

## **BEDRIJFSPLAN**

Loonbedrijf Herman v.d. Berg

Vestiging Oude Koningstraat 12 Puijflijk

## **BEDRIJFSPLAN**

Loonbedrijf Herman v.d. Berg  
Vestiging Oude Koningstraat 12 Puijflijk

Project : Bedrijfsplan / onderbouwing betreffende het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf Herman v.d. Berg vanaf de Molendam 22 te Afferden naar het perceel gelegen aan de Oude Koningstraat 12 te Puijflijk (*kadastraal bekend als gemeente Druten, sectie C, nr. 613, 2097, 2098 en 2099, 2100, 2101 en 2102*) inclusief de daarmee gepaard gaande gebieds-/ ruimtelijke ontwikkeling.

Projectcode : JOI1828  
Datum : oktober 2011 \*  
Opdrachtgever : Loonbedrijf Herman v.d. Berg  
Contactpersoon: dhr. H. v.d. Berg, Postelkamp 7, 6652 BE, Druten

Gemeente : Druten  
Contactpersoon: dhr. M. Flier

Uitvoering : CUMELA Advies, Nijkerk, dhr. J. van Dijk

Status : definitief  
(\* *Ivm actualisatie is de versie van november 2010 in oktober 2011 aangepast*)

## **VOORWOORD**

Voor u ligt een bedrijfsplan / ruimtelijke onderbouwing waarin nader wordt ingegaan op het loonbedrijf Herman v.d. Berg, die momenteel zijn bedrijfsactiviteiten uitvoert vanaf de locatie Molendam 22 te Afferden. Gezien de familiere omstandigheden, de bestemming 'agraris' en de gebruiksmogelijkheden in brede zin biedt deze locatie geen realistische mogelijkheid voor een concrete voortzetting van de activiteiten op deze locatie. Na een jarenlange 'zoektocht' naar een alternatieve locatie, heeft Van den Berg recentelijk het voormalige agrarische bedrijf aan de Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk aangekocht.

De gemeente Druten heeft bij besluit d.d. 20 juli 2010, kenmerk 201007-103, kenbaar gemaakt om onder voorwaarden bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de vestiging van het loonbedrijf op laatstgenoemde locatie.

Economische groei en toekomstperspectieven voor dienstverlenende (machinale) bedrijven ten behoeve van de agrarische sector i.c. buitengebiedgeoriënteerde werken worden in grote mate beïnvloed door de gebruiksmogelijkheden van de eigen inrichting/bedrijfslocatie.

In het voorliggende bedrijfsplan zijn de bedrijfsspecifiek, planologische en milieukundige aspecten in relatie tot de wijzigingsplannen van het loonbedrijf Herman v.d. Berg i.c. de locatie Oude Koningstraat 12 weergegeven.

Het cumelabedrijf "Herman v.d. Berg", is aangesloten bij CUMELA Nederland. CUMELA Nederland is dé belangenorganisatie voor een gespecialiseerde groep ondernemingen (cumelasector). Deze ondernemingen, specialisten in groen, grond en infra, verrichten werkzaamheden met mens en materiaal voor derden. CUMELA Nederland kent een ledenaantal van circa 1.900 professionele bedrijven werkzaam in genoemde sectoren. CUMELA Advies maakt onderdeel uit van CUMELA Nederland.

Dit bedrijfsplan is in opdracht van de heer Herman van den Berg opgesteld door CUMELA Advies.

De architectuur omtrent de inrichting van het perceel Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk is verzorgd door de heer Coppes van het gelijknamige ontwerp & bouwkundigadviesburo Coppes te Bergharen.

Voor de aanpassing van het bestemmingsplan is opdracht verstrekt aan het stedenbouwkundig adviesburo SAB te Arnhem.

## **INHOUDSOPGAVE**

1

**Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.**

### **Bijlagen**

- 1) Verzoek (herhaald/gewijzigd): vestiging loonbedrijf Herman v.d. Berg – locatie Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk; CUMELA Advies, d.d. 22 juni 2010, kenmerk JOI1828 – B/68520;
- 2) Verzoek vestiging loonbedrijf v.d. Berg; Besluit B&W Druten, d.d. 20 juli 2010, kenmerk 201007-103;
- 3) Scharenburg 4a te Druten; Besluit B&W Druten, d.d. 27 september 2005, kenmerk VROM/DT7682;
- 4) Situatietekening Oude Koningstraat 12, Puijfflijk; Ontwerp & bouwkundig adviesburo Coppens;
- 5) Gespreksverslag/bevestiging Gasunie d.d. 9 juni 2010.

## 1 INLEIDING

Het loonbedrijf Herman v.d. Berg is gericht op het uitvoeren van agrarisch loonwerk en cultuurtechnische werken (waaronder beheer / onderhoud van watergangen). De werkzaamheden zijn volledig gericht en gebonden aan het buitengebied in brede zin.

De stalling van machines en opslag van goederen vinden nu plaats aan de Molendam 22 te Afferden. Dit betreft de ouderlijke locatie. Familiaal zijn er – kortweg – geen mogelijkheden om het bedrijf op deze locatie formeel voort te zetten en te exploiteren. De locatie is aangemerkt als een monumentaal object en geniet derhalve bijzondere bescherming. Eveneens grenst de locatie direct aan een beschermd natuurgebied (uiterwaarden/EHS). De omgeving is ingericht voor toeristische- en recreatieve mogelijkheden. Kortom op deze locatie zijn geen mogelijkheden voor de formele vestiging van een loonbedrijf. Het gezin Van den Berg is woonachtig in Druten.

Van den Berg is al vele jaren doende om een eigen – geschikte – locatie te vinden voor de uitvoering van zijn loonwerkactiviteiten voor de agrariërs in de omgeving. Meerdere locaties zijn onderzocht en met de gemeente besproken (zie onderdeel 4). Op grond van de aard van de bedrijvigheid heeft de gemeente, overeenkomstig het ruimtelijke beleid, gestimuleerd om zich te richten op de vestiging van de activiteiten/het bedrijf in het buitengebied.

Per schrijven d.d. 1 april 2010 (kenmerk B/67310) en herhaald d.d. 22 juni 2010 (JOI1828-B/68520), zie bijlage 1, is het college van Burgemeester en wethouders van Druten verzocht tot planologische medewerking voor de vestiging van de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf op het perceel Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk.

***Het verzoek richt zich op het verlenen van planologische medewerking voor het vestigen van het loonbedrijf Herman van den Berg op de locatie Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk middels het doorlopen van een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure, waaronder – onder andere – het wijzigen van de bestemming i.c. het bestemmingsvlak (bedrijven met subaanduiding ‘agrarisch loonbedrijf’), het toestaan van een bouwvolume van circa 730 m<sup>2</sup> én het ‘verkleinen’ van de beschermingszone van de aardgasleiding.***

Bij besluit d.d. 22 juli 2010 heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Druten kenbaar gemaakt, zie bijlage 2, dat zij bereid zijn – onder voorwaarden – medewerking te verlenen aan voornoemd verzoek.

In dit bedrijfsplan wordt nader ingegaan op het bedrijf Van den Berg, de ‘zoektocht’ naar alternatieve locaties, de beleidsuitgangspunten alsmede de inrichting van de locatie Oude Koningstraat 12. Tot slot wordt ingegaan op enkele milieukundige – en planologische aspecten.

## 2 LOONBEDRIJF HERMAN v. d. BERG

Het bedrijf v.d. Berg is een eenmansbedrijf. De heer Herman van den Berg is directeur en operationeel uitvoerende. Mevrouw (Yvonne) van den Berg verricht de administratieve – en financiële aspecten van de bedrijfsvoering.

Het bedrijf is gestart vanaf de ouderlijke locatie aan de Molendam 22 te Afferden. De bedrijfsactiviteiten zijn volledig gericht op de gemechaniseerde dienstverlening aan agrariërs. De werkzaamheden zijn derhalve volledig 'buitengebiedgebonden' en 'buitengebiedpassend'.

De agrarische werkzaamheden bestaan onder andere uit grondbewerking (ploegen, frezen, etc.), bemesting, voederwinning, hooi- en stro, etc. In het najaar is het bedrijf actief in het reinigen van sloten (schouwen).

De locatie Molendam 22 is eigendom van Van den Berg Sr. De aanwezige bedrijfsgebouwen worden gehuurd van vader. De familiere verhoudingen leveren regelmatig spanningen op. Op de locatie rust een agrarische bestemming. De oppervlakte van het terrein en de bouw mogelijkheden bieden geen mogelijkheden voor een adequate uitvoering van de bedrijfsactiviteiten (zie illustratie 1 en 2). De oorspronkelijke boerderij geniet een cultuurhistorische waarde/bescherming (monument). Nabij de locatie ligt het natuurgebied 'Afferdensche- en Deetsche Waarden', een natuurgebied/uiterwaarden grenzend aan de Waal.



Illustratie 1: Materieel Loonbedrijf aan Molendam 22



Illustratie 2: Materieel ; divers verspreid in weiland nabij Molendam 22

Naast het feit dat het perceel aan de Molendam een te kleine omvang heeft en er daarom überhaupt geen ruimte meer is voor uitbreiding (beperking bouwvlak), zijn er eveneens aanpassingen benodigd in relatie tot milieu- en arbotechnische aspecten.

Het werkgebied betreft de gemeente Druten en omgeving. Door de natuurlijke 'barrières', zoals de Waal, Maas, rijksweg A50 is het werkgebied van nature begrensd. Het gebied West Maas en Waal wordt gekenmerkt door de landbouw en de goede verkavelde, grootschalige, bedrijven. Het werkgebied heeft grofweg een straal van 5-10 kilometer rondom Druten, waarbij de concentratie ligt op het landbouwgebied ten westen van Druten (Beneden-Leeuwen e.d.).

De familie Van den Berg is woonachtig in Druten aan de Postelkamp. De scheiding van woon-/bedrijfslocatie is voor het bedrijf Van den Berg verre van optimaal i.c. gewenst. Vanwege het gegeven dat sprake is van eenmansbedrijf, waarbij – zoals in de gehele loonwerksector – de winstmarge klein is, resulteert dit in lange werkdagen en daarmee het feit dat de heer Van den Berg relatief weinig tijd beschikbaar heeft voor privé-situaties. Om onder andere de beschikbare tijd voor privé en indien ten gevolge bedrijfsmatig effectief en efficiënt te benutten is een combinatie van wonen en werk op één locatie essentieel.

### 3 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de diverse beleidsonderdelen, die van toepassing zijn op de vestiging van een agrarisch loonbedrijf in het buitengebied.

#### 3.1 Provinciaal beleid

##### - *Streekplan Gelderland*

Het Streekplan Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door de Provinciale Staten. Het Streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen de provincie voor de komende tien jaar.

Een aantal beleidskaders zijn (beknopt weergegeven) op betreffend project van toepassing o.a.:

- Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied: Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven, waaronder loon- en grondverzetbedrijven, mag onder voorwaarden in het buitengebied plaatsvinden. Daarnaast zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande 'niet-agrarische bedrijven' weergegeven.
- Waardevolle landschappen: De provincie Gelderland kent een aantal Waardevolle landschappen, waar specifieke regels inzake bebouwing en gebruik van toepassing zijn. De locatie aan de Oude Koningstraat is niet gelegen binnen een gebied welke als Waardevol landschap wordt aangemerkt.
- Functieverandering/verevening: De ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied moeten met een functiewijziging (c.q. bestemmingswijziging) gediend zijn. Aan 'niet-agrarische bedrijvigheid' die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied wordt ruimte geboden.

Een relatie met een aantal beleidskaders uit het Streekplan worden elders in dit bedrijfsplan weergegeven.

Overige provinciale beleidsuitgangspunten zoals Reconstructie, Verkeers- en vervoersplan, e.d. zijn in dit bedrijfsplan niet nader uitgewerkt.

##### - *Structuurvisie Bedrijfsterreinen en werklocaties (vastgesteld 30 juni 2010)*

Door de provinciale staten van Gelderland is op 8 september 2009 het ontwerp-Structuurvisie Bedrijfsterreinen en werklocaties vastgesteld. In paragraaf 3.6 van deze visie is de onderstaande beleidslijn (zie kader) ten aanzien van 'niet-agrarische bedrijven', waaronder loonbedrijven opgenomen.

"Niet-agrarische bedrijvigheid is alle bedrijvigheid die niet primair agrarisch gericht is. Bij de vraag of en waar deze bedrijvigheid zich mag (her)vestigen of uitbreiden, is het gebiedsgebonden of het gebiedspassende karakter leidend.

- Gebiedsgebonden bedrijven zijn bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering alleen geplaatst kunnen worden in (bepaalde delen van) het buitengebied.
- Gebiedspassende bedrijven zijn bedrijven die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied.

##### *Gebiedsgebonden bedrijven*

Als een bedrijf (nieuw of bestaand) gebiedsgebonden is, dan worden er vanuit de functie gezien geen beperkingen aan de ruimtelijke omvang van de bedrijvigheid worden gesteld. Immers, een bedrijf moet op de locatie waar het thuis hoort, zijn bedrijfsvoering optimaal kunnen uitvoeren. Er kunnen echter wel beperkingen of nadere eisen zijn vanuit de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van het gebied (op basis van vastgesteld vigerend gebiedsbeleid uit het Streekplan Gelderland 2005). Dit betekent dat het wenselijk kan zijn om in het groen-blauwe raamwerk of het waardevolle landschap eisen te stellen aan de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het algemeen, de maatvoering en/of setting. Tevens moet bij nieuwvestiging altijd onderzocht worden of het bedrijf zich kan vestigen op een VAB-locatie (vrijgekomen agrarische bebouwing). De EHS heeft primair een monofunctioneel karakter en dus moet er sprake zijn van gebondenheid aan de natuurfunctie. In het Waardevol Open Gebied is openheid het karakteristieke kenmerk.

Hoewel een bedrijf gebiedsgebonden kan zijn, is uitbreiding en nieuwvestiging vanwege de kwetsbaarheid van de karakteristieke openheid en de ligging in het groen-blauwe raamwerk niet toegestaan. Bij het Waardevolle Landschap dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van het gebied. In het uiterste geval is de uitbreiding of vestiging niet mogelijk.

#### *Gebiedspassende bedrijven*

Het antwoord of een bedrijf gebiedspassend is, hangt af van de aard van de bedrijvigheid in relatie tot de typologie van het gebied (groen-blauw raamwerk, waardevol landschap, multifunctioneel platteland). Naarmate een gebied minder monofunctioneel is én de reeds aanwezige functies en de uit te breiden of nieuw te vestigen niet-agrarische bedrijvigheid onderling geen/weinig strijdigheid opleveren, neemt de toelaatbaarheid van niet-agrarische bedrijvigheid toe. Bij nieuwvestiging moet altijd onderzocht worden of het bedrijf zich kan vestigen op een VAB-locatie (vrijgekomen agrarische bebouwing). Daarnaast dient de omvang van de nieuwe bedrijven te passen in het betreffende deel van het buitengebied.

#### *Niet-gebiedsgebonden/gebiedspassende bedrijven*

Als een bedrijf niet gebiedsgebonden én niet gebiedspassend is, moet het zich op een bedrijventerrein vestigen ongeacht in welk type gebied het zich wil (her)vestigen of wil uitbreiden.

Instrumenten:

- De omvang van de nieuwe bedrijven moet passen in het betreffende deel van het buitengebied.
- Om gemeenten te stimuleren om niet-agrarische bedrijvigheid op een juiste wijze in te passen in bestemmingsplannen zet de provincie in op planbegeleiding.
- De uitgangspunten ten aanzien van niet-agrarische functie in het buitengebied worden in de EPO's aangegeven.

Bij de vaststelling van de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties (30 juni 2010) is voornoemd beleid 'overgenomen' in paragraaf 3.2.2.2 Intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied.

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

#### *- Bestemmingsplan Buitengebied*

De bedrijfslocaties Molendam 22 alsmede Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2003. Recentelijk is een partiële herziening van dit bestemmingsplan d.d. 20 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Druten.

De bestemming voor de locatie Oude Koningstraat 12 is Agrarisch gebied (A), ex artikel 7. Het bestemmingsvlak kent een zogenaamde 'indicatieve bebouwingsgrens'. Op grond van artikel 7, lid 3, zijn vrijstellingsbepalingen in relatie tot het vergroten van het bestemmingsvlak opportuun.

In artikel 30, lid 2 onder c is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf – onder voorwaarden (waaronder: categorie 2 t/m 4 van de lijst 'niet-agrarische bedrijven', oppervlakte 250 m<sup>2</sup> of meer indien aantoonbaar, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking, landschappelijk ingepast, passend in aard van omgeving, milieutechnisch een verbeterde situatie) – na beëindiging van een agrarisch bedrijf.

Ongeacht dat gezien de landbouwgronden (ca. 3 ha) een agrarische activiteit op de locatie Oude Koningstraat 12 nog mogelijk is, dient het loonbedrijf als 'agrarisch verwant bedrijf' i.c. gebiedspassend én gebiedsgebonden te worden aangemerkt. Mede in relatie tot het benodigde bouwvolume (zie hoofdstuk 5) is een herziening van het bestemmingsplan opportuun.

Gezien de ligging van de aardgasleiding in het perceel aan de Oude Koningstraat 12 is artikel 27 'zone ten behoeve van de bescherming van een aardgasleiding' van toepassing (zie hoofdstuk 6).

#### *- Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (Regio Rivierenland)*

In relatie tot het Streekplanbeleid is voor de regio Rivierenland gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een regionale uitwerking van het streekplanbeleid (2007) inzake vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Een doelstelling van dit beleid is om door hergebruik en functieverandering van zoge-



naamde VAB-locaties in het buitengebied de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en te vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

In paragraaf 4.3 van het genoemd beleidskader wordt ingegaan op de ‘functieverandering naar werken’ voor ‘agrarische verwante - ’ en ‘aan het buitengebied gebonden bedrijven’. Tenminste 100% van de omvang van het agrarische gebruik mag hergebruikt worden. Voor het bedrijf Van den Berg wordt naast hergebruik ingezet op ruimtelijke kwaliteitswinst door het oprichten van bedrijfsgebouwen voor het stallen van het aanwezige materieel.

### **3.3 Overig relevant ruimtelijk beleid**

Naast het provinciaal - en het gemeentelijke beleid dient rekening gehouden te worden met de nationale - en Europese regelgeving betreffende de Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk.

Hierbij hebben o.a. de volgende wetten of richtlijnen een relatie met de projectlocatie: de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natuurbeschermingswet, Flora – en Faunawet, de Kaderrichtlijn Water, Wet-/besluit ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder en de Wet Milieubeheer.

#### *- Wet Milieubeheer/ Besluit Landbouw*

Inzake de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer (ex. art 8.1 juncto art. 8.40) kan door het bedrijf worden voldaan. Het loonbedrijf Van den Berg is een bedrijf welke qua aard van de activiteiten en huidige aanwezige /te realiseren voorzieningen onder het Besluit Landbouw Milieubeheer (staatsblad 2006, 390) valt (onder andere van toepassing voor gemechaniseerde loonbedrijven). Dit besluit is op 5 september 2006 gepubliceerd. Inwerkingtreding heeft middels een Koninklijk Besluit van d.d. 3 november 2006 (staatsblad 598), welke d.d. 5 december 2006 gepubliceerd is in de Staatscourant, plaatsgevonden. Het besluit is in 2009 enigszins gewijzigd.

Een formele melding is in voorbereiding en zal eind november ingediend worden.

## 4 ALTERNATIEVE LOCATIES

Formele vestiging, nieuwbouw of ontwikkeling van het loonbedrijf is op de huidige locatie aan de Molendam vanuit meerdere perspectieven (eigendom/familiair, planologisch, gebiedsontwikkeling, etc.) niet mogelijk. De levensvatbaarheid en bedrijfscontinuïteit van het loonbedrijf komen hierdoor in het geding en er is sprake van een ruimtelijk-visueel ongewenste situatie.

Voor verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten i.c. de vestiging van het loonbedrijf op een passende locatie, rekeninghoudend met bedrijfseconomische/-technische, ruimtelijke, landschappelijke, stedenbouwkundige aspecten (en financiële haalbaarheid) alsmede in relatie tot bereikbaarheid/ontsluiting is al diverse jaren gezocht naar beschikbare locaties/vestigingsmogelijkheden in de omgeving.

### 4.1 Uitgangspunten/wensenlijst

Vanuit bedrijfstechnisch oogpunt en op grond van een reëel toekomstperspectief i.c. optimalisatie van de bedrijfsvoering zijn de onderstaande aspecten een minimaal vereiste:

- Effectieve bedrijfsoppervlakte met gelegenheid voor bebouwing én functionele buitenruimte;
- Bebouwingsmogelijkheid, ter grootte van ca. 800 m<sup>2</sup>;
- Bedrijfswoning;
- Gunstige ligging in of nabij agrarisch werkgebied;
- Goede ontsluiting (doelmatig/bereikbaarheid landbouwverkeer);
- Geen hinder/belemmering van/door omliggende objecten/omgeving.

### 4.2 Alternatieven

De uitbreiding op de huidige locatie is afgezet tegen alternatieve mogelijkheden. De theoretische vestigingsmogelijkheden zijn hieronder weergegeven.

A. Strategische mogelijkheden:

1. Verplaatsing naar een bedrijventerrein;
2. Vestiging op een voormalig agrarische bedrijfslocatie (VAB-beleid);

- *Ad 1 Verplaatsing bedrijfsterrein;*

Gezien het provinciaal beleid (Streekplan: zie 3.1) is sprake van een aan het buitengebied gebonden bedrijf dat qua type en aard van de werkzaamheden (agrarisch loonwerk) past in het buitengebied. Desalniettemin kent het beleid ook een benadering om niet-agrarische bedrijven (m.n. niet buitengebonden bedrijven) - indien mogelijk - te verplaatsen naar een bedrijfsterrein. Wanneer vestiging op een bedrijfsterrein aan de orde zou zijn, gaat het om een volledige bedrijfsverplaatsing.

Druuten kent verschillende bedrijfsterreinen, waaronder Kerkenland, Westerhout Noord en Westerhout Zuid. De meeste terreinen zijn vol, liggen in of nabij woonkern en sommigen zijn enkel gericht op bedrijven met een milieucategorie 1 of 2. Nieuwe ontwikkelingen van een terrein en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven is de laatste jaren in hoofdzaak mogelijk op het terrein Westerhout-Zuid. Dit park is gericht op kwalitatief hoogwaardige bedrijvigheid en stelt hoge normen aan duurzaamheid én beeldkwaliteit.

In relatie tot het vestigen van een loonbedrijf op een industrieterrein worden relatief hoge eisen gesteld aangaande beeldkwaliteit en architectuur, buitenopslag is veelal niet toegestaan. Daarnaast is ook opslag/stalling van stro (stof), mest-(voertuigen) (geur) in relatie tot de omgeving en het 'imago' van het loonbedrijf ongewenst.

De industrieterreinen zijn in hoofdzaak gunstig gesitueerd voor vrachtverkeer/personenauto's en hebben een goede ontsluiting via provinciale/N-wegen. Bereikbaarheid voor en met landbouwverkeer/langzaamrijdend verkeer van en naar industrieterreinen is niet altijd voorzien en leidt tot beperking voor de verkeersdoorstroming en – veiligheid. Daarnaast is de toegankelijkheid/bereikbaarheid van het agrarische gebied voor de klanten van het loonbedrijf niet optimaal. Op

bedrijfsterreinen is in zijn algemeenheid, zoals ook op Westerhout Zuid, een bedrijfswoning uitgezonderd

Het niet kunnen beschikken over een bedrijfswoning is bedrijfsorganisatorisch niet wenselijk.

*- Financiële toelichting*

Bedrijfseconomisch/financieel leidt een verplaatsing naar een industrieterrein tot een ander investeringsbeeld.

Uitgaande van gemiddelde bedragen voor de aanschaf van industriegrond van € 120,--/m<sup>2</sup> voor de regio zou deze investering in relatie tot de omzet i.c. bedrijfseconomisch / financieel niet haalbaar zijn voor Van den Berg. De productiewaarde van de grond verhoudt zich niet tot het rendement.

Een specifieke locatie waartoe in 2005 een verzoek is gedaan betreft het perceel Scharenburg 4a te Druten. Deze locatie gelegen aan de rand van Druten omvatte een woning en bedrijfsloodsen. Gezien het oorspronkelijke gebruik (bedrijfsruimte) was de vestiging opportuun. De afwijzing van het verzoek is middels het schrijven van de gemeente Druten d.d. 27 september 2005 kenbaar gemaakt (bijlage 3; Scharenburg 4a te Druten).

In genoemd schrijven, alsmede tijdens de diverse onderhouden met behandelend ambtenaar en verantwoordelijke wethouder is aangegeven dat het bedrijf van Van den Berg feitelijk thuishoort in het buitengebied.

*- Ad 2 Vestiging op een voormalig agrarische bedrijfslocatie (VAB-beleid)*

Zoals in paragraaf 3.1 reeds is verwoord biedt het Streekplan i.c. het gemeentelijk beleid ruimte en mogelijkheid voor gebiedsgebonden/verzorgende bedrijven om zich te vestigen in het buitengebied dan wel op voormalige agrarische bedrijven.

De afgelopen jaren zijn – al dan niet via een formeel verzoek - de volgende locaties nader onderzocht:

- Laarstraat - Afferden;
- Kooistraat – Wychen;
- Koningstraat nabij 85/87 – Afferden;
- Molendam – Afferden.

Onder andere planologische (on-)mogelijkheden, waaronder bestemming en wijzigingsbevoegdheid, nieuwvestiging, en/of concrete mogelijkheid tot aankoop, zijn redenen gebleken welke niet tot concreet resultaat hebben geleid.

Overige concrete alternatieve kavels waarbij sprake is van beëindiging van een agrarisch bedrijf en afdoende mogelijkheden voor de vestiging van het loonbedrijf zijn niet 'in beeld gekomen'. Gezien de structuur en de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven in deze regio is veelal een voortzetting mogelijk geworden of is gebruik gemaakt van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling inzake het oprichten van een (extra) wooneenheid.

#### **4.3 Oude Koningstraat 12**

De locatie Oude Koningstraat 12 is eveneens nader onderzocht. Deze locatie biedt bedrijfseconomisch- /technisch, ruimtelijk, landschappelijk, stedenbouwkundig en qua bereikbaarheid/ontsluiting zeer goede mogelijkheden voor de vestiging van het loonbedrijf Van den Berg.

Op grond van het formele verzoek d.d. 24 juni 2010 (bijlage 1) heeft de gemeente Druten bij schrijven d.d. 20 juli 2010 (bijlage 2) haar medewerking verleend – onder voorwaarden - inzake het vestigen van het loonbedrijf op onderhavige locatie.

## 5 INRICHTING OUDE KONINGSTRAAT

Op grond van genoemd verzoek en de reactie van de gemeente heeft Van den Berg genoemde locatie aangekocht. Onderstaand is de huidige situering en de beoogde inrichting weergegeven.

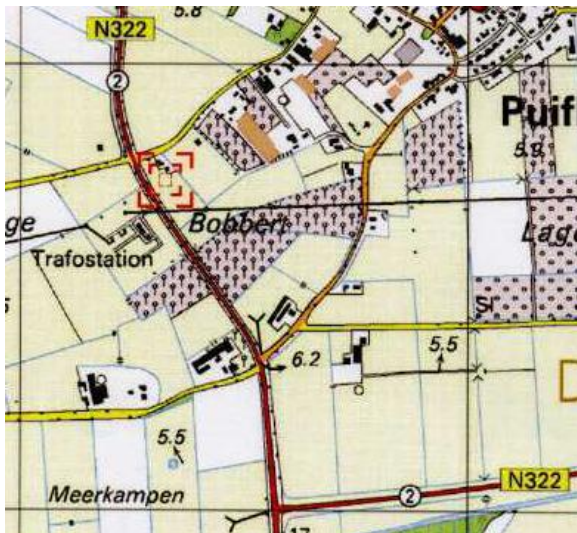
### 5.1 Huidige inrichting

De locatie is gelegen aan de buitenrand van Puijfflijk op de grens met het agrarisch gebied (zie illustratie 3: Topografische kaart). Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Druuten 2003 heeft het erfperceel (1,07 hectare) de bestemming 'agrarisch bouwperceel'. De aangrenzende gronden met een totaaloppervlakte van 2,04 hectare hebben een agrarische bestemming.

Op de percelen rust een A-waterschapskeur vanwege aangrenzende A-watergang. Daarnaast rusten er zakelijke rechten op het perceel inzake een aardgasleiding (Gasunie) en elektrakabels (Nuon).

De aanwezige bebouwing betreft (zie illustratie 4): een woning (bouwjaar 1966 en gerenoveerd in 1979) met bijbehorende bouwgebouwen en een loods (bouwjaar 2000) van 70 m<sup>2</sup>. Eveneens is een mestopslag op het terrein aanwezig.

De kadastrale aanduidingen betreffen gemeente Druuten, sectie C, 613, 2097 t/m 2102.



Illustratie 3: Topografische kaart Oude Koningstraat 12



Illustratie 4: Locatie Oude Koningstraat (bestaand)

De locatie grenst aan de 'Noord-Zuid (N322). Deze goede ontsluitings- en toegangsweg tot onder andere het agrarische werkgebied is na 50 meter over de Oude Koningstraat bereikbaar. In de omgeving rondom het bedrijf (> 100 meter) staan verspreid enkele zelfstandig gebouwen/schuurtjes. Woonobjecten bevinden zich op een afstand van meer dan 200 meter van onderhavige locatie.

Ten westen van het bedrijf ligt een trafostation van Nuon.

### 5.2 Beoogde inrichting

In relatie tot de vestiging en uitoefening van het loonbedrijf is doelmatige en effectieve bedrijfsbebouwing voor het stallen/parkeren van het aanwezige materiaal het meest opportuun.

Het aanwezige materiaal bestaat onder andere uit: landbouwtractoren, maaimachines, mestverspreiders, ploeg, rotorkoepel, mesttanks, grootpakpers, wikkelaars, aanhangwagens, kipwagen, etc.

Gezien de oppervlakte/ruimtebeslag per machine (hoogte, lengte, breedte) is een aanzienlijk bebouwd oppervlakte benodigd (zie ook illustratie 1 en 2; huidige situatie). Voor het stallen/parkeren, alsmede voor het voorzien van milieutechnische voorzieningen zoals werkplaats, was-/tankplaats is een afdoende bebouwing noodzakelijk. Op grond van het huidige machinepark – en rekeninghoudend met de aanwezige gasleiding – is naast de bestaande bebouwing een loods/machineberging beoogd ter groot-

te van 654 m<sup>2</sup> (deels 14,5x24,25 / deels 12,5 x 24,25). Voor een doelmatige bereikbaarheid is een doorrij-/goothoogte (westzijde) van 4,5 meter noodzakelijk. Toegankelijkheid via de oostzijde is niet mogelijk zodat volstaan kan worden met een goothoogte van 3,75 meter. De nokhoogte betreft 7,70 meter.

Voor detailgegevens omtrent situering en bouwtechnische eigenschappen wordt verwezen naar de situatietekening opgesteld door Ontwerp& Bouwkundigadviesburo Coppes (zie bijlage 4) en de detailtekening (afzonderlijk bijgevoegd).

Voor een doelmatige bereikbaarheid van de gebouwen is een terreinverharding noodzakelijk (zie bijlage 4). De bereikbaarheid van de bebouwing vindt plaats via de bestaande entree van het landbouwperceel, langs de woning/bestaande bebouwing, tot het nieuw op te richten bedrijfsgebouw.

De (resterende) agrarische gronden zullen alszodanig in gebruik blijven.

## 6 PLANOLOGISCHE-/MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

De gewenste ontwikkelingen zoals genoemd in paragraaf 5 van dit bedrijfsplan hebben hun gevolgen voor de ruimtelijke (planologische) en milieukundige situatie op het bedrijf en voor de omgeving.

### 6.1 Ruimtelijk

De ruimtelijke ingreep is – op voorhand - fors te noemen. Door de realisatie van de extra bedrijfsbebouwing (ca. 650 m<sup>2</sup>) heeft dit voor de omgeving aanzienlijke consequenties. De openheid van het gebied wordt door de situering van de bebouwing in de lijn van de bestaande bebouwing niet onevenredig belemmerd. De 'zichtlijn' van de Noord-Zuid blijft behouden. De bestaande bebouwing is niet afdoende voor het uitoefenen van het loonbedrijf, vanwege de omvang van het materieel.

Gezien de openheid van het gebied is een ruime landschappelijke inpassing middels een groen haag of dergelijk niet passend. Aan de oostzijde van het terrein is een bomerrij aanwezig, welke gecontinueerd zal worden en mogelijk verder aangeplant zal worden. In overleg met gemeente en landschapsarchitect zal een nadere invulling moeten plaatsvinden.

De ligging van de locatie ten opzichte van het werkgebied is ideaal te noemen. De ontsluiting is goed en Van den Berg kan zijn klanten als het ware 'zien liggen'.

Qua beeldkwaliteit en stedenbouwkundige aspecten zal in overleg met welstand/bouw- en wonen nader invulling moeten worden gegeven. Door het Ontwerp&bouwkundigburo Coppens is reeds een detaillering van het bouwplan opgesteld.

De locatie ligt niet in of nabij een gebied met beschermingswaarde van natuur of habitat.

### 6.2 Milieukundig

Zoals genoemd zal de bestaande landschappelijke inpassing waar nodig aangevuld worden en het terrein worden afgebakend middels een grondwal met begroeiing. In relatie tot flora- en fauna dient rekening te worden gehouden met mogelijke verstoring van broed en verblijfplaatsen. Aangezien het huidige perceel als landbouwgrond (weiden) in gebruik is, is de kans op verstoring van permanente broed- of verblijfplaatsen, nihil. Door het stedenbouwkundig adviesburo SAB te Arnhem is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Ingevolge de 'waterhuishouding' i.c. de toename van verhard oppervlak zal een nadere uitwerking c.q. overleg met waterschap Rivierenland nog dienen plaats te vinden. De toename aan verhard oppervlakte bedraagt ca. 1.500 /1.800 m<sup>2</sup>, waarvan 650 m<sup>2</sup> door de toename aan bebouwing en circa 1.100 m<sup>2</sup> aan terreinverharding (straatklinkers). Het hemelwater van de bebouwing zal via afvoerbuizen geloosd worden op het nabijgelegen afvalwater. Het water van het terrein, deels voor de loods en deels toegangsweg, zal afvloeien naar het omliggende terrein/weiland. De kans dat hierdoor een versnelde afspoeling naar het oppervlaktewater en derhalve uit het gebied zal plaatsvinden is gering.

Het bedrijfsafvalwater (wasplaats) zal middels zuiveringstechnische voorzieningen, zoals slibvangput en olieafscheider, geloosd worden op het vuilwaterriool van de gemeente.

De verkeersintensiteit c.q. toename van verkeersaantrekkende bewegingen is beperkt. Er is sprake van een eenmansbedrijf. Zomers wordt op drukke dagen weleens een zogenaamde ZZP-er ingehuurd. De verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen (landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid) bedragen gemiddeld vier bewegingen per dag. Sporadisch, bijvoorbeeld bij storingen (en daarmee samenhangend onderhoud/reparatie) of bij het veelvuldig wisselen van werktuigen zal de bedrijfslocatie vaker aangedaan worden. De bewegingen vinden normaliter in de dagperiode plaats (conform Besluit Landbouw 6.00-19.00 uur). Bij voorjaars- en oogstwerkzaamheden vinden ook bewegingen in nacht- en avond plaats.

Lichte voertuigen (auto's) betreffen enkel de privé-bewegingen. Vervoersbewegingen van derden (leveranciers) betreffen gemiddeld vier bewegingen per week.

Bij het verlaten van de inrichting zijn in de directe omgeving (binnen 50 meter) geen geluidsgevoelige objecten aanwezig.

Gezien het aantal motorvoertuigbewegingen is in relatie tot de luchtkwaliteit geen beperking te verwachten. Het aantal motorvoertuigbewegingen blijft ver onder de grenzen van het Besluit NIBM (Niet in betekende mate).

In relatie tot de externe veiligheid is de ligging van de aardgasleiding opportuun. Op grond van een onderhoud met de Gasunie (beheerder) is vastgesteld dat, indien tenminste een zone van 2 meter tussen hart gasleiding en fundering loods wordt aangehouden, er geen belemmeringen behoeven te zijn in relatie tot de beoogde planontwikkeling. Een verslag/bevestiging van voornoemde is opgenomen in bijlage 5 (Gasunie d.d. 9 juni 2010).

Door het toepassen van bodembeschermende voorzieningen wordt overeenkomstig de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) een verwaarloosbaar bodemrisico gerealiseerd. De eisen voor onder andere de was-/werk- en tankplaats zijn vastgelegd in het Besluit landbouw milieubeheer. Een bodemonderzoek (verkennend NEN5740) is ten behoeve van de aankoop uitgevoerd door Enviroplan te Weurt.

## 7 VERANTWOORDING

In dit bedrijfsplan is nader ingegaan op de bedrijfstechnische en ruimtelijke/planologische aspecten aangaande de vestiging van het Loonbedrijf Herman v. d. Berg vanaf de (huidige) bedrijfslocatie aan de Molendam 22 te Afferden naar de Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk..

### 7.1 Uitwerking beleidsaspecten irt plangebied

Het ruimtelijk beleidskader is beschreven in hoofdstuk 3. Het Streekplan i.c. de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties geeft het toetsingskader voor onderhavige ontwikkeling weer. Op grond van dit beleid is de vestiging van aan het gebiedgebonden bedrijven i.c. verzorgende bedrijven buiten het stedelijk gebied mogelijk. Ook op grond van het gemeentelijk beleid i.c. de regiovisie voor VAB-locaties worden mogelijkheden geboden.

Aan de gestelde voorwaarden, genoemd in artikel 30, lid 2 onder c, wordt voldaan.

Op de huidige locatie aan de Molendam 22 te Afferden ontstaat een forse ruimtelijke winst doordat het bedrijf (i.c. de buitenopslag) vertrekt en daardoor een beter aanzien in relatie tot de omgeving/natuurwaarden ontstaat. Op de locatie Oude Koningstraat 12 neemt het bebouwd oppervlak toe. Door de situering van de bebouwing in lijn van de bestaande bebouwing is de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit verdedigbaar.

Aangezien er geen sprake is van een voormalig agrarisch beleid is een afzonderlijke beoordeling i.c. wijziging van het bestemmingsplan benodigd. De gemeente heeft middels haar besluit d.d. 20 juli 2010 haar medewerking – onder voorwaarden – verleend voor de vestiging van het loonbedrijf Herman v.d. Berg op de locatie Oude Koningstraat 12.

Het opstellen van een bestemmingsplan voor de locatie Oude Koningstraat 12 is in opdracht verleend aan SAB te Arnhem.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De financiële en economische uitvoerbaarheid komt ten laste van het loonbedrijf Herman v.d. Berg (initiatiefnemer). De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding (zie ook 7.4).

### 7.3 Planologisch-juridisch

De Wro (juli 2008) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het IMRO2009 (Informatiemodel ruimtelijke ordening) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden.

Op grond van voornoemde regels dient het bestemmingsplan opgesteld te worden inclusief regels en verbeelding.

De opdracht hiertoe is verstrekt aan SAB te Arnhem.

### 7.4 Grondexploitatie / planschade

In de Wro is opgenomen dat de gemeente bij ontwikkelingen kosten uit de kostensoortenlijst (Bro 6.2.3 tot en met 6.2.5), die in eerste instantie voor rekening komen van de gemeente, moet verhalen. Voor de planologische ontwikkeling die middels het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geldt deze verplichting.

De kosten die in dit kader van belang zijn beperken zich voornamelijk tot de plankosten en de eventuele kosten voor het vergoeden van planschade. De kosten voor het bestemmingsplan worden betaald door de initiatiefnemer. Voor het verhaal van de overige kosten wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin conform de voorwaarden (zie bijlage 2), een regeling in relatie tot planschade is opgenomen.

Door SAB te Arnhem zal een inventarisatie worden uitgevoerd inzake te verwachten planschade.



## **BIJLAGEN**

- 1) Verzoek (herhaald/gewijzigd): vestiging loonbedrijf Herman v.d. Berg – locatie Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk; CUMELA Advies, d.d. 22 juni 2010, kenmerk JOI1828 – B/68520;
- 2) Verzoek vestiging loonbedrijf v.d. Berg; Besluit B&W Druten, d.d. 20 juli 2010, kenmerk 201007-103;
- 3) Scharenburg 4a te Druten; Besluit B&W Druten, d.d. 27 september 2005, kenmerk VROM/DT7682;
- 4) Situatietekening Oud e Koningstraat 12, Puijfflijk; Ontwerp & bouwkundig adviesburo Coppens;
- 5) Gespreksverslag/bevestiging Gasunie d.d. 9 juni 2010.

## Bijlage 1:

Verzoek (herhaald/gewijzigd): vestiging loonbedrijf Herman v.d. Berg – locatie Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk; CUMELA Advies, d.d. 22 juni 2010, kenmerk JOI1828 – B/68520 (bijlagen niet opgenomen);

(e-mail: [mheereveld@druten.nl](mailto:mheereveld@druten.nl)) (aangetekend per post)

Datum	: 22 juni 2010	College van Burgemeester en wethouders van Druten
Ons kenmerk	: JOI1828 - B/68520	t.a.v. wethouder S. van Elk
Uw kenmerk	:	Postbus 1
Betreft	: <b>Verzoek (herhaald/gewijzigd): vestiging loonbedrijf Herman v.d. Berg – locatie Oude Ko- ningstraat 12 te Puijfflijk</b>	6650 AA DRUTEN

Geacht College,

Per schrijven d.d. 1 april 2010, kenmerk JOI1828 – B/67310, is door ons namens cliënte, zijnde de heer H. van den Berg, directeur van het gelijknamige loonbedrijf Herman van den Berg, kantoorhoudend Postelkamp 7 te Druten, een verzoek gedaan omtrent planologische medewerking voor het vestigen van het (agrarisch) loonbedrijf op de locatie Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk.

Vanwege gewijzigde omstandigheden naar aanleiding van het constructief overleg d.d. 31 mei én 21 juni 2010 met wethouder S. van Elk en de heer M. van Heereveld én het onderhoud met de heer J. Kemper van de Gasunie d.d. 9 juni 2010 in relatie tot de aardgastransportleiding welke in het perceel aan de Oude Koningstraat 12 is gelegen, wordt genoemd verzoek gewijzigd herhaald.

Het bedrijf Van den Berg betreft een éénmanszaak, enkel gericht op het uitvoeren van agrarisch loonwerk. De stalling van machines en feitelijke activiteiten vinden nu plaats aan de Molendam 22 te Afferden. Dit betreft de ouderlijke locatie. Familiair zijn er – kortweg – geen mogelijkheden om het bedrijf op deze locatie formeel voort te zetten en te exploiteren. De locatie is aangemerkt als een monumentaal object en derhalve bijzondere bescherming geniet. Eveneens grenst de locatie direct aan een beschermd natuurgebied waarbij de omgeving is ingericht voor toeristische en recreatieve mogelijkheden. Kortom op deze locatie zijn geen mogelijkheden voor de formele vestiging van een loonbedrijf.

De locatie Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk betreft een (voormalige) agrarische locatie bestaande uit een huiskavel van 1,07 hectare met daaraan grenzend een landbouwperceel van 2,04 hectare. Het huisperceel bevat een woonhuis met een aangrenzende garage. Achter deze garage is in het jaar 2000 een loods gerealiseerd van circa 70 m<sup>2</sup>.

De hiervoor genoemde aardgastransportleiding is gelegen in het 'huisperceel' nabij de woning en de gebouwen (zie bijlage 1: Beheerkaart Leidingen Gasunie; N0575-60-KR-017).

Het verzoek van 1 april omvatte de realisatie van een loods van ca. 800 m<sup>2</sup> aan de westzijde van de woning c.q. gasleiding. Aangezien zowel door de gemeente, refererend aan het onderhoud d.d. 31 mei 2010, en na heroverweging om bedrijfstechnische redenen het realiseren van een loods/machineberging inclusief werkplaats op het westelijk deel van het perceel niet wenselijk of haalbaar wordt geacht, is het verzoek thans gericht op het realiseren van een loods/machineberging aan de oostzijde van het perceel/gasleiding in het verlengde van de bestaande bebouwing. In bijlage 2 is een inrichtingsschets van de beoogde bedrijfslocatie opgenomen. Bijlage 3 bevat een projectie van de beoogde locatie middels een luchtfoto. Eveneens zijn een aantal foto's van de bestaande situatie opgenomen.

De locatie kent op grond van het Bestemmingsplan Buitengebied 2003 (i.c. de op 20 mei 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Partiële herziening Buitengebied 2003) de bestemming 'agrarisch gebied', ex. artikel 7.

In relatie tot de aardgasleiding is een, overeenkomstig artikel 27 van het bestemmingsplan, beschermingszone van 4m aan weerszijden van toepassing.

Onder verwijzing naar het overleg met de heer J.J.J. Kemper van Gasunie d.d. 9 juni 2010 (bijlage 4; verslag) is Gasunie, onder voorwaarden, bereid toestemming te verlenen aan het oprichten van een gebouw/bebouwing op een afstand van 2 meter gerekend vanaf het hart van de tot aan de bebouwing.

In artikel 30, lid 2, onder c is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf – onder voorwaarden – na beëindiging van een agrarisch bedrijf. Ongeacht dat gezien de landbouwgronden een agrarisch activiteit nog mogelijk is, dient het loonbedrijf als ‘agrarisch verwant bedrijf’ en/of als ‘buitengebied gebonden bedrijf’ te worden aangemerkt. Voornoemde, alsmede de noodzaak voor afdoende bebouwing voor het stallen van het aanwezige materieel, is een toename van de bebouwing op portuun. De wijzigingsbevoegdheid voorziet hier niet in.

Gezien het feit dat er sprake is van een éénmansbedrijf én het voor cliënte geenszins in de bedoeling ligt om qua personeelsbezetting uit te breiden zijn de zware verkeersbewegingen minimaal (gemiddeld vier per dag; afwijking afhankelijk van werkzaamheden/jaartijden). Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van het werkgebied vindt de verkeersafwikkeling plaats via de Noord-Zuidweg. Logistiek is dit voor Van den Berg i.c. de omgeving optimaal.

De landschappelijke inpassing is rekeninghoudend met het open karakter van het gebied, in overleg met de landschapsdeskundige van de gemeente, realiseerbaar en bespreekbaar.

De op te richten bebouwing ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf betreft, rekeninghoudend met de bedrijfstechnische noodzaak in relatie tot de beschikbare ruimte ten oosten van de gasleiding (uitgaande van 2 meter zone) én de grenzen van het bouwvlak, circa 730 m<sup>2</sup>. Voor de lengte van het gebouw wordt, conform afspraak tijdens overleg d.d. 21 juni 2010, uitgegaan van vijftig meter. De breedte varieert op voorhand, vanwege de ligging van de gasleiding, tussen circa 11 én 18 meter. In bijgevoegde schets én luchtfoto (bijlage 2 én 3) is een globale impressie van de beoogde realisatie opgenomen. Details en nadere uitwerking zullen aan de hand van een formele bouwaanvraagprocedure ingevuld worden.

Verzocht wordt om medewerking te verlenen aan de planologische medewerking voor het vestigen van het loonbedrijf Herman van den Berg op de locatie Oude Koningstraat 12 te Puijfflijk middels het doorlopen van een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure, waaronder – onder andere – het wijzigen van de bestemming i.c. het bestemmingsvlak, het toestaan van een bouwvolume van circa 730 m<sup>2</sup> én het ‘verkleinen’ van de beschermingszone.

Een formeel besluit tot medewerking zien wij graag, vanwege (ver-)kooptechnische voorwaarden, op korte termijn, toch uiterlijk 15 augustus 2010, tegemoet.

Uitgaande van een positief besluit worden wij eveneens graag nader geïnformeerd over de vervolgproudure.

Onderhavig verzoek is, in concept, besproken met wethouder van Elk en de heer Van Heereveld tijdens een goed en constructief onderhoud d.d. 21 juni 2010.

Hoogachtend,

Johan van Dijk  
adviseur ruimtelijke ordening en milieu

Bijlage(n):

- 1: Beheerkaart Leidingen Gasunie; N0575-60-KR-017;
- 2: Inrichtingsschets locatie Oude Koningstraat 12 – Puijfflijk;
- 3: Projectie beoogde locatie Oude Koningstraat 12 obv luchtfoto/Foto's omgeving huidige situatie;
- 4: Gespreksverslag/bevestiging: onderhoud vd. Berg – Gasunie d.d. 9 juni 2010.

**Bijlage 2:**

Verzoek vestiging loonbedrijf v.d. Berg; Besluit B&W Druten, d.d. 20 juli 2010, kenmerk 201007-103;

26 JULI 2010



Cumela Advies  
T.a.v. de heer J. van Dijk  
Postbus 1156  
3860 BD NIJKERK

<b>uw brief van:</b>	<b>uw kenmerk:</b>	<b>ons kenmerk:</b>	<b>datum:</b>
24 juni 2010	JOI1828 – B/68520	201007-103	20 juli 2010
<b>onderwerp:</b>		<b>bijlagen:</b>	<b>verzonden:</b>
Verzoek vestiging loonbedrijf V.d. Berg.		--	23 JULI 2010

Geachte heer Van Dijk,

Op 24 juni 2010 ontvingen wij uw verzoek om planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van het loonbedrijf van de heer Van den Berg aan de Oude Koningstraat 12 in Puiflijk. Het betreft een aanvulling/wijziging van een eerder verzoek van 1 april 2010. Dit naar aanleiding van tussentijdse contacten met wethouder Van Elk en de behandelend ambtenaar.

Onder een aantal voorwaarden zijn wij bereid om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Om welke voorwaarden het gaat, kunt u hieronder lezen.

Instemming gemeenteraad met bestemmingsplan

Onze principe medewerking houdt in dat wij bereid zijn om een goed onderbouwd ontwerp-bestemmingsplan in procedure te nemen. Bestemmingsplan en verdere onderbouwing worden niet door ons opgesteld, maar worden door/namens de initiatiefnemer aangeleverd. Wij toetsen of de stukken aan de (o.a. wettelijke) eisen en de eisen van andere overheden zoals waterschap en provincie voldoen. Uiteraard blijkt pas bij de onderzoeken en de toetsing definitief of de locatie op alle aspecten geschikt is voor het loonbedrijf van de heer Van den Berg.

De bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad. Daarom maken wij bij onze principe-medewerking het voorbehoud dat de gemeenteraad met het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan instemt.

Nadere motivering dat toepassing VAB-beleid of vestiging op lokaal bedrijventerrein niet mogelijk is

Een belangrijk onderdeel van de onderbouwing van het hiervoor genoemde ontwerp-bestemmingsplan is dat vestiging van het bedrijf binnen bestaande bebouwing of op een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Afferden - Deest - Druten - Horsens - Puiflijk

<b>Bezoekadres</b>	<b>Postadres</b>	<b>Telefoon</b>	<b>E-mail</b>	<b>Bank BNG</b>	<b>28.50.02.112</b>
Hauvel 1	Postbus 1	0487 - 58 01 00	info@druten.nl	IBAN	NL73 BNGH 0285002112
6651 DA Druten	6650 AA Druten	Fax 0487 - 58 01 99	Website www.druten.nl	BTW nummers	NL001100415B03 / NL001100415B02

In dit verband moeten alle pogingen die zijn ondernomen om een geschikte locatie gevonden te krijgen worden beschreven. Daarbij moet aangegeven worden waarom de vestiging niet kan worden geaccommodeerd in vrijgekomen agrarische bebouwing of op een lokaal bedrijventerrein.

Naast het (laten) opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, dient ook rekening te worden gehouden met een aantal financiële bepalingen.

Leges en plankosten

De legeskosten voor het in behandeling nemen van een herziening van het bestemmingsplan bedragen € 10.000. Daarnaast worden voor de beoordeling van de benodigde onderzoeken (zoals bodem, archeologie, flora & fauna) ook legeskosten in rekening gebracht (€ 229,40 per onderzoek). Genoemde tarieven zijn de tarieven voor 2010.

Exploitatie- en planschadeverhaalovereenkomst

Een wijziging van het bestemmingsplan kan tot gevolg hebben dat eigenaren van gebouwen en percelen in de omgeving schade ondervinden door waardevermindering van hun eigendom. Om de gemeente te vrijwaren van deze kosten, wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Tevens dient initiatiefnemer onderzoek te verrichten naar de hoogte van de mogelijke planschade en dit eventuele bedrag vooraf aan de gemeente over te maken. Als geen verzoek om planschade wordt ingediend vervalt dit bedrag na vijf jaar weer aan initiatiefnemer (inclusief rente).

Tenslotte wordt met initiatiefnemer ook een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin wederzijdse verplichtingen en financiële bepalingen staan opgenomen.

Wij gaan er van uit u met deze brief voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Druten,



D.J. Schierboom  
(Hoofd afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu)

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de gemeente Druten,  
telefoonnummer 0487 - 580 100

**Bijlage 3:**

Scharenburg 4a te Druten; Besluit B&W Druten, d.d. 27 september 2005, kenmerk VROM/DT7682;



## Gemeente Druten

Cumela Impuls  
T.a.v. de heer Van Dijk

Postbus 1156

3860BD NIJKERK

<b>uw brief van:</b>	<b>uw kenmerk:</b>	<b>ons kenmerk:</b>	<b>datum:</b>
17 augustus 2005	B/26567	Vrom/DT7682	27 september 2005
<b>onderwerp:</b>		<b>bijlagen:</b>	<b>verzonden:</b>
Scharenburg 4a te Druten.		--	- 3 OKT 2005

Geachte heer Van Dijk,

Naar aanleiding van uw brief van 17 augustus jongstleden kunnen wij u het volgende mededelen. Op 27 september 2005 hebben wij besloten om in principe geen medewerking te verlenen aan uw verzoek voor bestemmingswijziging van het perceel Scharenburg 4a te Druten.

Daar hebben wij de volgende redenen voor.

**1. De locatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied.**

De locatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de lijst van inrichtingen die verboden zijn in het grondwaterbeschermingsgebied op grond van de Provinciale milieuvordering (te vinden op de website van de provincie Gelderland) is aangegeven dat "Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen" niet zijn toegestaan in het grondwaterbeschermingsgebied. Uit ambtelijk overleg met de provincie blijkt dat een loonbedrijf hier onder valt.

Na (eerder) overleg met de provincie is ook al eens gebleken dat het uitvoeren van onderhoud (wassen/sleutelen enz.) aan auto's een probleem vormt op het perceel Scharenburg 4a, omdat het perceel in een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Dit omdat het onderhoud op de betreffende locatie een groot risico op bodemverontreiniging vormt. Dit geldt ook voor landbouwmachines en -tractoren.

Bij de beoordeling van bestemmingswijzigingen in deze gebieden wordt daarnaast, conform het geldende streekplan, uitgegaan van het 'stand still / step forward'-principe. Dat wil zeggen dat toekomstige ontwikkelingen geen groter risico mogen opleveren voor de grondwaterwinning dan in de huidige situatie het geval is en dat naar vermindering van het risico wordt gestreefd. De reeds aanwezige of goedgekeurde bestemmings situatie is hierbij de referentie.

**2. De vestiging van het bedrijf past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2003".**

De vestiging van het bedrijf past niet binnen de vigerende bestemming "woondoeleinden". Daarnaast past de vestiging van het bedrijf ook niet binnen de regeling aan huis gebonden beroepen of aan huis gebonden bedrijven die is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2003".

**3. Het bestemmingsplan staat vestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied niet toe.**



Centrum van maas & waal

Bezoekadres	: Heuvel 1 6651 DA Druten	Telefoon	: (0487) 58 01 00
Postadres	: Postbus 1 6650 AA Druten	Telefax	: (0487) 58 01 99
Bank BNG	: 28.50.02.112	E-mail	: info@druten.nl
BTW Nummer	: NL001100415B03 / NL001100415B02	Website	: www.druten.nl

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2003" zijn de belangrijkste doelstellingen het stimuleren van de landbouwkundige en landschappelijke functie van het buitengebied. In het kader van de zienswijzenprocedure van het bestemmingsplan "Buitengebied 2003" is ook verzocht om een bedrijfsbestemming voor het perceel Scharenburg 4a en destijds is dat afgewezen. Dit was ook het beleid van het toen geldende streekplan.

*Nieuwe streekplan*

Het nieuwe streekplan (vastgesteld op 29 juni 2005) is soepeler ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. In het nieuwe streekplan en ook in de commentaarnota van dit streekplan wordt echter aangegeven dat gemeenten soms zelf af moeten wegen wat in hun buitengebied past. Er is beperkt ruimte voor semi-agrarische bedrijvigheid. Dat betekent dat loonwerkbedrijven niet per definitie naar bedrijventerreinen hoeven worden te verbannen, omdat zij vaak een lokaal verzorgingsgebied kennen. De ligging van de locatie in het grondwaterbeschermingsgebied en de daaruit voortvloeiende beperkingen ('stand still / step forward'-principe) hebben voor ons toch zwaarder gewogen.

Deze brief is op zichzelf geen beslissing waartegen bezwaar en beroep aangetekend kan worden. Deze mogelijkheid kunt u wel verkrijgen door het indienen van een aanvraag voor een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. U dient er rekening mee te houden dat bij indiening van een dergelijke aanvraag leges worden berekend.

Wij vertrouwen er op u hiermee voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Diriel Traxel, doorkiesnummer 580141, van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Hoogachtend,  
NAMENS BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DRUTEN,

  
D.J. Schierboom,  
Hoofd afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

CC: 

Pagina 2 van 2

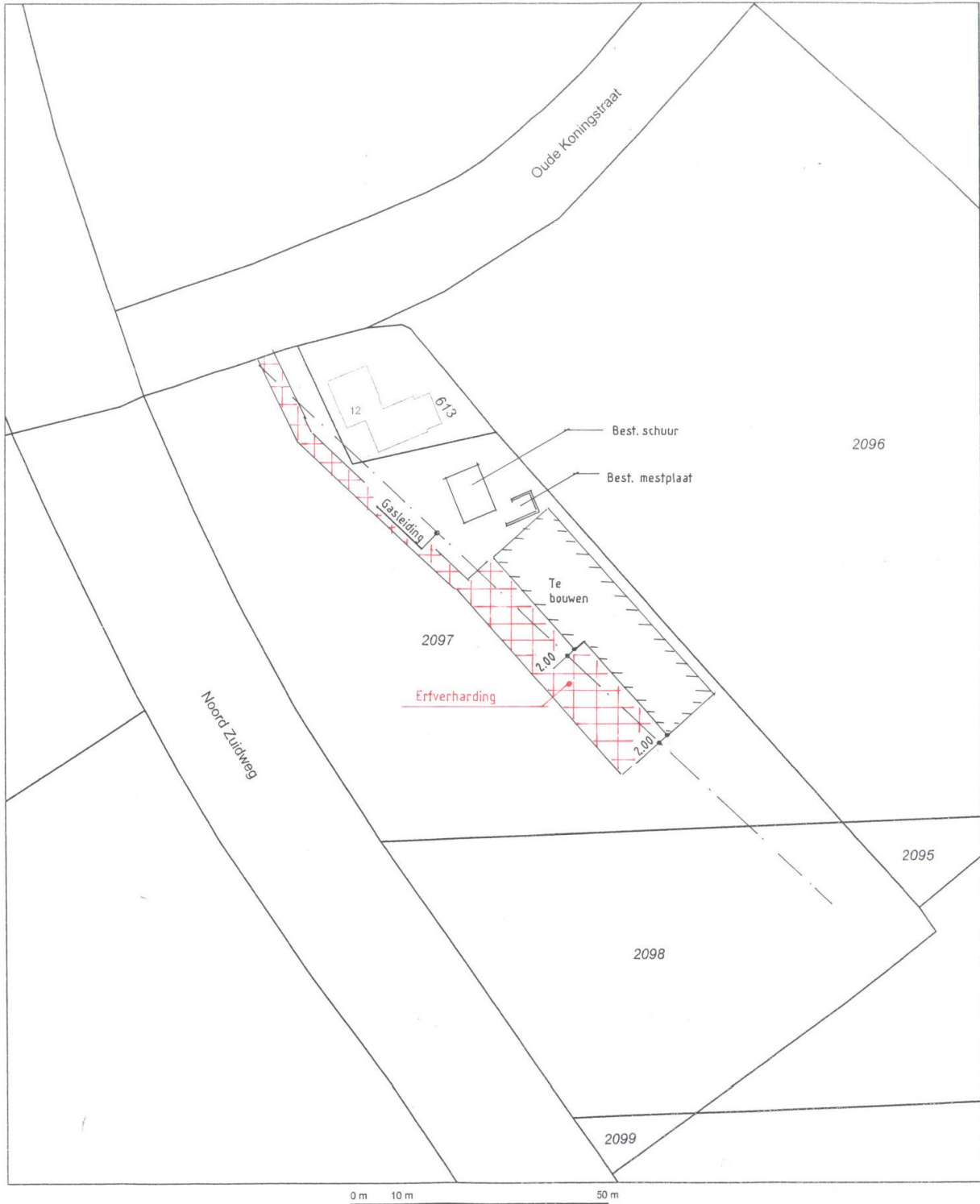
Onderwerp: Scharenburg 4a te Druten.

I:\VROM-ROBZ\IDTraxel\vrijstellingen\scharenburg 4a\brieven, augustus 2005.doc

**Bijlage 4:**  
Situatietekening Oud e Koningstraat 12, Puiflijk; Ontwerp & bouwkundig adviesburo Coppens;

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: DRUTEN C 2097



BOUWPLAN Loonbedrijf v. d. Berg Oude Koningstr. 12 Puiflijk OPDRACHTGEVER Loonbedr. H. v. d. Berg Postfelkamp 7 Druten ONDERDEEL SITUATIETEKENING	Schaal 1:1000 Kadastrale gemeente DRUTEN Sectie C Perceel 2097-2098-613	
ONTWERP & BOUWKUNDIGADVIESBURO COPPES	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



**Bijlage 5:**

Gespreksverslag/bevestiging Gasunie d.d. 9 juni 2010.

**Van:** Kemper J.J.J. [<mailto:J.J.J.Kemper@gasunie.nl>]

**Verzonden:** woensdag 16 juni 2010 11:30

**Aan:** [delorijn@agrivesta.nl](mailto:delorijn@agrivesta.nl)

**CC:** Registratuur en Archief; Schilder A.; Werler H.L.

**Onderwerp:** 10E1266 Verslag overleg op 9 juni 2010 m.b.t. bouwplan machineloods aan de Oude Koningstraat 12 te Puiflijk

Ons kenmerk: TOLTO 10.E.1266

Dossiernummer: MW11324769

Geachte heer de Lorijn,

Conform onze afspraak ontvangt u hierbij het verslag van hetgeen is besproken tijdens het overleg op 9 juni 2010 m.b.t. het bovenvermelde onderwerp:

**M.b.t. bouwplan machineloods:**

Uw cliënt is voornemens het perceel met opstallen aan de Oude Koningstraat 12 te Puiflijk een enkele aangrenzende percelen te kopen, mits hij een de achterzijde van het woonhuis een machineloods van ca. 20 x 40 meter kan bouwen.

Hiertoe dient het agrarisch bouwperceel uitgebreid te worden, hetgeen conform het bestemmingsplan aan de zuidzijde van het agrarisch bouwperceel mogelijk is.

Echter op de plaats waar de machineloods gepland is, is onze hoge druk aardgastransportleiding N-575-60 gelegen, waardoor een machineloods van dergelijk omvang niet op die plaats gebouwd kan worden.

Zoals het er naar uitziet is de bouw van loods op een andere plaats (westelijk van het woonhuis) niet mogelijk, omdat dit landschappelijk gezien, maar ook door uw cliënt niet gewenst is. Tevens zou daartoe het bestemmingplan moeten worden aangepast.

Gezien de beperkte mogelijkheid voor de bouw van een loods van dergelijke omvang op die plaats is uw cliënt bereid te kijken of hij kan volstaand met een loods van een beperktere omvang binnen de beschikbare ruimte tussen de gastransportleiding en de oostelijk gelegen perceelssloot. Gasunie is dan bereid om, onder strikte te nemen veiligheidsmaatregelen tijdens de realisatie van de loods, om de loods op een afstand van 2 meter (zijkant gevel/fundering loods tot hart gastransportleiding) te gedogen.

Inmiddels heb ik uit het telefonisch contact met u op 16 juni 2010 begrepen, dat uw cliënt wel mogelijkheden ziet in het realiseren van een loods binnen de beschikbare ruimte tussen de gastransportleiding en de perceelssloot.

Alvorens u cliënt tot uitvoering van zijn plannen overgaat, verzoeken wij hem ons ter beoordeling detailtekeningen in tweevoud te zenden van de uit te voeren werkzaamheden in de nabijheid van de hoge druk aardgastransportleiding. Wij zullen het plan dan beoordelen en aangeven met welke te nemen veiligheidsmaatregelen het plan gerealiseerd kan worden.

**M.b.t. ontsluiting terrein en bereikbaarheid loods:**

Voor de ontsluiting van het terrein en bereikbaarheid van de loods dient een gedeelte van het terrein, ook boven de hoge druk aardgastransportleiding, verhard te worden. Boven de hoge druk aardgastransportleiding is alleen open verharding toegestaan. Onder open verharding vallen o.a. klinkers of stelconplaten met daaronder een fundering van b.v. gebroken puin. De afstand van de onderkant fundering tot bovenkant hoge druk aardgastransportleiding dient minimaal 0,5 meter te bedragen.

**Exacte ligging van de hoge druk aardgastransportleiding:**

Om te exacte ligging van de hoge druk aardgastransportleiding te kennen, zal Gasunie op korte termijn de hoge druk aardgastransportleiding in het perceel uitzetten. Inmiddels heb ik uit het telefonisch contact met u op 16 juni 2010 van u begrepen dat de leiding reeds door onze toezichthouder is uitgezet.

**Tekening hoge druk aardgastransportleiding:**

Conform uw verzoek ontvang u hierbij in digitale vorm (TIF-formaat) de meest recente tekening van de betrokken hoge druk aardgastransportleiding met nummer N-575-60-KR-017

Wij wijzen u erop, dat de aard van de tekening zodanig is, dat een nauwkeurige aanduiding van de ligging van onze hoge druk aardgastransportleiding niet altijd is verkregen.

De informatie op deze tekening is vertrouwelijk. Wij verzoeken u het als zodanig te behandelen. Wijzigingen op deze tekening worden door ons niet automatisch aan u toegezonden.

**Zakelijkrechtsovereenkomst en algemene voorwaarden:**

De standaard zakelijkrechtsovereenkomst en bijbehorende algemene voorwaarden kunt u terug vinden op de site van Gasunie: [www.gasunie.nl](http://www.gasunie.nl), onder VGMD en vervolgens onder graafschade voorkomen, kunt u aan de onderzijde van deze pagina de overeenkomst en algemene voorwaarden downloaden.

Mocht u naar aanleiding van dit e-mail nog vragen hebben, dan verzoeken wij u onder vermelding van bovengenoemd kenmerk en dossiernummer contact op te nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

J.J.J. (Joop) Kemper  
Tracébeheerder Gebied Maas en Waal

