

Bommelweg 24, Wadenoijen

Aan de Bommelweg 24 is een agrarisch bedrijf gevestigd, zijnde een kwekerij van bomen en struiken ten behoeve van tuin- en plantsoenaanleg. Het bedrijf heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om het agrarisch bouwvlak uit te breiden teneinde een nieuwe bedrijfsloods te bouwen.

Hiervoor is een separate onderbouwing als bijlage opgenomen, waarin de ruimtelijke aanvaardbaarheid en bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding is uiteengezet (*verzoek opnemen vergroting bouwvlak in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied, Bosman bouwvergunningen en advies, 20 februari 2018*).

Uithoorn, 20 februari 2018.



Het college van Burgemeester en Wethouders van Tiel
Achterweg 2
4001 MV TIEL

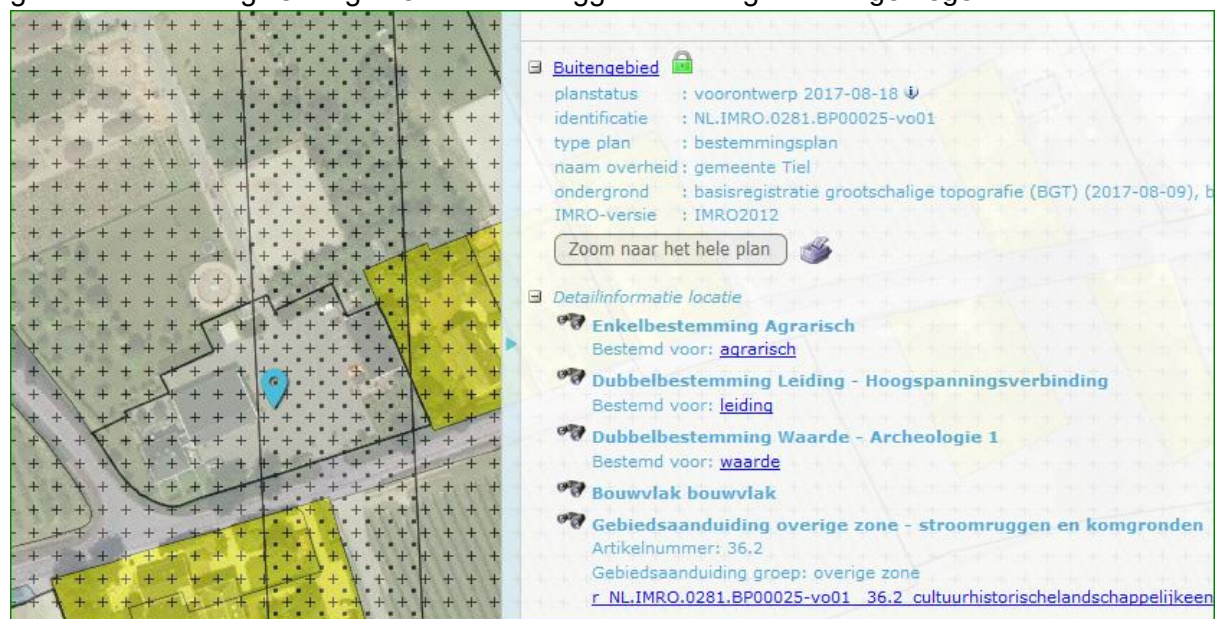
Betreft : verzoek opnemen vergroting bouwvlak in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Geacht college,

Op 18 augustus 2017 is voor het buitengebied het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied” ter inzage gelegd. Binnen dit voorontwerp bestemmingsplan heeft het perceel Bommelweg 24 te Wadenhoijen o.a. de bestemming “Agrarisch” gekregen. Mijn cliënt heeft helaas de publicatie gemist. Uit navraag bij de heer Leemrijzen blijkt dat het ontwerp bestemmingsplan waarschijnlijk voor de zomervakantie 2018 ter inzage gelegd gaat worden. Uit onderstaande onderbouwing blijkt dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn om het bestaande bouwvlak te vergroten. Wij verzoeken u dan ook om de vergroting van het bouwvlak mee te nemen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

1. Voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied

Binnen het voorontwerp bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Agrarisch”, de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en deels “Leiding – Hoogspanningsverbinding” en de gebiedsaanduiding “Overige zone stroomruggen en komgronden” gekregen.



