

*(voorafgaand per e-mail: gemeente@buren.nl)
(per aangetekende post)*

Datum : 10 mei 2017
Ons kenmerk : ORI31239 - B\96349

Uw kenmerk :

Betreft : **Verzoek (principe);
Bulksteeg 4 te Buurmalsen**

College van Burgemeester en wethouders van
Buren

T.a.v. de heer R. de Wit

Postbus 23
4020 BA MAURIK

Geacht College,

Tot mij wendde zich de heer P. van Beurden, h.o.d.n. Loonbedrijf P.W.M. van Beurden, woonachtig én bedrijfsvoerend aan de Haagse Uitweg 5 te (4197 RC) Buurmalsen (hierna: cliënt), betreffende het navolgende.

Cliënt wenst de locatie Bulksteeg 4 te Buurmalsen aan te kopen. Deze agrarische bedrijfslocatie is al langere tijd niet formeel in gebruik of bewoond én staat recentelijk formeel te koop. In relatie tot de beoogde aankoop én de bedrijfssituatie (zie hieronder) wenst cliënt toepassing te geven aan bepaalde wijzigingsbevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 (vastgesteld op 29 september 2009). Middels dit principe-verzoek wordt verzocht om aan onderhavige medewerking te verlenen.

Op 29 maart 2017 heeft een onderhoud met de heer R. de Wit van de gemeente Buren plaatsgevonden aangaande onderhavige ontwikkeling.

> Toelichting bedrijfssituatie

Cliënt oefent een agrarisch bedrijf uit (gericht op o.a. akkerbouw / fruitteelt) en daarnaast een loonbedrijf, waarbij de machines/werktuigen welke voor het agrarisch bedrijf beschikbaar en aanwezig zijn ook voor derden c.q. andere agrarische bedrijven in de omgeving Geldermalsen / Buren worden ingezet. Doordat de huidige landbouwgronden van cliënt niet aaneen gesloten of in elkaars nabijheid liggen, is dit bedrijfsmatig en functioneel gezien niet de meest doelmatige en effectieve manier om het agrarisch bedrijf te exploiteren. Het zal u niet onbekend zijn, dat gezien de economische situatie in de agrarische sector, het beperken c.q. minimaliseren van kosten erg belangrijk is.

De locatie aan de Bulksteeg en bijbehorende landbouwgronden omvatten een oppervlakte van ruim tien hectare en daarnaast heeft cliënt zelf nog gronden aan de Rijksweg te Buurmalsen met een oppervlakte van ruim zeven hectare, zodat een totaal oppervlakte aan gronden van circa 18 hectare gerealiseerd wordt. De huidige landbouwgronden welke thans onder andere in Neerijnen zijn gelegen, zullen worden vervreemd.

Vanaf de locatie aan de Bulksteeg wenst cliënt zowel uitvoering te geven aan de continuering van het agrarische bedrijf alsmede het loonbedrijf. Het bedrijf is een familiebedrijf waarin, naast cliënt zelf, ook zijn vrouw, dochter en zoon actief zijn. In dit kader kan het bedrijf als toekomstbestendig en perspectiefvol worden beschouwd.

Het huidige 'agrarisch bouwperceel' met de bestemming Agrarisch - Oeverwalgebied voor het perceel Bulksteeg 4 heeft een oppervlakte van circa 2.700 m², waarbinnen een bedrijfsgebouw van circa 420 m² aanwezig is alsmede een bedrijfswoning met bijgebouw. Ter uitoefening van de bedrijfsactiviteiten van cliënt is een uitbreiding van het 'agrarisch bouwperceel' alsmede het

Voor specialisten in groen, grond en Infra

oprichten van bedrijfsbebouwing wenselijk. Eveneens dienen op voorhand de loonwerkactiviteiten erkend te worden c.q. als nevenactiviteit te worden aangemerkt.

> Bestemmingsplan Buren 2008

Voor het perceel Bulksteeg 4 is het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008 van toepassing. In artikel 9 'Agrarisch-Oeverwalgebied' zijn de nadere bouw- en gebruiksregels opgenomen. Gezien de bestaande omvang van de bedrijfsactiviteiten van cliënt, waarbij het noodzakelijk is om agrarische producten en het materieel in pandig te kunnen opslaan/bewaren c.q. te stallen is het uit functioneel oogpunt gewenst om extra bedrijfsbebouwing van circa 1.000 m² te kunnen realiseren op voormeld perceel.

In navolging van de behoefte aan functionele bedrijfsbebouwing is het toepassen van de algemene wijzigingsbepaling van artikel 62, lid 4, van de planregels zijnde de *'vergroting en/of vormverandering agrarische bouwperceel'* opportuun om zodoende een bouwperceel van circa 4.050 m² te kunnen realiseren c.q. te gebruiken. Op voorhand zij gesteld dat aan de genoemde voorwaarden van dit artikel kan worden voldaan (zie bijlage 1: uitwerking voorwaarden artikel 62, lid 4, Bp Buitengebied Buren 2008).

Zoals vermeld voert cliënt ook loonwerkzaamheden uit voor derden (een agrarisch aanverwant bedrijf). Om deze activiteiten op voorhand te formaliseren is het toepassen van de algemene wijzigingsbepaling van artikel 62, lid 7, van de planregels zijnde *'niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf'* eveneens van belang. Aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 62, lid 7, onder a tot en met j, wordt op voorhand voldaan (zie bijlage 2: uitwerking voorwaarden artikel 62, lid 7, Bp Buitengebied Buren 2008).

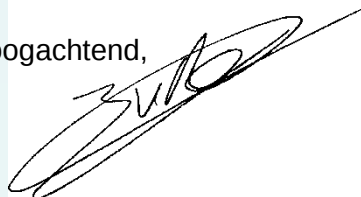
> Verzoek

Cliënt realiseert zich dat voor de beoogde ontwikkelingen (extra bebouwing) c.q. het toepassen van genoemde wijzigingsbepalingen een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning(en) bouwen of wijzigingsverzoek benodigd is, echter ziet in relatie tot de aankooponderhandelingen, graag op korte termijn een principe-uitspraak / besluit tegemoet omtrent uw medewerking voor het vestigen van de bedrijfsactiviteiten van cliënt alsmede de wijziging/vergroting van het bouwperceel en het toestaan van de loonwerkactiviteiten op het perceel Bulksteeg 4 te Buurmalsen.

Voor nadere gegevens of informatie kunt u zich tot ondergetekende wenden.

In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,



Johan van Dijk
Juridisch adviseur omgevingsrecht

Bijlage(n);

- 1: uitwerking voorwaarden artikel 62, lid 4, Bp Buitengebied Buren 2008;
- 2: uitwerking voorwaarden artikel 62, lid 7, Bp Buitengebied Buren 2008.

BIJLAGE 1:

uitwerking voorwaarden artikel 62, lid 4, Bp Buitengebied Buren 2008

Onderstaand zijn de voorwaarden opgenomen met per onderdeel een toelichting (cursief):

Art 62, lid 4: Vergroting en/of vormverandering agrarische bouwpercelen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen "Agrarisch" (artikel 04), "Agrarisch – Oeverwalgebied (artikel 09)", "Agrarisch – Komgebied" (artikel 05) en "Agrarisch Linge-Uiterwaard (artikel 06), voor de vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. het niet betreft de verplaatsing van het gehele bedrijf naar een ander perceel;

Het betreft de vestiging van een bestaand bedrijf.

- b. uit een nader onderzoek is gebleken dat de vergroting en/of vormverandering noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering; waarbij ingeval van vergroting dit onderzoek geschiedt op basis van een advies van een onafhankelijke landbouwkundig deskundige;

Zie toelichting in principe-verzoek.

- c. de wijziging geschiedt door het van de plankaart verwijderen van het bestaande agrarisch bouwperceel en door het op de plankaart aangeven van een nieuw agrarisch bouwperceel;

Voor kennisgeving aangenomen.

- d. het oppervlak van het nieuwe agrarisch bouwperceel is afgestemd op de reële uitbreidingsbehoefte en niet meer mag bedragen dan 150% van het bestaande oppervlak tot maximaal 1,5 ha, met dien verstande dat, voor zover het (een gedeelte van) een agrarisch bouwperceel betreft dat op de plankaart is aangeduid met "pk = bouwperceel permanente kunststof tunnels", voor dat (gedeelte van het) bouwvlak de vergroting niet meer mag bedragen dan 120% van het bestaande oppervlak tot maximaal 1,5 ha;

De vormverandering en vergroting voorziet in een wijziging van de oppervlakte met 150%, zijnde van 2.700 m² (bestaand) naar 4.050 m². De oppervlakte blijft 'ver' binnen de maximale maatvoering van 1,5 hectare.

- e. de afstand tussen het nieuwe gedeelte van het agrarisch bouwperceel en de dichtst bijgelegen woning meer bedraagt dan 50 m, dan wel indien sprake is van een veehouderij waarop de Wet Geurhinder en veehouderij van toepassing is, de afstand tussen het nieuwe agrarische bouwperceel en de dichtst bijgelegen woning meer bedraagt dan de afstand die volgens de uitkomsten van een onderzoek daarnaar noodzakelijk is;

De afstand tussen het bouwperceel aan de Bulksteeg 4 en de dichtst bijgelegen woning bedraagt circa 225 meter. Aan deze voorwaarden wordt ruimschoots voldaan.

- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat wordt voorzien in de aanleg van een landschappelijke beplanting;

Voor kennisgeving aangenomen.

Initiatiefnemer is bereid hierin te voorzien. In nader overleg uit te werken.

- g. indien het nieuwe gedeelte van het vergrote of van vorm veranderde agrarisch bouwperceel wordt geprojecteerd binnen gronden die zijn aangewezen met de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied" of "Agrarisch met waarden - Komgebied" of "Agrarisch Linge- Uiterwaardgebied" vooraf op basis van een advies van een onafhankelijk landschappelijk deskundige is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel van deze waarden, zoals deze waarden genoemd worden in artikel 09 lid 3 (Agrarisch- Oeverwalgebied), artikel 05, lid 3 (Agrarisch-Komgebied), respectievelijk artikel 06, lid 3 (Agrarisch Linge-Uiterwaardgebied), niet blijvend onevenredig worden geschaad;

Gezien de ligging van het perceel en de relatieve uitbreiding van het bouwperceel (1.350 m²) en oprichten van bebouwing (1.000 m²) is op voorhand van blijvende onevenredige aantasting geen sprake. Voor zover nader relevant geacht, zal dit nader uitgewerkt worden.

- h. indien het nieuwe gedeelte van het vergrote of van vormveranderde agrarisch bouwperceel wordt geprojecteerd binnen gronden, die zijn aangewezen met de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied", vooraf op basis van een advies van een onafhankelijk landschappelijk deskundige is gebleken dat hierdoor de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad;

Genoemde dubbelbestemming is niet van toepassing. Advies is in dit kader niet aan de orde.

- i. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, flora en fauna en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd; waarbij ten aanzien van de hemelwaterretentie uit een schriftelijke verklaring van het Waterschap moet zijn gebleken dat zij geen overwegende bezwaren hebben.

Gezien de aard van de activiteiten en de mate van uitbreiding wordt – zonder uitputtend te zijn – gesteld dat de betreffende belangen niet onevenredig worden aangetast, danwel dat kan worden voorzien in doeltreffende maatregelen / voorzieningen.

BIJLAGE 2:

uitwerking voorwaarden artikel 62, lid 7, Bp Buitengebied Buren 2008

Onderstaand zijn de voorwaarden opgenomen met per onderdeel een toelichting (cursief):

Artikel 62, lid 7; Niet agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen "Agrarisch" (artikel 04) voor zover dit een agrarisch bouwperceel betreft, "Agrarisch – Oevervalgebied" (artikel 09) voor zover dit een agrarisch bouwperceel betreft, "Agrarisch – Komgebied" (artikel 05) voor zover dit een agrarisch bouwperceel betreft, "Agrarisch Linge-Uiterwaard" (artikel 06) voor zover dit een agrarisch bouwperceel betreft en "Agrarisch - Niet - grondgebonden" (artikel 07) voor het toestaan van een niet-agrarische nevenactiviteit bij een functionerend agrarisch bedrijf, indien en voor zover:

- a. het betreft een agrarisch verwante of buitengebied gebonden nevenactiviteit, een recreatieve nevenactiviteit (inclusief ondergeschikte, kleinschalige en routegebonden voorzieningen, zoals een theehuis of ijssalon), of een overige niet-agrarische nevenactiviteit;

Er is sprake van een agrarisch aanverwant bedrijf / loonbedrijf;

- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25% van het oppervlak van de bestaande bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 350 m² ;

Het materieel welke ingezet wordt voor het loonbedrijf wordt gestald in de bedrijfsbebouwing;

- c. de nevenactiviteit plaatsvindt in de bestaande bedrijfsbebouwing;

Er is nu bebouwing aanwezig welke geschikt is voor het stallen van landbouwmaterieel;

- d. in geval van opslag dit plaatsvindt in maximaal 1 bestaand gebouw;

Er is sprake van stalling van materieel, niet van opslag.

- e. de nevenactiviteit een neventak is van een bedrijf dat op de desbetreffende gronden gevestigd is;

Initiatiefnemer oefent een agrarisch bedrijf uit dat zich – na aankoop – op onderhavig perceel zal vestigen.

- f. geen buitenopslag van goederen, materiaal of materieel is toegestaan;

Wordt voor kennisgeving aangenomen;

- g. geen sprake is van een onevenredige toename van een publieks- en / of verkeersaantrekkende werking;

Hiervan is geen sprake. De verkeersbewegingen gerelateerd aan de loonwerkzaamheden zijn ten behoeve van het agrarisch gebied in de omgeving. Verkeersbewegingen van derden (publiek) is niet aan de orde.

- h. uitsluitend detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse geproduceerde of gekweekte goederen mag plaatsvinden;

Niet van toepassing.

- i. in geval sprake is van een overige niet-agrarische nevenactiviteit uitsluitend bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2;

Er is sprake van een agrarisch verwant bedrijf (loonbedrijf) en derhalve niet van een 'overig niet-agrarische nevenactiviteit'. Dienstverlening aan land-/tuinbouw wordt bij een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 500 m² als milieucategorie 2 aangemerkt. Bij een groter bedrijfsoppervlak is op grond van de VNG-brochure Milieuzonering en Bedrijven sprake van een milieucategorie 3.1.

- j. de wijziging geschiedt door de gronden op de plankaart te voorzien van een aanduiding met betrekking tot de toegestane nevenactiviteit en in zoverre nodig nadere regels op te nemen.

Voor kennisgeving aangenomen.