

Rombou B.V.  
t.a.v. G.J. Festen  
Postbus 432  
8000 AK ZWOLLE

|                                                                  |                   |                                      |                                  |                        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>Uw brief van</b><br>30 december 2023                          | <b>Uw kenmerk</b> | <b>Ons kenmerk</b><br>D2025-00002944 | <b>Datum</b><br>4 februari 2025  | <b>Verzonden d.d.</b>  |
| <b>Onderwerp/Zaaknummer:</b><br>Ontwerpbesluit<br>Z2023-00002582 |                   | <b>Behandeld door</b><br>P. Spaan    | <b>Telefoonnummer</b><br>14 0481 | <b>Bijlage(n)</b><br>- |

Geachte heer Festen,

Op 30 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanpassen van het bouwvlak en het bouwen van een teeltkas. De aanvraag gaat over Reethsestraat 17b, 6662PK Elst. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

#### **Kennisgeving ontwerp beschikking**

De aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 april 2025 ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van ter inzagelegging een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen of een advies over de ontwerpbeschikking uitbrengen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerp beschikking treft u hierbij aan.

#### **Vragen?**

Heeft u hierover vragen, neemt u dan op werkdagen tussen 8.30 en 13.00 uur contact op met het Omgevingsloket, telefoonnummer 14 0481. Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie het zaaknummer boven aan de brief vermelden?

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,  
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

Afschrift:

- Bag

## Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het aanpassen van het bouwvlak en het bouwen van een teeltkas. De aanvraag gaat over Reethsestraat 17b, 6662PK Elst. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00002582.

### Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten de omgevingsvergunning te verlenen aan:

Eurofins De Bredelaar B.V.  
Reethsestraat 17b  
6662 PK ELST

op grond van de onderstaande activiteiten en artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Het bouwen van een bouwwerk op basis van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo
- Handelen in strijd met regels RO op basis van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

### Procedure

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Daaruit is gebleken dat uw aanvraag voldoende compleet is om inhoudelijk te worden beoordeeld. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure, zoals bepaald in artikel 3.10 van de Wabo.

### Het bouwen van een bouwwerk

#### Motivering

De aanvraag hebben wij beoordeeld voor het bouwen van een bouwwerk conform artikel 2.10 Wabo.

#### Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan de bouwverordening en het Bouwbesluit
- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende Bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe".
- Uw aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan omdat bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd
- Uw aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan omdat op de gronden aangewezen als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'proefstation' de gezamenlijke oppervlakte aan kassen niet meer dan 2200 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- Uw aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan omdat de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet is toegestaan op een afstand van minder dan 50 meter van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht over uw initiatief.

## **Handelen in strijd met regels RO**

### **Motivering**

De aanvraag hebben wij beoordeeld voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 2 van de Wabo.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor kan deze omgevingsvergunning niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze beschikking heeft als ontwerpbeschikking vanaf donderdag 17 april 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn is de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken.

### **Inhoudelijke overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende Bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe”.
- Uw aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan omdat bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd
- Uw aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan omdat op de gronden aangewezen als ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding ‘proefstation’ de gezamenlijke oppervlakte aan kassen niet meer dan 2200 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- Uw aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan omdat de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet is toegestaan op een afstand van minder dan 50 meter van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder 3° van de Wabo kunnen wij afwijken van het geldende bestemmingsplan.
- Bij deze beschikking hoort een gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing, op grond waarvan we oordelen dat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- *Stedenbouw*  
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.

De nieuwe kas past qua situering, oppervlakte en inpassing goed bij de al aanwezige kas. Ten aanzien van de oppervlakte van de nieuwe kas wordt eenzelfde 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 schuilgaat achter de bestaande bebouwing op het erf.

- *Landschap*

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, en dus van de proefboerderij, zich bevindt 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 landschappelijk beleid, waaronder het LOP. Dit heeft geresulteerd in een zorgvuldig landschappelijk ontwerp en inpassing, waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek van het gebied.

- *Water*

Door de uitbreiding van de teeltkas is er sprake van een vergroting van het verhard oppervlak. In de ruimtelijke onderbouwing is de waterparagraaf opgenomen.

Uit deze paragraaf blijkt dat er maatregelen worden getroffen voor compensatie van waterberging waardoor er geen nadelig effect is op en voor de waterberging in het gebied. Het voorgestelde in deze paragraaf lijkt voldoende te zijn op de effecten van de waterberging. Het advies van het Waterschap wordt hier herhaald en ingelast.

- *Milieu*

*Bedrijven en milieuzonering*

Voor spuiten moet volgens artikel 3.4.1 van het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan buitengebied Overbetuwe) een afstand worden aangehouden van 50 meter tot voor bestrijdingsmiddelen gevoelige objecten. Dit zijn hier dus Reethsestraat 17 en 17A (bestemming wonen). Hieraan wordt niet voldaan. Echter zullen de werkzaamheden van het spuiten plaatsvinden in de teeltkas zelf. Daarmee is te concluderen dat er geen sprake is van drift in de buitenlucht waarvoor geen rekening gehouden hoeft te worden met de eis van 50 meter spuitzone in een buitenomgeving.

*Geur*

Voor geur geldt een richtafstand van 10 meter. De nieuwe kas wordt gerealiseerd op een afstand van 40 meter van de bestemming wonen. Daarmee wordt voldaan aan de geldende richtafstand.

*Bodem*

De Omgevingsdienst Regio Arnhem heeft een advies uitgebracht. Dit advies wordt hier herhaald en ingelast.

### **Geluid**

Het bedrijf is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” (vastgesteld 2014-04-30) met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – proefboerderij.

In het rapport is geconcludeerd dat:

- de Wet geluidhinder niet van toepassing is en daarom ook geen belemmering vormt voor het project;
- het bouwvlak voor het kassencomplex gelegen is binnen de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – proefboerderij' en derhalve geen akoestisch onderzoek nodig is.

De conclusies zijn juist. Voor geluid is voldoende gemotiveerd dat de ontwikkeling uitvoerbaar is voor het aspect geluid.

### **Ecologie**

De Omgevingsdienst Regio Arnhem heeft een advies uitgebracht. Er zijn geen opmerkingen op de paragraaf Ecologie en als zodanig akkoord.

### **- Verkeer**

De uitbreiding van het proefbedrijf met een kas van circa 2.200 m<sup>2</sup> heeft geen gevolgen voor de parkeerbehoefte van het bedrijf. De werkzaamheden op de proefboerderij worden uitgevoerd door het aanwezige personeelsbestand. Ook heeft de uitbreiding van de kas geen invloed op de aantallen bezoekers van de proefboerderij en de overige erfbetreders.

Met de uitbreiding van de kas is een kleine toename van de verkeersbewegingen te verwachten. Door een vergroting van de onderzoeksruimte zijn meer transportbewegingen met vrachtverkeer aan de orde voor het halen en brengen van uitgangsmateriaal, onderzoeksbenodigdheden e.d. Deze toename van de verkeersbewegingen kunnen zondermeer op een veilige manier worden afgewikkeld door de bestaande infrastructuur. Voor verkeer zijn er geen belemmeringen op deze ontwikkeling.

- Naar ons oordeel worden belangen van derden door af te wijken van het geldende bestemmingsplan niet onevenredig geschaad.

### **Conclusie**

Gelet hierop verlenen wij voor het aanpassen van het bouwvlak en het bouwen van een teeltkas een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- handelen in strijd met de ruimtelijke regels
- het bouwen van een bouwwerk

### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De hoofdpzetz van de constructie is akkoord bevonden.  
Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de overige constructieve en aanverwante gegevens in de vorm van tekeningen en berekeningen worden overgelegd.  
Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder een aanvang worden gemaakt dan nadat door of namens de manager team Omgeving schriftelijk is verklaard dat tegen de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig ingediende gegevens geen bezwaar bestaat.
- Door deze uitbreiding is er sprake van vergroting van het verhard oppervlak. U dient daarom bij het Waterschap een watervergunning aan te vragen.
- Binnen een jaar na realisatie van het bouwwerk dient er uitvoering te worden gegeven aan de landschappelijke inpassing en als zodanig ook in stand gehouden te worden.

**Hebt u nog vragen?**

U kunt contact opnemen met het Omgevingsloket via telefoon +14 0481, of langskomen op werkdagen tot 13.00 uur op het spreekuur. Het bezoekadres is Dorpsstraat 67 in Elst. U kunt ook een bezoek brengen aan onze website [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl).

Ontwerp Besluitdatum: 8 april 2025

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,  
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

## **Algemene informatie in verband met een omgevingsvergunning voor het bouwen**

In verband met de correcte uitvoering van uw bouwplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is het van belang aandacht te geven aan de onderstaande onderwerpen.

### **Schriftelijke kennisgevingen**

Voor de goede gang van zaken is het nodig dat het Omgevingsloket schriftelijk wordt geïnformeerd over:

- het begin van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden (termijn: uiterlijk twee dagen voor aanvang hiervan);
- het voor ingebruikgeving of -neming gereed zijn van het bouwwerk of een gedeelte daarvan; het is verboden om een bouwwerk in gebruik te geven of nemen indien het gebouw niet is gereed gemeld.

U kunt de gereedmelding doen via [omgevingsloket@overbetuwe.nl](mailto:omgevingsloket@overbetuwe.nl).

### **Omgevingsvergunning op het werk**

De omgevingsvergunning met bijbehorende bescheiden moet op het bouwterrein aanwezig zijn en op verzoek aan de medewerker(s) van de gemeente Overbetuwe ter inzage worden gegeven.

### **Geldigheidsduur van de omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.33, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden ingetrokken, wanneer niet binnen de in artikel 4.1 van de bouwverordening genoemde termijn van 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt, danwel de bouwwerkzaamheden gedurende een termijn van 26 weken hebben stilgelegen.

### **Wijzigingen in het bouwplan**

Wanneer u het bouwplan in afwijking van de vergunning wilt uitvoeren, is vrijwel altijd opnieuw een omgevingsvergunning vereist. Hierover dient u tijdig contact op te nemen met het Omgevingsloket van de gemeente Overbetuwe. Wellicht ten overvloede wijzen wij er op dat bouwen zonder en/of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning verboden is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als dat toch gebeurt kan dat heel vervelende gevolgen voor u hebben.

### **Bouwen op of boven gemeentegrond**

Wanneer het bouwplan wordt uitgevoerd op of boven grond die eigendom is van de gemeente Overbetuwe is daarvoor een afzonderlijke toestemming van de gemeente nodig. In de meeste gevallen betekent dit dat de grond aangekocht moet worden. De omgevingsvergunning mag u niet aanmerken als een toestemming voor bouwen op of boven gemeentegrond. Voor het aanvragen van toestemming - voor zover van toepassing - voor het bouwen op of boven gemeentegrond dient u contact op te nemen met het team Ruimte van de gemeente Overbetuwe.