

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan De Hel 5(a) en 7, Randwijk

Ons kenmerk: 2022-050651

Nummer.

Elst, 29 augustus 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan “De Hel 5 en 7, Randwijk” voor omzetting van de huidige bestemming “bedrijf” naar “agrarisch” en vergroting van bestaand bouwvlak op de percelen bekend bij ons kadastraal gemeente Heteren, sectie E, nummers 678, 945 en 1011, De Hel 5(a) en 7 te Randwijk analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 12 oktober 2021 ontvingen wij een verzoek voor herziening van het bestemmingsplan op de percelen van De Hel 5(a) en 7 te Randwijk. De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bestemming ‘bedrijf’ om te zetten naar de bestemming ‘agrarisch’ op de percelen bekend bij ons kadastraal gemeente Heteren, sectie E, nummers 678, 945 en 1011, De Hel 5(a) en 7 te Randwijk en het vergroten van het bestaande bouwvlak. Op 25 oktober 2021 heeft het initiatief ter integrale ambtelijke advisering gelegen. Het regiekameradvies op het initiatief is positief geweest. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, De Hel 5 en 7, Randwijk” noodzakelijk.

Op 14 februari 2023 besloot het college van B&W medewerking te verlenen aan het opstarten van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft het college van B&W ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst. Op 14 februari besloot het college van B&W in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, geen inspraakprocedure te volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Gedurende de zienswijzetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee kan het plan ongewijzigd worden doorgeleid ter vaststelling.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op de percelen van De Hel 5(a) en 7 te Randwijk, waarmee de wijziging van bestemming op de percelen van De Hel 5(a) en 7 en het vergroten van het bestaande bouwvlak mogelijk wordt. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 juni 2023 tot en met 19 juli 2023 ter inzage voor zienswijzen gelegen. Gedurende deze termijn zien er geen zienswijzen ingediend.

1.2 De bestemming 'Agrarisch' is passend op deze locatie en voorgestelde verandering voldoet aan de beleidsregel functieverandering.

In het verleden was dit een agrarisch bedrijf (rundvee) met bestemming 'agrarisch' dat in 2017 is gewijzigd naar bestemming 'bedrijf' (agrarisch loonwerkbedrijf). Nu is de vraag om de bestemming wederom terug te zetten naar 'agrarisch' ten behoeve van een laanboomkwekerij. De locatie ligt in het boomteeltontwikkelingsgebied en de agrarische bestemming is gelet op onderstaande onderbouwing passend op deze locatie

In de Intergemeentelijke Strategische Visie Laanboomteelt, welke onderdeel is van de Omgevingsvisie, geniet het agrarisch gebruik een prioritaire functie. Functioneel is de omzetting van bestemming 'bedrijf' naar 'agrarisch' om die reden passend, mits voldaan wordt aan artikel 7.6 uit de beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging.

- Conform lid a van het artikel mag het verzoek geen splitsing van een bestaand agrarisch bouwperceel betreffen. Hier wordt aan voldaan.
- Conform lid b dient de verzoeker aan te kunnen tonen dat binnen 5 kilometer van het huidige agrarische bedrijf geen alternatieve reeds bestaande locatie beschikbaar is of wordt (aannemelijk binnen 1,5 jaar). Hier heeft de verzoeker actie op ondernomen en gezien die eerdere agrarische bebouwing vormt het perceel hiervoor juist een ideale invulling. Hoewel hier planologische sprake is van nieuwvestiging, is het perceel eerder al agrarisch gebruikt en vormt dit criteria geen belemmering voor dit initiatief.
- Conform lid c dient de economische haalbaarheid van het bedrijf aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan. In dit geval gaat het om een bestaand bedrijf. Er wordt geen nieuw bedrijf toegevoegd, waardoor deze criteria geen belemmering vormt voor dit initiatief.
- Conform lid d moet bij een verzoek voor de bouw van een bedrijfswoningen worden aangetoond dat deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Gezien het initiatief geen bouw van bedrijfswoning betreft is dit niet van toepassing.
- Conform lid e dient het nieuwe agrarische bedrijf minimaal 5 hectare eigen landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel hebben liggen. Kadastrale percelen E935 (41.025m²), E943 (25.040m²), E942 (9.135m²) en E63 (32.710m²) zijn bedoeld voor teelt-kweek (landbouwgrond), bestemd als 'Agrarisch' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' en zijn in het bezit van Mauritz Agro B.V., onderdeel van Combinatie Mauritz B.V aangegeven in de BRK. Gezamenlijk betreft dit 107.910m², zijnde 10,8 ha, van aansluitende landbouwgronden aan het bouwperceel in het bezit van de initiatiefnemer. Er is dus meer dan de minimale benodigde 5 hectare aan aansluitende landbouwgronden aanwezig. Er wordt hierbij niet over de grenzen van andere bedrijven gegaan.

1.3 Landschappelijke inpassing is akkoord en realisatie van landschapsplan opgesteld in 2017 is gewaarborgd in het opgestelde bestemmingsplan.

Het landschappelijke inpassingsplan welke al is opgesteld in de eerdere aanvraag uit 2017 is gedurende dit proces akkoord bevonden. In het voorgaand proces was het landschappelijke inpassingsplan niet geborgd in het bestemmingsplan. Deze is nu met een voorwaardelijke verplichting tot uitvoering opgenomen in het nieuw opgestelde bestemmingsplan ter realisatie van functieverandering 'bedrijf' naar 'agrarisch'.

1.4 Aanwezigheid van meerdere bedrijfswoningen is gemotiveerd.

Op grond van artikel 7.6 lid d van de beleidsregel functieveranderingsbeleid dient de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning aangetoond te worden. In dit geval is echter geen sprake van een toevoeging van een nieuwe bedrijfswoning. Zoals eerder benoemd bevinden zich op de planlocatie reeds twee bestaande bedrijfswoningen. De huidige aanvraag betreft derhalve niet de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning, maar de in stand houding van beide bedrijfswoningen.

In het regiekameradvies d.d. 25 oktober 2021 staat aangegeven dat in stand houding van deze bedrijfswoningen alleen mogelijk is met een motivering welke kwalitatief voldoende is, met als uiterste consequentie dat bestaande bedrijfswoningen, indien niet voldoende gemotiveerd, gesloopt moeten worden, danwel omgezet moeten worden naar gebruik ten behoeve van agrarisch bedrijf.

In het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', tevens basis voor het voorgestelde bestemmingsplan, staat in de toelichting dat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning alleen bestaat indien twee bedrijfsmedewerkers permanent aanwezig dienen te zijn. Met werkzaamheden die zowel binnen reguliere werktijden als structureel buiten reguliere werktijden plaatsvinden bestaat er de noodzaak voor opvang van deze werkzaamheden tot het gebruiken van de bedrijfswoningen. Werkzaamheden benoemd zijn toezicht en beveiliging van het bedrijf, beheer van de irrigatiesystemen en toepassen gewasbeschermingsmiddelen. Tevens ook de aanvoering en begeleiding van circa 12 medewerkers zowel qua arbeid en inkomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar 'Bijlage Toelichting 2 – Onderbouwing noodzaak tweede bedrijfswoning' van het Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Er bestaan geen belemmeringen in de omgeving voor functieverandering naar een agrarische functie.

In de directe omgeving van het plan liggen percelen met de bestemming 'Agrarisch'. Voor de bestemming 'Agrarisch' zijn er geen belemmeringen wat betreft milieuzonering. Er ligt geen bestemming 'Woningen' in de omgeving van het plan. Betreffende spuitzone van 50 meter is er ook geen belemmering met dichtstbijzijnde woonbestemming op een afstand van 175 meter, ruimschoot voldoende. Uit de ecologische QuickScan volgen geen wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), waaruit dus geen belemmering voortvloeit voor functieverandering en bouwvlakvergroting. Gezien voorgesteld plan geen (nieuwe) bebouwing betreft en er geen sprake is van bodemroerende werkzaamheden, zijn hierbij ook geen onderzoeken

betreffende bodemkwaliteit, weg akoestiek en explosieven benodigd, welke dus ook geen belemmering vormen.

1.6 Vergroting van het bouwvlak is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid.

In het omliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak onder de bestemming 'Agrarisch', welke ook wordt voorgesteld om op te nemen in het bestemmingsplan. Conform de wijzigingsbevoegdheid is de vergroting van het bouwvlak mogelijk. Ter onderbouwing zie onderstaande tekst.

Door middel van de medewerking te verlenen wordt er mogelijkheid geboden om toekomstige aanvragen voor deze planlocatie soepeler te laten verlopen en in de reguliere vergunningsprocedure. Toekomstige uitbreidingen worden nog steeds separaat aangevraagd/afgehandeld, maar door het vergroten van het bouwvlak worden mogelijkheden geboden om een vergunningsprocedure te doorlopen met een kleinere kans tot afwijking van bestemmingsplanregels.

De wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van de vorm en/of vergroten van agrarische bouwvlakken geeft de mogelijkheid voor uitbreiding tot maximaal 2 ha. Dit kan aan de orde zijn als bedrijven willen groeien en er daarmee concrete uitbreidingsplannen bestaan. Een dergelijke uitbreiding kan alleen als dit noodzakelijk is voor het bedrijf en mag alleen als het agrarisch bouwvlak compact blijft. Ook hierbij geldt dat er geen aantasting mag plaatsvinden van waarden, functies en belangen in de omgeving. Door middel van het overleggen van een landschapsplan moet de ruimtelijke inpassing worden aangetoond. Deze wordt getoetst aan het Landschapsontwikkelingsplan.

Het te wijzigen bouwvlak bedraagt minder dan 2 hectare (+/- 1,5 hectare) en heeft door middel van een landschappelijk inrichtingsplan en voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren en duurzaam behouden hiervan een juiste ruimtelijke inpassing. Concrete plannen voor uitbreiding zijn niet aangeleverd anders dan welke aanwezig zijn in de toelichting van het bestemmingsplan zelf, 2.2 toekomstige situatie. Hieruit volgt de voorgenomen toekomstige transformatie waarbij bestaande schuur op het erf vervangen wordt door een tweetal loodsen, een kleinere op de westelijke zijde van het plangebied en een grotere op de oostelijke zijde van het plangebied (pagina 8 en 9 van de toelichting op het bestemmingsplan).

Deze toekomstige ruimtelijke transformatie zal door middel van een aparte planologische procedure tot stand komen. Door het alvast wijzigen van het bouwvlak dient dit te voldoen aan de regels gesteld in het bestemmingsplan onder 3.2 en hoeft hier, indien de transformatie binnen deze regels past, niet gekeken te worden naar verdere afwijkingsmogelijkheden.

In de voorgestelde bestemmingsplanregels staat onder 3.1.1.d opgenomen een maximum van twee bedrijfswoningen (conform huidige situatie). Bij het toestaan van vergroting van bouwvlak komt hier geen mogelijkheid vrij tot realisatie van extra bedrijfswoning, tenzij hier in een vergunningsproces voor wordt afgeweken in het planologisch gebruik.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

1. Huisvesting seizoenarbeiders

Er is speciaal beleid opgesteld voor de voorgenomen functie 'Agrarisch' waarbij door middel van een afwijking van de planologische gebruiksregels, waar een vergunningsplicht voor bestaat, tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders mogelijk wordt gemaakt. De categorie 'laanboomtelers' valt onder de in de functie 'Agrarisch' benoemde toegestane gebruikers van de gronden. Onder tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders wordt verstaan in de begrippenlijst van zowel voorgesteld bestemmingsplan als omliggend bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' het volgende:

Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

het huisvesten van werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende maximaal 7,5 maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

Vergunningverlening voor een specifiek geval, welke benodigd is door en voor het (binnenplans) afwijken van gebruiksregels, kan alleen geschieden indien voldaan wordt aan de regels en eisen gesteld in artikel 3.5.3. van het geleverde bestemmingsplan:

Deze regels en eisen wijken wel af van de geldende regels en eisen in het omringende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Het eerder gestelde lid c is niet opgenomen in het voorgestelde bestemmingsplan: "de huisvesting plaatsvindt binnen de periode 15 maart – 31 oktober tenzij aangetoond dat er op het betreffende agrarisch bedrijf een grote arbeidsbehoefte bestaat ten behoeve van piekwerkzaamheden buiten deze periode". De gezamenlijke vloeroppervlakte betreft 950 m² in plaats van de bestaande 120 m² zoals opgenomen in lid e. En het aantal voorgestelde te huisvesten seizoenarbeiders bedraagt 30 in plaats van de al opgenomen 20 onder lid j

Afwijking van gebruik voor het huisvesten van seizoenarbeiders is dus mogelijk, indien wordt voldaan aan de voorgestelde regels en dit op deze manier wordt beoordeeld gedurende een aparte vergunningsaanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan, een aparte planologische procedure.

6. Financiën

De kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

Door middel van de opgenomen voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van de landschappelijke inpassing dient er een natuurlijke inrichting te geschieden conform de standaard van de gemeente Overbetuwe.

8. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in hét GemeenteNieuws en het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met de ingang van de dag die na waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid gaf om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Evaluatie

Niet van toepassing.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Toelichting bestemmingsplan “De Hel 5 en 7, Randwijk”;
2. Quicksan natuurwaardenonderzoek_De Hel 5-7 Randwijk;
3. Onderbouwing noodzaak tweede bedrijfswoning;
4. Regels bestemmingsplan “De Hel 5 en 7, Randwijk”;
5. Lijst van Nevenactiviteiten;
6. Bedrijvigheid bij functieverandering;
7. Landschappelijk inpassingsplan;
8. Verbeelding bestemmingsplan “De Hel 5 en 7, Randwijk”
9. Concept-raadsbesluit bestemmingsplan “De Hel 5 en 7, Randwijk”

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

De behandelend ambtenaar is Collin Nicolai. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl