

INGEKOMEN

05 JAN. 2024

Fruitbedrijf [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Meteren, 2 januari 2024

Gemeenteraad/B. en w. van West Betuwe
[REDACTED]
[REDACTED]

Betr.: **voorlopige zienswijze** ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Archeologie West Betuwe'
of ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie West Betuwe'

Onderwerp: Bestemmingswijziging perceel EST-00-E-935

Referentienummer: D104512

Geachte gemeenteraad/college van burgemeester en wethouders,

Mijn naam is [REDACTED] wonende en gevestigd te [REDACTED] op het adres [REDACTED].
Ik exploiteer al sinds 45 jaar een fruitbedrijf in navolging een fruitbedrijf dat eerder van mijn vader was. Sinds 4 februari 2010 is het bedrijf ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30281731.

Ik wil u graag het volgende onder uw aandacht brengen, waarbij ik de inleiding zo beknopt mogelijk zal houden om een en ander in een gesprek met u wat uitvoeriger te belichten.

Inleiding

Ter uitvoering van het fruitbedrijf beschik ik over een aantal verspreid liggende gronden in Meteren en Est, die deels gedurende decennia in eigendom zijn en deels in pacht zijn verkregen voor de teelt van appels en peren (**zie bijlage 1**), alsmede over bedrijfsbebouwing voor de opslag van pallets, fruitkisten, materieel en machines, waaronder tractoren.

In de laatste week van 2023 ben ik met één van mijn vijf zonen druk in de weer geweest met de voorbereiding van een bouwplan voor de vervanging en verplaatsing van mijn bedrijfsloods achter de woonbebouwing aan de Dreef te Est (**zie bijlage 2**).

De betreffende loods is nooit anders in gebruik geweest dan ten behoeve van mijn bedrijfsvoering en ook in verband daarmee met bouwvergunning van de voormalige gemeente Neerijnen binnen de elkaar opvolgende bestemmingsplannen 'Buitengebied' gerealiseerd. Echter, nu blijkt uit www.ruimtelijkeplannen.nl dat deze is gesitueerd binnen de strook met de bestemming "Wonen" langs de Dreef in plaats van dat de loods destijds binnen de agrarische bestemming is gerealiseerd. Daardoor valt de loods bestemmingstechnisch als bestaand bouwwerk binnen de regels voor het overgangsrecht en kan deze gehandhaafd blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en met 10 procent van het bestaande volume worden uitgebreid.

De bedoeling is echter om deze bedrijfsloods eventueel met uitbreiding op korte termijn te verplaatsen naar locatie ter plaatse van de inrit van de bestaande fruitboomgaard, om daarmee aan de wens te voldoen van de bewoners van de Dreef en de loods ook aldaar, maar op geringere afstand van de openbare weg te realiseren met gebruikmaking van nieuwe eigentijdse bouwmaterialen en een meer passende uitstraling op de omgeving.

De huidige loods wordt nog steeds benut, maar om daar met machines te komen en te gaan wordt een belangrijk deel van de productiegronden opgeslokt en onnodig geluidproductie

veroorzaakt. De nieuwe locatie, zoals op **bijlage 3** wordt weergegeven geeft een betere situering van de te vervangen en uit te breiden bedrijfsloods dan in de huidige situatie en ook het bebouwings-beeld zal beter aansluiten bij de bestaande bebouwing van de woningen langs de Dreef. Om een nog beter beeld te geven van de nieuwe situatie zijn er visualisatie plaatjes toegevoegd in **bijlage 4**.

Gedacht wordt aan een loods met de afmetingen met de horizontale en verticale afmetingen van 8,0mx12,0m. Deze heeft ca. hetzelfde oppervlakte als de schuur en de garage bij elkaar opgeteld. De locaties hiervan zijn op de tekeningen terug te vinden. De bestaande goot- resp. nokhoogte zullen bij de vervangende aanvraag om omgevingsvergunning over het algemeen dezelfde zijn als in de huidige situatie van de bestaande loods, terwijl het bestaande gebruik overgangsrechtelijk zal worden voortgezet. Het plan is om de nieuwe schuur gering te verhogen.

Ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Archeologie' West Betuwe' òf 'Parapluplan Archeologie

Terwijl mijn zoon en ik via de button 'open keuzehulp' van genoemde website de geldende bestemmingsplannen probeerden te analyseren qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, viel het ons op dat in de opsomming van de bestemmingsplannen een bovenste plan als ontwerp stond vermeld, namelijk het 'Veegplan Archeologie West Betuwe'.

Even een terugklik via de button en daar stond rechts bovenaan in het scherm hetzelfde met als datum voor het ontwerp 22 november 2023.

Dat was geheel nieuw en mogelijk aan de aandacht ontsnapt.

Verder zoeken in 'Het Kontakt', editie West Betuwe, van 21 november 2023 leverde qua publicatie van het ontwerpbestemmingsplan niets op, slechts de bekendmaking van het ontwerpplan 'Koningin Wilhelminalaan en Koningen Julianaplantsoen in Waardenburg', dat met ingang van 22 november 2023 tot en met 2 januari 2024, ter inzage ligt, was aangekondigd.

Tenslotte de besluitenlijsten van uw college van b. en w. doorgenomen en daaruit bleek dat het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' voor publicatie was vrijgegeven. Niet duidelijk is hoe anders de bekendmaking heeft plaatsgevonden en welk ontwerpbestemmingsplan nu in concreto wordt bedoeld.

Het meest voor de hand liggend zou dat het 'Parapluplan Archeologie' moeten zijn, omdat ná het benoemen van het 'Veegplan Archeologie West Betuwe' op de genoemde website een vluchtige blik op de eerste pagina van het bureau BügelHajema wordt gesproken over 'Paraplubestemmingsplan Archeologie gemeente West Betuwe 2023' en dit wordt herhaald in artikel 1.1 van de regels van dat plan.

De toelichting lezend in relatie tot genoemd artikel geeft onder 1.3 aan dat het niet gaat om een veegplan, maar om een paraplubestemmingsplan dat geldt voor het hele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de gebieden waarvoor al een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

Omdat inspraak geheel lijkt te zijn onthouden aan burgers en standorganisaties en er dus ook wat dat betreft geen kennis is gegeven aan een geactualiseerde planologische regeling, heeft het er alle schijn van dat -anders dan op de website wordt gesuggereerd- er helemaal geen ontwerpbestemmingsplan hoe ook genaamd op dit gebied is bekendgemaakt.

Dat ontnemt ons echter niet de moeite om toch nog in algemene zin met deze **voorlopige zienswijze** in te gaan op het bedoelde facetbestemmingsplan voor de gehele gemeente.

Voorlopige zienswijze

Ik betreur het ten eerste dat de bijlagen bij de toelichting zich beperken tot:

1. Het Rapport archeologische waarden West Betuwe,
2. Een Bodemkundige landschappenkaart
3. De Archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart en,
4. Tenslotte tot de Archeologische beleidskaart.

Datzelfde geldt voor wat betreft de beperking van het vooroverleg tot het provinciaal vooroverleg en het Waterschap Rivierenland. Het gaat om het totale grondgebied van de gemeente West Betuwe, waarbinnen ook andere instanties, zoals het LTO, vertegenwoordigd dienen te zijn. Het is volkomen ten onrechte dat andere belanghebbende organisaties niet zijn betrokken bij het vooroverleg over het bestemmingsplan. Agrarische belangen dienen ook in dit overleg hun plaats te krijgen, zoals dat gebruikelijk is bij bestemmingsplannen voor het buitengebied.

De bijlagen hebben blijkbaar aanleiding gevormd voor het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan. De motivatie van het ontwerpplan, de verbeelding daarvan en de regels lijken geheel daarop te zijn gebaseerd.

Naar mijn stellige overtuiging is de verbeelding voorzien van een waardering van terreinen archeologische resten 0 t/m 3 en Archeologische zones en verwachtingsgebieden met de Waarde – archeologie 3 t/m 8. Een willekeurig toekenning van deze terreinen, zones en gebieden kan niet worden ontzegd. Zo is de onderscheiden belijning hierbij afwijkend ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en worden zelfs gebieden met aanvankelijk een lagere waardering ongemotiveerd tot een hogere waardering opgetrokken. Wat de verwachtingen zijn wordt op geen enkele wijze verantwoord of geconcretiseerd.

In relatie tot mijn, voor het bedrijf beschikbare grondareaal lijkt de volgende opmerking op zijn plaats. Voor zover bekend is er nooit iets van waarde aangetroffen binnen de beschikbare agrarische percelen. Die percelen zijn, voorafgaand aan de inplant van de fruitbomen, meer dan eens diepgeploegd, teneinde de structuur van de bodem te verbeteren. Wanneer er bij die meest gebruikte methode humusrijke gronden en zand uit de ondergrond wordt gehaald, is een grotere trekkracht nodig dan bij het ploegen van alleen klei. Een hoge rijsnelheid is nodig om het zand ruim genoeg boven op de bouwvoor te krijgen, teneinde een verbetering van de vruchtbaarheid van de bodem te bewerkstelligen.

Door de lichtere bovenlaag slaan de gewassen sneller en egalier aan en krijgt de ondergrond een betere structuur voor de waterdoorlatendheid. Het ploegen met een diepte tussen de 20 en 30 cm is traditioneel en met goede redenen de hoofdgrondbewerking, maar grotere dieptes zijn ook niet ongewoon en worden steeds vaker benut, ook bij mijn gronden, om een drainage en de leidingen van een beregeningsinstallatie vorstvrij in de bodem te kunnen aanleggen. Dat is in de percelen eveneens aan de orde, maar ook het slaan van palen tot een diepte van 60 cm of meer is usance om de jonge boom te kunnen laten plaatsen en meer onafhankelijk te laten groeien van windvang (schuinstand).

Tenslotte

Ik meen mij alle rechten te moeten voorbehouden om deze voorlopige zienswijze nader aan te vullen en te motiveren, zodra voor mij duidelijk is of er inderdaad een publicatie van een ontwerpplan als hier aan de orde heeft plaatsgevonden. In dat geval ontvang ik graag afschrift daarvan en verzoek ik u een ruime termijn te stellen voor het meer uitgebreid motiveren van de zienswijze. De zienswijze zal alsdan betrekking hebben op de gevolgde procedure, de gehanteerde onderzoeken en de resultaten daarvan, de inspraak en het vooroverleg en de reacties daarvan, waarbij nu reeds wordt opgemerkt dat de reacties als hier herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd van de provinciale commissie, alsmede van die van het Waterschap. Met de weerlegging daarvan wordt niet ingestemd, hetgeen later zal worden toegelicht na ontvangst van de fysieke reactie van de provincie en het Waterschap.

Verder zal worden ingegaan op de wijze van waardering van de gronden en zones, nu en noodzaak daarvan, alsook op de ingrijpende consequentie voor de agrarische bedrijfsvoering en met name voor de fruitteelt. Er zal inhoudelijk ook een reactie worden gegeven op de desbetreffende artikelen in het ontwerpplan, die een onevenredig zware beperking inhouden voor het meest doelmatige gebruik van de beschikbare agrarische gronden, ook waar het de bouw van bouwwerken betreft al dan niet met vergunning of anderszins rechtens toegestaan of aanwezig binnen de bestemming 'Wonen' van de zone langs en achter de bestaande woningen van De Dreef te Est of de gronden waar de woning en het genoemde vestigingsadres van het bestaande fruitbedrijf is gesitueerd.

Ik verzoek u de zienswijze in behandeling te nemen en een nadere termijn te stellen voor het aanvullen en/of wijzigen daarvan. Indien op basis van het voorgaande de procedure opnieuw wordt gestart, verzoek ik u de mogelijkheid in overweging te nemen om voorafgaand daaraan gelegenheid te bieden tot het geven van inspraak.

Graag ben ik bereid deze zienswijze in een gesprek toe te lichten en mijn belang bij de vervangende nieuwbouw te bepleiten, waarvoor ik in dat verband een uitnodiging tegemoet wens te zien. Ook zal ik dan in het gesprek de tekeningen beter kunnen toelichten.

Hoogachtend,



De tekeningen kunnen digitaal verstrekt worden, gelieve contact op te nemen.

Bijl.:

- Bijlage 1: D104512-TEK-001, Overzicht percelen
- Bijlage 2: D104512-TEK-002, Situatie overzicht
- Bijlage 3: D104512-TEK-003, Overzicht tekeningen
- Bijlage 4: D104512-DOC-004, Overige plaatjes



Bovenaanzicht gebieden
Schaal: 1:20000

LEGENDA

-  Kadastrale grens
-  Eigendom

Projectomschrijving	Bestemmingswijziging perceel EST-00-E-935		
Tekening onderwerp	Overzicht percelen		
Opdrachtgever	D.C. Granda		
Docuumentnum	D104512-TEK-001	Revisie	00
Opsteller	BO	Bladz.	1 van 1
Projectleider	DB	Formaat	A3
		Status	DEFINIEF
		Datum	22-01-2024

BESTEMMING BUITENGEBIED NEERIJNEN VEEGPLAN EN KADASTER, BGT EN SATELLIET

Schaal: 1:800

BESTEMMINGEN + KADASTER + BGT

Schaal: 1:800

LEGENDA

Kadastrale grens

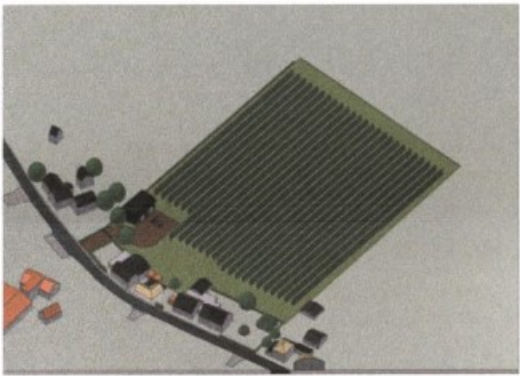
Bestemming buitengebied 2017

Bestemming veeplan Archeologie 2023

Enkelbestemming wonen

BESTEMMING VEEGPLAN ARCHEOLOGIE WEST BETUWE EN KADASTER, BGT EN SATELLIET

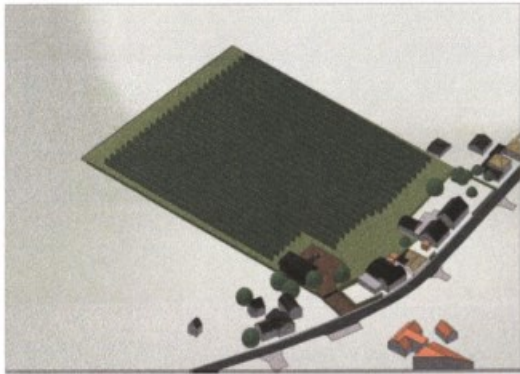
Schaal: 1:800



Neues Objekt



Altes Objekt



Neues Objekt



Exposition A-A (Neues + Altes Objekt)



Exposition B-B (Neues + Altes Objekt)





Diagram 2.2: Aerial site plan



Diagram 2.3: Elevation view



Diagram 2.4: Elevation view



Betr.: voorlopige zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Archeologie West Betuwe'
[redacted] mmingsplan 'Parapluplan Archeologie West Betuwe'

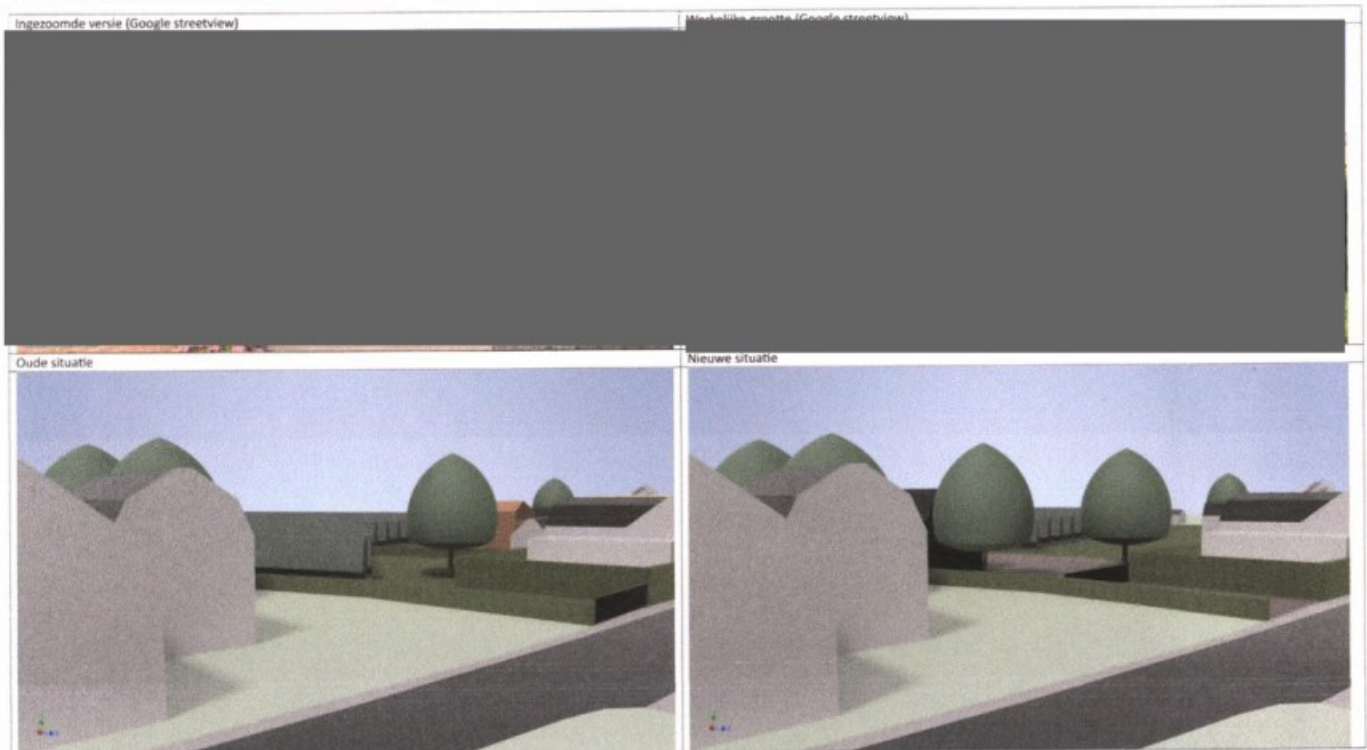
Datum: 02-01-2024
Versie: 00
Status: Definitief
Document: D104512-DOC-004

In de huidige situatie staat de bestaande schuur dicht achter de woning van huisnummer 19. In onderstaand linker figuur is een foto weergegeven vanuit de noordzijde van het gebied, (huisnummer 19). Op het rechter plaatje is een beeld van de toekomstige situatie weergegeven. Door het verplaatsen van de schuur ontstaat er voor de [redacted] een ruimer en opener beeld.



Noordoost

Onderstaande plaatjes geven een beeld genomen vanuit de noordoost zijde van het plangebied. De bovenste twee plaatjes geven de huidige situatie weer. In het linker plaatje wordt ingezoomd zoals dat ook bij de ontwerpplaatjes gebeurt. De plaatjes geven een daarom een vertekend beeld met de werkelijke situatie. Om deze reden is ook het beeld van de werkelijke situatie weergegeven waarbij niet is ingezoomd.



Gemeenteraad / college van
burgemeester en wethouders van West Betuwe

Kuipershof 2

4190 CC Geldermalsen