



**Toelichting behorende bij de binnenplanse wijziging van het
bestemmingsplan Buitengebied**

Nieuwe Rijksweg 148 Lexmond

ONTWERP

Planstatus: ontwerp

Identificatienr: NL.IMRO.0707.WPLXMnwRijksweg148.ON01

Datum: juli 2018

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18026

Opdrachtgever: Dhr. E. Groen in 't Wout, gemeente Zederik



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Gemeentelijk beleid	4
1.4	Toetsing verzoek	5
1.5	Conclusie	6
1.6	Economische uitvoerbaarheid	6
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
1.8	Toelichting op de regels	6
2	Bijlagen:	7



1 Toelichting

1.1 Inleiding

Op het adres Nieuwe Rijksweg 148 te Lexmond is het fruitteelt bedrijf gevestigd van de VOF H. en C.J. Ruitenbeek. Door de VOF is gevraagd om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.13 uit het bestemmingsplan Buitengebied om het perceel te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - klein agrarisch bedrijf'. Met het voorliggend wijzigingsplan wordt de gevraagde bestemmingswijziging mogelijk gemaakt.

1.2 Beschrijving plan

Het fruitteeltbedrijf VOF H. en C.J. Ruitenbeek is gevestigd aan de Nieuwe Rijksweg 148 te Lexmond, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie B, nummer 40. De VOF wenst op haar perceel een nieuwe bedrijfshal op te richten van circa 10 x 16 meter. Dit ter vervanging van een bestaande loods.

Uit een beoordeling van het bouwplandoor de agrarisch deskundige is gebleken dat het bedrijf niet kan worden aangemerkt als een volwaardig agrarisch bedrijf. De beoordeling maakt ook duidelijk dat er sprake is van een bouwplan dat noodzakelijk wordt geacht voor de bedrijfsvoering van de VOF.

1.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'fruitteelt' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. De nieuwe bedrijfshal is bedacht binnen de grenzen van het agrarisch bouwvlak, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' is ook fruitteelt toegestaan.

Op basis van artikel 3.2.2 van de planregels mogen agrarische bedrijfsgebouwen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf waarbij doelmatigheid en noodzaak dient te worden aangetoond; ter toetsing hiervan dient verplicht advies van een externe agrarische deskundige te worden ingewonnen.

In artikel 3.14 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders een agrarisch bouwvlak kunnen voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – klein agrarisch bedrijf', ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak voor een niet-volwaardig agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. enkel bestaande agrarische bedrijven welke in het bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben komen in aanmerking;
- b. de wijziging is noodzakelijk in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. de contour van het nieuwe bouwvlak wordt afgestemd op de omvang van het bedrijf;
- d. het bouwvlak wordt bij voorkeur in een historische verkavelingsvorm geprojecteerd;
- e. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. ter onderbouwing hiertoe een inrichtingsplan is ingediend;
- g. de aanvraag is getoetst door een agrarisch deskundige;



- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- i. het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteeltbedrijf;
- j. de regels van artikel 3 zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan, met uitzondering van artikel 3.1.1 onder a en 3.2.2 onder d, voor zover hier eisen gesteld worden aan de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf.

Door het bestemmingsplan te wijzigen en het bouwvlak te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - klein agrarisch bedrijf' ontstaat er planologische ruimte om het gevraagde bouwplan te realiseren.

Ontwerp-bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied

De gemeente Zederik heeft in april 2018 een voorontwerpbestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied" in procedure gebracht. De VOF heeft een inspraakreactie ingediend waarin ze verzoekt om in Repartieplan de locatie Nieuwe Rijksweg 148 te voorzien van een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – klein agrarisch bedrijf". Het college heeft op 24-7-2018 positief besloten over dit verzoek. In het ontwerp van het bestemmingsplan is het perceel voorzien van de gevraagde aanduiding.

Om procesmatige redenen heeft de VOF verzocht tevens een wijzigingsplan in procedure te brengen dat voorziet in de toekenning van de aanduiding.

1.4 Toetsing verzoek

Het plan is getoetst aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid. De resultaten hiervan staan hieronder vermeld.

- a. *enkel bestaande agrarische bedrijven welke in het bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben komen in aanmerking;*

Het bedrijf van de VOF is gelegen op gronden met een agrarische bestemming. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

- b. *de wijziging is noodzakelijk in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;*

Het advies van de agrarisch deskundige toont aan dat het bouwplan noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

- c. *de contour van het nieuwe bouwvlak wordt afgestemd op de omvang van het bedrijf;*

Het huidige bouwvlak is beperkt van omvang. De contour van het bouwvlak wordt niet gewijzigd.

- d. *het bouwvlak wordt bij voorkeur in een historische verkavelingsvorm geprojecteerd;*

De ligging van het bouwvlak wordt niet gewijzigd.

- e. *de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast; ter onderbouwing hiertoe een inrichtingsplan is ingediend;*

De ligging van de nieuwe bebouwing is in lijn met de historische verkaveling.

- f. *de aanvraag is getoetst door een agrarisch deskundige;*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- g. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;*

Er is geen sprake van een verandering in de ligging van het bouwvlak. Van aantasting van belangen van derden is derhalve geen sprake.



- h. het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteeltbedrijf;*

Het bedrijf betreft een fruitteeltbedrijf. Dit gebruik is hier toegestaan.

- i. de regels van artikel 3 zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan, met uitzondering van artikel 3.1.1 onder a en 3.2.2 onder d, voor zover hier eisen gesteld worden aan de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf.*

Aan de eisen ten aanzien van volwaardigheid wordt voldaan. Een advies van de agrarisch deskundige toont dit aan.

Toets aan het ontwerp-bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied

Met de komst van het Reparatieplan Buitengebied worden sommige regels in het bestemmingsplan aangepast. De wijzigingsbevoegdheid welke met het voorliggende plan wordt toegepast blijft evenwel ongewijzigd.

Beoordeling overige aspecten.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt het plan niet tot een toevoeging van bebouwingsmogelijkheden. Een nadere beoordeling van de bodemkwaliteit, akoestische aspecten, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie is in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk. Voor de beoordeling van een aanvraag Omgevingsvergunning kunnen deze aspecten wel een rol spelen.

1.5 Conclusie

Het verzoek voldoet aan de voorwaarden welke in artikel 3.13 worden gesteld. Ook is er geen sprake van strijd met het (ontwerp van) het bestemmingsplan Buitengebied. Daarom is het ruimtelijk aanvaardbaar om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

1.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld voor te maken kosten indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Dit laatste is hier het geval. Daarom hoeft voor onderhavig bestemmingsplan derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voor de wijzigingsprocedure worden gedekt via de leges. De kosten voor eventuele planschade wordt verhaald via een voor dit plan afgesloten overeenkomst tot afwenteling planschade. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

1.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd conform afdeling 3.4 Awb. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan.

1.8 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik, vastgesteld op 29 juni 2015.

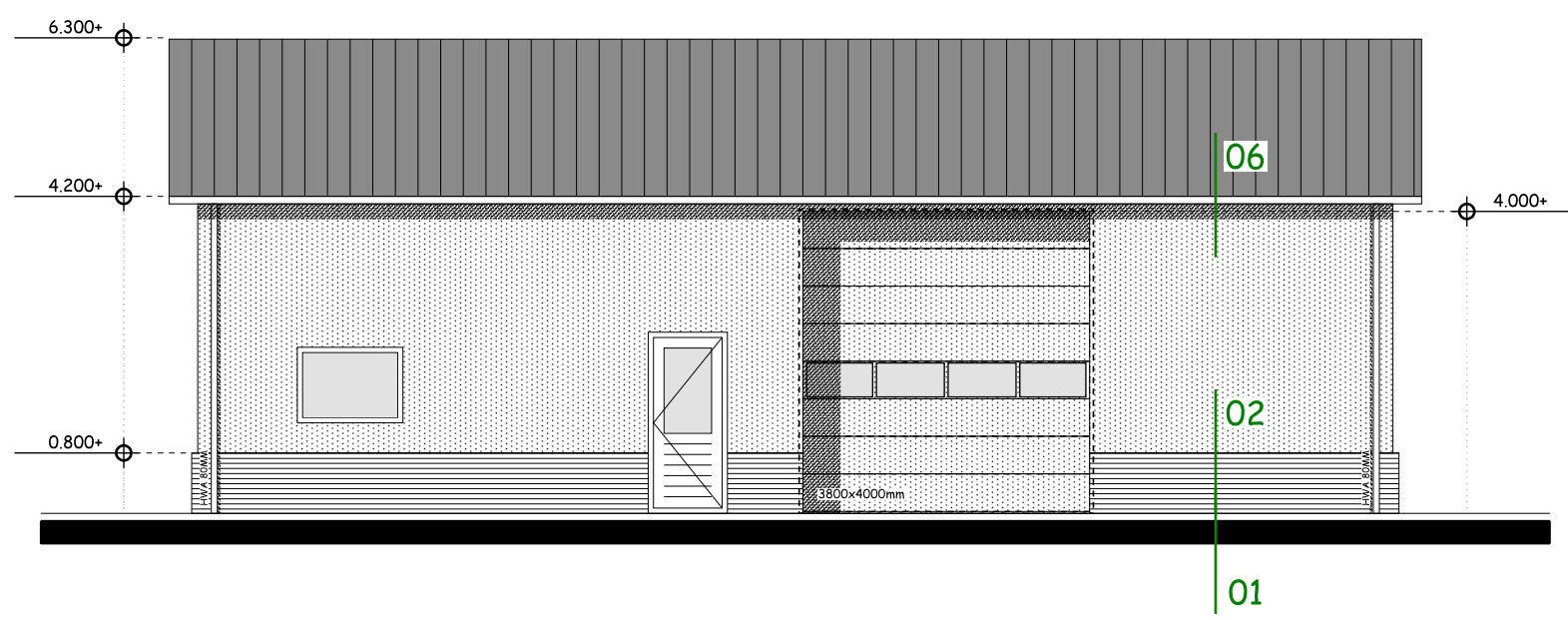


2 Bijlagen:

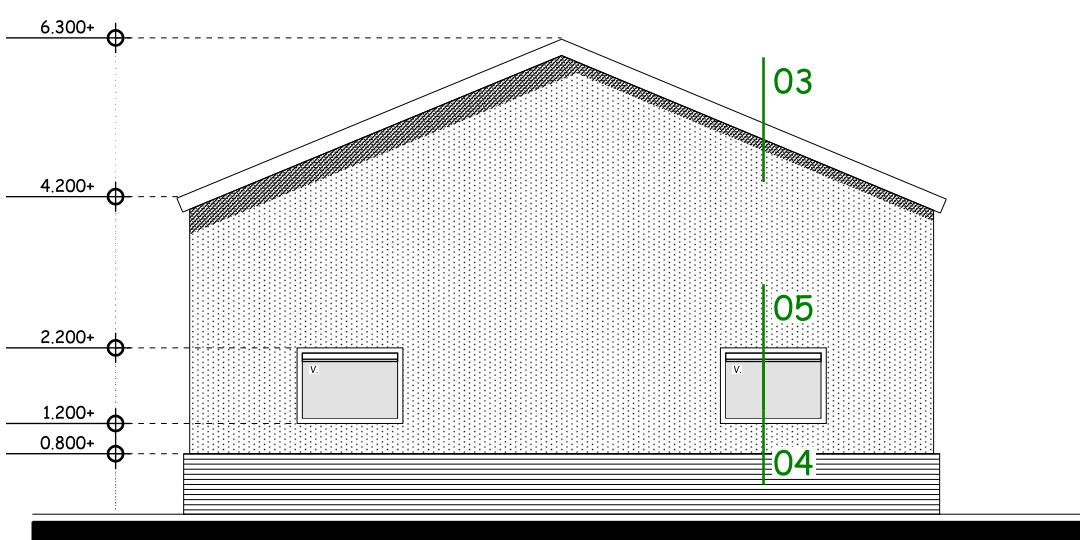
1. *Overzichttekening*
2. *Agrarisch advies*



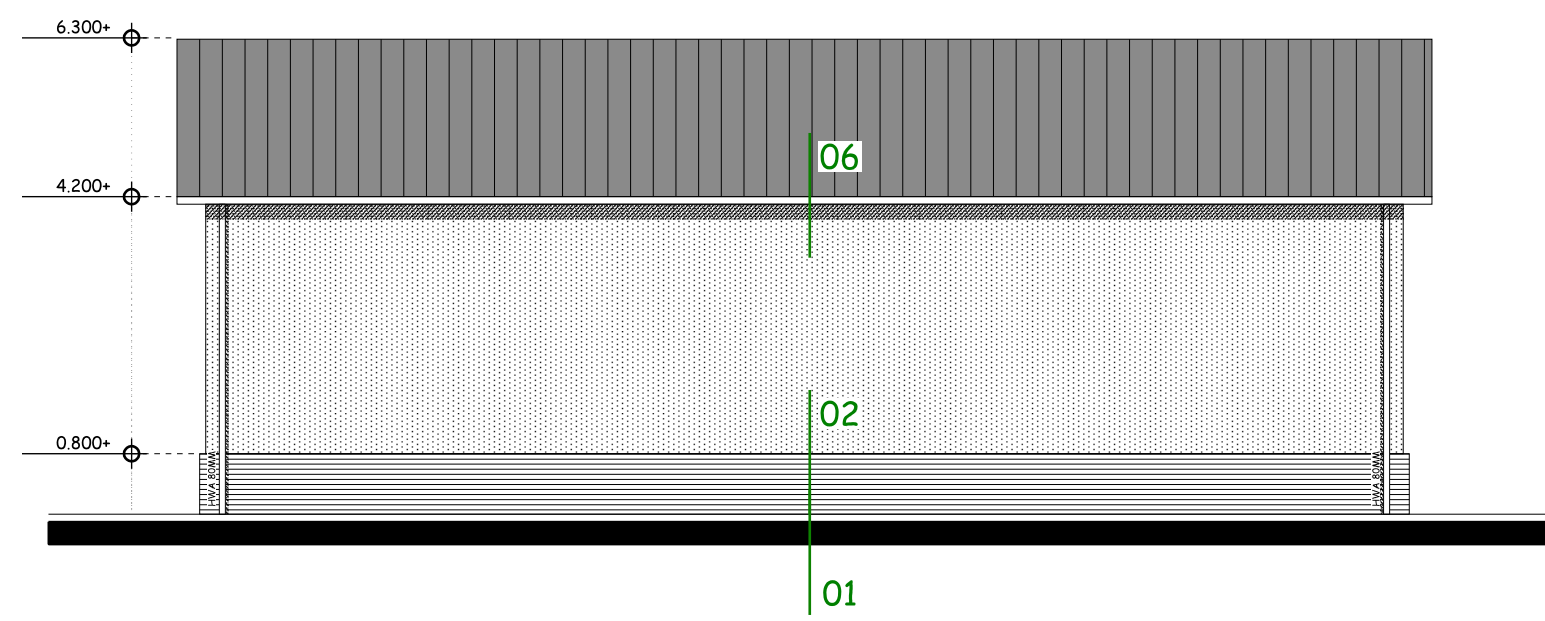




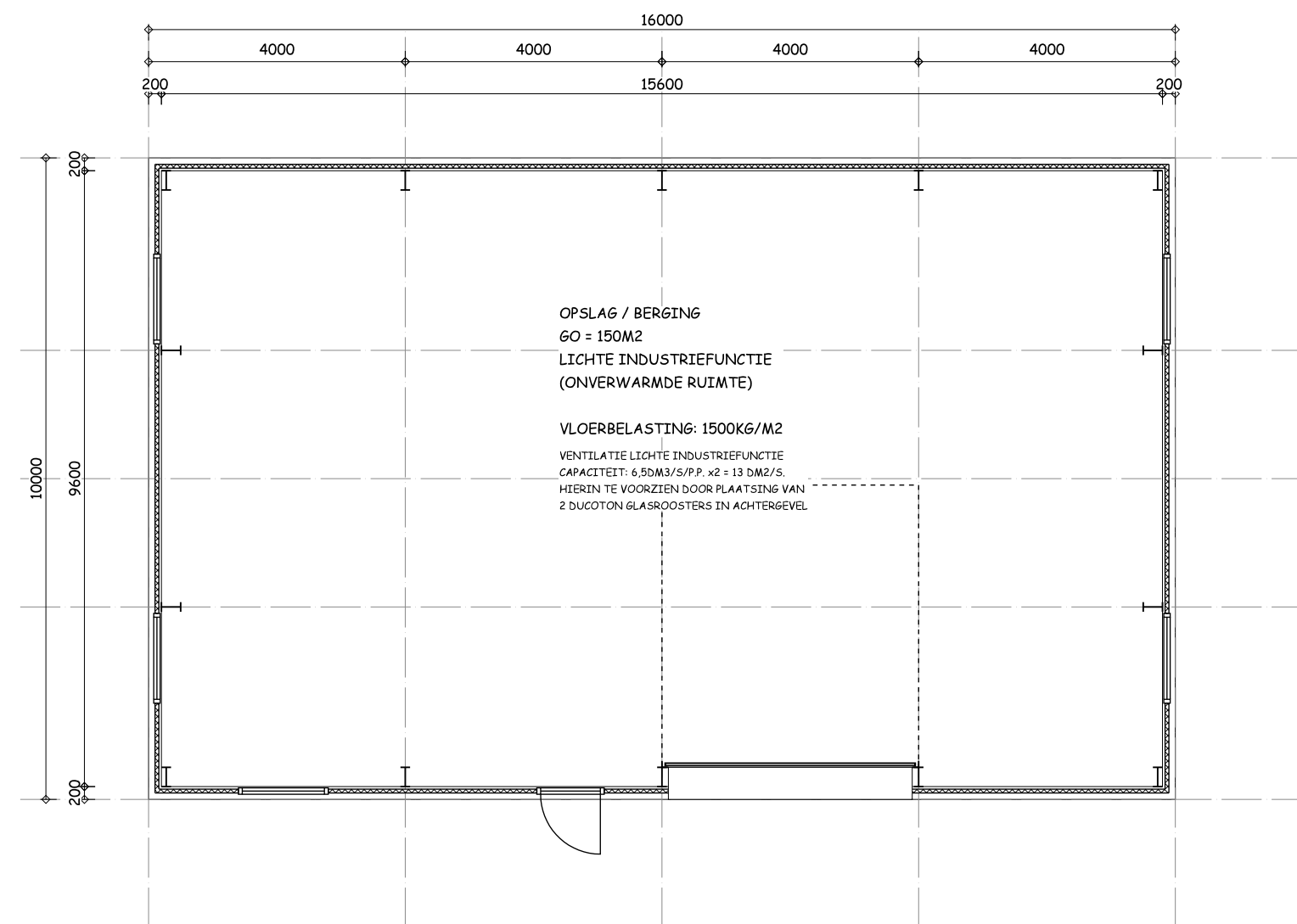
RECHTER ZIJGEVEL (ZUID-WEST)



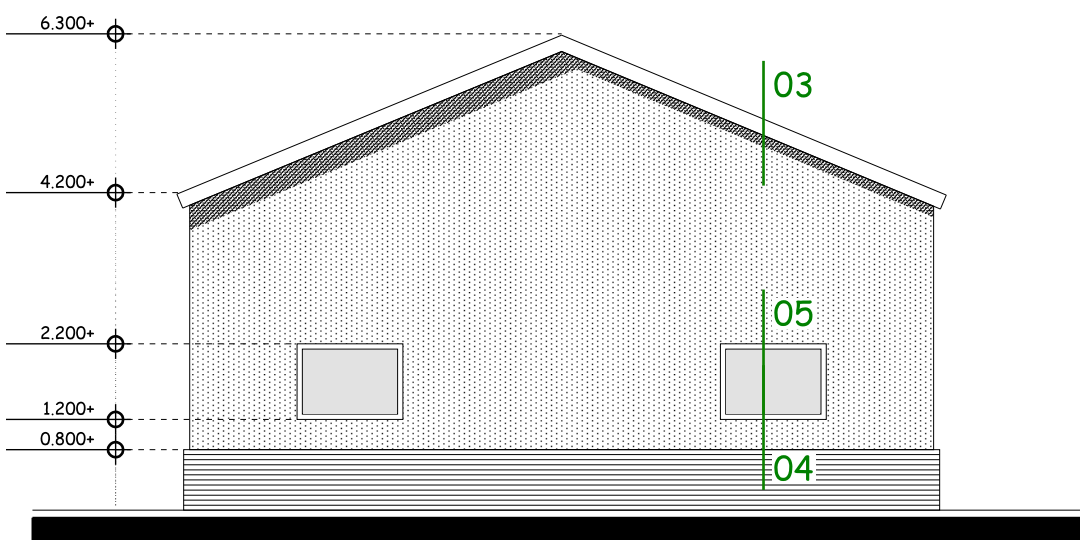
ACHTERGEVEL (ZUID-OOST)



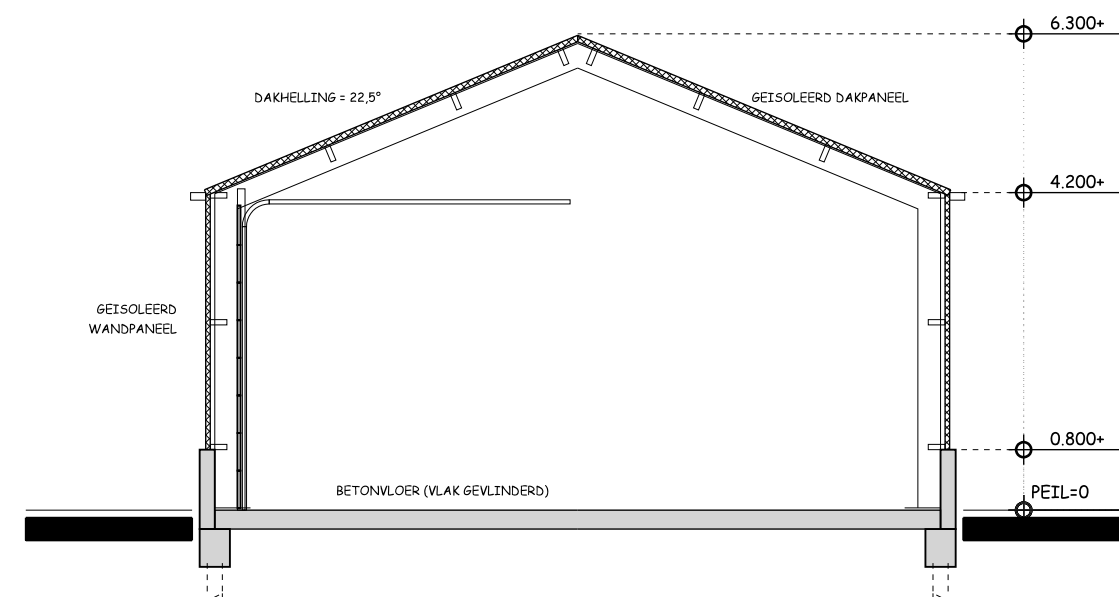
LINKER ZIJGEVEL (NOORD-OOST)



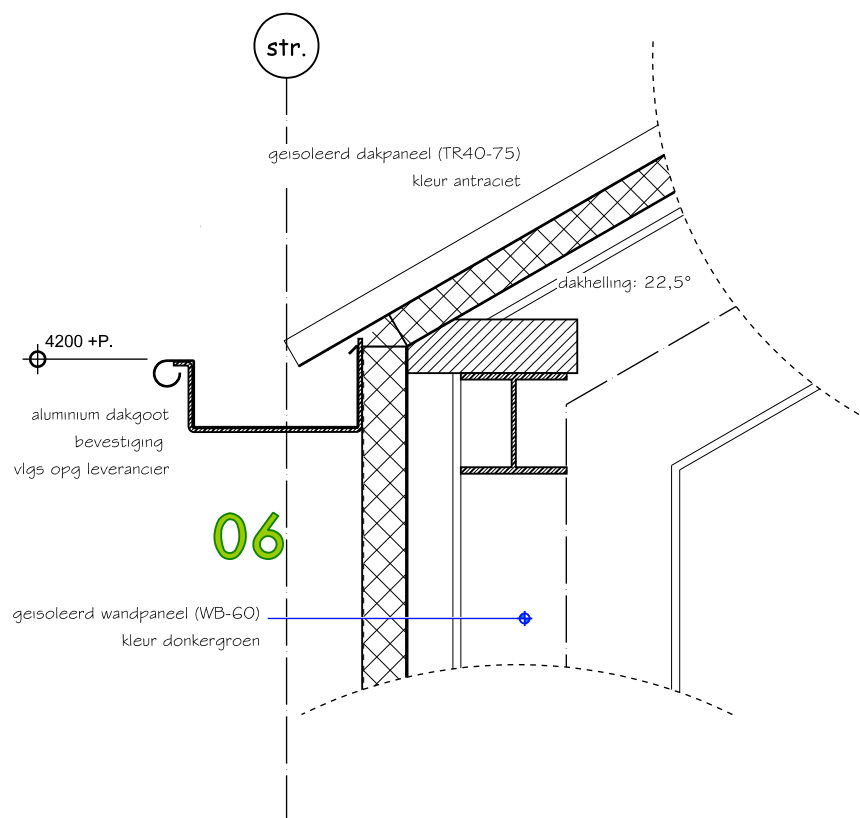
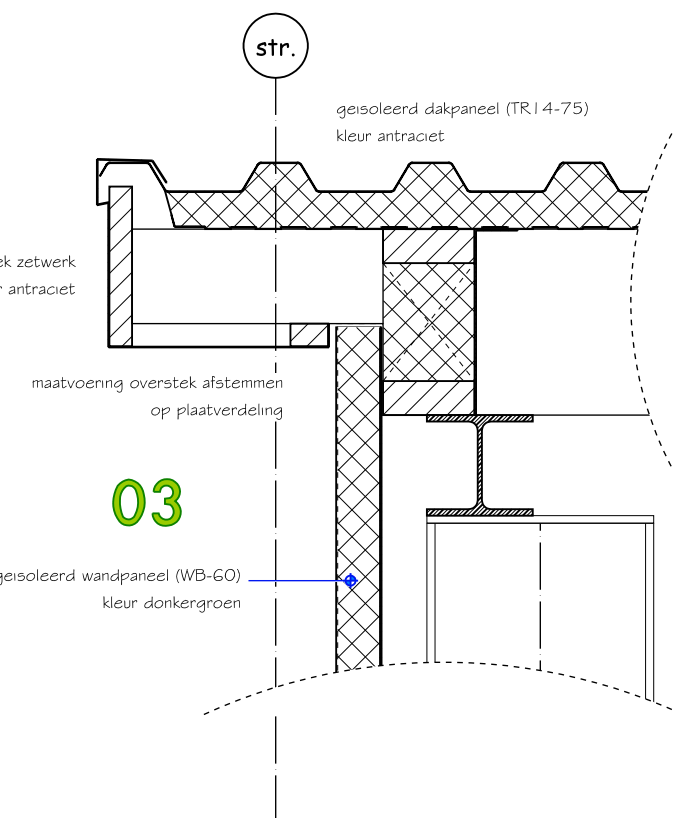
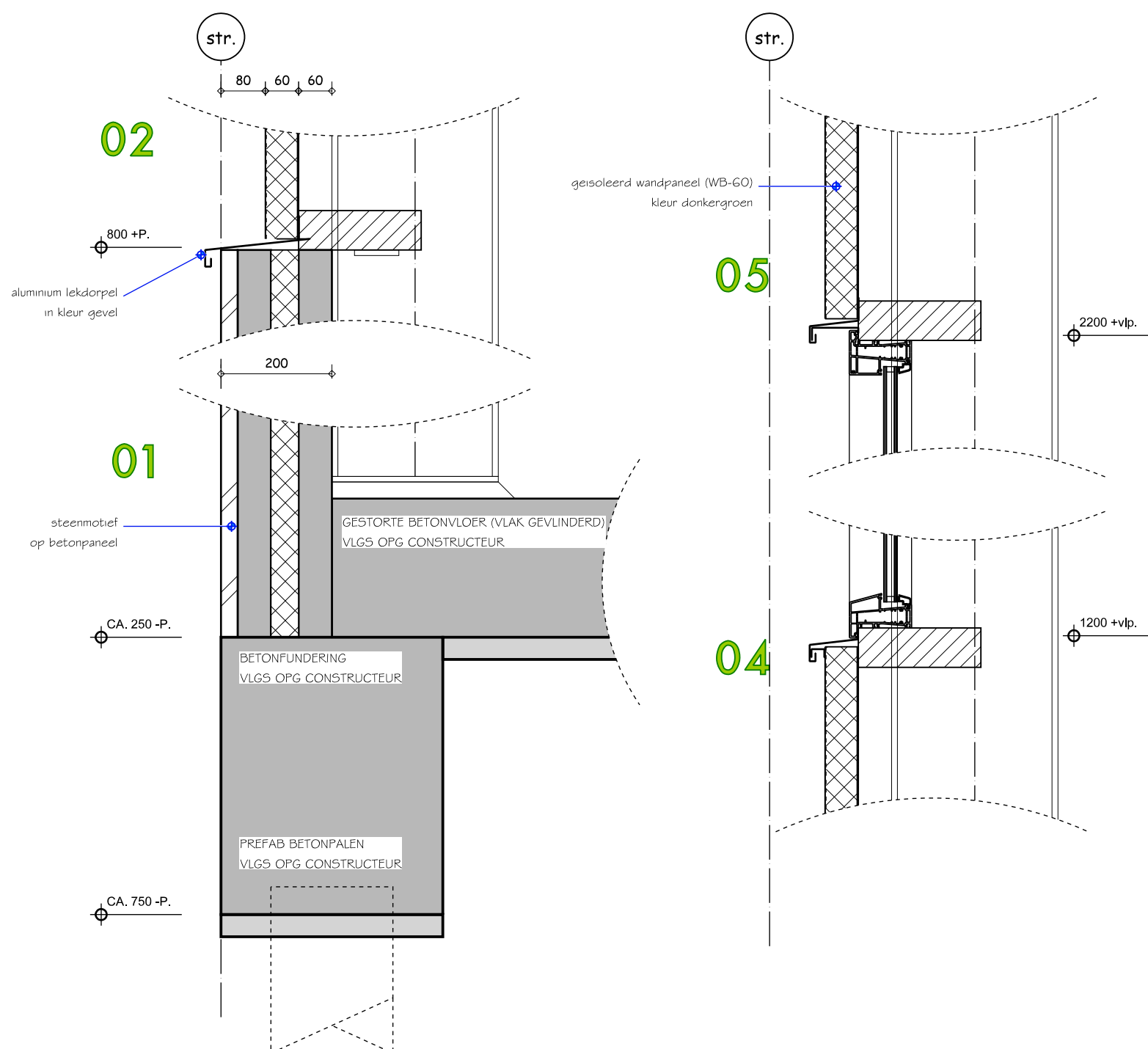
PLATTEGROND



VOORGEVEL (NOORD-WEST)



DOORSNEDE



BOUWBESLUIT/DIVERSEN

GO = 150 M2
BVO = 160 M2

- BETON-, STAAL-, EN HOUTCONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
- PREFAB CONSTRUCTIEONDERDELEN VOLGENS OPGAVE LEVERANCIER/ FABRICANT (TER CONTROLE BIJ CONSTRUCTEUR AANLEVEREN)
- TECHNISCHE WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN
- RIOLERING VOLGENS NEN 3215 EN 3216
- WEREN VAN RATTEN EN MUIZEN VOLGENS BOUWBESLUIT AFD. 3.10

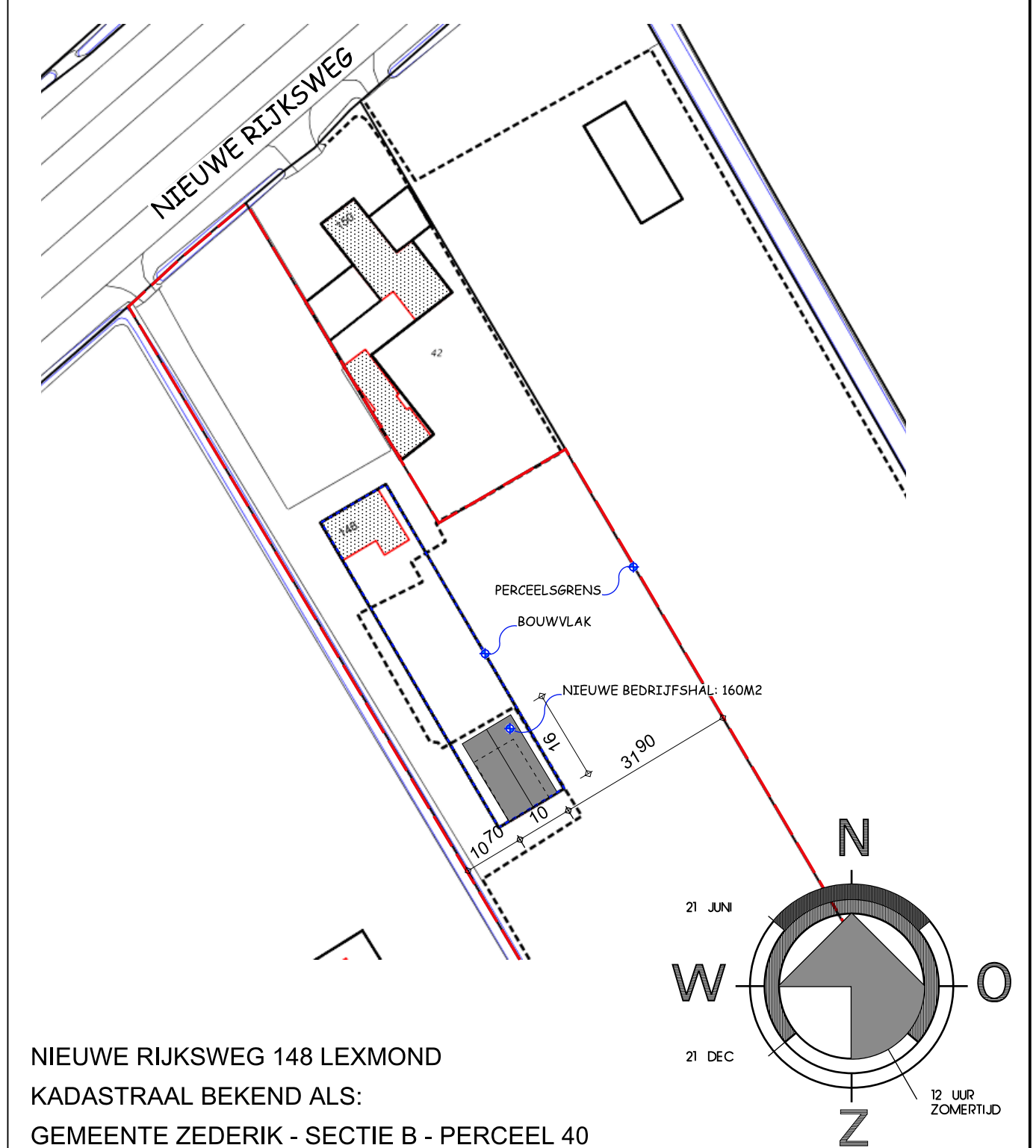
MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK:

METSELWERK PLINT: BAKSTEENMOTIEF OP BETONPANEEL KLEUR ROOD
GEVELS: SANDWICHPANEEL KLEUR DONKERGROEN
RAAM- EN DEURKOZIJNEN: KUNSTSTOF KLEUR GEBROKEN WIT
RAMEN EN DEUREN: KUNSTSTOF KLEUR DONKERGROEN
OVERHEADDEUR: STAAL KLEUR DONKERGROEN
GOTEN: ALUMINIUM KLEUR GEBROKEN GRIJS
DAKBEDEKKING: GEPROFIEERDE DAKPLATEN KLEUR ANTRACIET

SITUATIE:

SCHAAL 1:1000

DEFINITIEF BOUWPEIL IOM GEMEENTE / OPDRACHTGEVER TE BEPALEN



NIEUWE RIJKSWEG 148 LEXMOND
KADASTRAAL BEKEND ALS:
GEMEENTE ZEDERIK - SECTIE B - PERCEEL 40

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

LANGERAK Tek- & Adviesbureau		Tolstraat 28A 4231 BC Meerkerk T: (0183) 745970 E: info@langerakadvies.nl	
Project:		Het oprichten van een bedrijfshal Nieuwe Rijksweg 148 te Lexmond	
Onderdeel:		OVERZICHTSTEKING	
Opdrachtgever:		v.o.f. H. en C.J. Ruitenbeek Nieuwe Rijksweg 148 4128 BP LEXMOND	
datum:		26-03-2018	
wijziging a:		05-04-2018	
wijziging b:			
wijziging c:			
wijziging d:			
wijziging e:			
wijziging f:			
formaat:		A1	
getekend:		TK	
schaal:		1:100	
werknr:		180216kw	
blad:		00-02a	

NIET VOOR UITVOERING

DEZE TEKENING IS UITSLUTEND BEDOELD VOOR HET AANVRAGEN VAN EEN BOUWVERGUNNING.
VOOR UITVOERING VAN WERKZAAMHEDEN ZIJN MEER GEGEVENS EN VOORBEREIDINGEN NODIG.
ALLE BETON-, HOUT-, STEEN-, EN STAALCONSTRUCTIES UITVOEREN CONFORM OPGAVE CONSTRUCTEUR.



&RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

T 0413 33 68 00
F 0317 49 14 75

info@dlvadvies.nl
www.dlvadvies.nl

Gemeente Zederik
Postbus 1
4230 BA MEERKERK

Onderwerp
Agrarisch advies

Ons kenmerk
990/CdR

Bijlagen
-

Contact
c.deruijter@dlvadvies.nl
06 53 16 91 75

Datum
17-05-2018

Onderwerp: vervangen bedrijfsgebouw
Vof H. en C.J. Ruitenbeek
Nieuwe Rijksweg 148
4128 BP Lexmond
tel. 06-52014247

Geachte college,

Op grond van de verstrekte gegevens en het gepleegde bedrijfsbezoek, waarbij met de aanvrager het bouwplan is besproken, hierbij ons advies.

Aanvraag

Vof H. en C.J. Ruitenbeek is eigenaar van een fruitteeltbedrijf wat is gevestigd op bovengenoemde locatie. Zij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het vervangen van een bedrijfsgebouw.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2015, de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding van een bouwvlak en een functieaanduiding 'fruitteelt'.

Ter plaatse van een bouwvlak zijn agrarische bedrijven toegestaan. Een agrarisch bedrijf wordt daarbij gedefinieerd als een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren. Hierbij zijn o.a. volwaardige grondgebonden fruitteeltbedrijven toegestaan.

Conform artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan zijn agrarische bedrijfsgebouwen op de bouwvlakken toegestaan. In dit advies zal duidelijk moeten worden of het bedrijf als een volwaardig bedrijf wordt beoordeeld en daarmee voldoet aan deze voorwaarden van het bestemmingsplan.

Bedrijfsopzet / grootte

Het bedrijf van vof Ruitenbeek heeft een totale omvang van 4,75 ha. Deze oppervlakte is volledig in eigendom en wordt behalve het erf (0,30 ha) gebruikt voor de fruitteelt. De gronden liggen als huiskavel aansluitend aan het erf.

De fruitteelt is als volgt verdeeld:

- 3,95 ha peren
- 0,4 ha appels
- 0,1 ha kersen en pruimen



& RESULTAAT

Bij de peren betreft dit vooral Conference (2,0) en in mindere mate Beurré Alexander Lucas (0,8 ha) en Doyenné du Comice (0,6 ha) en Gieser Wildeman (0,6 ha). De appels betreft Elstar.

In de boomgaarden is geen beregenings- en fertigatiesysteem aanwezig.

Het fruit wordt direct na de oogst verkocht aan derden. Op de bedrijfslocatie vinden dan ook geen activiteiten plaats zoals opslag en sorteren.

Arbeidsbezetting

De werkzaamheden op het bedrijf worden uitgevoerd door de heer H. Ruitenbeek (72 jaar) en zijn zoon C.J. Ruitenbeek (28 jaar). Ruitenbeek jr. combineert deze werkzaamheden met 3 dagen arbeid bij een andere fruitteeltbedrijf in de regio.

Bestaande gebouwen/ plannen

Op de bedrijfslocatie zijn een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw in de vorm van een kleine loods aanwezig. Deze loods heeft afmetingen van 12*8 meter en wordt vooral gebruikt voor de stalling van machines + werktuigen en een werkplaats.

De loods heeft een dakbedekking met asbesthoudende platen, verouderde stalen damwand in de gevels en een betonvloer die redelijke versleten is. Om deze redenen is een plan gemaakt voor de vervanging van de loods door een gebouw van 16*10 meter. De nieuwe loods is gepland op de plaats van de bestaande loods.

Advies

Bij het uitbrengen van adviezen zoekt DLV, in lijn vanuit de advisering zoals gedaan door de IAAC, aansluiting bij de handleiding agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen zoals in 1995 uitgegeven door de provincie Zuid-Holland, in samenwerking met de VZHG en het toenmalige Landbouwschap. Aanvullend worden daarbij nieuwe actuele inzichten in betrokken.

Bij het beoordelen van de bedrijfsomvang valt op dat de beschikbare oppervlakte beperkt is. Verder zijn er na de oogst geen toegevoegde werkzaamheden zoals opslag, sorteren huisverkoop etc.

De omvang van het bedrijf is niet zodanig dat dit beoordeeld wordt als een volwaardig grondgebonden bedrijf. Uitgedrukt in een verhoudingsgetal betreft de economische omvang 0,45-0,5 eenheden in vergelijking met een volwaardige opzet.

Bij het bepalen van deze omvang is het aantal NGE's een leidraad. Voor dit bedrijf komt dat uit op 35 Nederlandse Grootte Eenheden (NGE); voor een volwaardige bedrijfsomvang is ca. 70 NGE richtinggevend.

Lettend op de hoeveelheid beschikbaar land en de leeftijd van de jongste ondernemer is continuïteit voor de komende 10-15 jaar te verwachten.

Verder beoordelen we de vernieuwing van het bedrijfsgebouw zowel in grootte als functionaliteit positief.

Medewerking op basis van het bestemmingsplan is echter vanwege de niet volwaardige status niet mogelijk. Het bestemmingsplan geeft in artikel 3.13 een wijzigingsbevoegdheid om een bouwvlak toe te wijzen voor een niet volwaardig agrarisch bedrijf. Aan de voorwaarde dat het noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering wordt voldaan.

Conclusie: het advies is om medewerking te verlenen op basis van de wijzigingsbevoegdheid voor niet volwaardige bedrijven.

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd verblijven wij.



&RESULTAAT

Met vriendelijke groet,

Ing. C. de Ruijter
Senior-adviseur



**Regels behorende bij de binnenplanse wijziging van het
bestemmingsplan ex artikel 3.13 Wro**

Nieuwe Rijksweg 148 te Lexmond

ONTWERP

Inhoudsopgave

1 Inleidende regel	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	3
2 Bestemmingsregels	4
Artikel 3 Wonen	4
3 Algemene regels.....	5
Artikel 4 Algemene regels	5
4 Overgangs- en slotregels	6
Artikel 5 Overgangsrecht.....	6
Artikel 6 Slotregel	6

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de Wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar artikel 19 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

Algemene regels

Artikel 4 Algemene regels

Voor de Algemene Regels wordt verwezen naar de artikelen 28 tot en met 34 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

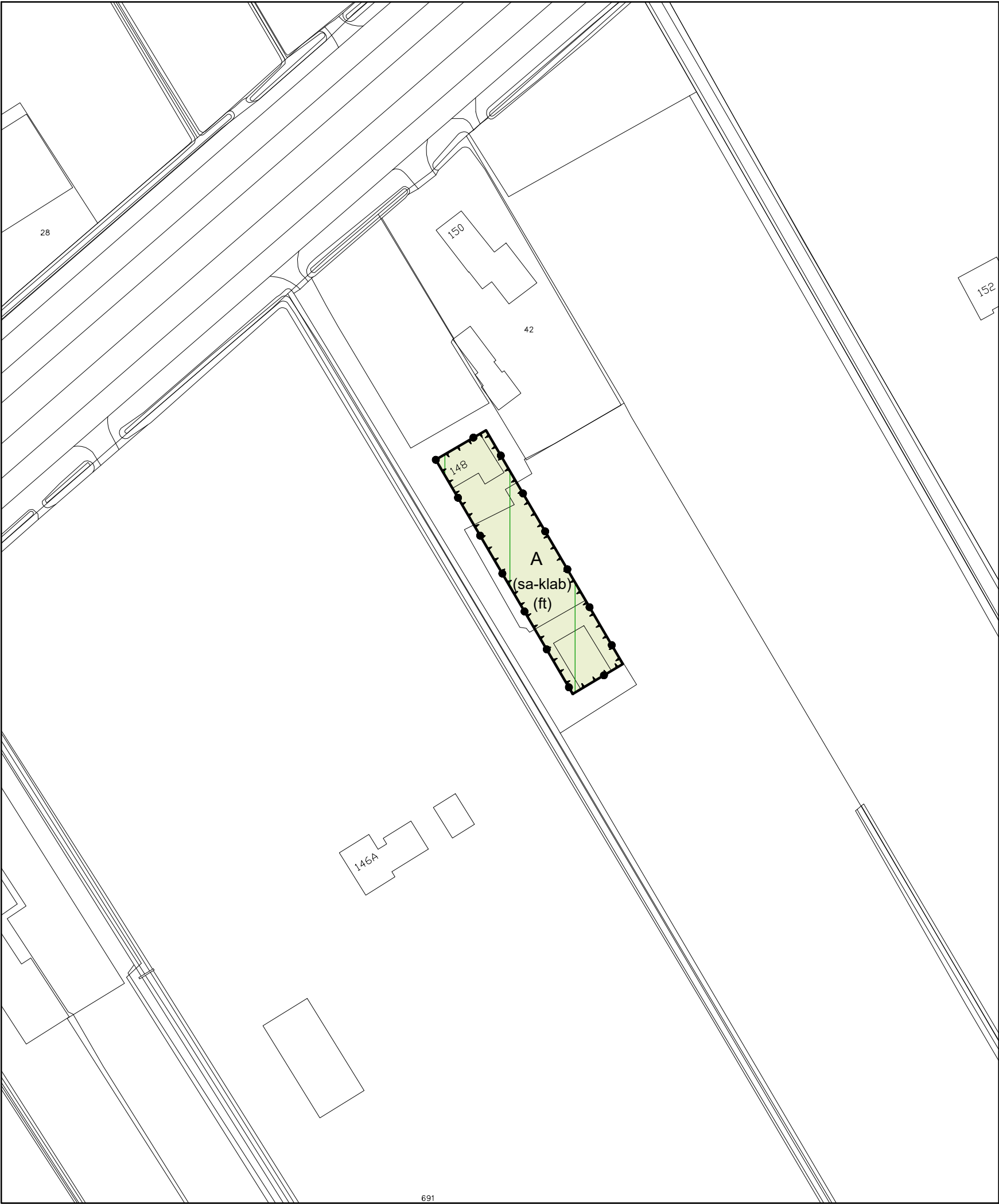
Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

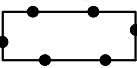
Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar artikel 35 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

Artikel 6 Slotregel

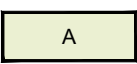
Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan "Nieuwe Rijksweg 148 te Lexmond"' van de gemeente Zederik.



Plangebied

 Nieuwe Rijksweg 148 Lexmond

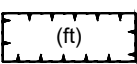
Enkelbestemmingen

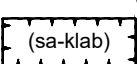
 A Agrarisch

Gebiedsaanduidingen

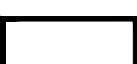
 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Functieaanduidingen

 (ft) fruitteelt

 (sa-klab) specifieke vorm van agrarisch - klein agrarisch bedrijf

Bouwvlakken

 bouwvlak

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 20-07-2018
schaal 1 : 1000
formaat A3
project nr. -
blad 1/1

gemeente
Zederik
wijzigingsplan
Nieuwe Rijksweg 148 Lexmond
planid : NL.IMRO.0707.WPLXMnwRijksweg148.ON01



planstatus : ontwerp