

**Ruimtelijke Onderbouwing
De heer L.W. Wall
Leurseweg 5
Leur**



10 februari 2012

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave	2
2. Inleiding.....	3
3. Toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving.....	5
4. Conclusie en advies	15

Bijlage 1: Gewenste inrichting op het bouwvlak met landschappelijke inrichting
2: Rapportage van Agrarische Beoordelingscommissie

2. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de vergroting en vormverandering van het bouwvlak op het perceel aan de Flerdeweg te Hernen van de heer L.W. Wall.

Deze vergroting en vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk om de geplande bouw van een tweede loods op een dusdanige manier te realiseren zodat de inrichting van het bouwvlak op een praktische manier kan gebeuren en dat de bouw van de loods landschappelijk goed ingepast kan worden in de omgeving.

De heer L.W. Wall exploiteert sinds 1994 een akkerbouw- en vollegronds-groenteteeltbedrijf. Dit bedrijf is gevestigd aan de Leurseweg te Leur en heeft een tweede vestiging aan de Flerdeweg te Hernen. Op de locatie aan de Flerdeweg ligt een bouwvlak waarop, inmiddels, een opslagloods voor onder andere aardappelen is gerealiseerd. Daarnaast heeft de heer Wall ook vergunning om een tweede opslagloods te bouwen die haaks op de reeds gerealiseerde loods is gepland.

De vergroting van het bouwvlak is gewenst om de reeds vergunde maar nog niet gebouwde opslagloods naar achteren te kunnen verplaatsen, waardoor er geen blok van loodsen op het perceel gerealiseerd wordt. Daarnaast wil de ondernemer de vorm van het bouwvlak enigszins wijzigen waardoor het mogelijk is om de bebouwing op het bouwvlak landschappelijk goed in te passen.

Door het vergroten en de vormverandering wordt het bouwvlak wel vergroot maar de bebouwde oppervlakte blijft gelijk aan de nu reeds vergunde bebouwde oppervlakte. Echter de bebouwing wordt in de gewenste situatie landschappelijk dusdanig ingepast dat de bebouwing niet als een blok wordt ervaren.

De landschappelijke inpassing van het plan is een belangrijk onderdeel, waaraan dan ook de nodige aandacht is besteed. Voor de landschappelijke inpassing zijn een drietal voorstellen gemaakt die besproken zijn met de heer van Beusekom, landschapdeskundige van de gemeente Wijchen. Uit deze voorstellen is het definitieve voorstel gekozen. In dit voorstel is ook ruimte gecreëerd om de wagens op het bouwvlak te kunnen laten draaien. Hierdoor is het niet nodig om op de Flerdeweg te draaien en keren met vrachtwagens.

Een tekening van de inrichting van het bouwvlak is in de bijlage opgenomen.



Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 4.900 m². Na het vergroten en het veranderen van vorm heeft het bouwvlak een oppervlakte van 7.345 m².

3. Toetsing aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving

In dit hoofdstuk wordt de invloed beschreven van het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid op het project van de heer Wall.

Landelijk

Het Barro, ook wel bekend geraakt als de AMvB Ruimte, is 15 juli 2011 bekend gemaakt een besluit dat nadere regels geeft waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) eind december in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte is op rijksniveau het instrument om doorwerking van rijksbeleid naar provincies en gemeenten zeker te stellen. In de AMvB regelt het rijk zaken die op rijksniveau worden aangemerkt als zaken van nationaal belang. De AMvB is hard en provincies en gemeenten dienen er rekening mee te houden bij de uitwerking van hun bestemmingsplannen en eventueel hun beheersverordening. De AMvB vormt ook een directe toetsingsgrondslag voor de vergunningaanvragen omgevingsvergunning.

Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) hoort bij de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De onderwerpen betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar)

Het rijksbeleid is dermate grofmazig verwoord dat geen concrete aanwijzingen te vinden zijn die direct aan de vorm verandering van het bouwvlak zijn te koppelen. Wel wordt gesproken over verbetering van de agrarische structuur met een voorkeur voor de grondgebonden bedrijven. Om die reden, kan geconcludeerd worden dat de bouwvlakverandering niet strijdig is met het Rijksbeleid.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)

Op 15 december 2010 stelden Provinciale Staten de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 2 maart 2011 in werking getreden. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

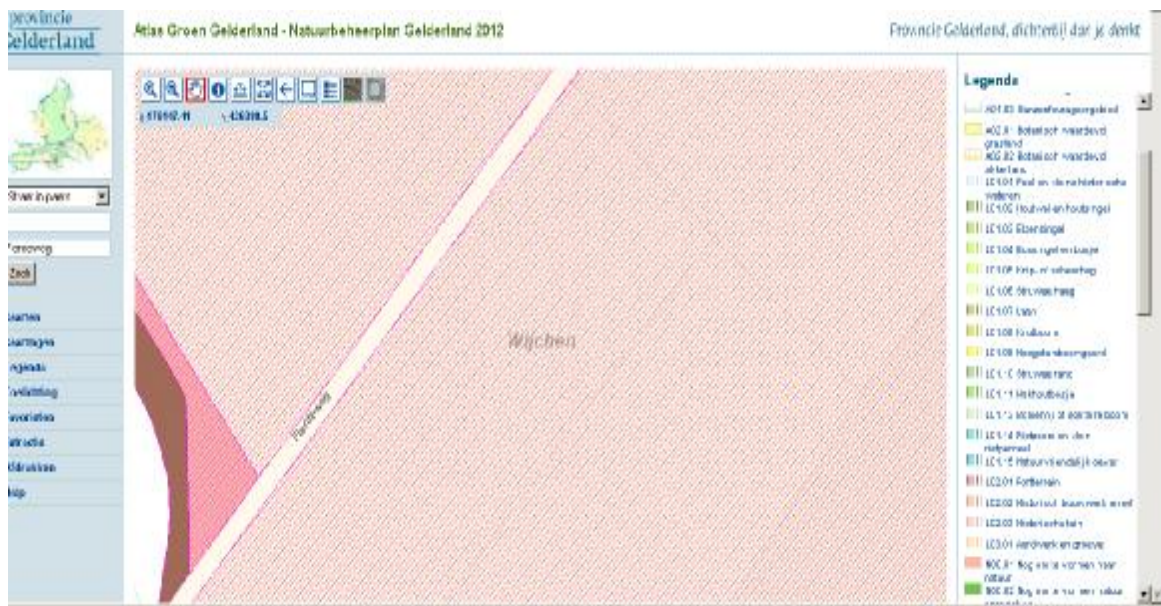


Op de kaart van de Atlas Groen-Gelderland, EHS Streekplanherziening door PS juli 2009 is te zien dat het bouwvlak inclusief de beoogde vergroting niet in één van deze drie onderdelen valt.

Een gedeelte van het perceel van de heer Wall ligt in een ecologische verbindingszone. Dit is echter niet het gedeelte waar het bouwvlak ligt.

In de streekplanherziening juli 2009 wordt hierover het volgende gemeld: "In een aantal gevallen waarin het bouwvlak van een agrarisch bedrijf aan de rand van een Ecologische Verbindings Zone (EVZ) ligt, is dit bouwvlak uit de EHS gehaald, wanneer er voldoende zoekruimte resteert voor realisatie van de EVZ.

Natuurbeheerplan Gelderland 2012.



Op de provinciale kaart van het Natuurbeheerplan Gelderland 2012 wordt het gehele perceel aangeduid als Botanisch Waardevol Akkerland. Verder stelt de provincie dat bij het Natuurbeheerplan 2012 deze kaart wordt gebruikt bij het bepalen van een vergoeding voor natuurbeheer.

Gemeentelijk Beleid.

Strategische visie Wijchen 2025

De structuurvisie geldt als hét instrument om ruimtelijke samenhang tot stand te brengen en duidelijkheid geven over hoe de gemeente zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. Daarom is een structuurvisie globaal van opzet en met name gericht op het in beeld brengen van verbanden tussen gewenste ontwikkelingen in een gebied. De structuurvisie Wijchen is opgebouwd volgens de zogenaamde "lagen- en themabebanding".

Dit wil zeggen dat de ruimte uiteengelegd wordt in drie lagen, te weten de ondergrond, de infrastructuur en de occupatie.

Deze lagen worden vervolgens gebruikt om diverse thema's zoals bodem en water, natuur, landschap, bedrijvigheid, recreatie, wonen en dergelijke nader in beeld te brengen. Door deze lagen over elkaar heen te leggen ontstaat een beeld van kansen en belemmeringen voor een gebied.

De strategische visie is een lange termijnvisie die de gewenste ontwikkelingsrichting voor Wijchen richting 2025 aangeeft. Om die gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is het noodzakelijk om nu al actie te ondernemen. De strategische opgaven zijn die integrale opgaven die uit de visie naar voren komen en die essentieel zijn om het in het vorige hoofdstuk gewenste ontwikkelingsbeeld te bereiken.

Strategische opgaven zijn altijd integraal van karakter en hebben een sterke relatie met de thema's die bij 'Wijchen in 2025' genoemd zijn.

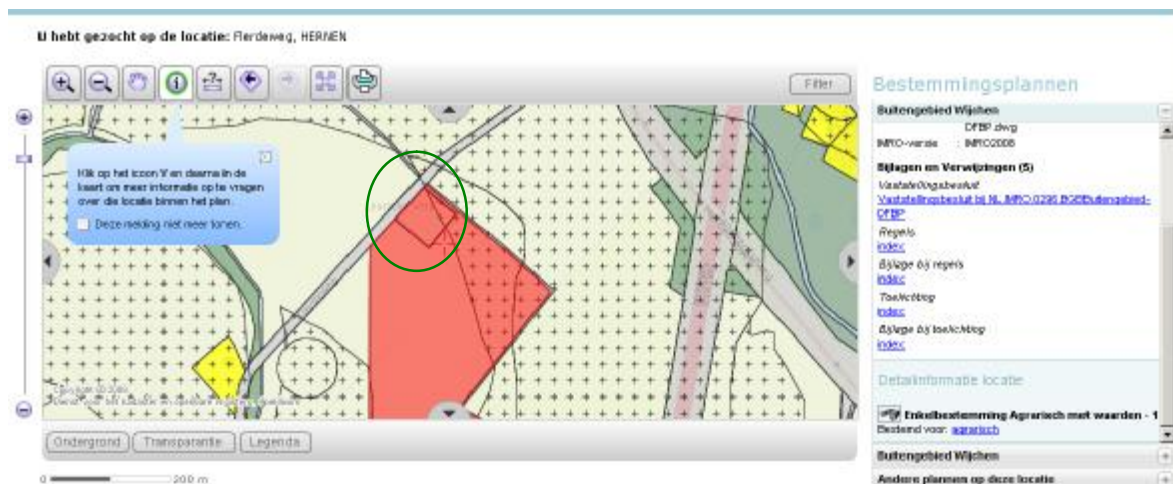
Bij het uitwerken van de strategische visie treedt de gemeente over het algemeen op als een sturende partner, maar zij zoekt daarbij naar actieve medestanders (bewoners, ondernemers, andere overheden et cetera) die zich de visie eigen maken. De gemeente neemt haar rol serieus. Daarom zal de vertaling van de strategische projecten leidend zijn voor de inhoud van de programmabegrotingen voor de komende jaren.

Als leidraad naar uitvoering zijn de acht onderstaande strategische projecten geselecteerd.

- Spoorzone: regionaal: verminderen barrièrewerking en benutten kansen voor inbreiding wonen en kantoren;
- Het buitengebied vitaal: brede ontwikkeling van het buitengebied met –naast kansen voor landbouw- volop kansen voor natuur, ruimte voor water en groei van recreatie;
- De kernen in bloei: waarborgen van woonkwaliteit in de kernen en handhaven van basisvoorzieningen;
- Hart voor Wijchen: kwaliteitsimpuls in winkel- en voorzieningenniveau en verbeteren sfeer, uitstraling en bereikbaarheid;
- Wijchen werkt: voldoende werkgelegenheid, aansluitend op het profiel van de inwoners van Wijchen;
- Wonen in het groen: ontwikkelen van wonen, recreatie en natuurnatuur – hand in hand- aan de bosrijke oostflank van Wijchen;
- Kwaliteit in de wijk: behoud en versterken van aantrekkelijke én diverse leefomgeving in de gemeente;
- Poort plus: het versterken van relaties met de regio en het verbeteren van de bovenlokale bereikbaarheid van Wijchen.

Bestemmingsplan

Op de, bij het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Wijchen, plankaart heeft het bestaande bouwblok op perceel van de heer Wall aan de Flerdeweg te Hernen de bestemming Agrarisch met waarden-1.



Enkelbestemming Agrarische met waarden-1. In de groene cirkel het huidige bouwvlak van de heer Wall aan de Flerdeweg te Hernen.

In de in artikel 4 “Agrarisch met waarden-1”, opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vergroting/vormverandering agrarisch bouwvlak, is een aantal voorwaarden beschreven.

Een overzicht van deze voorwaarden en de toepassing van deze voorwaarden op de plannen van de heer Wall zijn hieronder beschreven.

In het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen vastgesteld d.d. 9 juni 2011 en inwerking getreden op d.d. 10 september 2011 is in artikel 4.8.1 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vergroting/vormverandering agrarische bouwvlak bij de aanduiding “Agrarisch met waarden -1”.

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Onderstaand zullen wij alle afzonderlijke voorwaarden en de daarop betrekking hebbende gegevens beschrijven.

- a. *bouwvlakken van agrarische bedrijven mogen per wijzigingsplan met maximaal 50% worden vergroot, met dien verstande dat het bouwvlak – na vergroting – maximaal 1,5 ha mag bedragen.*

Op dit moment heeft het bouwvlak aan de Flerdeweg een oppervlakte van $70 \times 70 = 4.900 \text{ m}^2$. De maximale vergroting bedraagt 50 % waarmee de maximale oppervlakte 7.350 m^2 mag worden. Na de gewenste vormverandering en vergroting van het bouwvlak bestaat het bouwvlak uit een oppervlakte van $19,5 \times 70 = 1.365$ en $52 \times 115 = 5.980$ is totaal 7.345 m^2 . Zie voor de maten de tekening zoals deze in de bijlage is opgenomen. Deze nieuwe oppervlakte van het bouwvlak voldoet hiermee aan de 50% regel en blijft onder de 1,5 ha.

- b. *de vergroting en/of vormverandering noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; een en ander dient te worden onderbouwd met een op de vergroting of vormverandering gericht bedrijfsplan.*

De noodzaak van de vormverandering, dit in verband met de door de gemeente en de ondernemer gewenste landschappelijke inpassing, en van de vergroting om doelmatiger te kunnen werken met voornamelijk het in en uitscharen van de loods en het bereiken van het akkerland zijn in het onderliggende rapport aangetoond. In de bijlage is het advies van de Agrarische BeoordelingsCommissie opgenomen, waaruit blijkt dat de vergroting en vormverandering noodzakelijk is.

- c. *het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd.*

Gezien de hoeveelheid aardappels in het teeltplan en de wens van de ondernemer om deze gedurende kortere of langere tijd te kunnen bewaren wil de ondernemer deze tweede loods zo snel mogelijk realiseren zonder daarbij zijn perceel dusdanig af te sluiten dat een eventuele toekomstige uitbreiding in opslagruimte onmogelijk wordt. Het bedrijf valt onder de reeds gedane Melding in het kader van het Besluit Landbouw.

- d. *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming.*

De nadere detaillering betreft hier Archeologie 3. Ten aanzien van deze nadere detaillering zijn er bouwregels opgenomen. Hierin wordt aangegeven dat "bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m² de aanvrager een rapport dient te overleggen". De te bouwen loods wordt niet groter dan 1.000 m² zodat dit niet nodig is.

- e. *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.*

Het betreft hier de uitbreiding van een bouwblok waarop een reeds vergunde loods voor de opslag van plantaardige producten gebouwd gaat worden. Dit is geen geurgevoelige locatie en op het bouwblok zelf komen geen dieren, waardoor er geurhinder voor omliggende bedrijven of woningen ontstaat. De afstand tot het dichtstbijzijnde bouwblok is meer dan 300 meter.

- f. *het woon-en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*

In de vergunde situatie wordt er op het huidige bouwblok een tweede loods gebouwd die haaks staat op de reeds bestaande loods. Hierdoor wordt er een blok aan loodsen in het landschap neergezet die verder niet ingepast is. In de gewenste situatie kan er door verplaatsing van de loods naar achteren voorkomen worden dat de loodsen als een blok neer worden gezet en wordt een en ander ook landschappelijk goed ingepast, zodat de loodsen tussen het groen in komen te staan. Het woon- en leefklimaat wordt door de sterk verbeterde landschappelijke inpassing positief beïnvloedt.

- g. *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing met als voorwaarde, dat de omvang (oppervlakte grond) van de gronden die worden aangewend voor de landschappelijke inpassing, minimaal 10% van de oppervlakte van het –vergrote- bouwvlak dient te bedragen (voor de landschappelijke inpassing mogen ook gronden worden gebruikt, gelegen direct aangrenzend aan het betreffende agrarisch bouwvlak). De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie-overeenkomst te overleggen.*

Het gewenste, vergrote bouwvlak heeft een oppervlakte van 7.345 m². Dit betekent dat de omvang van de landschappelijke inpassing minimaal 734,5 m² (is 10% van het bouwvlak) moet bedragen. Uit de tekening met de titel gewenste bouwvlak met groen die in de bijlage is opgenomen blijkt dat de oppervlakte van de landschappelijke inrichting $14,5 \times 125 = 1.812,5 + 10 \times 90 = 900$ is totaal 2.712,5 m². Deze landschappelijke inrichting wordt gerealiseerd naast het gewenste bouwvlak. Op het bouwvlak wordt nog een oppervlakte van $10 \times 71,5 = 715$ m² landschappelijk ingericht. Hiermee worden de loodsen bijna geheel omringd met groen.

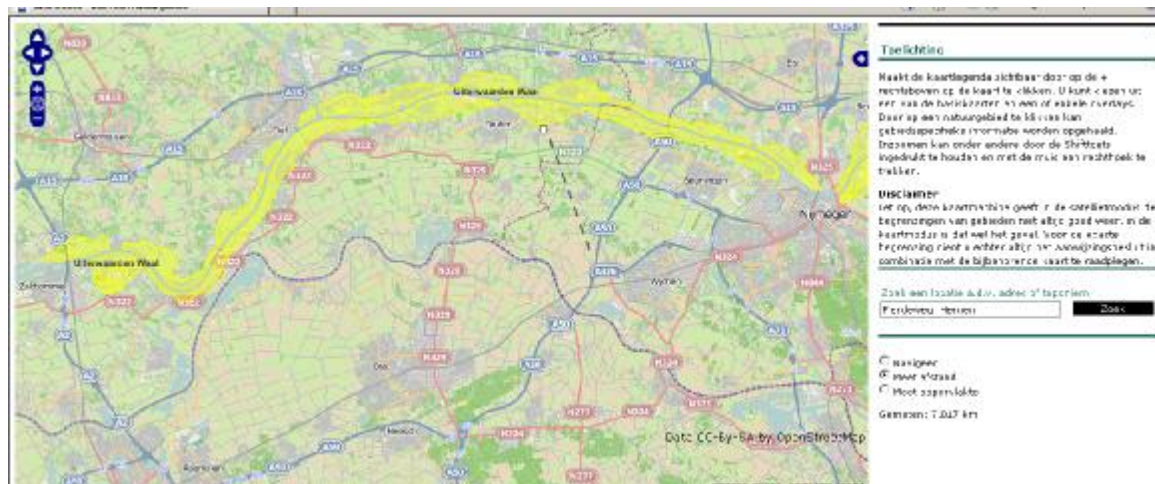
Om deze landschappelijke inrichting mogelijk te maken, willen de heer Wall het bouwvlak niet alleen vergroten maar ook enigszins van vorm laten veranderen. Het bestaande bouwvlak wordt naar rechts verlegd en om de reeds gerealiseerde loodsen heen gelegd. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de vrachtwagens rondom de loodsen kunnen manoeuvreren. De tekening met het landschapsplan is in de bijlage bijgevoegd. Zodra de toestemming voor deze wijziging verkregen is, zullen wij voor een realisatie-overeenkomst zorg dragen.

- h. *ter plaatse van de aanduiding “glastuinbouw” geldt, in aanvulling op het bepaalde in a tot en met h, dat de uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan, wanneer de uitbreiding zich verdraagt met de water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygienische kwaliteiten van het gebied. De in 4.2.4 toegestane oppervlakte glasopstanden mag niet worden vergroot;*

Het betreft hier geen aanduiding “glastuinbouw”, waardoor deze voorwaarde hier niet van toepassing is.

- i. *de vergroting mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000- gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het gebied Uiterwaarden Waal op een afstand van ruim 7 kilometer. Er is geen sprake van uitstoot van NH₃, geur of fijn stof. Het betreft hier opslag van agrarische producten ten behoeve van een grond gebonden agrarisch bedrijf. Deze activiteit heeft geen significante invloed op een Natura-2000 gebied.



- j. indien de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor de plaatsing van permanente teeltondersteunende voorzieningen, nemen burgemeester en wethouders de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-permanente teeltondersteunende voorziening” op.
Van teeltondersteunende voorzieningen is geen sprake. Deze bepaling is dan verder ook niet relevant.

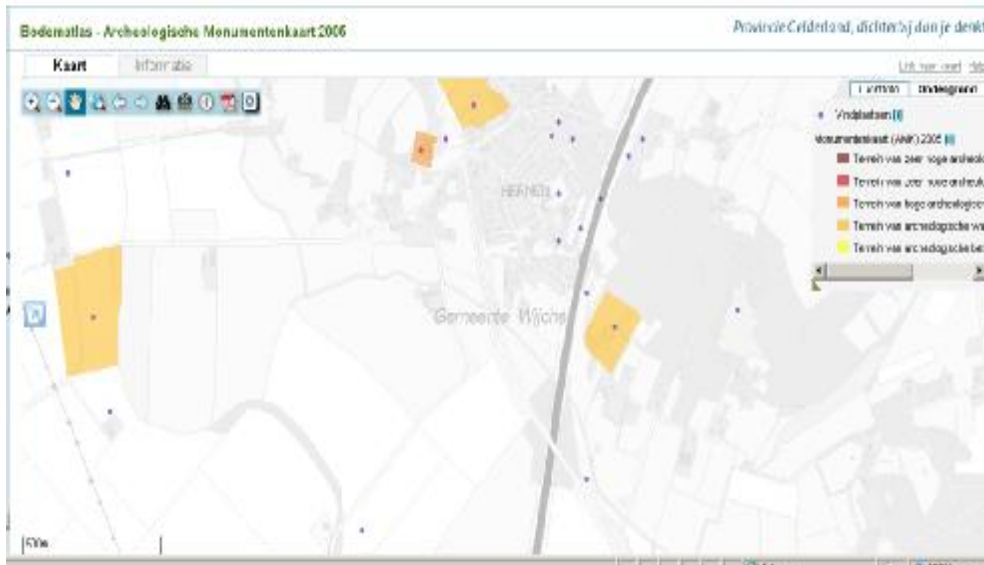
Op het perceel grond achter het bestaande bouwvlak ligt nog een dubbelbestemming. Waarde-Archeologie-3.



Dubbelbestemming Waarde- Archeologie -3.

De voor Waarde – Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevol verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.

