

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
25 juni 2019	D.031805 Z.012318

Voorstel ingebracht door N.E.C. Versteegh
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en
taakveld

Onderwerp **Ontwerp verklaring van geen
bedenkingen Bulksteeg 4 in Buurmalsen**

Voorgesteld besluit

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het vergroten van het bouwvlak tot in totaal 4000m² en het toevoegen van 1000m² extra bedrijfsbebouwing ten behoeve van de verbreding van de activiteiten op de locatie Bulksteeg 4 in Buurmalsen;
2. deze ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Samenvatting van het voorstel

De locatie Bulksteeg 4 te Buurmalsen ligt aan de zuidzijde van de gemeente Buren en grenst direct aan het grondgebied van de gemeente Geldermalsen. Gevraagd wordt om het bestaande agrarische bouwvlak op de locatie te vergroten naar maximaal 4.000m² en 1.000m² extra bedrijfsbebouwing toe te voegen. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan. Er is een omgevingsvergunning met Goede Ruimtelijke Onderbouwing aangevraagd. Voor deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Voorgesteld wordt een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit verzoek.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De locatie Bulksteeg 4 te Buurmalsen ligt aan de zuidzijde van de gemeente Buren en grenst direct aan het grondgebied van de gemeente Geldermalsen. Het plangebied ligt circa 2 kilometer ten westen van de kern Buren en circa 1 kilometer ten noorden van Geldermalsen. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 is het plangebied bestemd als "Agrarisch – oeverwalgebied", welke bestemming middels het Reparatieplan Buitengebied 2012 is gewijzigd naar "Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied". Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen met een omvang van circa 2.700 m², waarbinnen een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing aanwezig is. Het opgenomen bouwvlak en de aanwezige bebouwing zijn te klein om een agrarisch bedrijf (akkerbouw, fruitteelt) en een (agrarisch) loonbedrijf op die plek te realiseren. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om via een omgevingsvergunning met een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) de gevraagde vergroting van het bouwvlak en de toevoeging van bedrijfsbebouwing te realiseren, omdat het bestemmingsplan dit niet bij recht toestaat.

In mei 2018 en in december 2018 heeft de Agrarische beoordelingscommissie een positief advies uitgebracht over het voornemen en het onderliggende bedrijfsplan, voor de vergroting van het agrarisch bouwvlak en toevoeging van de extra bedrijfsbebouwing op de locatie Bulksteeg 4. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is de gevraagde uitbreiding noodzakelijk. Deze adviezen heeft het college betrokken bij de afweging om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te vragen.

Naast het agrarische bedrijf (akkerbouw, fruitteelt) wordt een (agrarisch) loonbedrijf uitgeoefend. De omvang van het bouwvlak en de aanwezige bebouwing is te beperkt voor een doelmatige- en

toekomstig bestendige bedrijfsvoering. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten, de gewenste extra bedrijfsbebouwing toe te staan en de functie-aanduiding 'loonbedrijf' toe te voegen. Met de aanvraag wordt het agrarische bouwvlak vergroot naar 4.500 m², wordt er 1.000 m² extra bedrijfsbebouwing toegevoegd en wordt de functie-aanduiding loonbedrijf toegevoegd aan de bestaande agrarische bestemming.

De GRO geeft de motivering voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en het toevoegen van de extra bedrijfsbebouwing. In mei 2018 en in december 2018 heeft de Agrarische beoordelingscommissie een positief advies uitgebracht over het voornemen en het onderliggende bedrijfsplan, voor de vergroting van het agrarisch bouwvlak en toevoeging van de extra bedrijfsbebouwing op de locatie Bulksteeg 4. Deze adviezen zijn als bijlage opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

De locatie Bulkstraat 4 ligt redelijk vrij in het buitengebied. Gevoelige functies liggen op voldoende afstand van dit agrarisch bedrijf. Het landschapstype is "Agrarisch-Oeverwalgebied". Er liggen geen waarden op deze locatie die een uitbreiding van dit agrarische bouwvlak in de weg staan. Zowel de uitbreiding als de nevenactiviteiten passen op deze locatie en in deze omgeving.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag om een omgevingsvergunning past niet binnen het bestemmingsplan. De aanvrager heeft een omgevingsvergunning ingediend waarbij ook sprake is van afwijken van het bestemmingsplan. Op basis van de Wabo moeten de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin is de motivatie voor het verzoek verwerkt. In de ruimtelijke onderbouwing is afdoende gemotiveerd dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Een eerder verzoek om vooroverleg is positief beoordeeld, onder de voorwaarde dat er een onafhankelijk agrarisch advies wordt uitgebracht.

In mei 2017 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van het agrarische bouwvlak en het toevoegen van extra bedrijfsbebouwing op de locatie. Dit verzoek is ambtelijk akkoord bevonden onder de voorwaarden dat een onafhankelijk agrarisch advies wordt uitgebracht. Als dit onafhankelijke advies positief was, kon het plan verder worden uitgewerkt.

De agrarische beoordelingscommissie heeft een positief advies uitgebracht op de gevraagde uitbreiding op de locatie.

In mei 2018 en in december 2018 heeft de Agrarische beoordelingscommissie een positief advies uitgebracht over het voornemen en het onderliggende bedrijfsplan, voor de vergroting van het agrarisch bouwvlak en toevoeging van de extra bedrijfsbebouwing op de locatie Bulksteeg 4. Deze adviezen zijn als bijlage opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

De gevraagde uitbreiding past binnen het gemeentelijke beleid.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied stimuleert de uitbreiding en verbreding van agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan voor het buitengebied stimuleert de ontwikkeling van agrarische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven. Het loonwerk is een verbreding van het agrarische bedrijf. Eigen machines die in bepaalde perioden niet worden gebruikt, kunnen voor het loonwerk worden ingezet.

Uitbreiding van de agrarische activiteiten levert geen belemmeringen op voor andere functies in de omgeving.

De locatie Bulkstraat 4 ligt redelijk vrij in het buitengebied. Gevoelige functies liggen op voldoende afstand van dit agrarisch bedrijf. Het landschapstype is "Agrarisch-Oeverwalgebied". Er liggen geen waarden op deze locatie die een uitbreiding van dit agrarische bouwvlak in de weg staan. Zowel de uitbreiding als de nevenactiviteiten passen op deze locatie en in deze omgeving. Gelet hierop wordt verwacht dat de toename van het verkeer niet zodanig substantieel is dat de wegen in de omgeving dit niet aan kunnen.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

In de periode dat de omgevingsvergunning ter inzage ligt kunnen er zienswijzen ingediend worden. Deze kunnen uiteindelijk leiden tot beroep bij de Raad van State.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Initiatiefnemer kan zijn plannen niet uitvoeren.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee, er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 en reparatieplan Buitengebied 2012.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Als de gemeenteraad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft, ligt deze 6 weken ter inzage samen met de ontwerp omgevingsvergunning. Als we hiertegen geen zienswijzen krijgen, is de verklaring van geen bedenkingen definitief. Daarna kunnen we de omgevingsvergunning verlenen. Als iemand een zienswijze indient tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, dan komen wij terug bij de gemeenteraad voor het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

8. Financiën

Alle kosten voor het afhandelen van de vergunningsaanvraag betaalt de aanvrager volgens de legesverordening. Taakveld 8.1 ruimtelijke ordening.

9. Communicatie

We brengen de aanvrager op de hoogte van uw besluit. Voor de verdere communicatie is de algemene voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat we het besluit publiceren en ter inzage leggen.

10. Burgerparticipatie

Vooruitlopend op de Omgevingswet wordt het steeds belangrijk om de dialoog met de omgeving aan te gaan. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een actieve dialoog met de omgeving. Het initiatief hiervoor ligt bij de aanvrager. De aanvrager heeft de omgeving geïnformeerd.

11. Deregulering

Bij deze aanvraag is geen sprake van deregulering.

12. Achtergrondinformatie

Bij dit voorstel zit geen achtergrond informatie.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing

Inlichtingen bij:

Naam	N. Versteegh
Team	Beleid