Afbeelding 1 plankaart bestemmingsplan

2 Toetsing plannen aan het bestemmingsplan

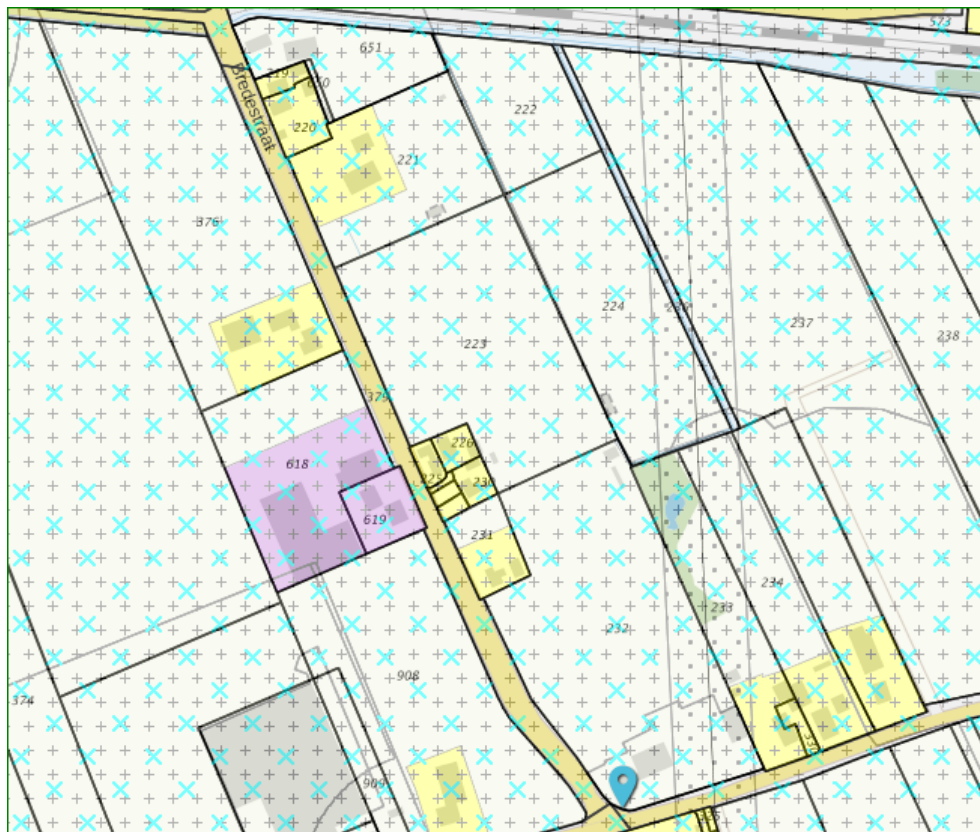
2.1 Toets aan de bestemming Agrarisch / wijzigingsmogelijkheid bouwvlak

Uit artikel 3.2 uit de voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat het wijzigen van het bouwvlak niet is toegestaan. In artikel 3.6.1 staat echter opgenomen dat het college bevoegd is om de bestemming “Agrarisch” te wijzigen ten behoeve van het vergroten of in situering wijzigen van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen mits:

- a. wijziging bedrijfseconomisch en/of bedrijfsorganisatorisch noodzakelijk en doelmatig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het agrarisch grondgebonden bedrijf;
- b. de uitbreiding of wijziging geen onevenredige nadelige invloed heeft op de bestemmingen in de omgeving;
- c. Er geen situatie ontstaat die uit milieuhygiënisch oogpunt onaanvaardbaar is;
- d. De oppervlakte van het bouwvlak na wijziging ten hoogste 1,5 Ha bedraagt;
- e. Er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- f. Er sprake is van een goede verkeersafwikkeling en een verkeersveilige ontsluiting.

2.2 wijziging bedrijfseconomisch en/of bedrijfsorganisatorisch noodzakelijk en doelmatig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het agrarisch grondgebonden bedrijf

In maart 2017 zijn de kadastrale percelen E 222 en E 224 met een totale oppervlakte van 14.599 m² aangekocht. I.o.m. het waterschap zijn de sloten verbreed waardoor het waterbergend vermogen is toegenomen.



Afbeelding 2 : Kadastrale percelen



Afbeelding 3 : Groen is het bestaande perceel E232 (oppervlakte 18.146 m²) en rood de uitbreiding bedrijfsperceel met 14.599 m² (E 222 van 4.754 m² en E 224 van 9.845 m²)

De kadastrale percelen E 222 en E 224 met een totale oppervlakte van 14.599 m² zijn in maart 2017 aangekocht voor de uitbreiding van de kwekerij. Inherent aan de vergroting van de kwekerij is dat er meer opslagruimte benodigd is voor de opslag van grondstoffen, etc. Vergroting van het bouwvlak voor de realisatie van een bedrijfsgebouw van 20 x 45 meter is benodigd. Vanuit bedrijfsorganisatorisch oogpunt (inrit/ uitweg en keren van vrachtwagens en aanhangers) en daarnaast de hoogspanningskabels met de benodigde vrije zone (aan weerszijde van de kabels 22 meter), moet het bedrijfsgebouw achter het bestaande bedrijfsgebouw worden gerealiseerd. Dat is echter buiten het bouwvlak. Het vergroten van het bouwvlak op grond van artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Uit onderstaande motivering blijkt dat aan alle door het college gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Planspecifiek

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er dan ook geen bezwaren tegen vergroting van het bouwvlak.

2.3 de uitbreiding of wijziging geen onevenredige nadelige invloed heeft op de bestemmingen in de omgeving

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt hierbij zijn de richtafstanden in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) en mede bepalend tevens Wgv c.q. het Activiteitenbesluit. Voor het bepalen van afstanden bij veehouderijen wordt getoetst conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) of het Activiteitenbesluit.

Beoordeling situatie

Bij het wijzigen van het bouwvlak moet worden beoordeeld of omliggende bestemmingen geen onevenredige nadelige invloed ondervinden.

Aan de oostzijde van het perceel ligt het perceel Bommelweg 22 met de bestemming "Wonen". De bedrijfsbestemming "Agrarisch" en het bouwvlak is pal tegen deze bestemming gesitueerd en de afstand tot de woonbestemming wordt door de wijziging van het bouwvlak niet verkort.

Aan de noordzijde van Bommelweg 24 is het perceel Bredestraat 41 gelegen met de bestemming "Wonen". De bestemming "Agrarisch" van het bedrijf is pal tegen de "Wonen; bestemming aan gelegen. De huidige afstand tussen het bouwvlak Wonen en het bouwvlak "Agrarisch" bedraagt 113 meter. Bij het vergroten van het bouwvlak met 50 meter richting Bredestraat 41, resteert er nog steeds een afstand van 53 meter.

Bommelweg 21 aan de zuidzijde heeft een Wonen bestemming. De bestemming Agrarisch van het bedrijf is reeds gelegen op een afstand van 11 meter. Indien het bouwvlak wordt verandert aan de achterzijde wordt de afstand van het gewijzigde bouwvlak tot dit perceel niet korter.

Bommelweg 24a aan de westzijde heeft een Wonen bestemming. De bestemming Agrarisch van het bedrijf is reeds gelegen op een afstand van 50 meter. Indien het bouwvlak wordt vergroot aan de achterzijde wordt de afstand van het gewijzigde bouwvlak tot deze bestemming 83 meter.

Planspecifiek

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening levert de vergroting van het bouwvlak geen onevenredige hinder op voor naastgelegen percelen.

2.4 Er geen situatie ontstaat die uit milieuhygiënisch oogpunt onaanvaardbaar is

Een verandering van een bouwvlak kan gevolgen hebben voor de belangen van de natuur en het milieu, voor de waterhuishouding en externe veiligheid. Een goede ruimtelijke ordening vereist dat er aandacht wordt besteed aan de diverse relevante milieuaspecten, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol spelen. Ook dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een project te onderzoeken welke waarden er bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde de geluidhinder, de luchtkwaliteit, de bodemkwaliteit, de ecologie, water, de externe veiligheid en bedrijven & milieuzonering.

2.4.1 Geluidhinder

Geluidgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen en gezondheidszorggebouwen. Kantoren, hotels en horecagebouw en zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig. Het plan betreft het wijzigen van een bouwvlak voor het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw wat geen geluidgevoelige bestemming is.

2.4.2 Luchtkwaliteit

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

2.4.3 Bodem

Voor het plan is geen onderzoek nodig naar de bodemkwaliteit binnen het perceel. De reden dat er in dit geval geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd is omdat er in het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw er niet langer dan 2 uur per dag personen aanwezig zijn. Hierdoor is het voor het veranderen van het bouwvlak niet nodig dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

2.4.4 Archeologie

Voor het plan is geen archeologisch onderzoek nodig binnen het perceel. Allereerst is er reeds eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden voor de bouw van de nieuwe woning en de loods waaruit naar voren is gekomen dat er geen archeologische waarden aanwezig waren. Daarnaast zal de fundering van de nieuwe loods niet dieper dan 30 cm worden gegraven. Hierdoor is het niet nodig dat er archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

2.4.5 Ecologie

Wet- en Regelgeving

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Momenteel genieten zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones (NNN) aangewezen. Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Natuurbeschermingswet.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van plant- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Het uitgangspunt van de wet is “nee, tenzij”. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen (“nee”) kan onder voorwaarden (“tenzij”) worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

Ecologie en het Perceel

Gebiedsbescherming

Door de geringe omvang van deze ontwikkeling en de afstanden tot beschermde Natuurgebieden ((11 km tot Natura 2000 en NNN gebied Lingegebied en Diefdijkgebied) levert het wijzigen van het bouwvlak geen hinder voor de bestaande natuurgebieden.



Afbeelding 4 : Globale ligging Natura 2000-gebied (gele arcering). (bron: PDOK viewer)

Soortenbescherming

De aanwezige bebouwing is niet geschikt als verblijfplaats van in de omgeving voorkomende vleermuissoorten. De bebouwing bevat geen geschikte invliegopeningen en heeft geen spouwmuren. Alleen wanneer er sprake is van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegroutes en belangrijke foerageerplaatsen van vleermuizen zijn maatregelen noodzakelijk. Dergelijke verstoring is hier niet aan de orde. Ook is het niet noodzakelijk om bomen te kappen voor de bouw van het nieuwe bedrijfsgebouw. Er worden geen sloten gedempt of vergraven. Omdat beschermde soorten gezien voorgaande niet worden verwacht is geen Ecologische quickscan opgesteld. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn vanuit gebieds- en soortenbescherming.

2.4.6 Waterparagraaf

Watertoets en het Wettelijk Kader

Zoals in de inleiding is opgenomen betreft het plan het veranderen van het bouwvlak voor het bouwen van een bedrijfsgebouw van 20 x 50 meter. Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. Op het perceel is geen oppervlaktewater aanwezig. Het is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en de directe omgeving is geen sprake van wateroverlast. Het bouwplan levert geen negatieve effecten op voor het waterbeheer. Het hemelwater van het dak zal middels goten en hemelwaterleidingen worden geloosd op gescheiden rioolstelsel.

2.4.7 Externe veiligheid

Externe Veiligheid Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de risico's voor de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Dit zijn:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen).
3. het gebruik van luchthavens.

Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) formuleert milieukwaliteitseisen op het gebied van de externe veiligheid. Met dit besluit zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermings-niveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen kwetsbare objecten (objecten waar zich veel mensen ophouden) en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het Bevi het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovolle inrichting. Hiertoe is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vastgesteld. Het Revi beschrijft de normen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Bevi. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en het daarbij behorende Revi) naleven bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Eén van de normen is, dat zowel de gemeentelijke als de regionale Brandweer bij projecten, waarbij Bevi-aspecten aan de orde zijn, om advies moet worden gevraagd. In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde vastgesteld en voor beperkt kwetsbare objecten is er voor dit plaatsgebonden risico een richtwaarde opgenomen. De normen in het Bevi zijn niet effectgericht maar zijn gebaseerd op een risico-effect benadering.

Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Dat wil zeggen, dat gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade daarin niet zijn meegenomen. In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht. In het Bevi is een voorschrift opgenomen (artikel 13) op grond waarvan inzicht moet worden gegeven in de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent een inspanningsverplichting bij de besluitvorming rond ruimtelijke projecten, waarbij onder andere de mogelijkheden tot het verlagen van de risico's, de zelfredzaamheid en de hulpverlening van belang zijn. Hiervoor is door de (toenmalige) Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Binnenlandse Zaken de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (december 2007) opgesteld.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) wordt het beleid beschreven inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het transport van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. De werkingsduur van de genoemde Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) was tot 31 juli 2012. Een wettelijke verankering van deze risiconormen in een AMvB is voorzien, maar is nog niet vastgesteld. Wel is in november 2008 het concept Besluit transportroutes externe veiligheid gepubliceerd.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten:

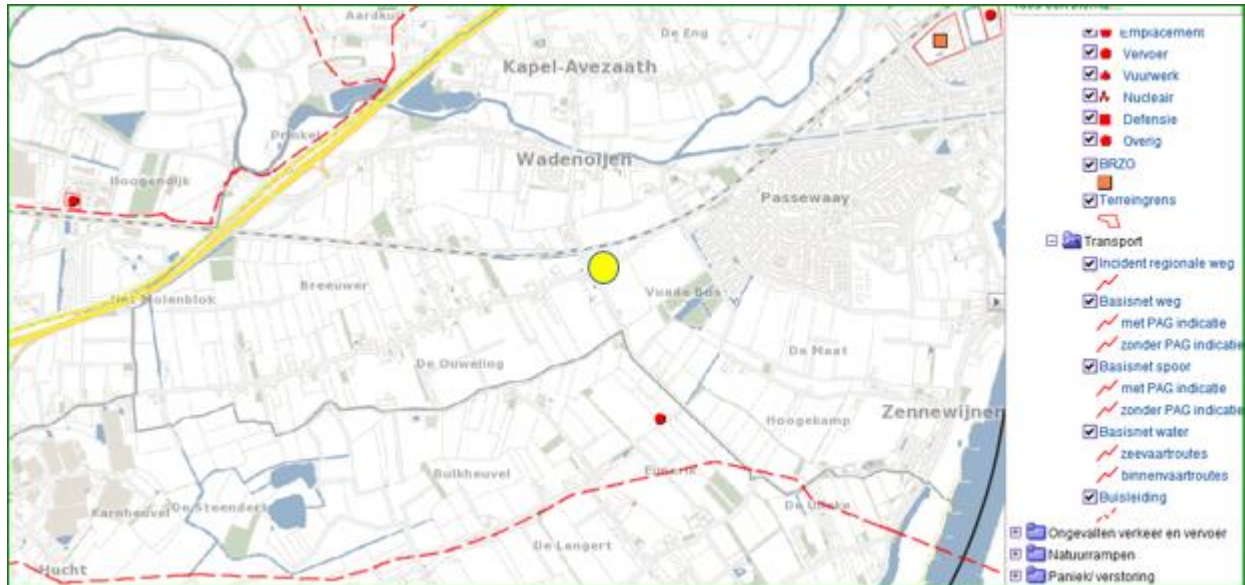
1. vervoer over de weg.
2. vervoer over het spoor.
3. vervoer over water (zee en binnenwater).
4. vervoer door buisleidingen.

Voor de modaliteiten weg, spoor en water zijn in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zogenoemde risico atlassen opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende modaliteiten de risico's en mogelijke knelpunten in kaart gebracht. Deze atlassen geven een beeld van de bestaande situatie met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor buisleidingen is een dergelijke atlas niet opgesteld. De wetgeving met betrekking tot het vervoer door buisleidingen is geregeld met de (nieuwe) AMvB "Besluit externe veiligheid buisleidingen" van 24 juli 2010.

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is ook de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Op grond van het bepaalde in artikel 11 van deze wet is degene die gevaarlijke stoffen vervoert verplicht de bebouwde kom zoveel mogelijk te mijden. Deze verplichting geldt niet indien het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden of lossen of indien er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is. Op grond van artikel 18 van de genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen kan de gemeenteraad op het grondgebied van zijn gemeente wegen of weggedeelten aanwijzen waarover bij Ministeriële Regeling aangewezen gevaarlijke stoffen bij uitsluiting mogen worden vervoerd.

