Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen “Reethsestraat 17b, Elst”

Ons kenmerk: 2025-000413

Nummer.

Elst, 11 februari 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuwe kas op het perceel Reethsestraat 17b te Elst;

2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen te laten gelden als er tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerp-besluit omgevingsvergunning zowel op dit ontwerp-besluit als op de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, géén zienswijzen en/of adviezen van andere (overheids)instanties zijn ingediend overeenkomstig uw besluit van 19 april 2011 m.b.t. “Besluit categorieën van gevallen ex artikel 6.5 derde lid Besluit omgevingsrecht gemeente Overbetuwe 2011”.

2. Inleiding

Op 30 december 2023 is door adviesbureau Rombou B.V. namens de eigenaar van het perceel een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe onderzoekskas op het perceel Reethsestraat 17b te Elst. Deze nieuwe kas wordt gebruikt voor uitbreiding van de bestaande proefboerderij.

De proefboerderij “Bredelaar” heeft zich ruim tien jaar geleden gevestigd aan de Reethsestraat 17b in het buurtschap Reeth. De naam “Bredelaar” komt van hun vorige locatie aan de Breedlersestraat in Elst. De huidige locatie wordt op (oude) topografische kaarten aangeduid als “Biesterveld”.

Op de locatie wordt specifiek onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van gewasbeschermingsmiddelen. Het bedrijf vormt een belangrijke schakel in de transitie van chemische naar biologische gewasbeschermingsmiddelen. Voor meer onderzoek en ontwikkeling is behoefte aan een extra onderzoekskas.

Voor deze aanvraag is een uitgebreide procedure van toepassing, omdat het initiatief in strijd is met het geldende Omgevingsplan Overbetuwe, onderdeel bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe”. De nieuwe kas wordt namelijk gerealiseerd buiten het bouwvlak.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is te komen tot een besluit op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuwe kas op het perceel Reethsestraat 17b te Elst.

4. Argumenten

1.1 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een van de vereisten voor het mogen nemen van een projectafwijkingsbesluit is dat de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het te nemen besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Deze ruimtelijke onderbouwing is bij de aanvraag gevoegd (zie bijlage). Om de verschillende milieuaspecten te kunnen beoordelen zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd op het gebied van natuur, stikstof (bouw- en gebruiksfase) en archeologie. Deze onderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Arnhem en akkoord bevonden. Verder is het plan voorgelegd aan het Waterschap en de Provincie.

Uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderliggende onderzoeken is geconcludeerd dat het voorliggende initiatief passend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd en de belangen van omliggende percelen worden niet geschaad.

1.2 De noodzaak van de uitbreiding is aangetoond.

Het vergroten van kassen buiten concentratiegebieden voor glastuinbouw is niet wenselijk, tenzij de noodzaak voor de plaatsing en/of uitbreiding van de kassen wordt aangetoond. Hierbij zijn de volgende punten van belang:

- Het aantal m² uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het bedrijf;
- Verplaatsing naar een concentratiegebied glastuinbouw bedrijfseconomisch niet mogelijk is.

De noodzaak voor nieuwe kassen is als volgt: de toenemende vraag naar biologische gewasbeschermingsmiddelen vereist meer fysieke onderzoekscapaciteit. Om betrouwbaar en herhaalbaar onderzoek te garanderen, zijn er meer proeven in kortere tijd nodig. Vergroting van het kasoppervlak maakt dit mogelijk.

De verplaatsing naar een concentratiegebied is niet mogelijk. Hoewel bij uitbreiding van glastuinbouw in de regio in principe wordt gekeken naar Bergerden (gemeente Lingewaard), de locatie waar de provincie inzet op grootschalige glastuinbouw, is deze locatie voor het proefbedrijf ongeschikt. Om gewasbeschermingsmiddelen te kunnen testen moeten zij immers hun planten ziek maken en plagen moeten in een geconcentreerde glastuinbouwgebied juist vermeden worden. Vanwege de uitvoering van de proeven is het noodzakelijk dat de nieuwe kas onderdeel uitmaakt van het onderzoekscomplex. De uitbreiding vindt plaats binnen de begrenzing van de functieaanduiding “proefboerderij”. Het huidige bedrijf is ruim 10 jaar geleden opgericht, waardoor een verplaatsing van het bedrijf economisch niet rendabel is en financieel onmogelijk.

1.3 De nieuw te bouwen kas is landschappelijk en stedenbouwkundig positief beoordeeld.
Bij het voorliggend initiatief is bij het ontwerp van de kas rekening gehouden met de gemeentelijke kaders van landschap en stedenbouw uit het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de welstandsnota.

Het bebouwingslint van Reeth is historisch waardevol en geldt als de “parel” van Overbetuwe. De locatie heeft een hoge welstandscategorie (in de Welstandsnota). De instandhouding van deze historische bebouwing in het buitengebied is echter alleen toekomstbestendig, doordat er agrarische of aan de agrarische functie gelieerde bedrijven in gevestigd zijn. Dat geldt ook voor dit bedrijf. Met de uitbreiding heeft het bedrijf voldoende toekomstmogelijkheden op deze locatie.

De uitbreiding met de onderzoekskas op deze plek betekent een schaalvergroting van het bedrijf. Gezien de richting van de uitbreiding, naar het nabijgelegen Park 15 toe, dat een nog veel grotere schaal heeft, is deze schaalvergroting acceptabel. Tevens ligt het kassencomplex op afstand van het historische bebouwingslint en wordt het landschappelijk ingepast.

Verder past de nieuwe onderzoekskas qua situering, oppervlakte en inpassing goed bij de al aanwezige kas. Ten aanzien van de oppervlakte van de nieuwe kas wordt een zelfde maat aangehouden als de bestaande kas en wordt de kas binnen de grenzen van de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarische – proefboerderij” gerealiseerd. De bestaande kas wordt als het ware gespiegeld. Zo ontstaat de nieuwe kas die schuil gaat achter de bestaande bebouwing op het erf.

Het projectgebied ligt in het deelgebied “agrarisch parklandschap” onderdeel van de landschappelijke zones. In dit gebied wordt ingezet op het versterken van de bestaande landschappelijke zones als buffer tegen verstedelijking. Een gebied waarin met name ruimte is voor agrarische activiteiten en landschaps- en natuurontwikkeling.

Om het erf ook in de toekomst goed te verankeren in het landschap wordt op het voorerf ingezet op het toevoegen van een aantal kleurrijke bomen. Een roodbladige esdoorn, een haagbeuk en een amberboom voegen kleur en geur toe aan het voorerf. In aanvulling op de bestaande notenboom wordt bovendien een extra walnoot toegevoegd. Met deze beplanting wordt monumentaal groen van de toekomst toegevoegd aan het erf.

Uiteindelijk zal de woerd waarop de oude woonplaats van “Biesterveld” (nu de proefboerderij) is gesitueerd zich straks duidelijk gaan onderscheiden van het omringende landschap. Om de woerd verder te accentueren wordt de nodige erfbeplanting toegevoegd om daarmee bij te dragen aan de ontwikkeling van een kleinschalig, groen eiland in een verder wijds landschap. Hiermee vormt de oude woonplaats (woerd) een groene parel in het bebouwingslint van Reeth. Een groene parel die bovendien van waarde is als nectarbron voor insecten en als voedselbron voor vogels. In de bijlage van de stukken is de landschappelijke inpassing bijgevoegd. Hierin is uitgebreid beschreven hoe de nieuwe kas wordt ingepast in het landschap. Bij de uitwerking van de nieuwbouw van de kas is rekening gehouden met landschappelijk beleid, waaronder het LOP en de gebiedsvisie Knoop 38. Dit heeft geresulteerd in een

zorgvuldig landschappelijk ontwerp en inpassing, waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek van het gebied.

2.1 Wettelijk is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan in specifieke gevallen pas kan verlenen nadat de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen heeft afgegeven.
De verklaring kan door de raad slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De raad kan vooraf categorieën van gevallen aanwijzen waarin een Verklaring van Geen Bedenkingen niet is vereist (artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). Bij besluit van 19 april 2011 (10rb000176) heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Voorliggend initiatief behoort niet tot deze gevallen.

Dit betekent dat de raad voor dit project eerst een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. Deze ontwerp-verklaring wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor zienswijzen (toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

3.1 Een kortere procedure bij geen zienswijzen.
Voor de categorie gevallen waaronder de realisatie van een nieuwe onderzoekskas valt, heeft de raad bepaald dat na terinzagelegging geen (definitieve) verklaring vereist is als er géén zienswijzen en/of adviezen zijn ingediend. In dit geval zal de procedure sneller kunnen worden afgerond, omdat niet nogmaals een besluit hoeft te worden genomen door de raad.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Als er zienswijzen over het project komen dient de raad te besluiten over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.
Bij raadsbesluit is bepaald dat indien er over een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen en/of adviezen worden ingediend, het college de definitieve verklaring (en daarmee de omgevingsvergunning) mag verlenen. Komt er wel een zienswijze(n) en/of advies dan zal/zullen deze ter besluitvorming voorgelegd moeten worden aan de raad.

6. Financiën

Met betrekking tot de omgevingsvergunning en de planologische procedure worden conform de Legesverordening en bijbehorende tarieventabel leges in rekening gebracht.

7. Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente geeft met dit voorstel uitvoering aan wet- en regelgeving. Als gemeente faciliteren we bij het verzoek van initiatiefnemer. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om een zienswijze op het ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

<u>Participatie</u>
De initiatiefnemer heeft de eigenaren van de omliggende percelen voorafgaand aan de procedure geïnformeerd, en gevraagd om op- of aanmerkingen. De initiatiefnemer heeft hierop van de eigenaren geen reacties ontvangen. Hiermee zijn de eigenaren van de

omliggende percelen voldoende geïnformeerd, en heeft de initiatiefnemer voldaan aan zijn verplichting onder de Wabo.

Omgevingswet niet van toepassing op besluit op aanvraag
Voor de volledigheid merken wij op dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 30 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft zolang het besluit nog niet onherroepelijk is.

8. Duurzaamheid

De proefboerderij zet niet alleen in op het testen van gewasbeschermingsmiddelen. Men vindt dat het bedrijf een voorbeeldfunctie heeft voor de glastuinbouw. Daarom wordt volledig ingezet op duurzaamheid. Zonnepanelen op de daken, in combinatie met aardwarmte, verwarmen water dat in een grote tank op het erf wordt opgeslagen. Dit warme water wordt vervolgens gebruikt om de kassen te verwarmen, zodat men niet afhankelijk is van gas.

9. Vervolg

Planning
Na besluitvorming worden de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Indien er geen zienswijzen worden ingediend zal het college na afloop van deze termijn de omgevingsvergunning verlenen. Volgen er wel zienswijzen dan is een nieuwe raadsbehandeling noodzakelijk.

Communicatie
De aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en het plan wordt geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie
Niet van toepassing op dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten R.P. Hoytink-Roubos

10. Relevante stukken

1. Ontwerp-omgevingsvergunning;
2. Aanvraagformulier;
3. Ruimtelijke onderbouwing;
4. Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing;
5. Ontwerptekening;
6. Concept-raadsbesluit “Verklaring van geen Bedenkingen “Reethsestraat 17b, Elst”;

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol
De behandelende ambtenaren zijn Pierre Spaan en Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl