



E X P E R T S I N A D V I S E S

Ruimtelijke onderbouwing
Wickenburghseweg 13, 't Goy



Ruimtelijke onderbouwing Wickenburghseweg 13, 't Goy

DLV Dier Groep B.V.

Adviseur / projectleider

Dhr. A. van Rossum (projectleider en gemachtigde)

Dhr. K. Oostendorp (auteur)

Datum: 8 augustus 2014

DLV Bouw, Milieu en Techniek BV				WWW.DLV.NL	
	Noord President Kennedylaan 35a Postbus 354 8440 AJ Heerenveen Tel. 0513 – 65 35 96 Fax 0513 – 65 31 85	Oost Munsterstraat 18a Postbus 546 7400 AM Deventer Tel. 0570 – 50 15 00 Fax 0317 – 49 14 59	Zuid Oostwijk 5 Postbus 511 5400 AM Uden Tel. 0413 – 33 68 00 Fax 0317 – 49 14 75	West Lage Biezenweg 5a 4131 LV Vianen Tel. 0348 – 49 52 52 Fax 0317 – 49 14 23	EXPERTS IN ADVIES

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding voor het project	4
1.2 Projectgebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en Milieuaspecten	24
4.1 Milieu	24
4.2 Ecologie	31
4.3 Verkeer en parkeren	37
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.5 Wateraspecten	40
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	44
5.1 Economische uitvoerbaarheid	44
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
5.3 Handhaving	44
Bijlagen	47
Bijlage 1 Principeverzoek en beantwoording daarop	48
Bijlage 2 Bouwplan voorgenomen initiatief	60
Bijlage 3 Besluit toekennen huisnummer voorziening huisvesting werknemers	62

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het project

Voorliggende onderbouwing betreft het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "'t Goy en Omgeving" van gemeente Houten ten behoeve van een bouwplan van D.A. van Maaswaal B.V. aan de Wickenburghseweg 13 in 't Goy (hierna: de initiatiefnemer). Het bouwplan maakt een vormverandering van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk.

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief verder toegelicht, daar is een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen.

In een principeverzoek, ingediend op 10 juni 2013, is gevraagd om mee te werken aan het bedoelde bouwplan. Op 10 juli 2013 heeft de gemeente Houten hierop haar besluit meegedeeld en aangegeven dat het plan vanuit Ruimtelijk oogpunt akkoord is. Dit principeverzoek en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in bijlage 1 van deze onderbouwing.

Een gestage groei van het bedrijf in de achterliggende jaren maakt de bouw van nieuw koelhuis noodzakelijk. De huidige bedrijfsomvang is 86 ha, de verwachting is dat het bedrijf de komende jaren nog met 10 tot 15 ha zal groeien. In bijlage 2 is het bedoelde bouwplan weergegeven. De situering op deze plaats is vereist om logistieke redenen:

- de laadkuil van dit koelhuis komt dan te liggen tegenover de laadkuil van de bestaande sorteerloods zodat het tussenliggende erf dubbel gebruikt kan worden.
- de nieuwe toegangsweg aan de westzijde van de woning wordt optimaal benut waardoor laad- en losactiviteiten nog meer worden geconcentreerd op het binnenplein en het erf aan de straatzijde wordt ontlast.
- het koelhuis staat logistiek optimaal t.o.v. de sorteerruimte.

Het bouwplan overschrijdt het agrarisch bouwperceel met ca. 15 m. Om de uitbreiding mogelijk te maken is het nodig dat het bestemmingsplan "'t Goy en Omgeving" gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van de het ontwerpbestemmingsplan zoals dat van 3 juli t/m 13 aug. 2014 ter inzage ligt. In deze onderbouwing wordt het plan beschreven en de uitvoerbaarheid van de wijziging aangetoond.

Op verschillende momenten in het verleden heeft de gemeente uitgesproken haar medewerking te willen geven aan de gevraagde uitbreiding. Op 14-08-2012 heeft een overleg plaatsgevonden met mevrouw G. den Besten en de heer J. Buisman waarin de plannen concreet zijn besproken. De verwachting werd uitgesproken dat het bouwplan in de bestemmingsplanronde die nu voorligt zou kunnen meegenomen mits

- de gevolgen van het plan voldoende inzichtelijk zijn; en
- een verhaalovereenkomst is gesloten.

Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan middels deze ruimtelijke onderbouwing. Ook aan de tweede voorwaarde is inmiddels voldaan. Gelijk met het indienen van deze ruimtelijke onderbouwing is een ondertekende planschadeovereenkomst ingediend.

Op 10 juni 2013 is dit plan geconcretiseerd in de vorm van een principeverzoek waarop op 10 juli 2013 een positief besluit is genomen. Omdat in het voorontwerpbestemmingsplan het bouwperceel niet was vergroot om het besproken bouwplan mogelijk te maken is hierop een inspraakreactie ingediend. De reactie in de nota van vooroverleg en inspraak geeft voor deze locatie aan dat aanpassing alleen wordt doorgevoerd na het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing waarin hiermee is voldaan.

In nota van vooroverleg en inspraak wordt bij de behandeling van de inspraakreactie van Reclamant C (dhr. Wttewaell) al aangegeven dat het gewenst is een bouwperceel dieper en smaller te maken zodat de zichtbaarheid vanaf de weg doorgaans minder groot is. In tegenspraak hiermee is in het ontwerpbestemmingsplan het bouwperceel breder gemaakt in plaats van dieper.

In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse geen aanduiding voor huisvesting van werknemers opgenomen, terwijl hiervoor wel een voorziening legaal aanwezig is. Dat de voorziening legaal aanwezig is blijkt ook uit het feit dat er hieraan een apart huisnummer is toegekend. In de achterliggende jaren heeft de gemeente Houten reeds aanwezige huisvesting voor piekwerkers en vaste werknemers gelegaliseerd en voor nieuwe initiatieven ruimte gemaakt door hiervoor vergunning te verlenen middels een aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure met maxima van respectievelijk 35 en 15 mensen. De initiatiefnemer heeft hiervan gebruik gemaakt en op 29 oktober 2012 is door de gemeente een huisnummerbesluit genomen waarin dit wordt bevestigd. Dit besluit is als bijlage 3 bij deze onderbouwing opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan staan de andere locaties waar vergunning voor deze huisvesting vergund is op de verbeelding. Dit dient op de projectlocatie alsnog te gebeuren.

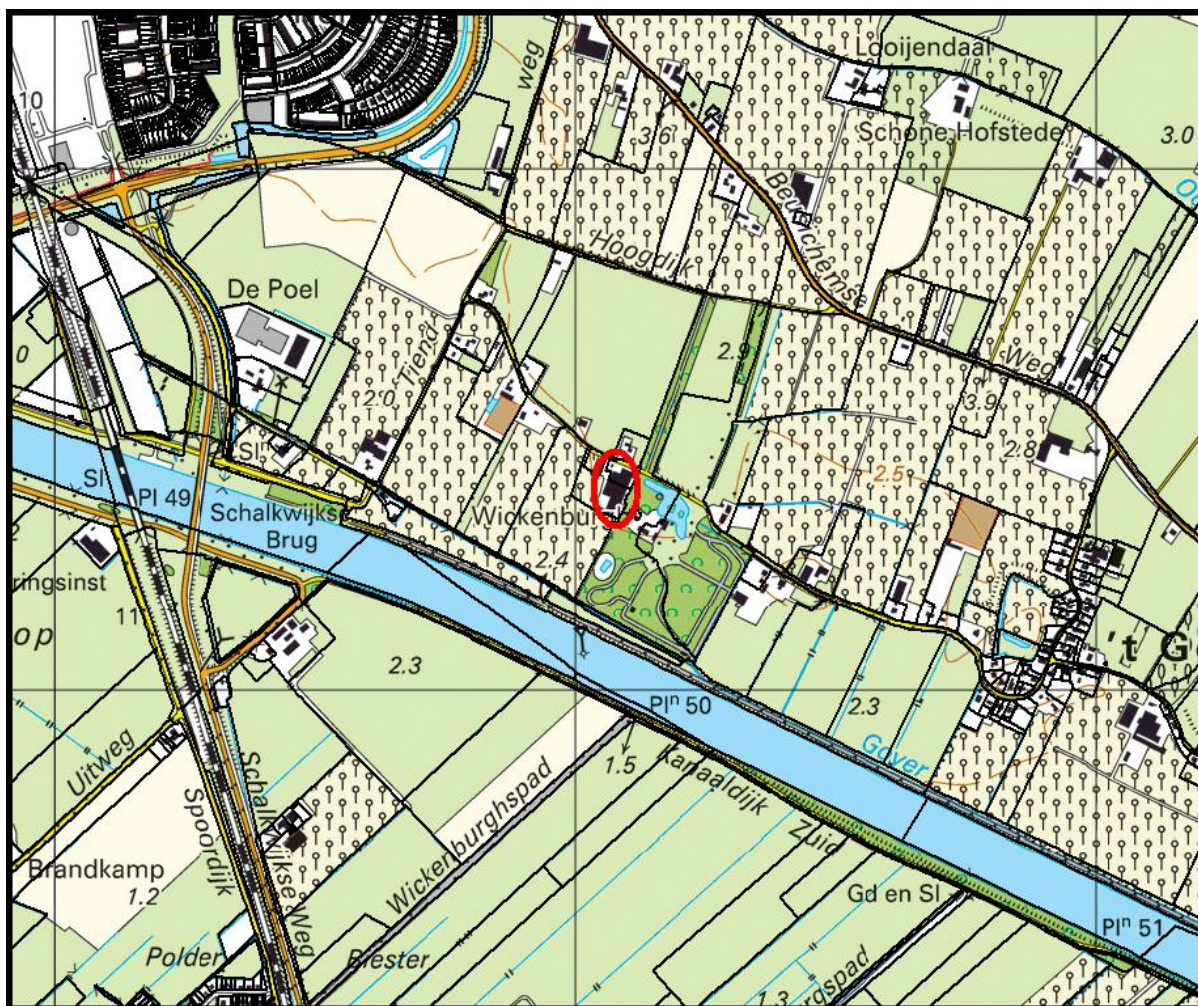
De verbeelding geeft voor een deel van het agrarisch bouwperceel de aanduiding 'f' (fruitteelt), terwijl deze aanduiding op het westelijke deel ontbreekt. Een fruitteeltbedrijf heeft in dit bestemmingsplan een aantal specifieke mogelijkheden die nodig zijn voor het goed kunnen exploiteren van deze type bedrijfsvoering. Omdat het gehele bouwperceel behoort bij dit bedrijf met eenduidige activiteiten (fruitteelt) is er geen noodzaak voor een deel van het bouwperceel deze aanduiding niet op te nemen en kan deze in de loop van de komende 10 jaar mogelijk beperkend zijn. Het komt binnen het plangebied ook nergens voor dat voor een fruitteeltbedrijf de aanduiding 'f' slechts op een deel van het bouwperceel van toepassing is. Er is hier dus duidelijk sprake van een ommissie die recht gezet moet worden.

De plannen voor de bouw van een nieuw opslaggebouw zijn op 23 juli 2014 besproken met buurman (de heer O. Wttewaell) waarin deze aangaf welwillend tegenover het bouwplan te staan. Deze buurman is vooral positief omdat het nieuwbouwplan op grotere afstand van de perceelsgrens komt dan de huidige bebouwing.

Het is wenselijk de voorgenomen vormverandering mee te nemen in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "'t Goy en Omgeving". In deze onderbouwing wordt nader toegelicht waarom dit mogelijk is vanuit het ruimtelijk beleid en vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

1.2 Projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan de westkant van 't Goy en wordt begrensd door de Wickenburghseweg, het landgoed Wickenburgh en het omliggend agrarisch landschap. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Houten, sectie L, nummers 118, 119 en 120. In de volgende figuur is de topografische ligging van de projectlocatie weergegeven.



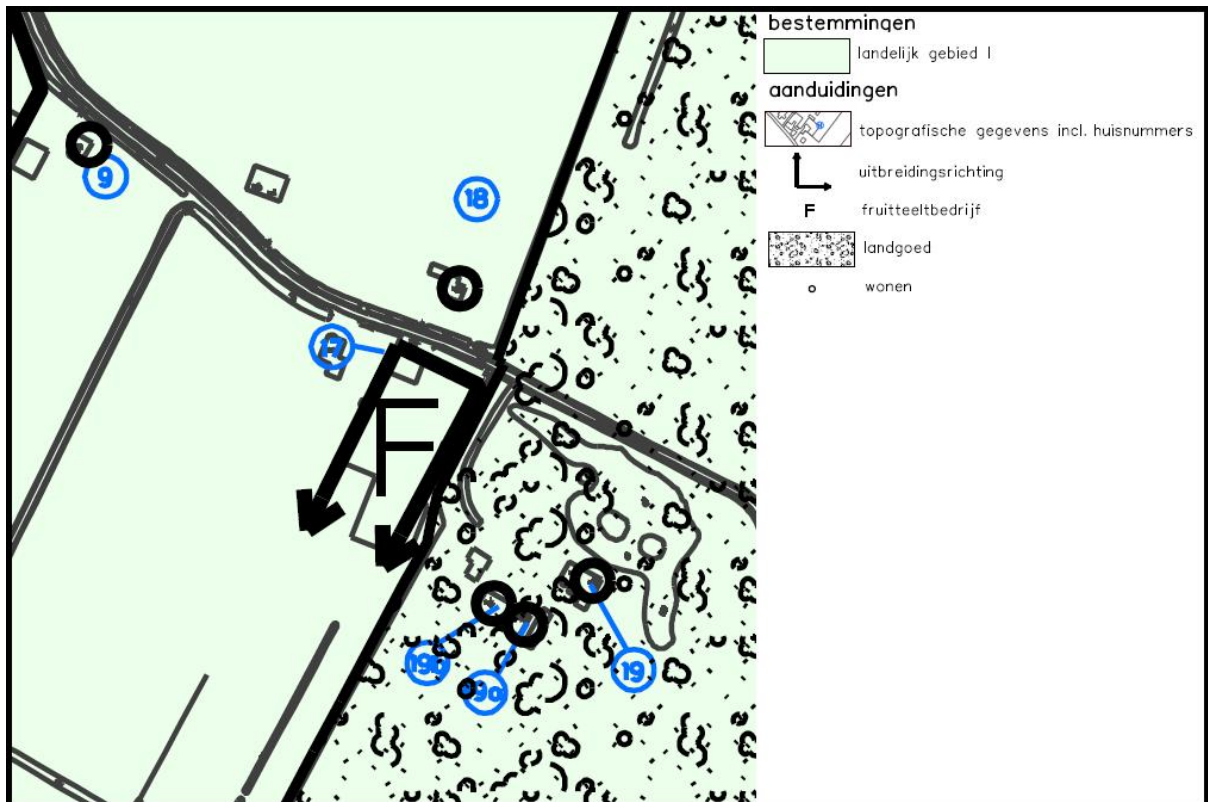
Topografische kaart.
Bron: Topografische Dienst Kadaster.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op de projectlocatie is het beleid uit de beheersverordening "Buitengebied en Schonauwensweg" van gemeente Houten, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2013, onverkort van toepassing. Dit betreft een actualisatie van het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2007", waarbij wordt aangesloten op de toekomstige uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit nieuwe bestemmingsplan "'t Goy en Omgeving" ligt van 3 juli t/m 13 aug. 2014 als ontwerp ter inzage.

De beheersverordening gaat uit van het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2007" en geeft daar aanvullende bouwregels op. Voor wijzigingen en afwijkingen dienen daarom de bepalingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2007" bekeken te worden.

Ter plaatse geldt de bestemming "Landelijk gebied I". Binnen deze bestemming is een fruitteeltbedrijf toegestaan indien de locatie is voorzien van de aanduiding 'fruitteeltbedrijf'. Zoals te zien in de volgende figuur is ter plaatse de aanduiding 'fruitteeltbedrijf' toegekend.



*Uitsnede kaart Buitengebied, herziening 2007.
Bron: Gemeente Houten.*

In onderhavige situatie is sprake van vormverandering van het bouwvlak ter plaatse. Daarnaast is het wenselijk om een aanduiding voor huisvesting van werknemers op de verbeelding op te nemen en de aanduiding 'fruitteelt' over het gehele bouwvlak te leggen. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de regels zoals gesteld in de beheersverordening en het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2007".

Er is in de regels geen afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor vormverandering van het bouwvlak. Tevens is geen mogelijkheid voor het toekennen van een aanduiding voor huisvesting van werknemers of voor het verleggen van de grenzen voor de aanduiding 'fruitteelt' opgenomen. Het voorgenomen initiatief is daarmee strijdig op de volgende punten:

- Vormverandering/wijziging van het bouwvlak is niet rechtstreeks mogelijk;
- Toekennen van een aanduiding ten behoeve van huisvesting van werknemers is niet rechtstreeks mogelijk;
- Toekennen van de aanduiding 'fruitteelt' over het gehele bouwvlak is niet rechtstreeks mogelijk.

Gemeente Houten heeft momenteel het ontwerpbestemmingsplan "'t Goy en Omgeving" ter inzage liggen. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Agrarisch" met nadere aanduiding 'fruitteelt'. Deze aanduiding is slechts over een deel van het perceel gelegen (over de bebouwing). Gezien de bedrijvigheid binnen het bouwvlak is het wenselijk deze aanduiding over het gehele perceel te leggen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het daarom wenselijk om bij vaststelling van het plan de volgende punten mee te nemen:

- Een vormverandering van het bouwvlak voor de gewenste bedrijfsuitbreiding zoals nader toegelicht in hoofdstuk 2;

- Toekennen aanduiding op de verbeelding voor het huisvesten van werknemers;
- Opnemen aanduiding 'fruitteelt' over gehele perceel.

Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is en er geen sprake is van belemmeringen op milieutechnisch en ruimtelijk vlak.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de het project.
2. Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin worden het project getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
3. Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het project aan de aspecten milieu, ecologie, verkeer en parkeren, archeologie en cultuurhistorie en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, waar nodig, aanvullende onderzoeken uitgevoerd.
4. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het project. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project getoetst en wordt nader ingegaan op handhaving.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het projectgebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt het voorgenomen initiatief behandeld.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie is gelegen aan de Wickenburghseweg 13 in 't Goy en is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Houten.

't Goy is een dorp in de gemeente Houten, in de provincie Utrecht. Het is gelegen ten zuidoosten van Houten. Vanaf 1966 is 't Goy uitgegroeid van gehucht tot een klein dorp met nieuwbouw (vrijstaande bungalows).

De aanvankelijk dichte beplanting met boomgaarden is grotendeels verdwenen. In 't Goy ligt landgoed Wickenburgh uit het jaar 1381. Het landgoed heeft een wit landhuis met een duiventoren, oprijlaan en een groot bos achter het huis.

't Goy bestaat eigenlijk uit twee dorpen. Het "Oude Goy" (plaatselijk ook wel "het Goyse Dorp" genoemd) is een laatmiddeleeuws dorp uit de 14e eeuw, dat is ontstaan rond het kasteel Ten Goye (eerste vermelding 10e eeuw). Dit kasteel was een van de grootste kastelen die de regio kende en de eigenaren (Heren van Goye) heersten over de omgeving.

Het tweede deel van het dorpje ligt op enige afstand en staat bekend als het "Nieuwe Goy". Dit dorpje is ontstaan rond de bouw van de katholieke kerk in 1870. De bevolking was voorheen voornamelijk werkzaam in de landbouw en fruitteelt (appels, kersen enzovoorts). Tegenwoordig zijn het veel stedelingen die hier buiten zijn komen wonen.

Aan de Tuurdijk zijn restanten van een Romeinse villa ontdekt. Het is een van de drie Romeinse bouwwerken waarvan in de gemeente Houten sporen zijn gevonden. In 1396 werd 't Goy geplunderd door roofridder Jan van Rhijnestein uit Cothen.

De omgeving van de projectlocatie bestaat voornamelijk uit agrarische grond ten behoeve van fruitteelt. Direct naast de projectlocatie is het landgoed Wickenburgh gelegen. Verder zijn er in de omgeving enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bouwwerk van het landgoed is gelegen op ongeveer 19 meter van de locatie (gemeten van bouwvlak tot bouwwerk). De dichtstbijzijnde burgerwoning is gelegen op een afstand van ongeveer 34 meter van de locatie (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak).

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De projectlocatie bestaat in de huidige situatie uit een fruitteeltbedrijf met ruimtes voor opslag en koeling van het geteelde product (fruit). Ter plaatse zijn momenteel bedrijfsgebouwen (koelcellen) en een bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast is ter plaatse een (legale) voorziening voor het huisvesten van werknemers aanwezig. Het betreft een legaal aanwezige voorziening waarvoor een eigen huisnummer is toegekend (zie besluit van 29 oktober 2012, zoals is opgenomen als bijlage 3 bij deze onderbouwing).

Het huidige bouwvlak ter plaatse is ongeveer 1,43 hectare groot. In de volgende figuur is de huidige situatie in een luchtfoto weergegeven.



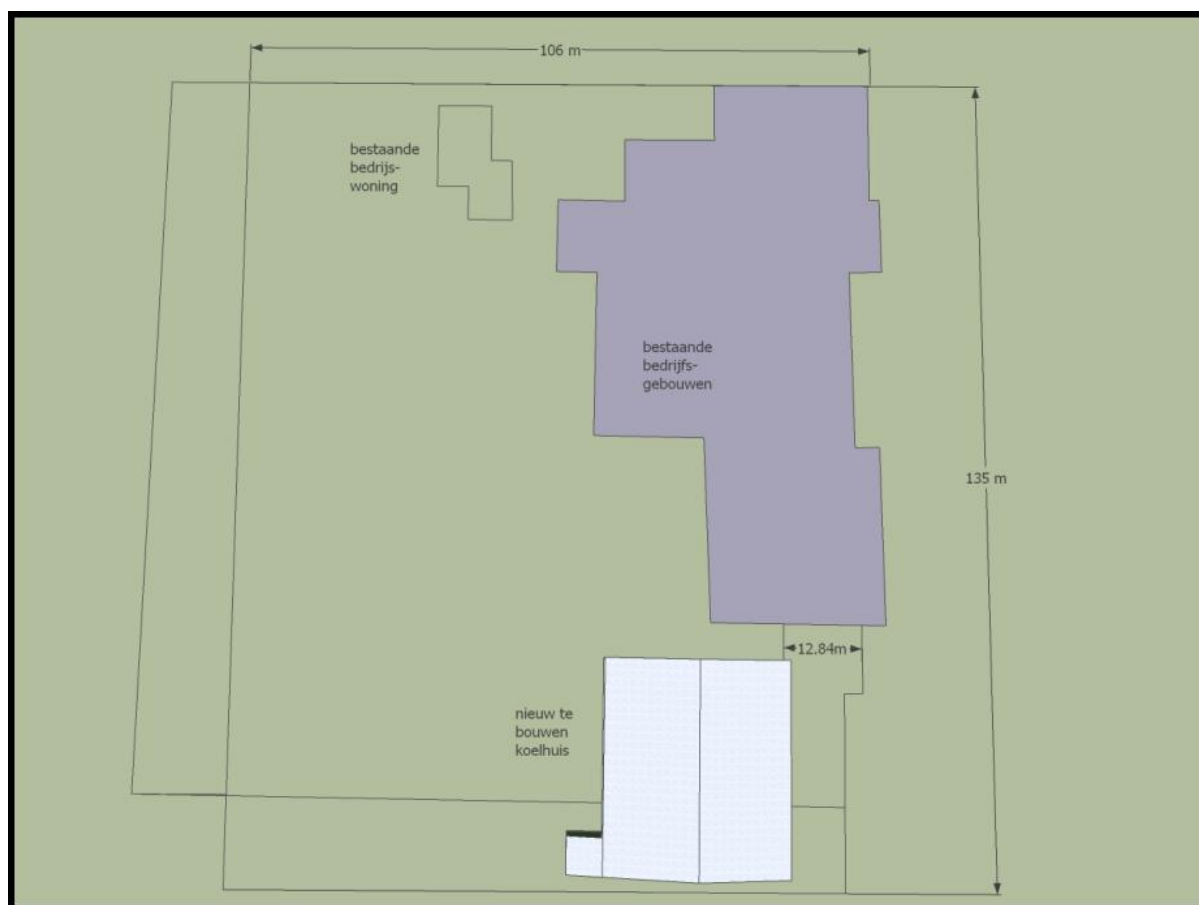
*Luchtfoto huidige situatie.
Bron: Bing Maps (Microsoft).*

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie het bedrijf uit te breiden met een nieuw koelhuis van ongeveer 1.100 m². Dit koelhuis is in het ontwerpbestemmingsplan met de toekenning van het bouwvlak reeds mogelijk gemaakt. Echter is het bouwvlak niet toereikend voor de gewenste locatie van dit koelhuis, waarmee een vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk is.

In de volgende figuren is de gewenste situatie weergegeven.



Gewenste situatie.

Bron: DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V..



3D uitwerking gewenste situatie (nieuwbouw in 3D).

Bron: DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V..



3D uitwerking gewenste nieuwbouw.

Bron: DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V..

De initiatiefnemer heeft, ten behoeve van de aanleg van een nieuw fietspad voor realisatie van een fietsroute, een stuk grond ingeleverd. Ter compensatie is het wenselijk op de projectlocatie het bouwvlak van vorm te veranderen zodat de voorgenomen uitbreiding mogelijk gemaakt kan worden. De gemeente heeft hier in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan rekening mee gehouden door de bouw van het gewenste koelhuis mogelijk te maken. Echter is de vorm van het bouwvlak niet toereikend voor de gewenste locatie van het nieuwe koelhuis. Hierdoor is een vormverandering van het bouwvlak

noodzakelijk.

Het bouwvlak zal met de voorgenomen ontwikkeling niet worden vergroot.

De gemeente Houten heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorgenomen project van de initiatiefnemer, mits de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de ruimtelijke, milieutechnische en landschappelijke aspecten. In deze onderbouwing wordt verder aangetoond of sprake is van eventuele nadelige gevolgen op de genoemde aspecten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is,

stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

In het Barro zijn dertien projecten van nationaal belang beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Rijkswaerwegen.
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied.

Een ander belangrijk, nog niet geheel uitgewerkt, onderwerp van het Barro betreft "duurzame verstedelijking". Hiervoor zullen mogelijk in de toekomst nog aanvullende regels volgen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad wellicht leiden tot een versnelde uitvoering van de in het Barro opgenomen projecten.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren.

Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

Bij het Barro zijn kaarten opgenomen welke de genoemde projecten in beeld brengen. De projectlocatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de projectlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 1 maart 2013 heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. Inmiddels is deze twee maal aangevuld en geactualiseerd met een partiële herziening. De meest recente versie dateert van 1 juli 2014. De PRS bevat een beschrijving van het ruimtelijk beleid tot 2028. Met de PRS wordt voldaan aan de verplichting van de provincie vanuit de Wro om voor het gehele grondgebied het ruimtelijk beleid vast te leggen in een structuurvisie.

De provincie Utrecht heeft een goede uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst door de centrale ligging in Nederland, aan de rand van de Randstad, aan drie internationale ontwikkelingsassen (grootweg de A1, A2 en A12 volgend), nabij Schiphol en met internationale railverbindingen, aanwezigheid van kennis- en zorgcentra, een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving en een ruim aanbod aan gave en beleefbare landschappen. Dit maakt dat de provincie een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplaats is. Mensen wonen en werken er graag. Daardoor is er een ruim aanbod aan gekwalificeerd personeel en kennis.

De centrale ligging zorgt er echter ook voor, dat de druk op de ruimte in de provincie groot is. Dat is merkbaar op de woningmarkt. Maar ook aan de dreigende achteruitgang van de kwaliteit van het landschap en de natuur. Verder doen zich flinke mobiliteitsproblemen voor. Het is belangrijk dat, voor zover mogelijk, de oorzaken van deze problemen worden opgelost of ten minste de nadelige gevolgen worden voorkomen.

De provincie wil deze aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. Hiertoe zijn de volgende pijlers opgenomen:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven:

1. Accent op de binnenstedelijke opgave:

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

2. Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied:

De provincie Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Doel is om deze kwaliteit te behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood voor groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Het voorgenomen initiatief betreft vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een agrarisch fruitteeltbedrijf.

De landbouw is in de provincie Utrecht de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied en van groot belang voor de kwaliteit van het aantrekkelijke cultuurlandschap. De opgave voor de landbouw is om zich te handhaven om zo, naast haar primaire rol als voedselproducent, de rol voor het cultuurlandschap te kunnen blijven spelen. Hierbij geldt 'duurzame groei in een aantrekkelijk landschap'.

In de landbouwgebieden bevindt zich vooral melkveehouderij en (koudegrond) fruitteelt. Deze worden, binnen voorwaarden van milieu, biodiversiteit en landschap, voldoende groeiruimte geboden. In de landbouwgebieden is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Het beleid voor andere dan agrarische functies is vooral gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden en op het realiseren van natuur in groene contourgebieden en van recreatie in recreatiezones. De blijvende landbouw mag in haar functioneren geen hinder ondervinden van de natuur- en recreatieontwikkeling in deze gebieden.

Om zich te kunnen handhaven maakt de landbouw een proces van schaalvergroting door. Om de landbouw een blijvend economisch perspectief te bieden, wordt de landbouw in algemene zin de ruimte geboden om door te groeien tot een bouwperceel van maximaal 1,5 hectare. Dit is voldoende voor een normale bedrijfsvoering. Vanwege de voortgaande schaalvergroting wordt doorgroei naar een bouwperceel van 2,5 hectare onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwvlak van ongeveer 1,43 hectare dat van vorm zal worden veranderd. De omvang ervan zal met de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. Hiermee is geen sprake van een bouwvlak van meer dan 1,5 hectare en kan de voorgenomen ontwikkeling worden toegelaten vanuit het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht, zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie 2013-2018.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

op 4 februari 2013 heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Deze is inmiddels twee maal aangevuld en geactualiseerd met een partiële herziening. De meest recente versie is van 1 juli 2014. De PRV is een juridische verankering van het ruimtelijk beleid van de provincie in beleidsregels.

In de PRV is ten aanzien van bestaande agrarische bedrijven het volgende opgenomen:

"Artikel 4.13 Agrarische bedrijven

1. *Als 'Agrarische bedrijven' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landbouw. Als 'Reconstructiegebied' wordt aangewezen de gebieden 'Landbouwontwikkelingsgebied', 'Extensiveringsgebied' en 'Verwevingsgebied' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Reconstructiegebied.*
2. *Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij:*
 - a. *het gaat om verplaatsing van niet-grondgebonden veehouderij vanuit een extensiverings- of verwevingsgebied naar het landbouwontwikkelingsgebied en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is;*
 - b. *het gaat om verplaatsing van grondgebonden landbouw waardoor een verbetering van de landbouwstructuur ontstaat en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is.*
3. *Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen of regels die voorzien in een omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden veehouderij, tenzij het agrarisch bouwperceel in het landbouwontwikkelingsgebied of het verwevingsgebied ligt.*

4. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare bouwperceel ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven. Hierbij is per bouwperceel een bedrijfswooning toegestaan en is binnen de agrarische bouwpercelen verbreding van de agrarische activiteiten mogelijk. Van de maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare kan afgeweken worden tot maximaal 2,5 hectare als dit noodzakelijk is voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie.
5. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel tot maximaal 2,5 hectare voor bestaande grondgebonden veehouderijen en in een landbouwontwikkelingsgebied ook voor bestaande niet-grondgebonden veehouderijen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. waar de uitbreiding plaatsvindt in waterbeschermingsgebieden, mag het belang van de waterwinning niet aangetast worden;
 - b. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
 - c. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
 - d. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
 - e. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.
6. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een 30% uitbreiding van een bouwperceel van een bestaande niet-grondgebonden veehouderij in een verwevingsgebied onder de voorwaarde dat de uitbreiding landschappelijk goed inpasbaar is. Indien door de uitbreiding de oppervlaktemaat boven de 1,5 hectare uitkomt, is de uitbreiding toegestaan tot maximaal 2,5 hectare mits ook aan de hierna genoemde voorwaarden onder a., c., d. en e. is voldaan. Een uitbreiding van nog eens 30% van het bouwperceel is toegestaan tot maximaal 2,5 hectare indien hieraan een ondernemersplan ten grondslag ligt en voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. waar de uitbreiding plaatsvindt in waterbeschermingsgebieden, mag het belang van waterwinning niet aangetast worden;
 - b. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
 - c. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
 - d. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
 - e. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.
7. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen wordt niet vergroot;
 - b. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar;
 - c. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
8. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Onderbouwd moet worden dat de uitbreiding niet leidt tot wezenlijk negatieve effecten voor nabijgelegen natuur. Daarnaast bevat de toelichting een onderbouwing die aantoont dat de uitbreiding tot maximaal 2,5 hectare of met maximaal 30% noodzakelijk is voor de voortzetting van het agrarische bedrijf. Indien voorzien wordt in de mogelijkheid van nevenactiviteiten in een omvang van meer dan 300 m², dan bevat de toelichting daarvoor een ruimtelijke onderbouwing. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing."

Ad. 1:

De locatie is aan te merken als 'agrarisch bedrijf'.

Ad. 2:

Er is geen sprake van een nieuw agrarisch bouwperceel.

Ad. 3:

Er is geen sprake van omschakeling van een grondgebonden bedrijf naar een

niet-grondgebonden veehouderij.

Ad. 4:

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van vormverandering van een bestaand bouwvlak van ongeveer 1,43 hectare, waarbij de oppervlakte ervan niet zal toenemen. De maximale omvang van 1,5 hectare zal daarmee niet worden overschreden.

Ad. 5:

Er is geen sprake van een noodzaak voor een bouwperceel tot 2,5 hectare (de omvang blijft 1,44 hectare).

Ad. 6:

Er is geen sprake van uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij.

Ad. 7:

Er is geen sprake van nevenactiviteiten.

Ad. 8:

Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Bovenstaande is een toetsing aan de gestelde voorwaarden.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn opgenomen in de PRV van provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Welstandsnota

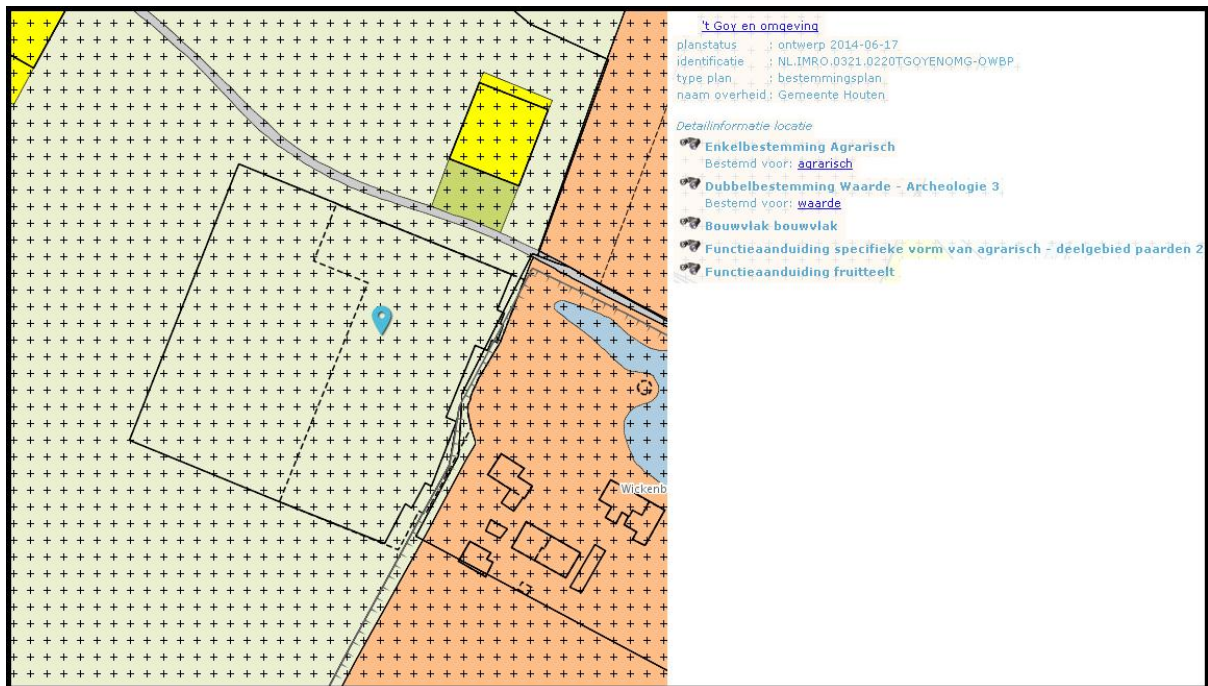
In juni 2011 is de vernieuwde Welstandsnota van de gemeente Houten vastgesteld. De bestaande welstandsnota uit 2004 is ingetrokken. De nieuwe welstandsnota is van toepassing is bij zogenoemde excessen: zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Het welstandstoezicht is hiermee tot een minimaal niveau teruggebracht in het kader van deregulering.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie. Voor wat betreft vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en opzet wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande situatie en bebouwing. Hiermee zal geen sprake zijn van een zogenaamd exces.

3.3.2 Ontwerpbestemmingsplan "'t Goy en Omgeving"

Op 3 juli 2014 heeft gemeente Houten het ontwerpbestemmingsplan "'t Goy en Omgeving" ter inzage gelegd. Een ontwerpbestemmingsplan heeft (nog) geen juridische status, maar omdat met een ontwerpplan "zicht is op legalisatie" dient het bij toetsing van nieuwe plannen te worden meegenomen om strijdigheden met het toekomstige beleid te voorkomen.

Zoals te zien in de volgende figuur heeft de projectlocatie de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Tevens zijn de aanduidingen 'bouwvlak', 'specifieke vorm van agrarisch - deelgebied paarden', en 'fruitteelt' van toepassing.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan "'t Goy en Omgeving".

Bron: Gemeente Houten; www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn een aantal zaken wenselijk of noodzakelijk. Deze zijn als volgt:

1. vormverandering bouwvlak;
2. Toekennen aanduiding voor de huisvesting van werknemers;
3. Toekennen van de aanduiding 'fruitteelt' over het gehele bouwvlak.

Vormverandering bouwvlak:

In het ontwerpplan is ruimte opgenomen voor de bouw van het gewenste nieuwe koelhuis. Echter is de vorm van het bouwvlak niet toereikend voor de gewenste locatie van het nieuwe koelhuis. Hiermee is het noodzakelijk het bouwvlak van vorm te veranderen, waarbij het wenselijk is een bouwvlak te realiseren van ongeveer 106 bij 135 meter. Voor vormverandering van het bouwvlak is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze luidt als volgt:

"3.7.1 Aanpassen vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het agrarische bouwvlak wijzigingen, met inachtneming van het volgende:

- a. *de oppervlakte van het agrarische bouwvlak dient per saldo gelijk te blijven;*
- b. *van de wijziging mag uitsluitend gebruikgemaakt worden, indien de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is en indien het niet mogelijk is om in de ruimtebehoefte te voorzien door een meer efficiënte inrichting van de gronden binnen het bestaande bouwvlak dan wel door transformatie van bestaande gebouwen;*
- c. *van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;*
- d. *met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige dient aangetoond te worden dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;*
- e. *het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;*

- f. door het wijzigen van het bouwvlak mag geen gebouw buiten het bouwvlak komen te liggen;
- g. de vormaanpassing dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden)."

Ad. a:

De oppervlakte van het bouwvlak zal met de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. De omvang is en blijft ongeveer 1,43 hectare.

Ad. b:

Een gestage groei van het bedrijf in de achterliggende jaren maakt de bouw van nieuw koelhuis noodzakelijk. De huidige bedrijfsomvang is 86 ha, de verwachting is dat het bedrijf de komende jaren nog met 10 tot 15 ha zal groeien. De situering op deze plaats is vereist om logistieke redenen:

- de laadkuil van dit koelhuis komt dan te liggen tegenover de laadkuil van de bestaande sorteerloods zodat het tussenliggende dubbel gebruikt kan worden;
- de nieuwe toegangsweg aan de westzijde van de woning wordt optimaal benut waardoor laad- en losactiviteiten nog meer worden geconcentreerd op het binnenplein en het erf aan de straatzijde wordt ontlast;
- het koelhuis staat logistiek optimaal t.o.v. de sorteerruimte;
- op de andere locaties van het bedrijf (Beusichemseweg en Cothen).

Hiermee kan worden gesteld dat de gewenste ontwikkeling noodzakelijk is voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering.

Ad. c:

Een gemiddeld fruitteeltbedrijf is 14 ha groot en heeft een omvang van ca. € 250.000,- (standaardopbrengst, de rekennorm waarmee sinds 2010 wordt gerekend als vervanger van de nge = Nederlandse Grootte Eenheid). Het bedrijf van de initiatiefnemer behoort met 70 ha en met een bedrijfsomvang van € 1.350.000,- standaardopbrengst tot de zeer grote fruitteeltbedrijven in Nederland.

Het bedrijf van de initiatiefnemer is een familiebedrijf met 4 ondernemers, namelijk de initiatiefnemer en zijn drie zoons. Allen hebben een fruitteeltopleiding genoten. Gelet op de leeftijd en vakkennis van de ondernemers heeft het bedrijf toekomstperspectief, opvolging en continuïteit is gewaarborgd.

Hiermee is zeker sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Ad. d:

Zoals in het voorgaande aangetoond wordt aan het bedoelde onder "b" en "c" voldaan. Een agrarisch adviseur en deskundige op het gebied van fruitteelt heeft dit nader onderbouwd in een ingediend principeverzoek, zoals bij de gemeente is ingediend op 10 juni 2013. Hiermee is sprake van een schriftelijk advies waarin voorgaande nader is onderbouwd.

Ad. e:

Het bouwvlak omvat meer dan 50% van de gronden van het huidige bouwvlak.

Ad. f:

Er zal na de voorgenomen wijziging geen sprake zijn van gebouwen buiten het bouwvlak.

Ad. g:

De voorgenomen vormverandering is zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar. Dit is nader uitgewerkt en aangetoond in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en Milieuaspecten" (hoofdstuk 4).

De voorgenomen vormverandering van het bouwvlak past binnen de gestelde mogelijkheden.

Toekennen aanduiding voor de huisvesting van werknemers:

De bestemming van de locatie is 'Agrarisch'.

In het ontwerpplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor huisvesting van werknemers. Deze luidt als volgt:

"3.7.7 Wijzigingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van huisvesting voor vaste werknemers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- huisvesting werknemers' op te nemen, met inachtneming van het volgende:

- a. de noodzaak van de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;*
- b. er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf;*
- c. er is sprake van werknemers die werkzaam zijn in de fruitteelt;*
- d. de huisvesting mag uitsluitend plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 9 maanden;*
- e. de huisvesting mag uitsluitend betrekking hebben op werknemers die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze worden gehuisvest;*
- f. er mogen maximaal 15 vaste werknemers per jaar worden gehuisvest;*
- g. de huisvesting dient plaats te vinden in agrarische bedrijfsgebouwen die gesitueerd zijn binnen een bouwvlak;*
- h. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de huisvesting;*
- i. het maximum aantal van 20 locaties voor de huisvesting van vaste werknemers binnen het gehele grondgebied van de gemeente Houten niet wordt overschreden."*

Ter plaatse is reeds een legale voorziening voor het huisvesten van werknemers aanwezig. Hiervoor heeft de gemeente op 29 oktober 2012 een huisnummerbesluit genomen (zie bijlage 3). Dit besluit is genomen op basis van de gestelde voorwaarden. Aangenomen kan worden dat in onderhavig geval daarmee aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Toekennen aanduiding 'fruitteelt' op gehele bouwperceel:

De verbeelding geeft voor een deel van het agrarisch bouwperceel de aanduiding 'f' (fruitteelt), terwijl deze aanduiding op het westelijke deel ontbreekt. Een fruitteeltbedrijf heeft in dit bestemmingsplan een aantal specifieke mogelijkheden die nodig zijn voor het goed kunnen exploiteren van deze type bedrijfsvoering. Omdat het gehele bouwperceel behoort bij dit bedrijf met eenduidige activiteiten (fruitteelt) is er geen noodzaak voor een deel van het bouwperceel deze aanduiding niet op te nemen en kan deze in de loop van de komende 10 jaar mogelijk beperkend zijn. Het komt binnen het plan gebied ook nergens voor dat voor een fruitteeltbedrijf de aanduiding 'f' slechts op een deel van het bouwperceel van toepassing is. Er is hier dus duidelijk sprake van een ommissie die recht gezet moet worden.

Het is wenselijk de bovenstaande punten mee te nemen in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "'t Goy en Omgeving", zodat voor de ondernemer, ook op lange termijn, voldoende ruimte ontstaat. Hiertoe is bij de gemeente een reactie op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De gemeente geeft hierop aan dat de gewenste uitbreiding mogelijk is indien een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

Voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond of sprake is van ruimtelijke en/of milieuhygiënische beperkingen.

Toetsing bebouwingsregel fruitteelt:

In het ontwerpbestemmingsplan is een algemene bebouwingsregel voor fruitteelt opgenomen waaraan elk fruitteelt bedrijf dient te voldoen.

In deze bebouwingsregel zijn voor fruitteeltbedrijven maximale bebouwingsoppervlakten opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende grootten van bedrijven.

De initiatiefnemer heeft op een heeft aantal locaties fruitteeltpercelen. Ook zijn er meerdere bedrijfslocaties. De totale bedrijfsgrootte is 80,5 ha, waarvan 70 hectare is ingeplant met fruit. Hiervan ligt 30 ha in Cothen en 20 ha nabij Beusichemseweg 40 en 30,5 ha rond Wickenburgseweg 13 (de laatste op een aantal percelen aan de Wickenburgseweg, Hoogdijk en Beusichemseweg). Laatstgenoemde oppervlakte is geheel ingeplant met hardfruit (appels en peren). In de bedrijfsgebouwen aan de Wickenburgseweg wordt alle fruit gesorteerd, ook van de fruitpercelen die bij de andere bedrijfslocaties behoren. Van belang voor deze aanvraag is de oppervlakte fruitteelt behorend bij Wickenburgseweg 13 en de oppervlakte gebouwen op deze locatie.

De maximale oppervlakte gebouwen voor een fruitteeltbedrijf boven 30 ha fruit bedraagt volgens de bebouwingsregel fruitteelt 3.600 m² niet zijnde koelruimte en 1.400 m² koelruimte. Samen betekent dit een maximale oppervlakte van 5.000 m². De huidige oppervlakte van de gebouwen is 3.500 m². Het voorgenomen nieuwbouwplan beslaat een oppervlakte van 1.100 m². De toekomstige oppervlakte gebouwen blijft met 4.600 m² onder de maximale oppervlakte volgens de bebouwingsregel fruitteelt zoals is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en Milieuaspecten

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan of project moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Van de ruimtelijke- en milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in het volgende hoofdstuk behandeld. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmings- en/of functiewijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat.

Een onderzoek naar de bodemgesteldheid is noodzakelijk indien er ter plaatse sprake zal zijn van een verblijfsruimte. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een nieuwe verblijfsruimte. Hiermee wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.1.2 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en –gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

4.1.2.1 Milieuzonering vanuit de projectlocatie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een fruitteeltbedrijf met opslag en koeling van fruit uitgebreid. Hierbij worden nieuwe koelruimten met ammoniak- en propaankoeling opgericht. Deze zijn vanuit het ontwerpbestemmingsplan reeds toegestaan, maar komen op een andere plaats dan in dat plan mogelijk wordt gemaakt. Daarom dient de voorgenomen ontwikkeling alsnog op dit onderdeel te worden getoetst.

In de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn ten aanzien van een koeling (ammoniakkoeling met meer dan 400 kg ammoniak) richtafstanden opgenomen ten aanzien

van geluid, geur, fijn stof en gevaar. Als binnen deze afstanden gevoelige objecten gelegen zijn veroorzaakt het bedrijf hinder aan deze gevoelige objecten en zullen maatregelen getroffen moeten worden deze hinder te beperken.

De grootste richtafstand voor koelinstallaties uit de VNG handreiking bedraagt 50 meter (voor geluid). Naast de locatie is een landgoed gelegen. De afstand van de gewenste locatie van de nieuwbouw tot het dichtstbijzijnde bouwwerk van het landgoed bedraagt ongeveer 45 meter. De dichtstbijzijnde burgerwoning is gelegen op een afstand van ongeveer 34 meter (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van ongeveer 80 meter van de locatie (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Aan de richtafstand wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet voldaan. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw zal daarom een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd, waarmee zal worden bepaald of de geluidbelasting op de betreffende objecten zal toenemen. In overleg met de gemeente is besloten dit onderzoek in een volgend stadium uit te voeren.

4.1.2.2 Milieuzonering ten aanzien van de projectlocatie

Als bij een inrichting nieuwe gevoelige objecten worden opgericht in het kader van geur, geluid, luchtkwaliteit of externe veiligheid, dan mag dit gevoelig object geen hinder ondervinden van eventueel omliggende hinder veroorzakende inrichtingen. Tevens mag de ontwikkeling van een nieuw gevoelig object geen belemmering zijn van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een gevoelig object. Hiermee zullen omliggende bedrijven en bestemmingen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³ (µg/m³) voor fijn stof en stikstofoxiden (NO₂).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle

cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bedrijf voor koeling, opslag en verwerking van geteelde goederen (fruit). Een dergelijk bedrijf heeft nauwelijks tot geen uitstoot van fijn stof of stikstofoxiden en is daarmee per definitie een NIBM-ontwikkeling. De uitstoot van fijn stof en stikstofoxiden zal met de voorgenomen ontwikkeling daarmee niet toenemen, waarmee geen sprake is van een verslechterde situatie op het gebied van luchtkwaliteit.

4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen.
2. Andere geluidsgevoelige objecten.
3. Geluidsgevoelige terreinen.

Woningen:

Onder "woning" wordt verstaan (art. 1 Wgh):

"gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening)."

Bedrijfswoningen:

De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, waarvoor een hogere waarde (indien nodig) verleend kan worden. Dit geldt natuurlijk alleen voor bedrijfswoningen die zijn gelegen in een geluidszone.

Andere geluidsgevoelige objecten:

Een "ander geluidsgevoelig gebouw" is conform art. 1 Wgh aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als "ander geluidsgevoelig gebouw" zijn in art. 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

De aanwijzing als "ander geluidsgevoelig gebouw" geldt niet voor de delen van een gebouw die een andere bestemming hebben dan de verblijfsruimten zoals genoemd in art. 1.1 lid 1 onder d Bgh.

Alle objecten die niet onder bovenstaande categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de Wet geluidhinder niet beschermd tegen geluidhinder. In twijfelgevallen (valt een bepaalde bestemming onder een bepaalde categorie) is een goede motivering van belang.

Geluidsgevoelige terreinen:

Een "geluidsgevoelig terrein" is conform art. 1 Wgh aangewezen in het Besluit geluidhinder. Als "geluidsgevoelig terrein" zijn in art. 1.2 Bgh aangewezen:

- woonwagendstandplaatsen

- ligplaatsen voor woonschepen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het bedrijf van de initiatiefnemer is een type B inrichting en daarmee meldingsplichtig. Voor de nieuwe situatie dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd (naar industrielawaai en verkeerslawaai). Het onderzoek is nodig omdat binnen de richtafstanden conform de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geluidsgevoelige objecten zijn gelegen. Het akoestisch onderzoek maakt echter geen deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing omdat er voor is gekozen, in overleg met de gemeente, dit onderzoek uit te voeren bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de gewenste bebouwing. Dit zal dus in een volgend stadium gebeuren.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen een risicocontour en/of het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen de risicocontour en/of het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaard afstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en nabij gelegen, al dan niet geprojecteerde, (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2 lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor toepassing van het Bevi wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

4.1.5.1 Transport (spoor-, vaar- en autowegen)

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of

een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Nabij de planlocatie is een transportroutes waarover mogelijk transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt gelegen. Het betreft een vaarroute over het Amsterdam-Rijnkanaal. Het Amsterdam Rijnkanaal is op een afstand van ongeveer 220 meter van de locatie gelegen. De uitbreiding van het bouwvlak bedraagt ongeveer 15 meter, waarmee de afstand tot het Amsterdam-Rijnkanaal ongeveer 205 meter zal bedragen. Dit is op voldoende afstand en zal daarmee niet voor belemmeringen zorgen.

4.1.5.2 Transport- en buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden aangehouden moeten worden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is hierbij in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen' (VROM, 19 maart 2010 geactualiseerd) staan in bijlage 6 inventarisatieafstanden genoemd. Voor de inventarisatie van de bebouwing is een bepaalde afstand waarbinnen een inventarisatie noodzakelijk wordt geacht. De inventarisatieafstand loopt uiteen van 45 meter bij een leidingdiameter van 4 inch en een druk van 40 bar tot 580 meter bij een leidingdiameter van 42 inch en een druk van 80 bar. Deze afstanden gelden aan weerszijden van de betreffende leiding.

In de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035, zoals vastgesteld op 12 oktober 2012, zijn de invloedsgebieden van buisleidingen voor transport weergegeven. Indien binnen de invloedsgebieden ontwikkelingen plaatsvinden dient het groepsrisico te worden verantwoord. Het plangebied is niet binnen een invloedsgebied van een buisleiding gelegen.

4.1.5.3 Plaatsgebonden risico

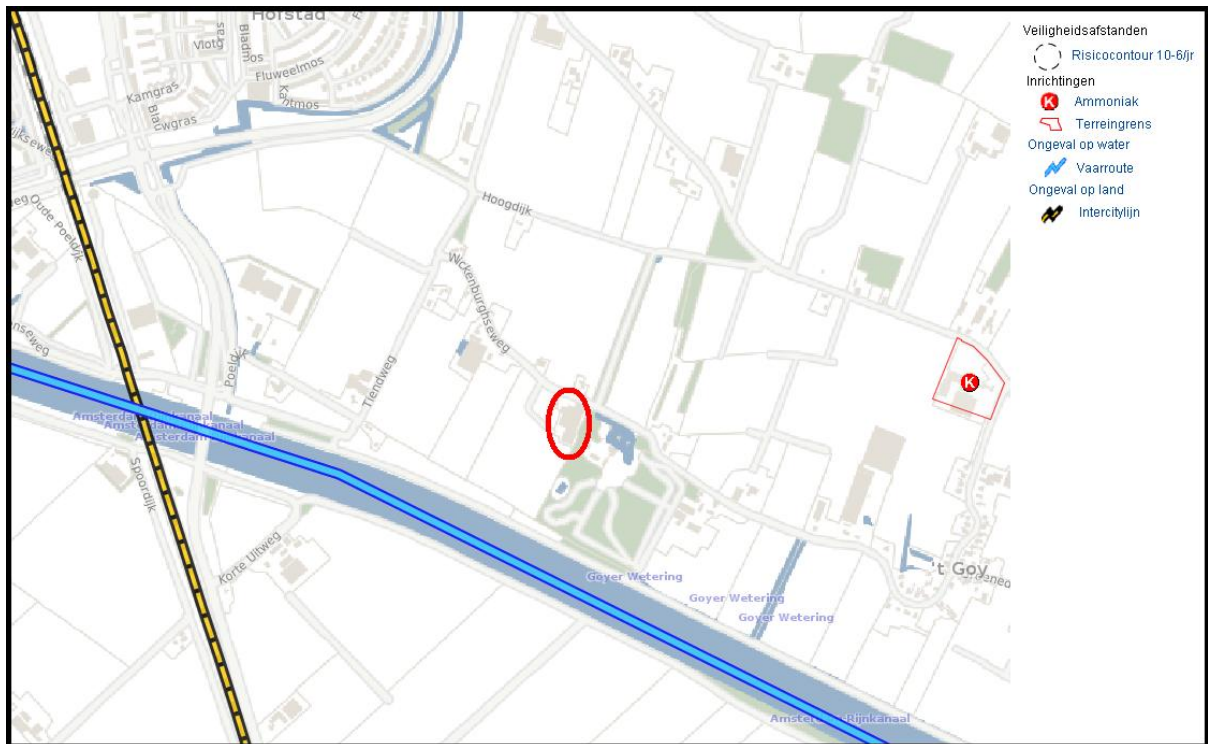
In onderhavige situatie is sprake van uitbreiding van een bedrijf voor koeling, opslag en verwerking van geteelde producten (fruit). Een koelinstallatie gekoeld met ammoniak en/of propaan veroorzaakt risico's voor de omgeving.

Ter plaatse zijn reeds koelinstallaties aanwezig en zullen koelinstallaties worden opgericht. Voor grote koelinstallaties geldt een risicoafstand. Voor de hoeveelheid koudemiddel kan worden uitgegaan van maximaal 1.200 kg ammoniak. Voor een hoeveelheid ammoniak minder dan 1.500 kg gelden geen risicocontouren conform het Bevi. Hiermee veroorzaakt het bedrijf geen onevenredig risico aan de omgeving.

Naast het feit dat een inrichting geen onevenredige risico's voor de woon- en leefomgeving mag veroorzaken, mag een gevoelige inrichting (waar veelvuldig mensen aanwezig zijn) ook geen hinder ondervinden van mogelijk in de omgeving aanwezige inrichtingen.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in vastgelegde risicocontouren. Deze risicocontouren worden bepaald aan de hand van de kans dat zich in een gebied een ongeval met fatale afloop voordoet. Binnen de risicocontouren is de kans gelijk aan of groter dan 1 op 1 miljoen (10^{-6}) per jaar dat zich een ongeval voordoet met een fatale afloop. Indien een ontwikkeling plaatsvindt binnen een risicocontour dan dient het plaatsgebonden risico te worden verantwoord.

Volgens de Risicokaart, zoals weergegeven in de volgende figuur, is de planlocatie niet binnen de risicocontour (10^{-6} per jaar) gelegen van een mogelijke risicobron.



Risicokaart.

Bron: Interprovinciaal overleg (IPO).

Nabij de planlocatie zijn een transportroute over land en over water gelegen (spoorlijn en vaarroute). Deze zijn echter op voldoende afstand van de locatie gelegen (ongeveer 700 en 205 meter).

Gezien de planlocatie niet binnen een risicocontour (10⁻⁶ per jaar) van een risicobron is gelegen, zijn ten aanzien van het plaatsgebonden risico geen belemmeringen te verwachten.

4.1.5.4 Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de planlocatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

Ter plaatse zijn koelinstallaties aanwezig. Indien binnen het invloedsgebied hiervan sprake is van een toename van de personendichtheid dient het groepsrisico verantwoord te worden. Eigen personeel en bezoekers van het risicovolle bedrijf dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten. Ter plaatse is uitsluitend sprake van eigen personeel (en huisvesting van eigen personeel). Er is dus geen sprake van een toename van de personendichtheid. Gevoelige objecten buiten het bedrijf zijn allen buiten het invloedsgebied van de installaties gelegen.

Het bedrijf zelf is buiten invloedsgebieden van mogelijke risicobronnen gelegen. Hiermee hoeft het groepsrisico niet verder verantwoord te worden.

4.1.6 Overstromingsgebieden

Er is sprake van een overstromingsrisico zodra een onbeheersbare hoeveelheid water de polder instroomt. Dat kan in deze regio zijn vanuit een van de grote rivieren en/of een (voormalige) zeearm. Bijvoorbeeld als er een gat in een waterkering ontstaat of als er over een grote lengte zoveel water over de dijken loopt dat zandzakken en/of andere noodmaatregelen de instroom niet stoppen. Een fors lekkende of overlopende sluisdeur, zonder dat een onbeheersbare situatie ontstaat, is dus geen overstroming. Water op het land door hevige regenval is geen overstroming, maar wateroverlast. Er is sprake van inundatie als land bewust onder water wordt gezet.

De planlocatie is niet in een overstromingsgebied gelegen.

4.1.7 Voortoets MER-beoordeling

4.1.7.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten.
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

4.1.7.2 Dit project

Dit project voorziet in uitbreiding van een fruitteeltbedrijf met voorzieningen voor opslag en koeling van geteelde producten (fruit). Een dergelijke bedrijfsvoering komt niet terug in bijlage C en/of D van het Besluit m.e.r. en is daarmee niet beoordelingsplichtig.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

1. Kenmerken van het project:

Het betreft een project van geringe omvang. Er is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er zijn geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten.

Er is binnen het project slechts gering sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen. De productie van afvalstoffen beperkt zich tot een geringe hoeveelheid reststoffen. Onevenredige verontreiniging en hinder is, gelet op de geringe bedrijfsomvang, ook niet te verwachten. Er worden enkel reguliere stoffen en technologieën gebruikt. Gelet hierop is er geen verhoogd risico op ongevallen.

2. Plaats van het project:

Het project is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf.

3. Kenmerken van het potentiële effect:

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal.

In de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken en de toetsing van haalbaarheidsaspecten in deze onderbouwing komen ook geen effecten op te beschermen waarden in of in de omgeving van het projectgebied naar voren. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.2 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten en het Verdrag van Ramsar verwerkt.

In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000 gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).
2. Beschermde Natuurmonumenten.
3. Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. Vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden.
2. Verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden.

3. Verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Daarnaast is het bij uitbreiding van agrarische bedrijven van belang te kijken naar de invloed op mogelijke (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij, de zogenaamde Wav-gebieden. Dit zijn voor verzuring gevoelige gebieden waarbij toename van de uitstoot van ammoniak op deze gebieden kan leiden tot een onevenredige aantasting ervan.

4.2.1.1 Natura 2000, Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands

Natura 2000 gebieden:

De Natura 2000 gebieden bestaan uit de Vogelrichtlijngebieden en de Habitatrichtlijngebieden.

Vogelrichtlijngebieden:

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. Na de publicatie van deze richtlijn in 1979 kregen de lidstaten twee jaar de tijd om de nodige wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen in werking te laten treden om aan de bepalingen en dus de doelstelling van deze richtlijn te voldoen.

Bij dit laatste gaat het globaal om twee zaken: enerzijds het implementeren van de richtlijnen binnen de Nederlandse regelgeving en anderzijds de aanwijzing van speciale beschermingszones. In 2000 heeft Nederland een aanvullende lijst van gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone bij de Europese commissie ingeleverd.

Habitatrichtlijngebieden:

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- en plantensoorten van communautair belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming. Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van die in de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.

Beschermd Natuurmonumenten:

Beschermd Natuurmonumenten zijn gebieden die in belangrijke mate bijdragen aan de internationale doelstellingen voor het behoud van de biodiversiteit. Met de intrede van de Natura 2000 gebieden zijn de gebieden welke overlappen met een aanwijzing als Natura 2000 gebied komen te vervallen. Er zijn echter gebieden zonder aanwijzing als Natura 2000 gebied, welke bescherming behoeven. Een planologische bescherming (door het bestemmen als bos- en/of natuurgebied) is niet voldoende, omdat deze geen bescherming biedt tegen wijzigingen in de omgeving als stikstofdepositie, ammoniakdepositie of wijzigingen in de waterhuishouding. Bescherming van Beschermd Natuurmonumenten vindt daarom plaats middels de Natuurbeschermingswet.

Wetlands:

Op 2 februari 1971 is de Ramsar-conventie ondertekend. In Nederland is dit "Verdrag van Ramsar" op 23 september 1980 in werking getreden. Het Verdrag van Ramsar is gericht op het behoud van watergebieden van internationale betekenis, met name als verblijfplaats voor

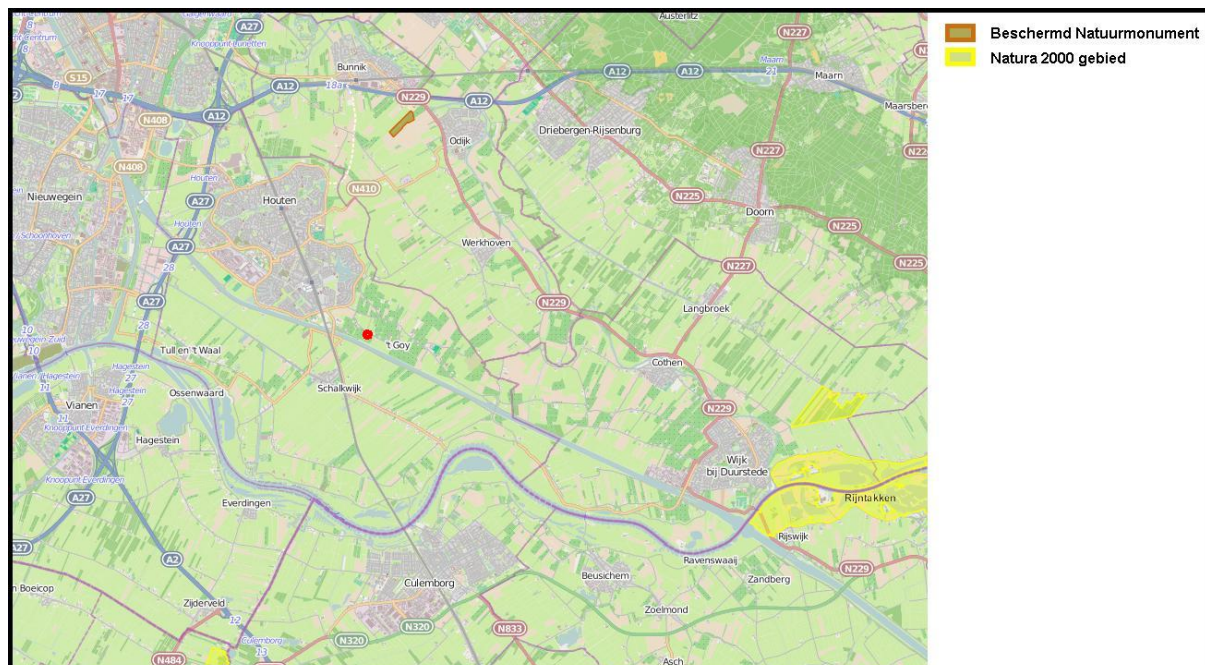
watervogels. Het toepassingsgebied van het Verdrag van Ramsar is het grondgebied van de partijen, hetgeen de territoriale zee omvat. Een belangrijke verplichting van de partijen bij het Verdrag van Ramsar is het aanwijzen van watergebieden die in aanmerking komen voor opname in een lijst van watergebieden met internationale betekenis.

Wetlands hebben verschillende functies, namelijk:

- Wetlands zijn onmisbaar voor watervogels, zoals eenden, zwanen, ganzen en steltlopers, vooral als ze op internationale trekroutes van deze vogels liggen, en voor andere dieren die van water afhankelijk zijn.
- In ondiepe kustzones zijn wetlands de kraamkamer voor vissen en andere zeedieren.
- De gebieden worden gebruikt voor de visserij en scheepvaart, vormen een buffer tegen overstromingen, zorgen voor drinkwater (zoals in de Biesbosch) en kunnen worden gebruikt voor oeverrecreatie en als woonomgeving.

In Nederland zijn de Wetlands aangewezen als Natura 2000 gebieden, waarmee zij beschermd worden middels de Natuurbeschermingswet.

Zoals te zien in de volgende figuur is de projectlocatie niet in een Natura 2000 gebied, Beschermd Natuurmonument of Wetland gelegen. Het dichtstbijzijnde Beschermd Natuurmonument is gelegen op een afstand van ongeveer 5,1 kilometer van de projectlocatie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 8,9 kilometer van de planlocatie. Op een dergelijke afstand is het mogelijk dat de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op het betreffende gebied. Echter is bij de voorgenomen ontwikkeling en de bedrijfsvoering geen uitstoot van ammoniak. Hiermee is geen sprake van stikstofdepositie op de betreffende gebieden vanuit het bedrijf van de initiatiefnemer. Daarnaast kunnen geluid, licht en trillingen mogelijk nadelige effecten op de betreffende gebieden hebben. Op een afstand van ruim 5 of 8 kilometer is dit echter niet het geval. Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van nadelige effecten op de betreffende gebieden.



*Natura 2000 gebieden, Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.
Bron: Google; Alterra Wageningen UR; Ministerie van EL&I.*

4.2.1.2 Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszones

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en planten en dieren uitsterven, waardoor natuurgebieden hun waarde zouden verliezen. De EHS wordt gezien als de ruggengraat van de natuur.

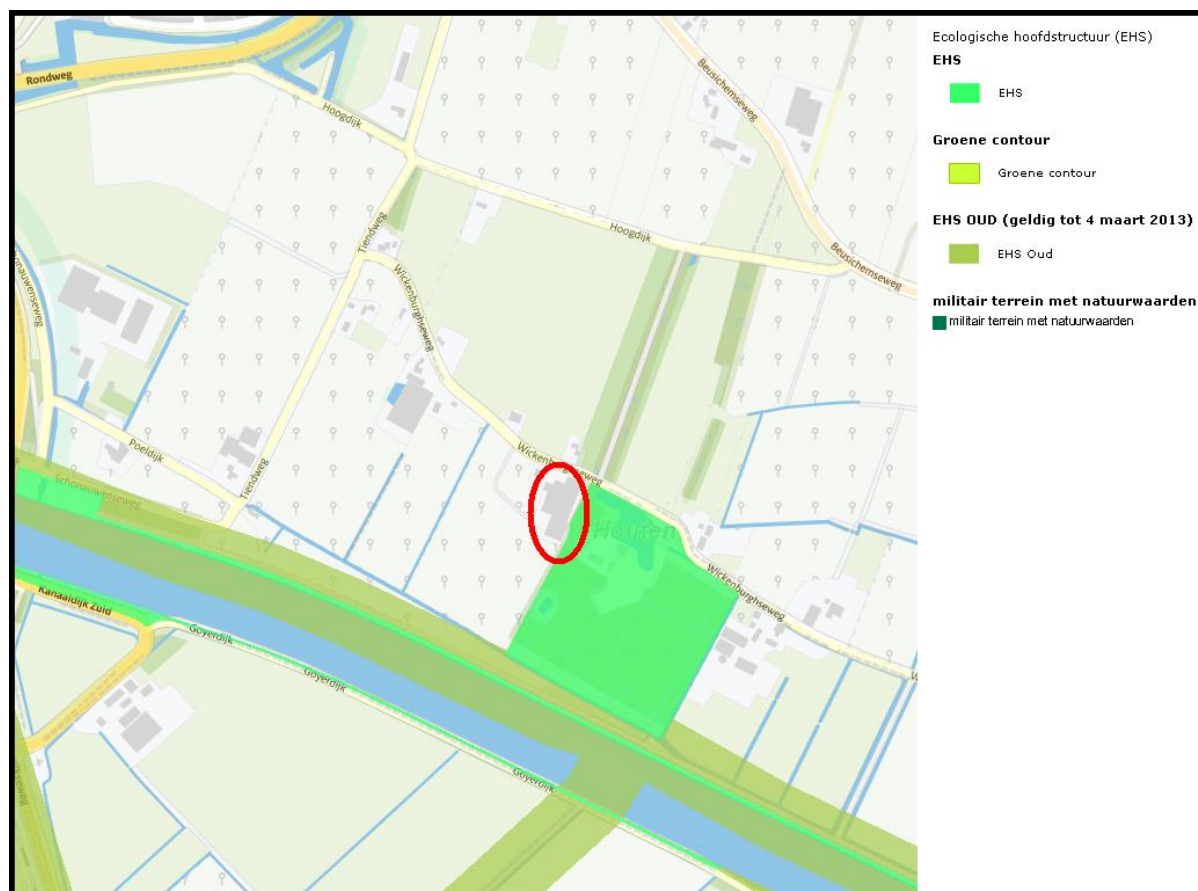
De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones hiertussen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Een Ecologische Verbindingszone (EVZ) is een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur). Ecologische Verbindingszones worden aangelegd om migratie van dieren en planten tussen verschillende natuurgebieden mogelijk te maken.

De ligging van een projectlocatie binnen de EHS (met bijbehorende beheersgebieden) of een EVZ betekent een beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het uitgebreide netwerk van natuurgebieden mag niet in onevenredige mate worden verstoord. In enkele gevallen wordt uitbreiding of ontwikkeling in of nabij een natuurgebied toegestaan, mits de geschade natuur op passende wijze wordt gecompenseerd.

In de volgende figuur is de EHS ter plaatse weergegeven.



Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszones.
Bron: Provincie Utrecht.

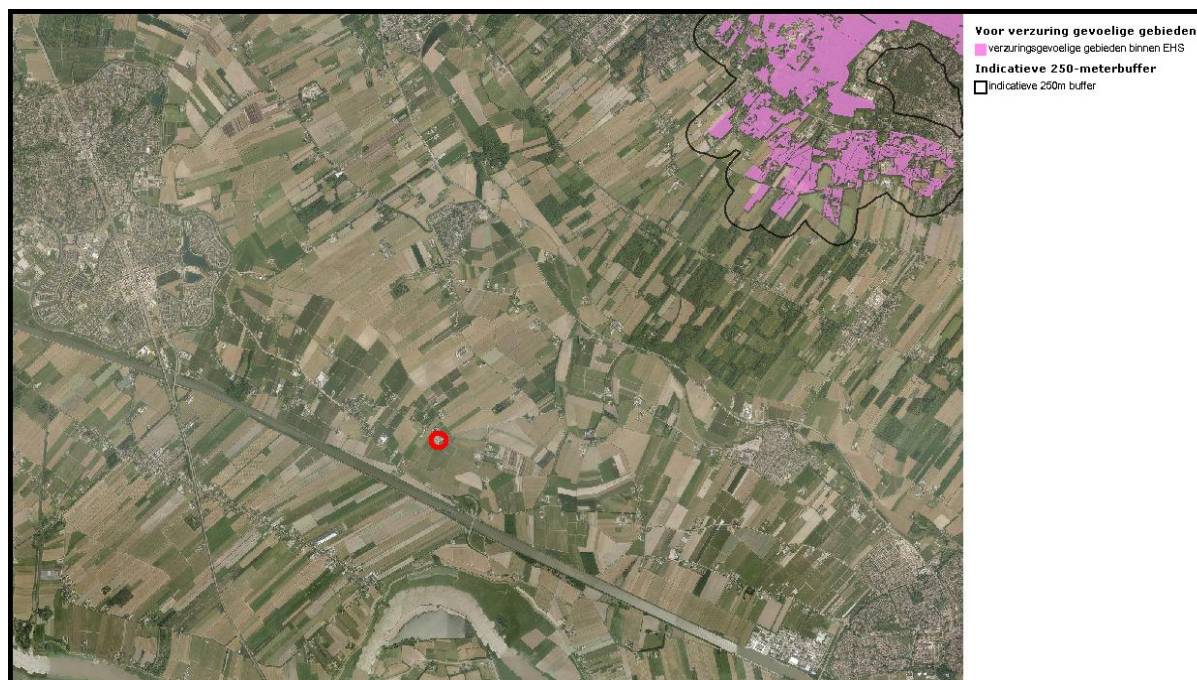
De projectlocatie zelf ligt niet in de EHS. Het naastgelegen landgoed Wickenburgh is echter wel als EHS aangemerkt. De voorgenomen ontwikkeling vindt geheel buiten de aangemerkte EHS plaats, waarmee geen ecologische waarden of onderdelen van de EHS zullen worden geschaad. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van uitstoot van schadelijke stoffen.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling de structuur en de ecologische waarden van het betreffende EHS gebied niet onevenredig zullen worden geschaad.

4.2.1.3 Kwetsbare gebieden ingevolge de Wet ammoniak en veehouderij

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. De Wav vormt een onderdeel van de nieuwe ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen. Deze nieuwe regelgeving kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de (zeer) kwetsbare gebieden. Deze (zeer) kwetsbare gebieden ingevolge de Wav (Wav-gebieden) zijn gebieden die nadelige invloed kunnen ondervinden als de uitstoot van ammoniak op deze gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom deze gebieden aangewezen als buffer om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Zoals te zien in de volgende figuur is de projectlocatie niet in een Wav-gebied of een zone van 250 meter daaromheen gelegen. Tevens is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een veehouderij of een bedrijf met uitstoot van ammoniak. Hiermee zullen geen Wav-gebieden onevenredig worden aangetast met de voorgenomen ontwikkeling.



Wav-gebieden.

Bron: Provincie Utrecht.

4.2.2 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen of projecten negatieve gevolgen hebben op beschermde dieren- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk projectgebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en/of elk projectgebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dieren- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het tijdig maaien van taluds of het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden buiten het broedseizoen. Bij realisatie van dit project zal deze zorgplicht in acht worden genomen.

In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend project echter niet ontslagen van een integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

De Flora- en faunawet maakt onderscheid in verschillende categorieën waarin de beschermde soorten flora en fauna zijn onderverdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Soorten van lijst 1 van de Flora- en faunawet.
- Soorten van lijst 2 en/of 3 van de Flora- en faunawet.
- Soorten van de Rode Lijst van het ministerie van EL&I.

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 1 van de Flora- en faunawet staan geldt een vrijstelling. Bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 2 en/of 3 van de flora- en faunawet staan geldt dat deze ontheffingsplichtig zijn. Het is echter niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen wanneer mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Dit houdt in dat maatregelen moeten worden getroffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Voor mogelijk voorkomende soorten die op de rode lijst van het Ministerie van EL&I staan geldt dat deze soorten, zolang zij niet in een van de andere bijlagen uit de Flora- en faunawet (inclusief vogel- en habitatrichtlijn), geen juridische bescherming genieten en dat geen ontheffing nodig is.

Daarnaast zijn voor vogels richtlijnen opgenomen vanuit de Vogelrichtlijn. Alle vogels zijn namelijk beschermd in het kader van de vogelrichtlijn. Werkzaamheden in en in de omgeving van het projectgebied tijdens de broedtijd (15 maart -15 juli) zullen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van reproductie. Werkzaamheden in deze periode zijn dan ook niet toegestaan. Indien broedvogels binnen het broedseizoen worden verstoord, wordt wettelijk gezien geen ontheffing verleend. Buiten het broedseizoen kan wel ontheffing worden verleend.

Tevens zijn voor enkele soorten richtlijnen opgenomen vanuit de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten zijn beschermde gebieden aangewezen (Natura 2000). Bescherming van deze soorten vindt plaats door de gebiedsbescherming.

Het projectgebied is nu in gebruik als boomgaard. Tussen deze zijde van de boomgaard en de huidige bebouwing is het open. Het is daarom niet te verwachten dat het bouwplan kwetsbare of beschermwaardige flora en/of fauna verstoort, mits voldaan wordt aan de volgende zorgvuldigheidsvoorwaarden. De start van de bouw, cq. het rooien van boomgaard, voorzover dit plaats vindt ter plaatse van de huidige boomgaard, dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (veiligheidshalve wordt daarbij uitgegaan van half augustus tot half februari). Indien onverhoopt kwetsbare soorten worden aangetroffen dienen deze zorgvuldig te worden verplaatst. Daarnast zal tijdens de bouwwerkzaamheden zorgvuldig worden gehandeld met betrekking met mogelijk voorkomende soorten.

4.3 Verkeer en parkeren

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt.

4.3.1 Ontsluiting

De gemeente heeft aangegeven dat de capaciteit van de Wickenburghseweg de grens bijna heeft bereikt. Dit betekent dat er nauwelijks ruimte is voor toename van verkeersbewegingen door nieuwe initiatieven. Voor de initiatieven van het naastgelegen landgoed Wickenburgh zijn destijds afspraken gemaakt over routing van bezoekend verkeer. Voor deze locatie is afgesproken dat deze vanaf de Hoogdijk over de eigen laan zouden worden geleid. In de verbeelding is langs deze laan ook in parkeerruimte voorzien. Het bezoekend verkeer van het landgoed komt daarmee niet op de Wickenburghseweg, waarmee de activiteiten ter plaatse geen invloed hebben op de capaciteit van de Wickenburghseweg. Ook toekomstige activiteiten van het landgoed zullen hiermee geen invloed hebben op de capaciteit van de weg.

Door het beoogde nieuwbouwplan vindt een concentratie plaats van verkeer op het binnenplein. Hierdoor verplaatsen een groot deel van de transportbewegingen van de straatzijde naar het binnenterrein. Voor laden en lossen aan de straatzijde moeten vrachtauto's vanaf de Wickenburghseweg achteruit steken naar de bedrijfsgebouwen. Enig oponthoud op de weg kan daardoor niet altijd worden voorkomen. Het nieuwbouwplan voorziet in een vermindering van overlast op de openbare weg. Verkeer naar het binnenplein kan vooruit de toegangsweg inrijden en komt hieruit ook weer vooruit uitgereden.

Verkeer van en naar het bedrijf rijdt vrijwel uitsluitend via Tiendweg – Schonauwensweg en Rondweg waarmee een minimum aantal derden hinder kan ondervinden.

4.3.2 Verkeersbewegingen

Door de bouw van het koelhuis vindt een concentratie plaats van activiteiten op Wickenburghseweg 13. Aanvoer van fruit vanaf de andere locaties van het bedrijf vindt meer plaats in volle vrachten, waardoor minder verkeersbewegingen nodig zijn. Ook worden deze meer geconcentreerd in de oogstperiode zodat de periode dat transportbeweging in de omgeving eventueel overlast zouden kunnen geven beperkt wordt. Bij koelen op de andere locaties en sorteren op de projectlocatie wordt er vaker met niet volle of kleinere vrachten gereden en vindt transport meer gespreid over het jaar plaats.

De huidige verkeersbelasting per werkdag in aantallen vrachtauto's is ter plaatse als volgt:

- 1 verkeersbeweging met vrachtwagen of trekker per dag tussen 23:00 en 7:00;
- 24 verkeersbewegingen met personenauto's per dag (per etmaal);
- 3 verkeersbewegingen met vrachtwagen of trekker per dag tussen 19:00 en 23:00;
- 20 verkeersbewegingen met vrachtwagen of trekker per dag tussen 07:00 en 19:00.

Totaal per etmaal zijn er dus 48 verkeersbewegingen per dag, waarvan 24 met personenauto's.

In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse als volgt zijn:

- 1 verkeersbeweging met vrachtwagen of trekker per dag tussen 23:00 en 7:00;
- 30 verkeersbewegingen met personenauto's per dag (per etmaal);
- 4 verkeersbewegingen met vrachtwagen of trekker per dag tussen 19:00 en 23:00;
- 24 verkeersbewegingen met vrachtwagen of trekker per dag tussen 07:00 en 19:00.

Totaal per etmaal zullen er in de nieuwe situatie dus 59 verkeersbewegingen per dag zijn, waarvan 30 met personenauto's. Concreet betekent dit een toename van het aantal verkeersbewegingen per dag met 11, waarvan 6 met personenauto's.

Dit is geen onevenredig grote toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast kan het aantal verkeersbewegingen wellicht nog wat worden verminderd door efficiënt laden van vrachtwagens.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een onevenredig grote toename van het aantal verkeersbewegingen.

4.3.3 Infrastructuur

Een nieuwe ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben op de bestaande infrastructuur. Hierbij is het van belang de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk te behouden en, waar mogelijk, te versterken.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. De gemeente geeft echter aan dat de capaciteit van de Wickenburghseweg de grens bijna heeft bereikt en dat een toename van verkeersbewegingen ter plaatse niet mogelijk wordt gemaakt. Echter is, ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "'t Goy en Omgeving", sprake van vormverandering van het bouwvlak. Er is geen sprake van toenemende bouwmogelijkheden. Hiermee wordt in feite gebruik gemaakt van bestaande rechten. Ten aanzien van hetgeen is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is geen sprake van een toename van de verkeersbewegingen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is daarom ook geen sprake van een hogere belasting van de capaciteit van de Wickenburghseweg.

Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

4.3.4 Parkeren

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt. Ook na realisatie van het project zal er op eigen terrein voldoende gelegenheid zijn voor zowel vracht- als personenauto's om te kunnen parkeren. Hiermee zal parkeren, ook na realisatie van het project, geheel op eigen terrein plaatsvinden.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

De gemeente Houten heeft een eigen archeologiebeleid vastgesteld, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem in beeld is gebracht op een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de waarde stelt de gemeente voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De locatie is gelegen in een gebied met een gematigde verwachtingswaarde. Ter bescherming van deze waarde is in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Ter plaatse is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3 (gebied met gematigde archeologische verwachting)' opgenomen.

Voor bodemingrepen van meer dan 5.000 m² en dieper dan 100 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van uitbreiding van meer dan 5.000 m² of van meer dan 100 cm onder maaiveld. Nader onderzoek wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang. Om de cultuurhistorisch waardevolle elementen in beeld te brengen is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld.

De projectlocatie is in een agrarisch cultuurlandschap gelegen, nader gespecificeerd als blokverkaveling.

Het verkavelingspatroon van de locatie zal met de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangetast. Er is sprake van uitbreiding van een bestaand bedrijf in een dergelijke omvang welke is toegestaan vanuit het provinciaal beleid. De structuur van het landschap zal daarmee ook niet ingrijpend of op grote schaal veranderen.

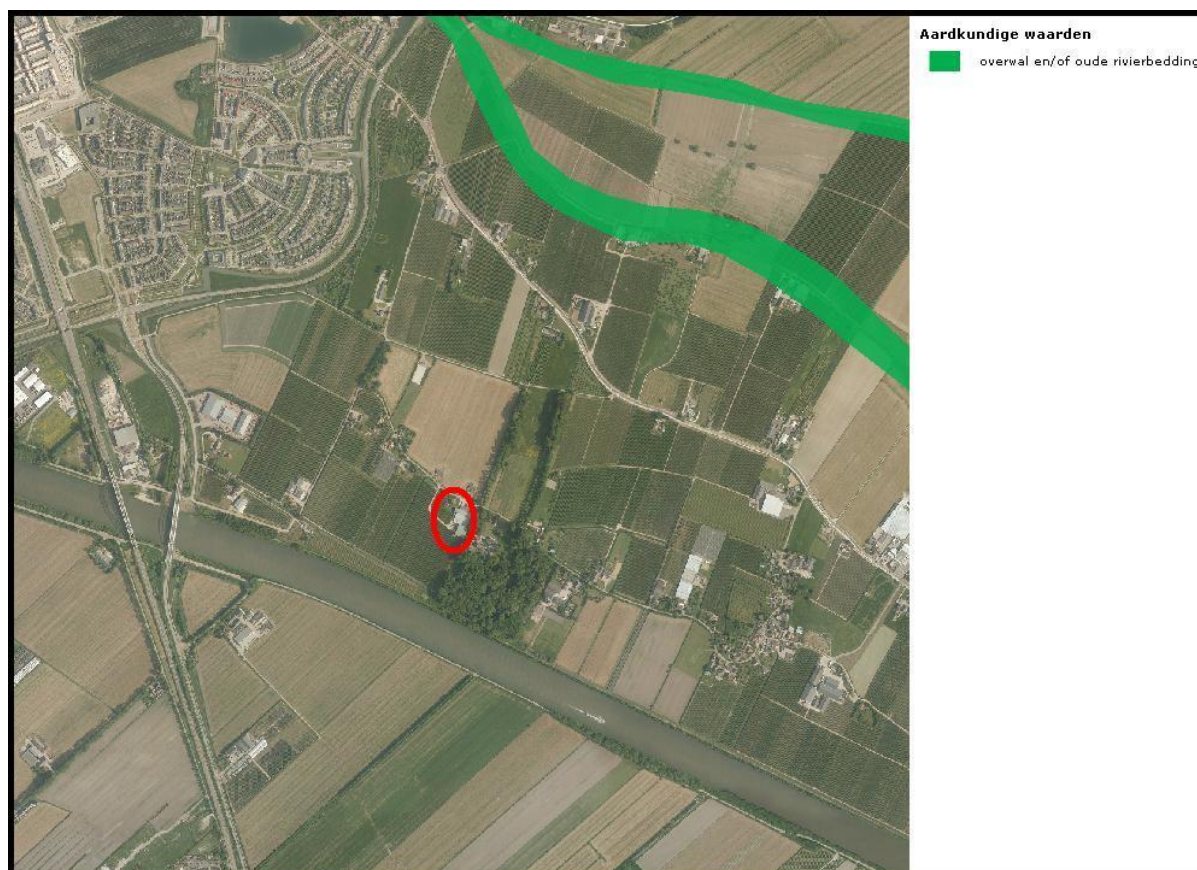
Een deel van het naastgelegen landgoed is aangemerkt als 'buitenplaats' en als 'kasteel'. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter geen onevenredig nadelige gevolgen voor het naastgelegen landgoed. De structuur, uitstraling en aanzicht van de betreffende bebouwing bij het landgoed zal niet worden aangetast.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van aantasting van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden.

4.4.3 Aardkundige waarden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen.



*Aardkundig waardevolle gebieden.
Bron: Provincie Utrecht.*

4.5 Wateraspecten

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.5.1 Waterparagraaf

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening.

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan of project voor de waterkwaliteit en verdroging bezien worden.

4.5.2 Waterbeleid

4.5.2.1 Waterbeleid 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport ‘Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw’. De kern van het rapport is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren:
Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren:
Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

4.5.2.2 Waterwet

Centraal in de Waterwet (Wtw) staat een integraal waterbeheer op basis van de ‘watersystembenadering’. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij wordt gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Wtw is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water (KRW). Via de Wtw zijn verschillende algemene regels van toepassing. Niet alles is onder algemene regels te scharen. Daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

4.5.2.3 Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.5.3 Waterschapsbeleid

De locatie valt binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (hierna: het waterschap).

4.5.3.1 Waterstructuurvisie (2002)

Het waterschap beschikt over een waterstructuurvisie (WSV). De WSV bevat een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015). Deze visies moeten bijdragen aan een duurzaam waterbeheer. De ontwikkeling van duurzaam stedelijk waterbeheer, voor zowel bestaande als nieuwe ontwikkelingen, speelt een belangrijke rol. Het gaat dan in het bijzonder om schoon water schoonhouden en zolang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

4.5.3.2 Waterbeheerplan "Water voorop!" 2010-2015

Op 28 oktober 2009 heeft het waterschap het Waterbeheerplan (WBP) "Water Voorop!" voor de periode 2010-2015 vastgesteld.

In het WBP staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven en bevat alle taakvelden van het waterschap, te weten: de zorg voor schoonwater, veilige dijken en droge voeten. Eveneens is opgenomen op welke wijze deze taakvelden tot uitvoering moeten worden gebracht binnen de leef- en werkomgeving van het beheersgebied in samenwerking met diverse andere organisaties.

Uiteraard wordt er in het WBP ingegaan op de ambities en doelen van het waterschap voor de planperiode en hoe die te bereiken.

4.5.4 De watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een bestaande waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak (die leidt tot een versnelde waterafvoer). Een versnelde waterafvoer dient te worden gecompenseerd in open water. Dit kan ruimtelijke gevolgen hebben voor het plan. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een

Watervergunning nodig.

Ten aanzien van compensatie stelt het waterschap in haar beleid dat 15% van de toename van het verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Er zal uiteindelijk een nieuw koelhuis worden gebouwd, maar dit is reeds toegestaan vanuit het ontwerpbestemmingsplan. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is al een watertoets voor de voorgenomen ontwikkeling gedaan. Het is dus niet nodig dit nogmaals te doen.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen compensatie noodzakelijk is.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, zullen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toegepast worden voor dak, dakgoot en regenpijp.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan, project of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het is wenselijk de voorgenomen ontwikkeling mee te nemen in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "t Goy en Omgeving" van gemeente Houten. Voor dat bestemmingsplan is/wordt reeds een exploitatieplan opgesteld.

Eventuele planschade wordt in een separate planschadeovereenkomst geregeld. Hierin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Hiermee is de financiële haalbaarheid van het voorgenomen project in voldoende mate zeker gesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is wenselijk de voorgenomen ontwikkeling mee te nemen in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "t Goy en Omgeving". Dat plan is/wordt opgesteld conform de Algemene Voorbereidingsprocedure zoals is opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op grond van de Algemene Voorbereidingsprocedure komt het gewijzigd vastgesteld plan voor eenieder ter inzage te liggen. Wanneer en op welke wijze het plan ter inzage komt te liggen wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Tijdens de terinzagetermijn staat het plan open voor beroep.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning zijn bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Houten vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Handhaving vindt plaats aan het handhavingsbeleid van de gemeente Houten.

Bijlagen

Bijlage 1 Principeverzoek en beantwoording daarop

B&W van de gemeente Houten
t.a.v. mevrouw G. den Besten
Postbus 30
3990 DA HOUTEN

ons kenmerk	telefoonnummer	datum
B.13.03761	06-53375097	10 juni 2013
onderwerp	e-mailadres	bijlagen
Principieverzoek	a.van.rossum@dlv.nl	5

Geachte mevrouw Den Besten,

Mijn cliënt D.A. van Maaswaal BV, Wickenburghseweg 46 te 't Goy wil op het perceel Wickenburghseweg 13 in 't Goy een koelhuis voor 2.200 ton appels en peren bouwen.

Hierbij verzoek ik u een principegoedkeuring voor dit bouwplan te geven.

U hebt eerder met de heer D.A. van Maaswaal over dit plan gesproken. Ik heb enkele weken terug contact gehad met uw collega de heer J.W. van Winkel en met hem besproken dat het bouwplan het beste als principieverzoek kan worden ingediend.

Als motivatie voor dit principieverzoek heb ik de volgende argumenten:

1. Het bedrijf heeft 70 ha boomgaard, een oppervlakte die naar verwachting de komende jaren nog met 10 à 15 ha zal groeien. Voor de huidige 70 ha boomgaard is al minimaal 3.500 ton koelruimte nodig (uitgangspunt is een oogst van 50 ton per ha). Het bestemmingsplan bevat een zogenaamde fruitregeling, waarbij voor een bedrijf met meer dan 30 ha maximaal 3.600 m² gebouwen niet zijnde koelruimte en 1.400 m² koelruimte noodzakelijk wordt geacht, samen dus 5.000 m². De huidige oppervlakte gebouwen op deze locatie is 3.500 m². Het nieuwbouwplan beslaat een oppervlakte van ca. 1.1.00 m² (30 x 35 m plus uitbouw 5,5 x 6 m) zodat de uitbreiding ruimschoots binnen deze oppervlakte blijft.
2. D.A. van Maaswaal BV is een familiebedrijf met 4 ondernemers, nl. de heer D.A. (Dirk) van Maaswaal (30-06-1941), de heer T. (Teunis) van Maaswaal (07-11-1970), T.J. (Jan) van Maaswaal (17-05-1978) en W.J. (Willem) van Maaswaal (16-07-1985). Alle vennoten hebben een fruitteeltopleiding genoten. Gelet op de leeftijd en vakkennis van de ondernemers heeft het bedrijf toekomstperspectief, opvolging en continuïteit is gewaarborgd.
3. Nederland kent ca. 1450 gespecialiseerde fruitteeltbedrijven. Een gemiddeld fruitteeltbedrijf is 14 ha groot en heeft een omvang van ca. € 250.000,- (standaardopbrengst, de rekennorm waarmee sinds 2010 wordt gerekend als vervanger van de nge = Nederlandse Grote Eenheid). D.A. van Maaswaal behoort met 70 ha en met een bedrijfsomvang van € 1.350.000,- standaardopbrengst tot de zeer grote fruitteeltbedrijven in Nederland, zie bijlage 4 en 5.



4. De huidige gebouwen aan de Wickenburghseweg 13 zijn deels verouderd en niet meer doelmatig. De voorste stenen bebouwing is laag en niet efficiënt voor het stapelen van fruitkisten. Fruitkisten hebben een maat van 114x114x75 cm en worden in een moderne koeling 9 à 10 kisten hoog gestapeld, soms nog wel hoger. In de oudste cellen van mijn cliënt kan dit lang niet.
5. Regelgeving vereist vernieuwing van een deel van de huidige koelinstallatie. Door een verbod op freon-koudemiddelen kunnen de oudste koelcellen binnenkort niet meer worden gebruikt zonder dure aanpassingen en/of vernieuwing van de koelinstallatie. Freon R12 is inmiddels verboden, Freon R22 mag alleen nog worden bijgevuld en ook dat is vanaf 1 januari 2015 niet meer toegestaan. De verwachting is dat over enkele jaren alle synthetische koudemiddelen worden verboden. Aanpassen van de installatie is voor deze te lage koelcellen niet rendabel te rekenen. Ook is meer werkruimte rond de sorteerinstallatie nodig, ook hiervoor moet een deel van de huidige koelcellen wijken. Tegenover een groei van het bedrijf staat dus in de komende jaren een inkrimping van de koelruimte. Het bedoelde bouwplan moet hiervoor een oplossing gaan bieden zodat weer het grootste deel van het eigen fruit gekoeld kan worden.
6. In de bijlagen 1 t/m 3 is weergegeven op welke wijze de aanvrager zijn bouwplan wil realiseren. De plaats wordt bepaald door de huidige bebouwing, de routing binnen het bedrijf en een goede aansluiting op de aanvoerroute. Op de situatie in bijlage 2 is te zien dat de aanvoerroute aan de westzijde om de bedrijfswoning is gelegd. De bouwplaats van het nieuwe koelhuis is zo gekozen dat het erf aan één zijde aansluit op deze ontsluiting en aan de andere drie zijden op de bedrijfsgebouwen. Manoeuvreren met vrachtauto's vindt plaats op het eigen achtererf, zodat potentieel overlast aan de straatzijde wordt voorkomen en er op dit erf gemakkelijk en efficiënt gewerkt kan worden. Vrachtauto's moeten naar twee zijden in een laadkuil kunnen steken wat de nodige manoeuvreerruimte vraagt. Deze vereiste manoeuvreerruimte bepaalt de afstand tot de bestaande gebouwen.
7. Het verbaal bouwperceel zoals dit is aangegeven in het vigerend bestemmingsplan heeft een oppervlakte van 1 ha, een maximale lengte van één van de zijden van 120 m en een op de kaart aangegeven uitbreidingsrichting in zuidelijke richting. De huidige gebouwen beslaan een oppervlakte van 80 m breed en 92 m diep. De maximale diepte van de bebouwing wordt met dit bouwplan ca. 132 m. De bebouwing blijft compact langs de bomerij zodat de overschrijding van de 120 m lijn bezwaarlijk lijkt, vandaar dat we u vragen daarmee akkoord te gaan. Het totale ruimtebeslag van 10.560 m² (80 x 132 m²) blijft nog steeds ruimschoots onder de maat 1,44 ha die de gemeente Houten in haar nieuwe bestemmingsplannen als standaard grootte voor een bouwperceel hanteert en zoals zij dat heeft aangegeven in de inventarisatieronde "Vormgeving bouwvlak agrarische bedrijven bestemmingsplan 't Goy en omgeving" .

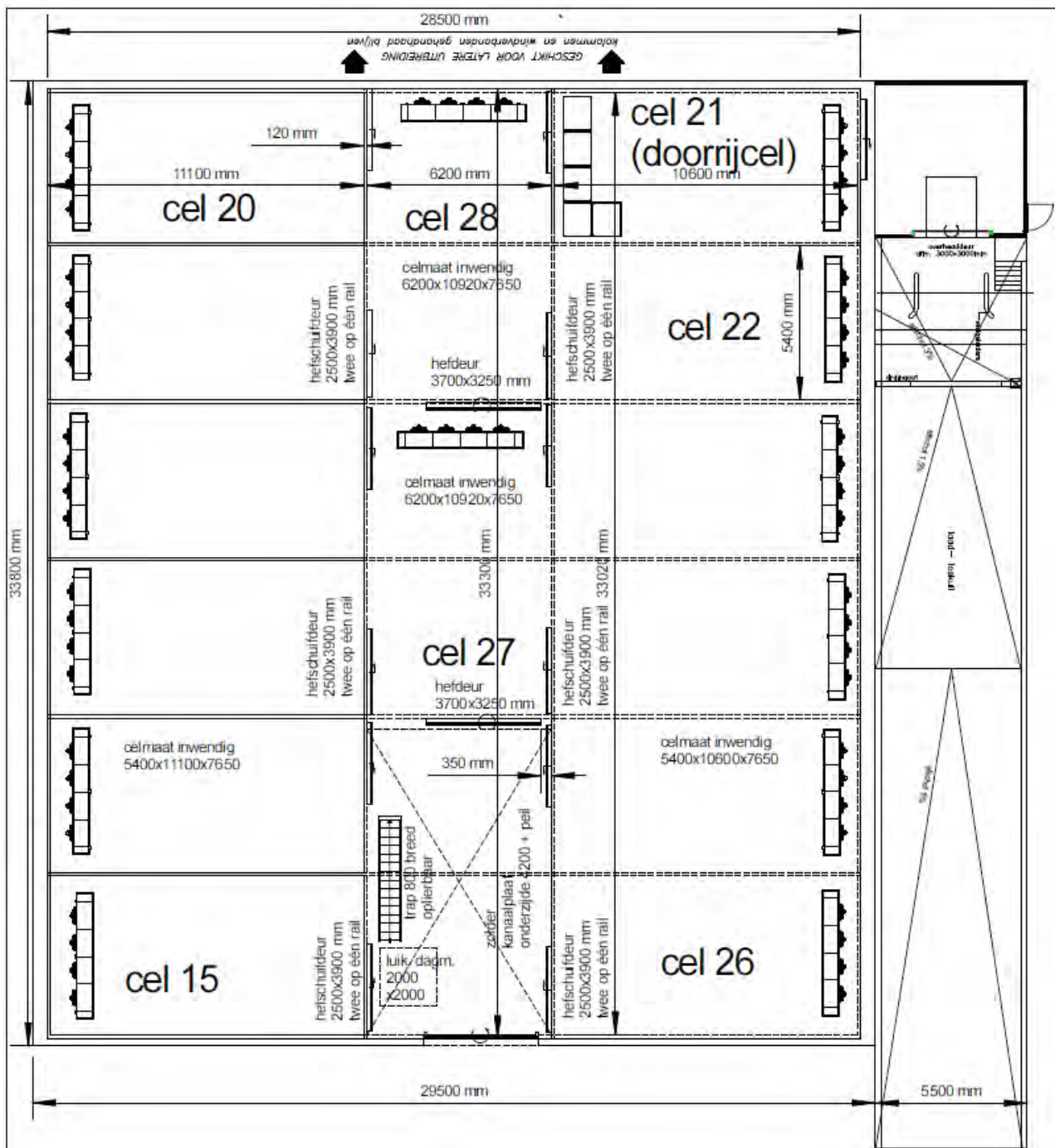
Op grond van bovenstaande argumenten verzoek ik u medewerking te geven aan het principeverzoek zodat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven voor een koelhuis van ca. 1.100 m² aan de Wickenburghseweg 13 te 'T GOY.

Als u vragen hebt of een nadere toelichting op dit verzoek noodzakelijk vindt verzoek ik u contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,

A.H. van Rossum
Senior adviseur

Bijlage 1: Nieuwbouwplan, plattegrond



www.dlvbmv.nl

DLV Bouw, Milieu en Techniek BV



Benaming
Nieuwbouw koelhuis Wickenburgseweg 13, 1 Goy

Opdrachtgever:
D.A. van Maaswaal B.V.
Wickenburgseweg 46
3997 MV 1 Goy
Telefoon: 06-54783410

Projectleider: Ing. A.H. van Rossum
Telefoon: 06-53375097
E-mail: a.vanrossum@dlv.nl

Datum: 15-03-2013
gew. 07-06-2013

Schaal: 1:200
Blad:

01

Bijlage 2: Situering



Bijlage 3: Visualisering bouwplan



Bijlage 4: Berekening bedrijfsomvang



Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

Op 7-6-2013 zijn gegevens ingevuld in de rekenmodule van het LEI.

Die informatie had betrekking op producten uit de Landbouwtelling van 2013

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende kengetallen:

Omschrijving	Aantal	Eenheid
Totale oppervlakte cultuurgrond	70	ha
Standaardopbrengst (SO) 1)	1.354.000	euro

1) De bedrijfsomvang wordt gemeten in Standard Output (SO, ofwel Standaardopbrengst). De normen zijn berekend per Landbouwtellingsrubriek en omvatten de opbrengsten die onder normale omstandigheden op jaarbasis behaald worden. De opbrengsten van toeslagen, subsidies en verbredingsactiviteiten zijn niet meegenomen in de normen en dus ook niet in de totale SO van het bedrijf. In dit verslag is gebruik gemaakt van de SO-normen en rekenregels die bestemd zijn voor gebruik in de Landbouwtelling en dus nadrukkelijk niet met de normen voor gebruik in de FSS, zoals door Eurostat en FADN wordt toegepast.

Lees meer over de SO en NSO-typering op onze website, [bij sector in cijfers](#).

Lees meer over de NEG-typering, nge en bss op onze website, [bij sector in cijfers](#).

Bedrijfstype volgens NSO-typering 1)

Hoofdtype	3 - Blijvendeteeltbedrijven
Subtype	3610 - Fruitbedrijven

1) De agrarische bedrijven in Nederland verschillen onderling sterk in bedrijfsopzet. Op het ene bedrijf worden bijvoorbeeld varkens gehouden, terwijl op een ander bedrijf appels worden geproduceerd. Vanaf 2010 zijn de SO-normen in gebruik om bedrijven te kunnen indelen en met elkaar te kunnen vergelijken. Voorheen werd de nge daarvoor gebruikt. Met behulp van die normen kunnen de appels en varkens bij elkaar worden geteld en kan de economische bedrijfsomvang en het bedrijfstype (specialisatiegraad) van agrarische bedrijven worden berekend. Die gegevens worden onder andere gebruikt om bedrijven voor statistiek en onderzoek in te delen in bedrijfstypen en grootteklassen. In bovenstaande tabel is aangegeven in welk hoofd- en subtype dit bedrijf volgens de NSO-typering wordt ingedeeld.

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in [BINternet](#)

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Fruit, open grond				
Appelen, aanplant <= 1 jaar	8	ha, gemeten maat	19.300	154.400
Peren, aanplant > 1 jaar	30	ha, gemeten maat	19.400	582.000
Appelen, aanplant > 1 jaar	32	ha, gemeten maat	19.300	617.600

Bijlage 5: Bedrijfsresultaten fruitteeltbedrijven



BINet: Bedrijfsresultaten en inkomens van land- en tuinbouwbedrijven.

Tabel: Samenvattend overzicht van resultaten van fruitbedrijven.

	2009D	2010D	2011V	2012R
Steekproefpopulatie (gegevens uit CBS-Landbouwtelling)				
Aantal bedrijven	1.420	1.500	1.480	1.430
Bedrijfsomvang (Nederlandse grootte-eenheden)	92	90		
Standaardopbrengst (SO, x 1.000 euro)	196	242	243	247
Oppervlakte cultuurgrond (ha)	14,1	13,7	13,7	13,9
Aantal dieren				
Steekproefresultaten (gegevens uit Het Informatienet)				
Bedrijfsopzet				
Aantal steekproefbedrijven	35	39	43	
Aandeel bedrijven dat bij BTW opteert voor ondernemersregeling	69	73	68	
Bedrijfsomvang (Nederlandse grootte-eenheden)	95	86		
Standaardopbrengst (SO, x 1.000 euro)	209	244	249	
Oppervlakte cultuurgrond	15,0	13,2	13,1	13,2
Aantal onbetaalde arbeidsjaareenheden (a.j.e.)	1,39	1,32	1,39	1,41
Aantal dieren				
Resultatenrekening				
Totaal opbrengsten	276.100	287.500	266.300	305.000
Totaal betaalde kosten en afschrijvingen	262.500	240.200	251.600	250.000
Inkomen uit normale bedrijfsvoering	13.500	47.300	14.700	55.000
Buitengewone baten en lasten	-900	-1.500	-200	-1.000
Inkomen uit bedrijf	12.700	45.800	14.500	54.000
Inkomen uit bedrijf per onbetaalde a.j.e.	9.200	34.600	10.400	38.000
Totaal inkomen	24.800	62.900	30.800	
Besparingen	-25.400	3.400	-23.000	
Bedrijfseconomisch resultaat				
Totaal opbrengsten	276.100	287.500	266.300	305.000
Totaal kosten (inclusief berekende kosten)	349.200	317.900	327.900	326.000
w.v. betaalde kosten en afschrijvingen (excl. rente)	246.300	225.600	237.000	
berekende kosten arbeid en vermogen	102.900	92.200	91.000	
Nettobedrijfsresultaat	-73.100	-30.400	-61.600	-21.000
Rentabiliteit (opbrengst per 100 euro kosten)	79	90	81	94

- Geldbedragen in euro's.
- getallen in deze kleur geven definitieve cijfers weer.
- getallen in deze kleur geven voorlopige cijfers weer: op dit moment zijn nog niet alle steekproefbedrijven uitgewerkt.
- getallen in deze kleur geven ramingen weer: deze zijn niet gebaseerd op werkelijke waarnemingen, maar zijn berekend op basis van externe prijs/hoeveelheids mutaties.
- Overname van de inhoud is toegestaan, mits voorzien van een duidelijke bronvermelding: 'Bron: Bedrijven-Informatienet van het LEI'.
- Het LEI kan geen aansprakelijkheid aanvaarden voor transmissiefouten en voor conclusies en besluiten van gebruikers op basis van dit cijfremateriaal.

1 De kengetallen zijn gemiddelden per bedrijf, tenzij anders is aangegeven. De bedragen zijn bij werkelijke BTW-situatie.

In deze groep zijn zowel bedrijven meegenomen waar een uitgebreide gegevensverzameling heeft plaatsgevonden als bedrijven met een 2 beperkte gegevensverzameling. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de variabelen die aan de EU worden aangeleverd en kunnen enigszins afwijken van definities en uitgangspunten die in het rapport 'Het Bedrijven-Informatienet van A tot Z' zijn opgenomen.

**Vergunningverlening, Toezicht en
Handhaving**

Onderdoor 25
Postbus 30, 3990 DA Houten
Telefoon 030 639 26 11
Fax 030 639 28 99
E-mail: gemeentehuis@houten.nl
Internet: www.houten.nl

VERZONDEN 10 JULI 2013

DLV Bouw, Milieu en techniek BV
T.a.v. de heer Van Rossum
Lage Biezenweg 5 a
4131 LV VIANEN UT

gemeente Houten



Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk PV13030-3117 / 13 u 07040	Bijlagen
Onderwerp	Reactie op principeverzoek			

Geachte heer Van Rossum,

Op 18 juni 2013 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het plaatsen van een koelhuis voor 2200 ton fruit op het adres Wickenburghseweg 13 te 't Goy. Over de voortgang van de behandeling van uw verzoek delen wij u het volgende mee.

Beoordeling principeverzoek

Wij hebben uw verzoek beoordeeld op de volgende toetsingskaders en kunnen in principe instemmen met uw verzoek. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient u een goede ruimtelijke onderbouwing in te dienen en rekening te houden met onderstaande aspecten.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft hierin de bestemming 'Landelijk gebied I' nader aangeduid met 'Fruiteeltbedrijf'.

Volgens de bestemmingsvoorschriften mag de bebouwing zich uitsluitend in de op de plankaart aangegeven uitbreidingsrichting uitstrekken en het bouwvlak mag niet dieper zijn dan 120 meter.

Door de nieuwe fruitloods wordt het bouwvlak overschreden. De totale diepte is ca 130 meter. Het principeverzoek past dus niet in het geldende bestemmingsplan.

Wij hebben beoordeeld of het wenselijk is om medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Ruimtelijke ordening

De realisatie van het koelhuis past niet binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. In het principeverzoek wordt aangegeven dat het past binnen de fruitregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de ingediende gegevens is dit niet te beoordelen. Bij de definitieve aanvraag zal inzicht gegeven moeten worden in de verschillende bedrijfslocaties in relatie tot het aantal hectare fruit en de fruitregeling uit het bestemmingsplan.

Ervan uitgaande dat de uitbreiding past binnen de fruitregeling, is het plan vanuit ruimtelijk oogpunt akkoord. De overschrijding van het bouwvlak is beperkt en door te bouwen achter de bestaande bebouwing blijft het landschap open.

Verkeer

De Wickenburghseweg is een weg met een beperkte wegbreedte. Om bermschade te voorkomen ligt de maximaal toelaatbare intensiteit bij een verhardingsbreedte van +/- 3,5 m op 400 motorvoertuigen per etmaal. Het toevoegen van activiteiten leidt tot een toename van intensiteit. Bij een verhoging van de intensiteit wordt de kans op bermschade groter.

Een uitbreiding van het bedrijf leidt tot een toename van verkeersbewegingen. Een koelhuis kan geïnterpreteerd worden als een bedrijf als een loods/opslag. Voor deze functiesoort is een kengetal van 5 bewegingen per 100 m² bvo per etmaal opgenomen. Hiermee zal het koelhuis 55 nieuwe verkeersbewegingen genereren. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat een deel van de huidige bebouwing in de toekomst gesloopt zal worden. Indien dit onderdeel van de aanvraag is, moet dit duidelijk gespecificeerd worden. Voor een volledig overzicht moet worden aangetoond wat het saldo van nieuwe en oude bebouwing is. Aan de hand van deze gegevens kan het nieuwe saldo van de verkeersgeneratie worden bepaald. In een uiteindelijke aanvraag moet initiatiefnemer aantonen wat de te verwachten verkeersgeneratie ten aanzien van deze activiteiten is.

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het parkeren op het Wickenburghseweg moet voorkomen worden.

Milieu

Het bedrijf is nu meldingsplichtig. Bij de definitieve aanvraag zal aan de hand van het soort koelmiddel moeten worden gekeken worden of er wel of niet een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu-nodig is. Er dient in ieder geval een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden voor de nieuwe situatie.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw principeverzoek kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Planologisch strijdig gebruik

Op basis van het principeverzoek zal waarschijnlijk sprake zijn van een uitgebreide procedure met een procedure van 26 weken.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel. De reactie op uw principeverzoek is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk verleend kan worden.

Geldigheidsduur van deze reactie

Om er zeker van te zijn dat deze reactie als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen, moet u de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen 2 jaar indienen.

Niet voor bezwaar/beroep vatbare beslissing

Wij hebben uw verzoek opgevat als een principeverzoek dan wel als een verzoek om informatie over het bestemmingsplan. Tegen onze reactie is geen bezwaar of beroep mogelijk. Als u een voor bezwaar en beroep vatbare beslissing wilt, kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen.

Specificatie legeskosten**Bedrag in €**

Principeverzoek

Totaal

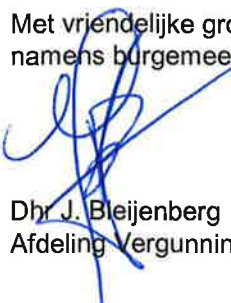
363,25

Voor de betalingsvoorwaarden verwijzen wij naar de nota, deze zal binnen enkele dagen worden toegezonden

Vragen

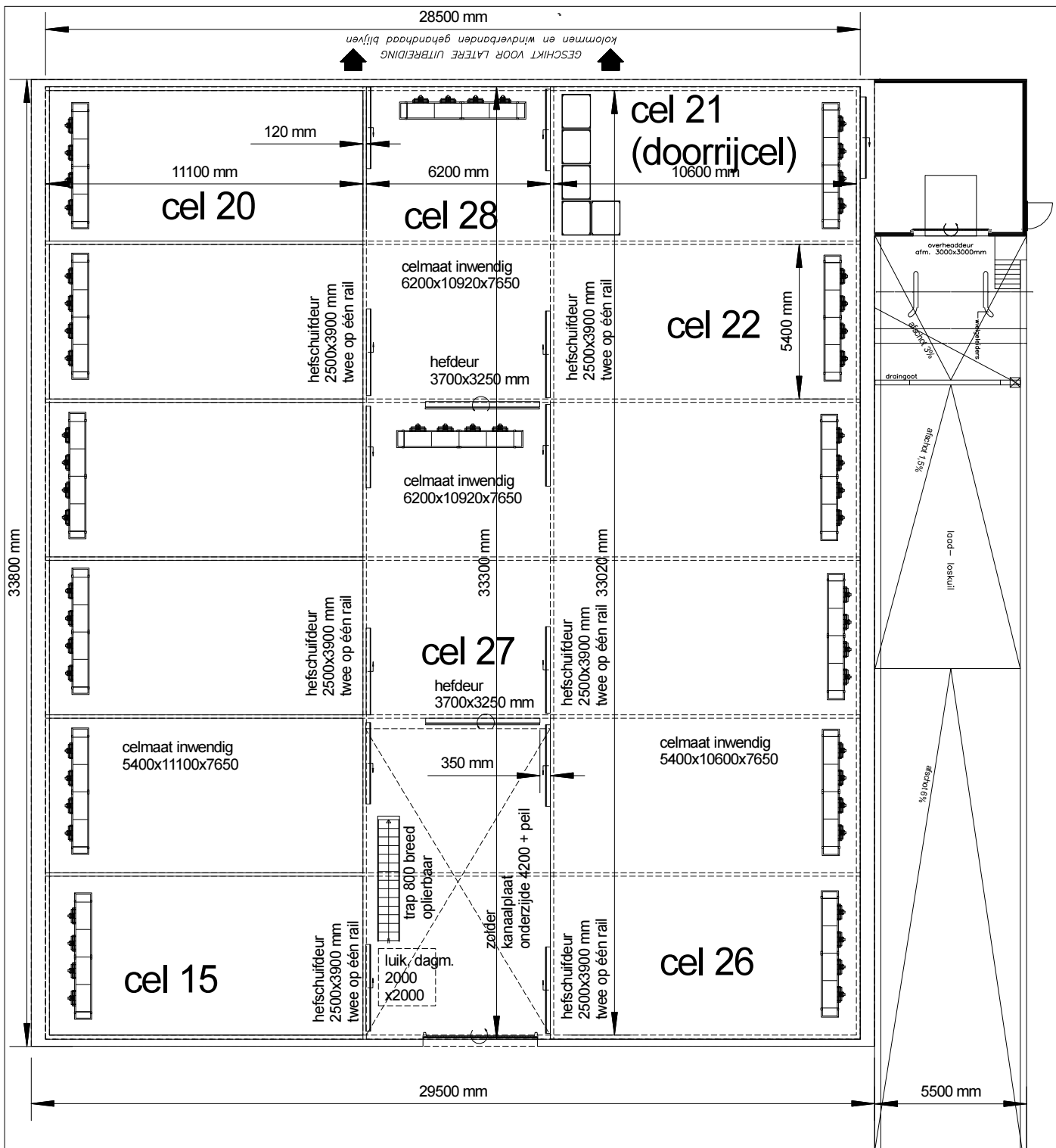
Als u nog vragen hebt, kunt u contact met de heer T. van Elteren opnemen via telefoonnummer (030) – 63 92 611 of via omgevingsloket@houten.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Houten



Dhr. J. Bleijenberg
Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en handhaving

Bijlage 2 Bouwplan voorgenomen initiatief



www.dlvbmt.nl

DLV Bouw, Milieu en Techniek BV



Benaming:

Nieuwbouw koelhuis Wickenburgseweg 13, 't Goy

Opdrachtgever:

D.A. van Maaswaal B.V.
Wickenburgseweg 46
3997 MV 't Goy
Telefoon: 06-54783410

Projectleider:
Telefoon:
E-mail:

Ing. A.H. van Rossum
06-53375097
a.van.rossum@dlv.nl

Datum:

15-03-2013
gew. 07-06-2013

Schaal:

1:200

Blad:

01

Bijlage 3 Besluit toekennen huisnummer voorziening huisvesting werknemers

Informatie

Onderdoor 25
 Postbus 30, 3990 DA Houten
 Telefoon 030 639 26 11
 Fax 030 639 28 99
 E-mail: gemeentehuis@houten.nl
 Internet: www.houten.nl

VERZONDEN - 2 NOV. 2012

D.A. van Maaswaal BV
 Wickenburghseweg 46
 3997 MV 'T GOY

gemeente Houten



Datum 29 oktober 2012 Uw kenmerk Uw brief van Ons kenmerk I/12u09339 Bijlagen 1

Onderwerp
 Besluit tot vaststelling huisnummeraanduiding(en)

Geachte heer Van Maaswaal,

Voor het oprichten van een tijdelijke huisvesting van maximaal 10 seizoensarbeiders, Wickenburghseweg 13 is op 29 oktober 2012 een Omgevingsvergunning verleend onder nummer UV12401. In deze vergunning wordt het adres Wickenburghseweg 11 opgegeven. In het kader van de wet BAG ontstaat echter een zelfstandig Verblijfsobject, wat een eigen huisnummeraanduiding dient te hebben. Dat volgt dus nu:

Gelet op:

- Het bepaalde in de Verordening naamgeving en nummering (adressen) van 25 september 2012 van de gemeente Houten;
- artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, in werking getreden op 1 juli 2009 waarin gemeenten onder andere wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen;

Besluit namens het College en Wethouders;

1. tot vaststelling van een verblijfsobject met gebruiksfunctie "logies" met de nummeraanduiding:

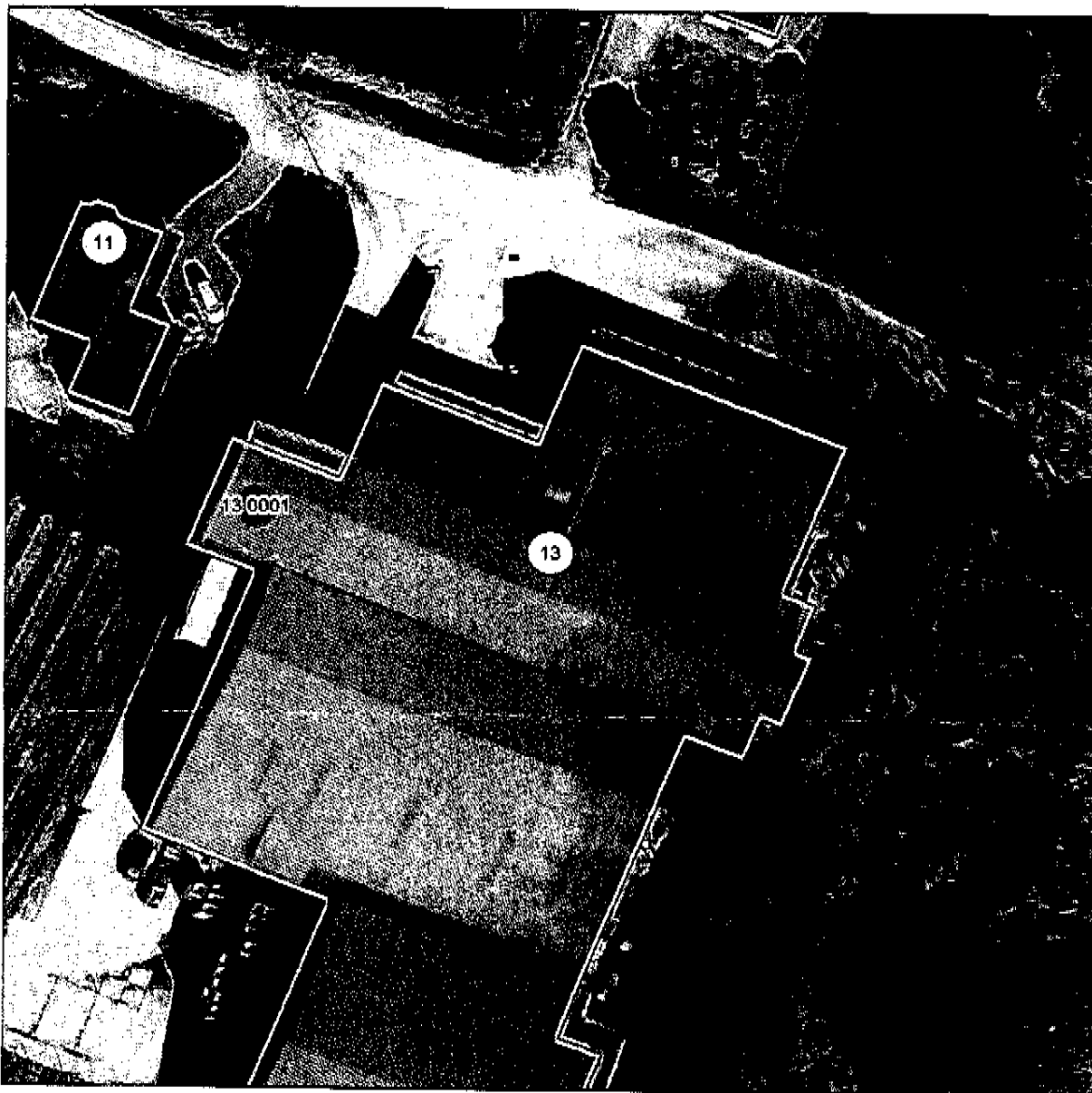
Naam openbare ruimte	Huisnummer	Toevoeging	Woonplaatsnaam
Wickenburghseweg	13	0001	't Goy

2. met ingang van 29 oktober 2012, overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening;
3. dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontfemen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduiding;
4. De toegekende postcode is: 3997 MT
5. Zodra een melding is van onze Toezichthouders ontvangen dat de situatie is gewijzigd, zal het adresbesluit worden ingetrokken.

Zelfstandige uitgifte van huisnummers, huisletters en/of nummertoevoegingen door u worden door de nutsbedrijven en POST NL niet geaccepteerd.



nummeraanduiding Wickenburghseweg 130001 ('t Goy) (21661/2)



Aan dit uittreksel kunnen geen maten worden ontleend

10 m

Afgedrukt op 1-11-2012 15:53

Page: 1

EXPERTS IN ADVIES

Noord

President Kennedylaan 35a
Postbus 354
8440 AJ Heerenveen
Tel. 0513 – 65 35 96
Fax 0513 – 65 31 85

Oost

Munsterstraat 18a
Postbus 546
7400 AM Deventer
Tel. 0570 – 50 15 00
Fax 0317 – 49 14 59

Zuid

Oostwijk 5
Postbus 511
5400 AM Uden
Tel. 0413 – 33 68 00
Fax 0317 – 49 14 75

West

Lage Biezenweg 5a
4131 LV Vianen
Tel. 0348 – 49 52 52
Fax 0317 – 49 14 23



WWW.DLV.NL