIEUASPECTEN

In het kader van nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen dient aandacht te worden besteed aan de milieuaspecten. Het betreft voornamelijk de hinder tengevolge van bedrijvigheid en (weg-)verkeer. Tevens dient aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

bedrijvigheid

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2001) valt het bedrijf van Van Tuijl onder SBI-code 1571.5 "mengvoederbedrijf met een productiecapaciteit die kleiner is dan 100 ton per uur". Bij deze bedrijfscategorie hoort een planologische onderzoekszone van 200 meter (categorie 4) die gebaseerd is op de milieuaspecten geur en geluid. Het bedrijf is al vele jaren ter plaatse aanwezig en heeft zich ontwikkeld van activiteiten in de agrarische dienstverlening tot industriële activiteiten in de vorm van veevoederproductie. Binnen een afstand van 200 meter zijn woningen van derden aanwezig. Om die reden is de vergunde situatie van het bedrijf nader bekeken.

De huidige vergunning van het bedrijf dateert uit 1986. Op basis van de Nederlandse Emissie Richtlijn (NER) geldt ten aanzien van het milieuaspect geur een richtwaarde van 2 g.e./m³ als 98-percentiel. Deze geurnorm is vastgelegd in de huidige vergunning.

Uit het akoestisch onderzoek van Peutz & Associés naar de bedrijfssituatie van Van Tuijl (oktober 2000, rapportnummer F4186-6) blijkt dat voor één woning van derden (Tielsestraat 66) de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met 2 dB(A) wordt overschreden. Aangezien het in dit geval gaat om een bestaande situatie waarbij zowel de woning als het bedrijf al langere tijd naast elkaar aanwezig zijn, kan een gemotiveerde afwijking van 2 dB(A) t.o.v. de voorkeursgrenswaarde plaatsvinden.

Voor het overige geldt dat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden biedt en dat de feitelijke situatie is bestemd.

geluidhinder wegverkeer

Aangezien voorliggend bestemmingsplan slechts de legalisering van een bestaand bedrijf mogelijk maakt en dit geen hindergevoelige bestemming is, is uitvoering van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

milieukundig bodem- en grondwateronderzoek

Aangezien voorliggend plan niet voorziet in het oprichten van nieuwe milieuhindergevoelige bebouwing, maar slechts de bestaande bebouwing legaliseert, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

archeologisch onderzoek

De strekking van dit plan is dusdanig, dat er geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen als gevolg van voorliggend plan dan ook niet aangetast worden.

2.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan is een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de wijziging van het bestemmingsplan alsmede de uitvoering hiervan komen voor rekening van belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.