

# Toelichting ontwikkelingsmogelijkheden Middenlaan 52

Erven Wernsen  
P/a T.C. Wernsen  
Paardenveld 13  
3911 XG RHENEN



Bron Website Provincie Gelderland, luchtopname ligging bedrijf.

## Rombou

### vestiging

bezoekadres : Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle

postadres : Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Datum : 16 mei 2012

Adviseur : ing. G.J. Festen

Telefoon : 088 - 888 66 61

Fax : 088 - 888 66 62

Mobiel : 06 20 36 00 66

E-mail : [gfesten@rombou.nl](mailto:gfesten@rombou.nl)

## **Inhoudsopgave**

1	Project gegevens	2
2	Aanleiding	3
3	Inleiding	3
4	Historie huidige locatie	4
5	Gemeentelijk beleid	5
6	Natura 2000	6
7	Provinciaal beleid	7
8	Voortgezetting agrarisch gebruik	8
9	Ontsluiting locatie	10
10	Samenvatting	11
11	Conclusie	12

## **1**      **Project gegevens**

### **Activiteit**

Functieverandering van een agrarisch bouwperceel naar een niet agrarische bestemming.

### **Initiatiefnemer**

De heer J. Wernsen  
Barrierlaan 23  
5706 CW Helmond  
T: 0492 534 489  
M: 06 34 13 93 26

### **Opdrachtgever**

Erven Wernsen  
p/a T.C. Wernsen  
Paardenveld 13  
3911 XG Rhenen

### **Locatie**

Middenlaan 52  
Heveadorp

### **Bevoegd gezag**

Gemeente Renkum  
De heer J. Rutjes

### **Vraagstelling**

Ten behoeve van de voorziene functiewijziging dient eerst onderzocht te worden in hoeverre de locatie geschikt is voor agrarische voortzetting.

## **2**      **Aanleiding**

De locatie 'Middenlaan 52' is eigendom van de erven Wernsen. De erven willen de locatie verkopen. Inmiddels is er een potentiële koper die het perceel wil gaan gebruiken voor een woonfunctie. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en derhalve is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk. Wellicht is een functiewijziging van agrarisch mogelijk mits wordt onderbouwd dat een (andere) agrarische voortzetting van de locatie niet mogelijk is. De heer J. Wernsen heeft mij verzocht om te beoordelen of het bovengenoemde perceel geschikt is voor voortgezet agrarisch gebruik. In deze toelichting worden de diverse agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie besproken.

## **3**      **Inleiding**

Een potentiële koper wil de locatie verwerven mits hij de locatie kan omvormen naar een woonfunctie. In de toelichting wordt de huidige en de planologische situatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de diverse functies en ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie. Afgesloten wordt met een samenvatting en een conclusie.



*Bedrijfswoning*

## 4 Historie huidige locatie

De heer Wernsen senior heeft aan de Middenlaan 52 een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Op het bedrijf werden zowel fokvarkens als legpluimvee (2500 slachtkuikenmoederdieren) gehouden. Daarnaast werden groenten verbouwd in de aanwezige kas. Na de pensionering van de heer Wernsen Senior in 1970 is de commerciële agrarische bedrijfsvoering gestaakt. De bij het bedrijf behorende opstallen zijn nog grotendeels aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn gedurende lange tijd niet meer in gebruik. De heer Wernsen senior heeft tot 2001 op de locatie gewoond. Feitelijk is de locatie al sinds de pensionering van de heer Wernsen senior niet meer in gebruik als agrarische bedrijf. Na het overlijden van de heer Wernsen is de woning telkens kortstondig verhuurd. Op dit moment wordt de woning anti-kraak verhuurd aan een groep jongeren.

Het totale oppervlak van de “boerderij” bedraagt circa 1,6 ha. Het perceel weiland achter de woning wordt hobbymatig gebruikt voor het houden van enkele pony's.

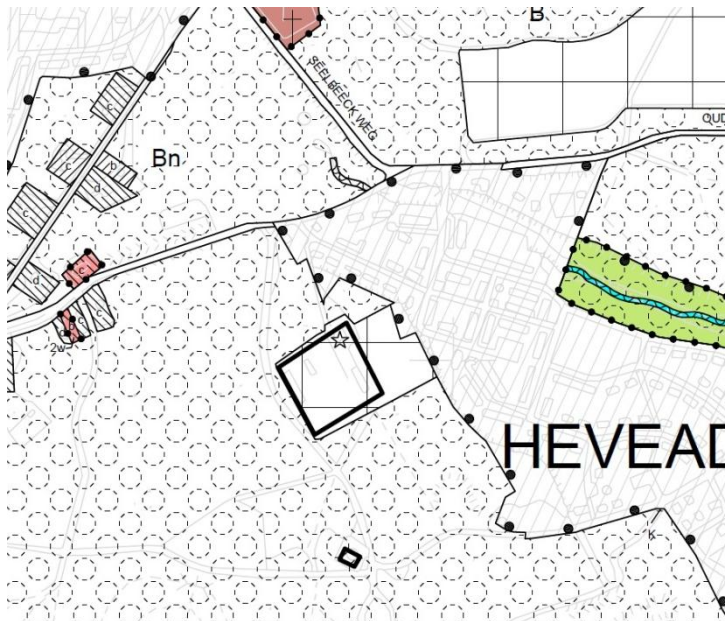


*Foto's Aanwezige bedrijfsgebouwen*

## 5 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingplan “Buitengebied, (correctieve) herziening 2008” heeft de bovenstaande locatie de bestemming “agrarisch gebied met landschapswaarden”. De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf
- bescherming en het behoud van natuur- en landschapswaarden.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan buitengebied herziening 2008 gemeente Renkum.*

De locatie is gelegen in een omgeving die op de landschapswaarderingskaart is aangeduid als “visueel en cultuurhistorisch en ecologisch waardevol”. De waardevolle landschapkenmerken zijn hoogteverschillen, openheid en waterhuishouding.

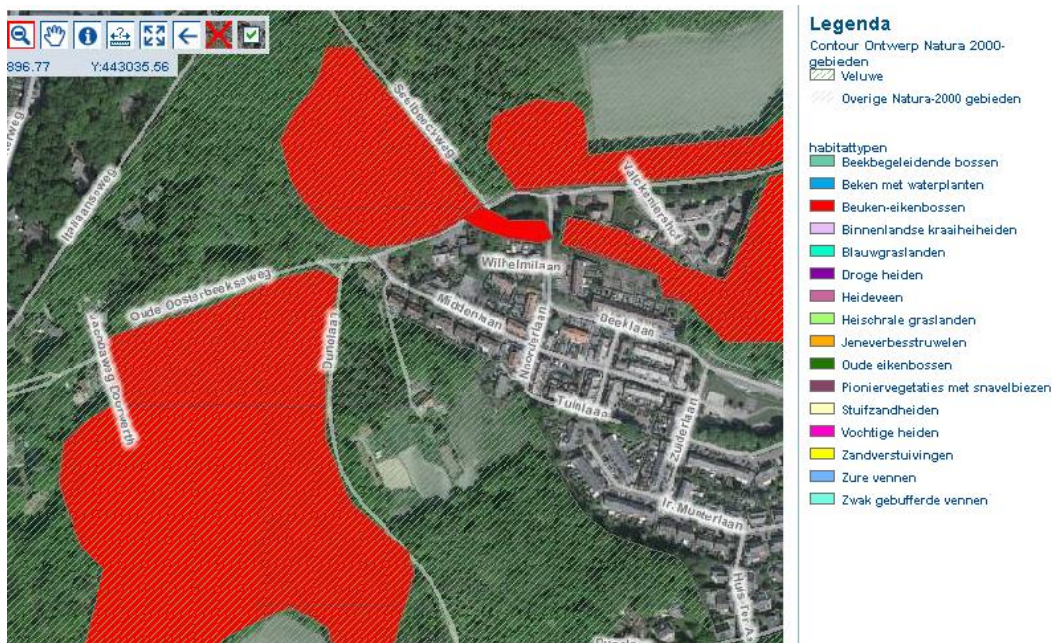
In de begrippenlijst is aangegeven dat onder een agrarisch bedrijf moet worden verstaan een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van glastuinbouw of boomkwekerijen.

Functiewijziging van een agrarische locatie is mogelijk indien voldoende kan worden onderbouwd dat de locatie niet geschikt is voor voortgezet agrarisch gebruik. De gemeente Renkum heeft dit beleidsstandpunt vastgelegd in het “coalitieakkoord 2010-2014” en in de “economische visie” onderdeel uitmakend van de Strategische Visie 2040.



## 6 Natura 2000

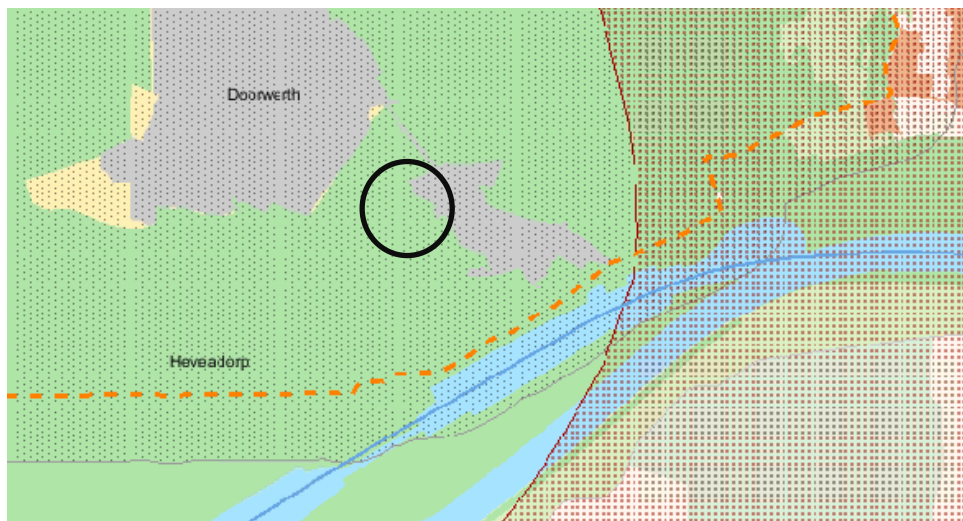
De locatie is gelegen in het Natura 2000-gebied “Veluwe”. Op korte afstand van de locatie zijn stikstof-gevoelige habitatgebieden aanwezig. Voor het veranderen/uitbreiden van een veehouderij in de nabijheid van natura 2000-gebieden is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk. Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde voor stikstofdepositie gevoelige habitatgebieden is het niet aannemelijk dat een dergelijke vergunning voor een uitbreiding van het aantal dieren op deze locatie kan worden verleend.



Bron website Provincie Gelderland, overzicht ligging bedrijf t.o.v. Natura 2000

## 7 Provinciaal beleid

In het streekplan “Provincie Gelderland 2005- 2015” is op de “beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling” de omgeving aangeduid als EHS. Concreet betekent dit dat gestreefd wordt naar een afbouw van veehouderijen in het gebied.



*Uitsnede beleidskaart streekplan Provincie Gelderland “beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling”.*

In de provinciale reconstructieplannen zijn zones aangegeven waarmee de mogelijkheden voor nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven worden bepaald. Buiten de reconstructiegebieden is nieuwvestiging niet toegestaan; hervestiging en uitbreiding wel. Het bedrijf is niet gelegen in een aangewezen reconstructiewet gebied.

Voor de huidige locatie is in het verleden geen hinderwet of milieuvergunning verleend. Dit betekent dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het houden van dieren wordt beschouwd als een nieuwvestiging. Op grond van het vigerende provinciale beleid is nieuwvestiging van een intensieve veehouderij op deze locatie niet toegestaan.



## 8 Voortzetting agrarisch gebruik

Het streekplan “Provincie Gelderland 2005 – 2015” en het bestemmingsplan “buitengebied, correctieve herziening 2008” zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Middenlaan 52. Het oprichten van een (intensieve) veehouderij wordt belemmerd door zowel het streek- als reconstructieplan van de Provincie Gelderland. Op grond van het bestemmingsplan is boomteelt niet toegestaan op deze locatie.

Voor het oprichten of uitbreiden van een veehouderij moet voldaan worden aan de minimale afstanden zoals genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij. De minimale afstand voor (rond)veehouderijen ten opzichte van de geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt 100 meter.



Indicatieve geurhinderzone

Indien wordt uitgegaan van een hinderzone van 100 meter, is het oprichten van nieuwe diervverblijven slechts op een klein gedeelte van het bouwvlak mogelijk. Het bouwperceel en het bedrijfsperceel zijn te klein voor het oprichten van een agrarisch bedrijf. Wel is het mogelijk om hobbymatig enkele paarden of runderen te houden. Immers voor het hobbymatig houden van vee is een omgevingsvergunning niet vereist.

Voor het gebruik van het perceel met als functie fruitteelt is het wenselijk om een spuitvrije zone van 50 meter in acht te nemen tot gevoelige functies.



Indicatieve afstand spuitzone

Gewassen waarbij een minimale afstand van 50 meter tot gevoelige functies in acht moet worden genomen, kunnen alleen geteeld worden op de westzijde van het perceel.

Voor tuinbouw is een vochthoudende humusrijke zandgrond gewenst. Op grond van de aanwezige zandgrond is het niet logisch om te verwachten dat het perceel geschikt is voor tuinbouw. Eveneens biedt het aanwezige hoogte verschil een belemmering. Daarnaast zal de aanwezige bomenzoom een gedeelte van de aanwezige voedingsstoffen, vocht en licht wegnemen. In verhouding tot het beschikbare teeltoppervlak is hierdoor een relatief grote opbrengst derving te verwachten.

Voor teelten waarvoor van verwacht kan worden dat gebruik wordt gemaakt van chemische gewasbescherming moet een spuitzone in acht worden genomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt vaak ook voor biologische teelten de 50 meter zone gehanteerd. Hierdoor het perceel slechts gedeeltelijk geschikt voor groente- of fruitteelt.

In de gemeentelijke 'Ruimtelijke Visie 2025' wordt vermeld de productie van streekwijnen zou kunnen bijdragen aan het versterken van de aanwezige landgoederen. De ligging van percelen voor de druiventeeft moet georiënteerd zijn op het zuiden. De ligging van het perceel is duidelijk niet ideaal voor het produceren van goede wijnen. Bij een biologische wijnteelt onder Nederlandse omstandigheden kan de jaarproductie circa 4.000 liter/hectare bedragen.

De gronden die behoren tot het bedrijf kunnen ook in de toekomst gebruikt worden voor het weiden van vee. Voor een reguliere veehouder is het perceel te klein om op een doelmatige manier vee uit te scharen. Wellicht is een kleine groep hobbymatige veehouders bereid om het perceel te beweiden.

De locatie is te klein voor een regulier volwaardig grondgebonden rundvee – of tuinbouwbedrijf. Bovendien is het niet mogelijk om aansluitend aan het bedrijfsperceel extra gronden te verwerven. De locatie biedt derhalve weinig ontwikkelingsperspectief voor de middellange termijn.

## 9 Ontsluiting locatie

Het huidige bedrijf is via een eigen toegangsweg ontsloten via de Middenlaan . De Middenlaan is een smalle weg in de bebouwde kom van Heveadorp. De toegang tot het bedrijf is voor doelmatig landbouwverkeer te krap. De toegangsweg kan worden verbreed, echter de Middenlaan kan waarschijnlijk niet worden aangepast. Mogelijk moet een gedeelte van de laad- en los activiteiten op de openbare weg worden verricht.

Aan de achterzijde ligt een verbindingsweg naar het landgoed "Duno". Deze onverharde verbindingspad loopt aan de achterzijde langs de gronden behorende bij het bedrijf. Dit grotendeels onverharde pad is eigendom van het 'Gelders Landschap' en is niet geschikt als toegangsweg voor vrachtverkeer van en naar het agrarisch bedrijf. Bovendien wordt de doorgang van het pad onderbroken door een slagboom. Het is niet waarschijnlijk dat de stichting 'Gelders Landschap' de verbindingsweg wil aanpassen voor modern landbouwverkeer. Immers een verharde verbindingspad draagt niet bij aan het versterken van het karakter en de herkenbaarheid van het landgoed 'Duno'. Daarnaast is aanpassen van de gehele toegangsweg en het realiseren van een aansluiting op het perceel vrij kostbaar.



Toegang via Middenlaan naar het bedrijfsperceel



oprit vanaf Middenlaan

verbindingsweg landgoed Duno

luchtopname bedrijf met ontsluiting

## 10 Samenvatting

Op het bedrijf zijn diverse oude bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze gebouwen kunnen niet meer gebruikt worden voor een nieuwe of aangepaste agrarische functie. Dit betekent dat deze gebouwen moeten worden gesloopt. De ontsluiting van het bedrijf via een smalle toegangsweg en de Middenlaan zijn te smal voor modern doelmatig landbouwkundig transport. Omvorming van de verbindingspad van het landgoed Duno lijkt niet voor de hand liggend.

Vanwege de ligging van het bedrijf ten opzichte van geurgevoelige functies, provinciaal en gemeentelijk beleid is uitbreiding/oprichting van een veebedrijf op deze locatie niet mogelijk. Boomteelt is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Voor fruitteelt moet een minimaal 50 meter ten opzichte van gevoelige functies (spuitzone) in acht worden genomen. Dit betekent dat een groot gedeelte van het perceel niet gebruikt kan worden voor het telen van gewassen.

Bij de druiventeelt is de positie van de ranken ten opzichte van de zon cruciaal. Aan de randen van het perceel moet voldoende werkruimte zijn voor het keren met machines. Tevens is het logisch om rekening te houden met een spuitvrije zone, ten opzichte van gevoelige objecten, van minimaal 50 meter. Indien ook nog rekening wordt gehouden met het aanleggen van een goede aan en afvoerweg en bedrijfsgebouwen blijft er circa 7.000 tot 8.000 meter over voor de druiventeelt. Volgens de NGE berekeningsmodel van het LEI (landbouw economisch instituut) komt dit overeen met een omvang van maximaal 7 NGE. Voor een goede doelmatige agrarische bedrijfsvoering is een goed liggend perceel van minimaal 2 hectare noodzakelijk. Het is niet aannemelijk dat wijnbouwers het perceel willen verwerven voor de teelt van druiven. De teelt van boomkwekerijgewassen is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan op deze locatie. Hieronder kan ook een boomgaard of de teelt van druiven worden verstaan.

## 11 Conclusie

De agrarische bedrijfsvoering is in 1970 gestaakt. Het bedrijf beschikt niet over een vergunning voor het houden van dieren. Het oprichten van een intensieve veehouderij is op deze locatie niet mogelijk. Voor een grondgebonden veehouderij of tuinbouwbedrijf is het beschikbare perceel te klein.

Door de matige ontsluiting van het bedrijf en de geringe uitbreidingsmogelijkheden is de locatie niet aantrekkelijk voor nieuwvestiging van agrarische ondernemers. Agrarische ondernemers zullen een bedrijf willen verwerven met voldoende toekomstperspectief voor toekomstige schaalvergroting. Het bouwperceel is derhalve niet duurzaam voor de toekomst van een agrarische bedrijf op de middellange termijn.

Voor agrarische ondernemers is rendement en toekomstperspectief leidend bij de aankoop van een bedrijf. Gelet op de ontsluiting, omvang en ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie is het niet te aanvaardbaar dat agrariërs geïnteresseerd zijn om deze locatie te verwerven. De combinatie van woning en gebouwen op een relatief klein perceel maakt het moeilijk om de locatie te verkopen aan een agrariër. Omvormen naar een woonfunctie kan een goede oplossing zijn voor deze locatie.