Externe Veiligheid en het perceel. Risicovolle Inrichtingen

Het dichtstbijzijnde tankstation voor opslag van gevaarlijke stoffen betreft Bosmanskamp 47 te Geldermalsen.



Afbeelding 5 uitsnede risicokaart met inrichtingen (Bron risicokaart)

Deze opslag bevindt zich op circa 4000 meter van het perceel. Externe veiligheidsaspecten op grond van de Bevi zijn er niet omdat de afstand veel groter is dan 150 meter.

Externe Veiligheid en het perceel. Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Het dichtstbijzijnde opslag van gevaarlijke stoffen betreft een propaan opslagtank op het perceel Zijvelingsestraat 1 te Ophemert.

Externe Veiligheid en het perceel. Transport van Gevaarlijke Stoffen

Transport van Gevaarlijke Stoffen over de Weg

Voor de gemeentelijke wegen en provinciale wegen die aansluiten op rijksweg A15 is in de gemeente Tiel een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden.

De route loopt niet langs of door het perceel. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig.

Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan (in theorie) langs het perceel dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn. Wel ligt rijksweg A1 in de buurt van het plan. Aangezien er op een afstand meer dan 200 meter normaliter geen ruimtelijke consequenties zijn als gevolg van risico's van gevaarlijke stoffen heeft de rijksweg A1 geen consequenties voor het plan.

Externe Veiligheid en het perceel. Transport van Gevaarlijke Stoffen

Transport van Gevaarlijke Stoffen over het Spoor

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er op circa 1500 meter een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Omdat de afstand meer dan 200 meter bedraagt hoeft er geen rekening mee gehouden te worden.

Externe Veiligheid en het perceel. Transport van Gevaarlijke Stoffen

Transport van Gevaarlijke Stoffen over het Water

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen over water. Volgens de “provinciale risicokaart” ligt er op circa 4000 meter van het perceel de rivier de Waal. Omdat de afstand meer dan 200 meter bedraagt hoeft er geen rekening mee gehouden te worden.

Transport van Gevaarlijke Stoffen met Buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de “provinciale risicokaart” ligt er op circa 1800 meter een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine. Gezien de afstand vanaf de leiding tot het perceel, die veel bedraagt dan 170 meter, hoeft er geen rekening mee gehouden te worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Electromagnetische straling

Over een gedeelte van het perceel zijn hoogspanningsleidingen aanwezig waarvan de indicatieve magneet-veldzones tot het perceel reiken. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de betreffende zone de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en deels “Leiding – Hoogspanning”



Afbeelding 6 : de dubbelbestemming Leiding Hoogspanning (strook van 44 meter breed)

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het perceel geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusies m.b.t. Externe Veiligheid

Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt bestaat er uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar tegen de realisatie van het project.

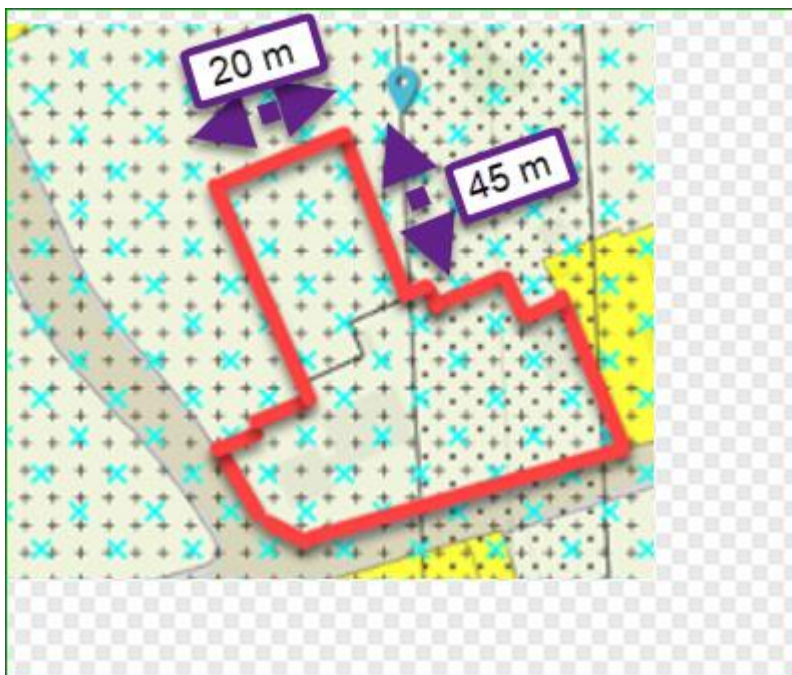
2.4.8 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt.

Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning. Door het wijzigen van het bouwvlak en het gewenste bouwplan is de mogelijkheid om op de toekomstige bedrijfsloods aan de zuidwest van het dakvlak zonnepanelen te installeren.

2.5 De oppervlakte van het bouwvlak na wijziging ten hoogste 1,5 Ha bedraagt

Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 3.450 m². Indien de oppervlakte van de vrije zone van de hoogspanningskabels eraf wordt gehaald resteert er nog circa 1450 m². Wordt het bouwvlak dan ook vergroot met 2000 m² dan is de totale oppervlakte 5.450 m² terwijl effectieve oppervlakte hetzelfde blijft dan de oppervlakte van het huidige bouwvlak te weten 3450 m². Dit blijft nog steeds ruimschoots onder de maximaal toegestane oppervlakte van 15.000 m² blijft.



Afbeelding 7: vergroten bouwvlak voor de nieuwbouw 40 meter x 50 meter

2.6 Er sprake is van een goede landschappelijke inpassing

Het gewenste bouwplan betreft een nieuwe bedrijfsloods zoals onderstaande foto. Het wordt dus een gebouw wat in lijn met de huidige bebouwing is en een mooie landschappelijk aangezicht heeft. De nieuwe bedrijfsbebouwing komt grotendeels achter de bestaande bedrijfsbebouwing te staan, waardoor het vanaf de Bommelweg beperkt zichtbaar is. Het zicht vanaf de Bredestraat op de nieuwe bebouwing wordt grotendeels ontnomen door de bestaande beplanting (hagen en hoogstamfruitbomen). Daarmee is sprake van een goede landschappelijke inpassing.



Afbeelding 8: Impressie nieuwe bedrijfsloods 50 x 20 meter.

2.7 Er sprake is van een goede verkeersafwikkeling en een verkeersveilige ontsluiting

Het agrarische bedrijf heeft momenteel reeds een bestaande uitweg op de Bommelweg. Deze wordt niet gewijzigd en derhalve blijft de goede verkeersafwikkeling en een verkeersveilige ontsluiting gehandhaafd

3. Conclusie

Uit bovenstaande onderbouwing blijkt dat het veranderen of vergroten van het bouwvlak mogelijk is. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan de verandering of vergroting van het bouwvlak dan ook worden opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Met vriendelijke groeten,

Bosman Bouwvergunningen & Advies
Richard Bosman
Admiraal de Ruyterlaan 8F
1421 VL UITHOORN
Mobiel 06 – 406 30 147
www.bouwvergunningenenadvies.nl

BIJLAGE 1

VOORSCHRIFTEN BESTEMMING AGRARISCH UIT HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED DIE VAN TOEPASSING ZIJN

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik met uitzondering van intensieve kwekerijen, met dien verstande dat:
 1. grondgebonden veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij';
 2. niet-grondgebonden veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden veehouderij';
 3. paardenhouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- b. n.v.t.;
- c. n.v.t.
- d. één bedrijfswoning per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. één paardenbak per bouwvlak;
- f. n.v.t.;
- g. kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend maximaal 10 kampeermiddelen geplaatst mogen worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. kampeermiddelen uitsluitend achter de bedrijfswoning mogen worden geplaatst;
 3. voorzien moet worden in landschappelijke inpassing, waarvan de breedte ten minste 3 m moet bedragen;
- h. n.v.t.;
- i. bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten (maximaal 20 m²), zoals kersenstalletjes;
- j. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden ter plaatse van de aanduidingen zoals zijn opgenomen in [36.2.1](#);
- k. verkeer en recreatief medegebruik voor wat betreft het gebruik van wegen en wandel - en fietspaden;
- l. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen
- m. de functies als bedoeld in lid [18.1](#) voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';

met de daarbij behorende:

- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. wegen, straten en paden;
- s. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Huisvesting van seizoenarbeiders

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik volgens het bepaalde in 3.1, voor het verlenen van huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:

1. de huisvesting uitsluitend bedoeld is voor seizoenarbeiders die tijdelijk werkzaam zijn voor het betreffende agrarische bedrijf;
2. het betreft wisselend gebruik, afhankelijk van de bedrijfsmatige noodzaak in de productiegebonden seizoenen;
3. de aanwezige bedrijfsgebouwen voor dit doel mogen worden ingericht voor een overnachtingsaccommodatie, die niet geschikt is voor zelfstandige bewoning, en/of daarbij behorende voorzieningen;
4. indien aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen deze voor dit doel ook mogen worden uitgebreid, waarbij de regels voor bedrijfsgebouwen overeenkomstig deze regels van toepassing zijn;
5. indien mogelijkheden voor de sub c genoemde overnachtingsaccommodatie redelijkerwijs ontbreken, in plaats daarvan en maximaal gedurende 4 aaneengesloten maanden, binnen het bouwvlak tijdelijke mobiele woonunits mogen worden geplaatst, met geen groter gezamenlijk oppervlak dan 100 m², geen hogere hoogte dan 3 m en mits wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
6. aangetoond wordt dat de omvang van de overnachtingsaccommodatie en/of het aantal te realiseren woonunits is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;
7. van de sub e genoemde periode kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzaakt tot de huisvesting van seizoenarbeiders buiten de genoemde periode;
8. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

3.5.2 Nevenactiviteiten

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de volgende nevenactiviteiten bij een actief volwaardig agrarisch bedrijf:
 1. agrarisch dienstverlenend bedrijf;
 2. opslag volumineuze goederen en stalling van caravans, boten e.d.;

3. kleinschalig kamperen tot maximaal 25 mobiele kampeermiddelen op het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
4. extensieve verblijfsrecreatie (in gebouwen), zoals kampeerboerderijen, pensions en andere overnachtingsmogelijkheden in gebouwen;
5. extensieve dagrecreatie, zoals verhuur van fietsen of kano's en boerengolf;
6. horecacategorie 1 ten dienste van extensieve recreatie;
7. verkoop van zelf geteelde of geproduceerde agrarische producten, eventueel in ondergeschikte mate aangevuld met andere agrarische producten (maximaal 250 m²), waaronder land- en boerderijwinkels;
8. zorgfuncties, zoals een zorgboerderij in de vorm van dagbesteding, kinderdagopvang en dergelijke.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt slechts verleend indien:

1. de nevenactiviteiten binnen gebouwen plaatsvinden, met dien verstande dat:
 - niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van, tot een maximum vloeroppervlak van 350 m²;
 - ten behoeve van horeca niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt, tot een maximum van 250 m²;
 - kleinschalige kamperen, theetuin, extensieve recreatiepunten en bermverkoop eveneens buiten de gebouwen is toegestaan;
2. er geen situatie ontstaat die uit milieuhygiënisch oogpunt onaanvaardbaar is;
3. het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
4. er sprake is van een goede verkeersafwikkeling en een verkeersveilige ontsluiting.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vergroten of veranderen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van het vergroten of in situering wijzigen van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen, mits:

- a. de wijziging bedrijfseconomisch en/of bedrijfsorganisatorisch noodzakelijk en doelmatig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het agrarisch grondgebonden bedrijf;
- b. de uitbreiding of wijziging geen onevenredige nadelige invloed heeft op de bestemmingen in de omgeving;
- c. er geen situatie ontstaat die uit milieuhygiënisch oogpunt onaanvaardbaar is;
- d. de oppervlakte van het bouwvlak na wijziging ten hoogste 1,5 ha bedraagt;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- f. er sprake is van een goede verkeersafwikkeling en een verkeersveilige ontsluiting.