Voor het vergroten of vormverandering van een bouwvlak zijn ten aanzien van deze Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 geen regels opgesteld. Deze regels zijn wel opgesteld ten aanzien van het oprichten van bebouwing. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

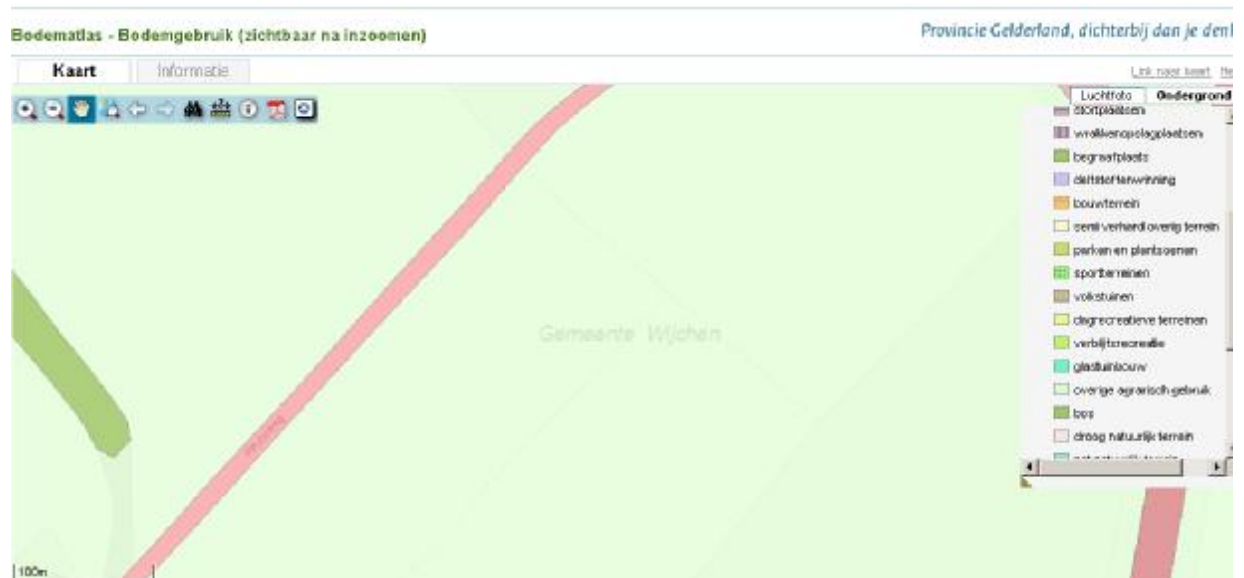


Op de provinciale kaart uit de Bodematlas Archeologische Monumentenkaart 2005 blijkt dat er op het betreffende perceel van de heer Wall geen archeologische vondsten zijn gedaan.



Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat bij een verruiming van het bouwvlak naar achteren en naar de zijkant de archeologische verwachting lager wordt. Voor de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak heeft dit geen gevolgen.

Op de provinciale kaart van het grondgebruik blijkt dat het perceel aan de Flerdeweg en op de omliggende percelen voornamelijk voor “overig agrarisch gebruik” wordt aangewend.



4. Conclusie en advies

Naar aanleiding van het verzoek van de heer Wall om de mogelijkheden te bekijken voor het anders situeren van een reeds vergunde schuur kunnen wij het volgende concluderen:

- Door het vergroten van het bouwvlak en het anders situeren van de schuur ontstaat er meer ruimte op het perceel. Dit geeft de mogelijkheid om de landschappelijke inpassing van de schuren aanzienlijk te verbeteren.
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de gewenste vormverandering en vergroting van het bouwvlak niet in tegenspraak is met landelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid.
- Door een andere situering van de gebouwen verbeterd de logistiek op het perceel. Het inscharen van grotere vrachtwagens in de gebouwen wordt verbeterd.
- Door het anders situeren van de schuur wordt een eventuele toekomstige uitbreiding niet gehinderd. Als er gebouwd wordt volgens de huidige bouwvergunning kun je geen uitbreiding meer voor of achter de gebouwen plaatsen omdat deze met een vrachtwagen niet meer te bereiken zijn op het huidige bouwvlak.
- De Agrarische Beoordelingscommissie heeft geconcludeerd dat de aangevraagde vergroting van het bouwvlak noodzakelijk wordt geacht uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling.