"De Rozenkwekerij v.o.f."

PI21009639

09 JUNI 2021

Deil, 6 juni 2021

Burgemeester en wethouders, alsmede
de gemeenteraad van West Betuwe

Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Betr.: Formeel verzoek om planologische medewerking en omgevingsvergunning functiewijziging Bulkstraat 51 te Deil conform bijgaande ruimtelijke motivering // verzoek toepassing 'Kruimelgevallenregeling' afwijkend gebruik

Geacht (raads)college,

In onze brief van 17 april 2019 hebben wij u gevraagd om planologische medewerking te verlenen voor de functiewijziging voor Bulkstraat 51 te Deil via de korte procedure van de planologische 'Kruimelgevallenregeling' en tegelijkertijd het verzoek gedaan om -na het volgen van die procedure- het bestemmingsplan "Buitengebied Geldermalsen 2018" ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

De redenen daarvoor hebben wij in genoemde brief verwoord en daarna besproken met uw medewerker, regisseur ruimtelijke ontwikkeling uitvoerig toegelicht. De brief en de reactie daarop van uw medewerker treft u bijgaand aan.

Inmiddels zijn we twee jaar verder en is het ons niet gelukt om aan een agrariër ons bedrijf "De Rozenkwekerij" te verkopen. Wij hebben vervolgens getracht iemand te vinden, die de locatie voor andere doeleinden wenst te gebruiken. Doeleinden, die aansluiten bij de rustige (woon)-omgeving en minder verkeersbewegingen hebben dan ons bedrijf. Wij menen daarin te zijn geslaagd.
De verkeersbewegingen zullen vergelijkbaar zijn met die van een bewoner van een eengezinswoning binnen de bestemming 'Wonen', maar bij uitzondering zullen er per kwartaal gemiddeld zo'n 20 auto's het perceel bezoeken en verlaten wegens een incidentele personeelsmeeting.

Ter toelichting mogen wij u kortheidshalve verwijzen naar de 'Ruimtelijke motivering aanvraag omgevingsvergunning functiewijziging locatie "De Rozenkwekerij", Bulkstraat 51 te (4158 EA) Deil', waarin de wijziging van de bestaande functie uitvoerig wordt belicht.

Deze ruimtelijke motivering is na overleg en met instemming van uw genoemde medewerker tot stand gebracht, teneinde deze te kunnen benutten voor het volgen van de reguliere proce-

dure ten behoeve van de toepassing van de planologische 'Kruimelgevallenregeling'. Daarna is het de bedoeling dat wij de locatie aan een serieuze gegadigde op korte termijn in eigendom overdragen.

Tijdens het recent gehouden overleg met de ambtenaar is de beoogde nieuwe situatie voor de locatie besproken en akkoord bevonden, zoals moge blijken uit het bijgevoegde gespreksverslag. Nadrukkelijk heeft hij erop gewezen om middels separate brief de verzoeken te doen en niet hiervoor de aanvraag via het Omgevingswet te laten passeren, zodat de verzoeken eerder vanwege de spoedeisendheid daarvan in behandeling kunnen worden genomen.

Gelet op de goede contacten die wij inmiddels met uw medewerker, hebben, zien wij graag dat in ieder geval onder zijn toezicht de verzoeken worden behandeld, omdat hij degene is die volledig op de hoogte is van onze situatie en voorkomen wordt dat er ruis ontstaat bij de afwikkeling van de verzoeken.

Wij vertrouwen erop dat u ons hierin tegemoet komt en dat de verzoeken (toepassing 'Kruimelgevallenregeling en daarna ambtshalve gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan) positief zult benaderen. Vanzelfsprekend worden wij graag van de voortgang op de hoogte gehouden en kunt u ons met vragen altijd telefonisch bereiken.

Hoogachtend,
met vriendelijke groet ,

Bijl.: ruimtelijke motivering aanvraag omgevingsvergunning gew. gebruik
-correspondentie, mailverkeer en besprekingsverslag

Ruimtelijke motivering aanvraag omgevingsvergunning functiewijziging locatie "De Rozenkwekerij" Bulkstraat 51 (4158 EA) Deil

ons bedrijf "De Rozenkwekerij v.o.f." gevestigd aan de Bulkstraat 51 te (4158 EA) te Deil, gelegen op de hoek van de Provinciale weg N 327 en de Bulkstraat te Deil.
Sinds 2001 zijn wij van dit perceel eigenaar, dat ten tijde van de aankoop een agrarische bestemming had.

Bestaande functionele situatie

Met medewerking van het toenmalig gemeentebestuur van Geldermalsen konden wij ons bedrijf, dat aanvankelijk in Heerde was gevestigd, vanaf 2007 voortzetten op basis van een specifiek daarvoor vastgesteld bestemmingsplan en een rechtsgeldige bouwvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning met een bedrijfsloods en een daaraan gebouwde verkoopruimte in de vorm van een kas ingeval van slechte weersomstandigheden (regen).

In de loods is een kleinschalig kantoor en kantine gevestigd, alsook vindt daarbinnen de bedrijfsmatige opslag plaats van voor de bedrijfsvoering bestemde goederer en het materieel voor de bewerking van de bodem. Aangebouwd is een beperkt oppervlak aan kasruimte, die eveneens wort benut voor opkweken van plantmateriaal en beperkte opslag. Verder is er een royaal parkeerterrein aanwezig, dat ruimte biedt voor het parkeren van 20 auto's, die de locatie bezoeken en verlaten. Een met rozen beplant terrein presenteert de rozen, die worden gekweekt en bedoeld zijn voor (particuliere) tuinen en parken.
Voor een meer uitvoerige toelichting mogen wij u kortheidshalve verwijzen naar onze brief van 17 april 2019, die op 27 mei 2019 is door besproken met uw medewerker, regisseur ruimtelijke ontwikkeling.

Geen bedrijfsopvolgers, geen gegadigden voor voortzetting van "De Rozenkwekerij"

in 2010 al besloten het bedrijf, inclusief de daarbij behorende woning te koop te zetten.

Op 14 april 2010 is het bedrijf c.a. enkele jaren bij "AgriTeam" makelaars te koop aangeboden, hetgeen als gevolg van marktontwikkelingen (teruglopende vraag) niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Sinds 21 maart 2017 staat de onroerende zaak te koop bij Rentmeesterskantoor en makelaardij "Van Gellicum Vastgoed" te Rumpt, waarbij in eerste instantie de zoekvraag is uitgezet naar een agrarisch ondernemers voor de voortzetting van de bedrijfsvoering.

Reacties daarop bleven helaas uit, waardoor wij ons genoodzaakt voelden om bij het te koop aanbieden van ons bedrijf naar een andere ruimtelijke functie te zoeken, die naar aard en invloed op de omgeving en qua ruimtelijke uitstraling (o.a. verkeersaantrekkende werking) gelijkwaardig of minder belastend voor de omgevingen meer inpasbaar zou zijn binnen het bestaande bebouwingslint van die zijde van de Bulkstraat waar ons bedrijf is gesitueerd. Vandaar dat deze ruimtelijke motivering in die zin beperkt is gebleven, omdat de noodzake-lijke onderzoeken reeds zijn gedaan ten tijde van de voortzetting van "De Rozenkwekerij" op deze locatie.

De locatie van "De Rozenkwekerij" met aldaar de bedrijfswoning, de overige bebouwing en het onbebouwde bedrijfsperceel vormen nabij het kruisingsvlak met de N 327 de ruimtelijke eindafronding van de Bulkstraat en kan als zodanig worden gekwalificeerd als een bebouwde komsituatie.

Het antwoord op de vraag of het perceel in de bebouwde komt is gelegen, is van feitelijke aard. Van belang is of sprake is van concentratie van bebouwing en of het gebied door die bebouwing overweging een woon- of verblijffunctie heeft. Van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt.
In dit verband kan worden verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:450. Niet bepalend is de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft, maar de aard van de omgeving. Wij zijn van mening dat aan het gestelde criterium van de Raad van State wordt voldaan.

Nieuwe gegadigde -op korte termijn- voor een van de bestemming functioneel afwijkend gebruik

Met ons laatste doel voor ogen om een niet-agrarisch koper te vinden, die met de aankoop van het bedrijf en het omzetten daarvan naar een andere functie rekening houdt met de omgevingsfactoren, is eindelijk een gegadigde gevonden. Wij willen onze bedrijfslocatie graag op korte termijn aan betrokkene verkopen en daarvoor hebben wij dringend uw medewerking nodig.

Deze gegadigde heeft -zoals conform de mail van 27 mei 2019 afgesproken- inmiddels overleg over zijn plannen met betrekking tot het gebruik van het perceel gehad met uw medewerker, over de activiteiten, die hij ter plaatse van Bulkstraat 51 -na aankoop- in het bedrijfsgebouw beoogt. Die komen tezamen concreet op het volgende neer.

Betrokkene wil de huidige bedrijfswoning privé in gebruik nemen voor burgerbewoning en het bedrijfsgebouw voor een gedeelte (circa 20 m x 20 m) in gebruik nemen als kantoor ten behoeve van zijn dienstverlenend bedrijf.
Het betreft hier een bedrijf , dat bij bedrijven elders in het land software test op het gebied van veiligheid en het waarborgen van privacy, alsmede of systemen onder druk over langere periodes naar behoren blijven functioneren en controleren of (toegevoegde) applicaties naar verwachting (blijven) werken.

Ten behoeve van het nieuwe, met flexibele en verplaatsbare wanden in te richten kantoor, waar de huidige kantoorruimte met kantine in opgaat, zal de entree (momenteel een bedrijfsmatige roldeur) worden verwijderd en worden gewijzigd in een entree met een modern en eigentijds karakter om zoveel mogelijk daglicht inpandig te kunnen creëren. Er zullen ook enkele vensters worden bijgeplaatst om het geheel attractiever te laten zijn.
Het resterend gedeelte van de loods ondergaat niet of nauwelijks wijziging in de zin, dat het gebruik daarvan privé zal zijn en zal fungeren als bergruimte.

De aan de huidige bedrijfsloods aangebouwde kas zal bij het toekomstig gebruik in de zomermaanden een functie krijgen als 'meetingpoint', de ontmoetings- en vergaderruimte voor personeel in de zomermaanden- met eventueel daarbij een nader in te vullen ruimte voor kantoorfitness. In het nieuw in te richten kantoor is het bedoeling om voor de koudere maanden eveneens te kunnen voorzien in vergaderruimte.
Zoals hiervoor aangegeven betreft het een bedrijf, dat elders bij bedrijven in het land software installeert en test met alles wat daartoe behoort.

Dat betekent tegelijkertijd dat het personeel (circa 20) de nieuwe bedrijfslocatie in Deil niet zal bezoeken anders dan ten behoeve van bijvoorbeeld een incidentele kantoormeeting.

De locatie waar op dit moment de rozen in rijen en soorten staan opgesteld zal in de toekomst plaatsmaken voor een volledig groen terrein, waarbij gedacht wordt om dit te beplanten met streekeigen materiaal, zoals mogelijk met fraaie hoogstam fruitbomen, die het landschappelijk zo karakteristieke aanzien van de Betuwe benadrukken en een verfraaiing vormen voor de toegang vanaf de Provinciale weg door de Bulkstraat naar het dorp Deil.

De behoefte aan parkeren zal -gelet op het voorgaande- derhalve beduidend minder zijn dan bij de huidige bedrijfsvoering van "de Rozenkwekerij", die tijdens openingstijden en als enige binnen de regio specifiek op rozen gerichte kwekerij kon rekenen op aandacht van het publiek.
Al met al betreft de functiewijziging beduidend minder dan wanneer een ander bedrijf zich opë deze locatie zou vestigen met een andere, meer belastende milieu-uitstraling, of eventueel een agrariër met kleinvee of daarmee aanverwante zaken. Verder betreft het slechts een wijziging in de gebruikssituatie zonder behoefte aan verdere nieuwbouw ter plaatse. Dat kan ook zonder meer worden uitgesloten.

Functies worden (tijdelijk) gewijzigd via de planologische 'Kruimelgevallenregeling'
Als een project niet in het bestemmingsplan past, moet voor de realisatie ervan in principe het bestemmingsplan worden aangepast, in dit geval het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. De verwachting is dat dit binnen een jaar zal plaatsvinden.

De wetgever heeft voor gemeenten in de mogelijkheid voorzien om in een aantal gevallen, die onder de hierna te noemen regeling vallen en niet strijdig zijn met het beleid dienaangaande, van het bestemmingsplan af te wijken, zonder dat daarvoor een nieuw bestemmingsplan behoeft te worden geëntameerd.

Om bijvoorbeeld -zoals in het onderhavige geval- tijdelijk afwijkend gebruik mogelijk te maken kan een omgevingsvergunning met toepassing van de zogeheten planologische 'Kruimelgevallenregeling' binnen 8 weken en -na verlenging van deze termijn met 6 weken- binnen 14 weken worden verleend. Op deze manier kan door middel van de regeling en passend binnen het gemeentelijk beleid met toepassing van de reguliere vergunningsprocedure gedurende een maximale periode van 10 jaar van het geldende bestemmingsplan ('Buitengebied 2006') worden afgeweken.

Ambtshalve gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ná ontheffing 'kruimelgeval'
In de praktijk wordt deze regeling ook wel gebruikt om de tijd tot een nieuw bestemmingsplan te overbruggen. Hierdoor kan het project ofwel het tijdelijk afwijkend gebruik in de toekomst in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen, zodat hiervoor geen nieuw bestemmingsplan hoeft te worden opgesteld. Te verwachten valt dat de tijdelijke ontheffing, de planologi-sche 'Kruimelgevallenregeling', in de toekomst vaker zal worden gebruikt, juist vanwege die mogelijkheid.

In 2018 is in de rechtspraak (uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 4 april 2018, zaaknr. 201704604/1/A1, ECLI:NL:RVS:2018:1112) bevestigd dat deze manier van werken niet in strijd is met de wet. Wèl wordt getoetst of aan alle voorwaarden is voldaan. Als het gebruik na 10 jaar *kàn* worden beëindigd en het gebruik *geen* onomkeerbare

gevolgen heeft, maakt het niet uit of het gebruik ook daadwerkelijk *zál* worden beëindigd. Legalisatie is dus mogelijk!
Vanwege de ligging van de locatie aan het eind van de hiervoor omschreven bebouwde kom en in het overgangsgebied daarvan naar het buitengebied lijkt het goed om in eerste instantie uit te gaan van een tijdelijke gebruikswijziging voor de duur van ten hoogste 5 jaar, die tussentijds kan leiden tot een definitieve bestemming voor het betreffende perceel Bulkstraat 51.

Op deze wijze wordt naar onze mening op een goede wijze omgegaan met de belangen van de bestaande (woon)omgeving en kunnen ervaringen worden opgedaan met het gewijzigd gebruik. Een termijn van ten hoogste 5 jaar lijkt dan redelijk, omdat binnen die termijn -ná ambtshalve gewijzigde vaststelling met het oog op het voorgaande- het nieuwe bestemmingsplan met inbegrip van de locatie Bulkstraat 51 zal zijn vastgesteld en binnen redelijke termijn daarna wellicht in werking zal zijn getreden.

In de hiervoor aangehaalde brief van 17 april 2019 hebben wij u reeds gevraagd om het toepassen van de planologische 'Kruimelgevallenregeling' en het daarna ambtshalve gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018', zodat aan het perceel de met de planologische ontheffing te verkrijgen functiewijziging wordt meegenomen en het afwijkend wordt gelegaliseerd met een nieuwe bestemming voor het perceel. Op advies van uw medewerker is gekozen voor de korte procedure, mede in verband met onze toekomstplannen.

Zoals hiervoor aangegeven zal sprake zijn van een strijdig gebruik van het geldende bestemmingsplan en de geldende bestemming(en) voor het perceel Bulkstraat 51. Om medewerking op korte termijn te kunnen verlenen is derhalve een ontheffing van het geldende bestemmingsplan nodig, teneinde de potentiële gegadigde voor de locatie te kunnen behouden

Het geldende bestemmingsplan (binnenplans) zelf biedt geen flexibiliteitsmogelijkheden om voor de gewenste functiewijzigingen. Buitenplans is er de mogelijkheid in de vorm van toepassing van artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 4,lid 11 van genoemde Bijlage II.

Voor de toepassing van artikel 4 Bijlage II Bor heeft de gemeente op 26 maart 2019 beleidsregels vastgesteld. In lid 8 van deze beleidsregels staan de gevallen, waarbij de toepassing van de 'Kruimelgevallenregeling' wordt uitgesloten. De onderhavige ruimtelijke motivering voldoet aan het beleid en verder blijkt uit de motivering, dat aan het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt voldaan.

Of de functiewijziging kan worden gezien als passend binnen 'een goede ruimtelijke ordening' wordt met name bepaald door de locatie ten opzichte van de bestaande (woon)omgeving (bebouwde kom), en in dit specifieke geval door de vraag of kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en of de overige omgevingsaspecten, met name de verkeersaspecten, geen belemmering vormen.

In het voorgaande is reeds blijk gegeven, dat binnen het projectgebied voldoende parkeerruimte is voor de functies wonen en kantoor (dienstverlening) en dat er ten opzichte van 'De Rozenkwekerij' minder verkeersbewegingen van en naar de locatie wordt verwacht, nu het personeel van het te vestigen bedrijf slechts incidenteel de locatie zal bezoeken en overwegend elders binnen Nederland ten dienste van het bedrijf werkzaam zal zijn.

Verzoek planologische medewerking
Wij hebben hiervoor aangetoond dat de huidige bestemming de verkoop van het bedrijfsperceel, incl. bedrijfswoning, blokkeert, doordat zich de afgelopen jaren geen serieuze gegadigden uit de agrarische sector hebben aangediend voor het voortzetten van 'De Rozenkwekerij', noch anderszins voor de uitoefening van een agrarische bedrijf, waarvoor de aanwezigheid van een bedrijfswoning voor toezicht en/of beheer noodzakelijk zou zijn. Het bedrijf is daardoor onverkoopbaar, terwijl ook de bedrijfseconomische positie het voortbestaan van het huidig bedrijf, inclusief bedrijfsgronden, ernstig bedreigd.

Naar onze mening voldoen wij aan het criterium voor het toepassen van de planologische 'Kruimelgevallenregeling' en uw vastgestelde beleid ter zake. Verder hebben wij stellig de indruk, dat de onderzoeken die specifiek voor ons bedrijf ter voorbereiding destijds van het bestemmingsplan 'Rozenkwekerij Deil' zijn gemaakt, nog voldoende actueel zijn voor het toekomstig gewijzigd gebruik, in aanmerking nemende dat de parkeerbehoefte en de verkeersbewegingen van het te vestigen kantoor beduidend minder zijn dan die van ons bedrijf.

Gezien de urgente situatie van ons verzoek, doen wij een dringend beroep op u om planologische medewerking, zoals gevraagd, te verlenen middels het toepassen van de planologische 'Kruimelgevallenregeling' op grond van uw kruimelbeleid en het Besluit omgevingsrecht.

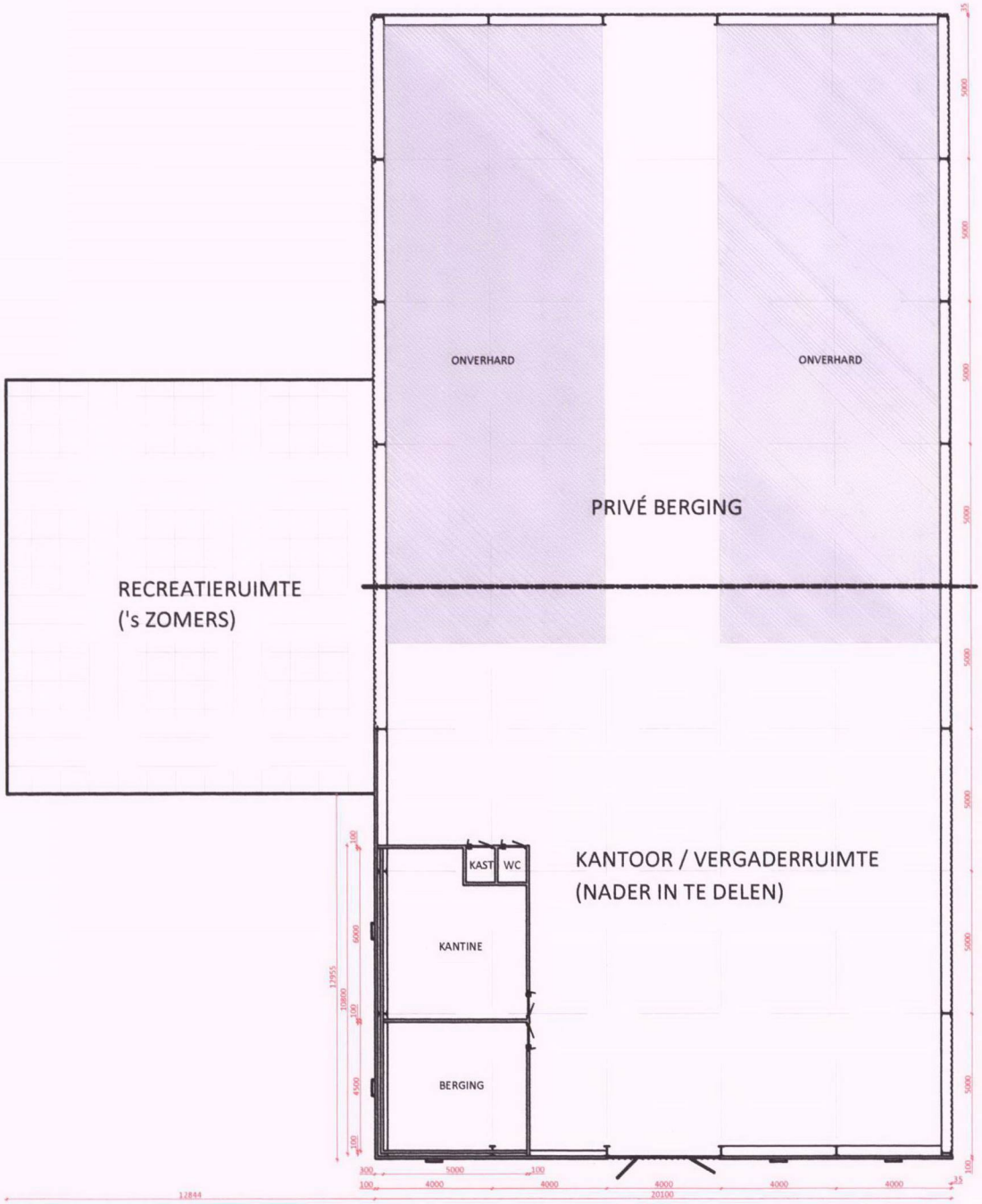
Tenslotte geven wij hierbij een 'Artist Impression' van de locatie 'De Rozenkwekerij' ná het verkrijgen van omgevingsvergunning en ontheffing, zoals de nieuwe gegadigde het zich ter plaatse voorstelt en overeenkomstig hetgeen hiervoor daarover is verwoord.
Alle correspondentie en e-mailverkeer voegen wij hierbij.

Bijlagen: -Artist Impression

-correspondentie/e-mails

BUILDING THE BEST BRAND SPACES

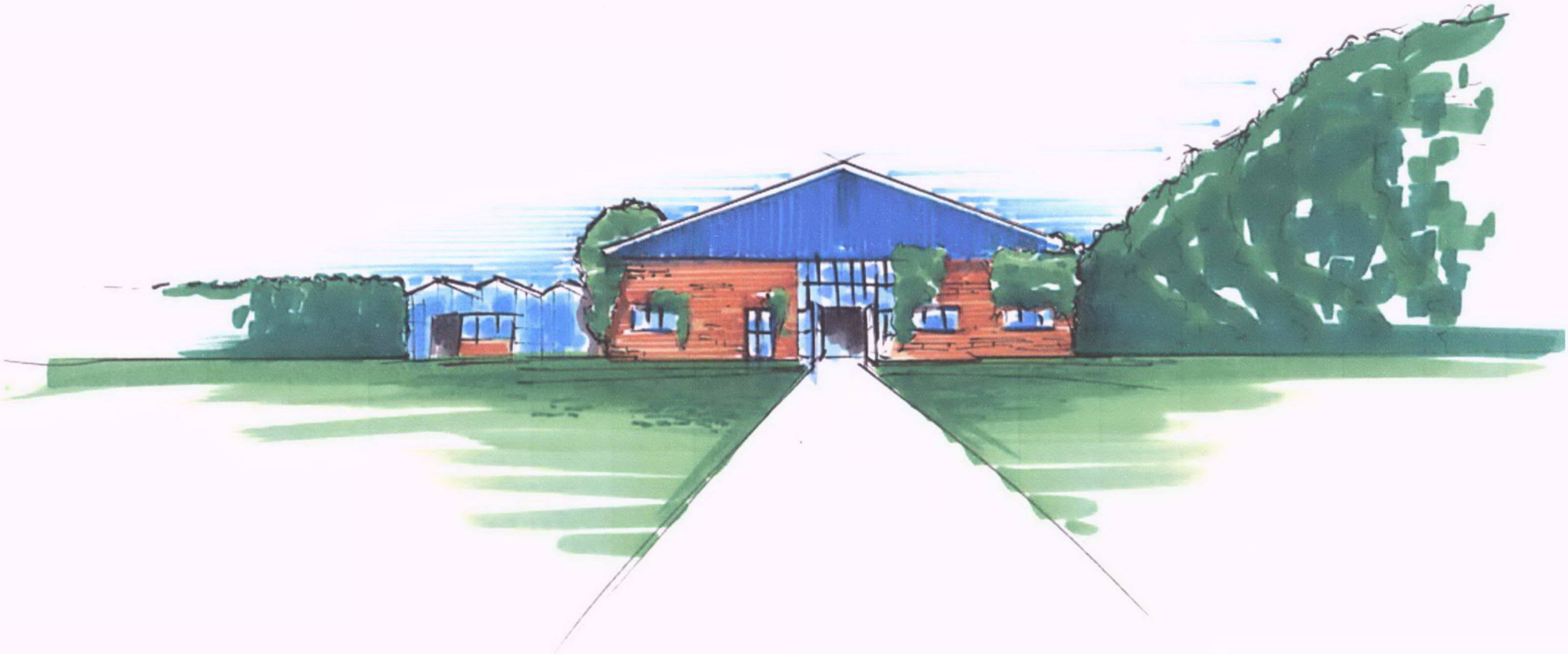
ARTIST IMPRESSIONS
ROZENKWEKEREIJ DEIL 21-8534



PARKEER TERREIN VOOR 20 PARKEERPLEKKEN

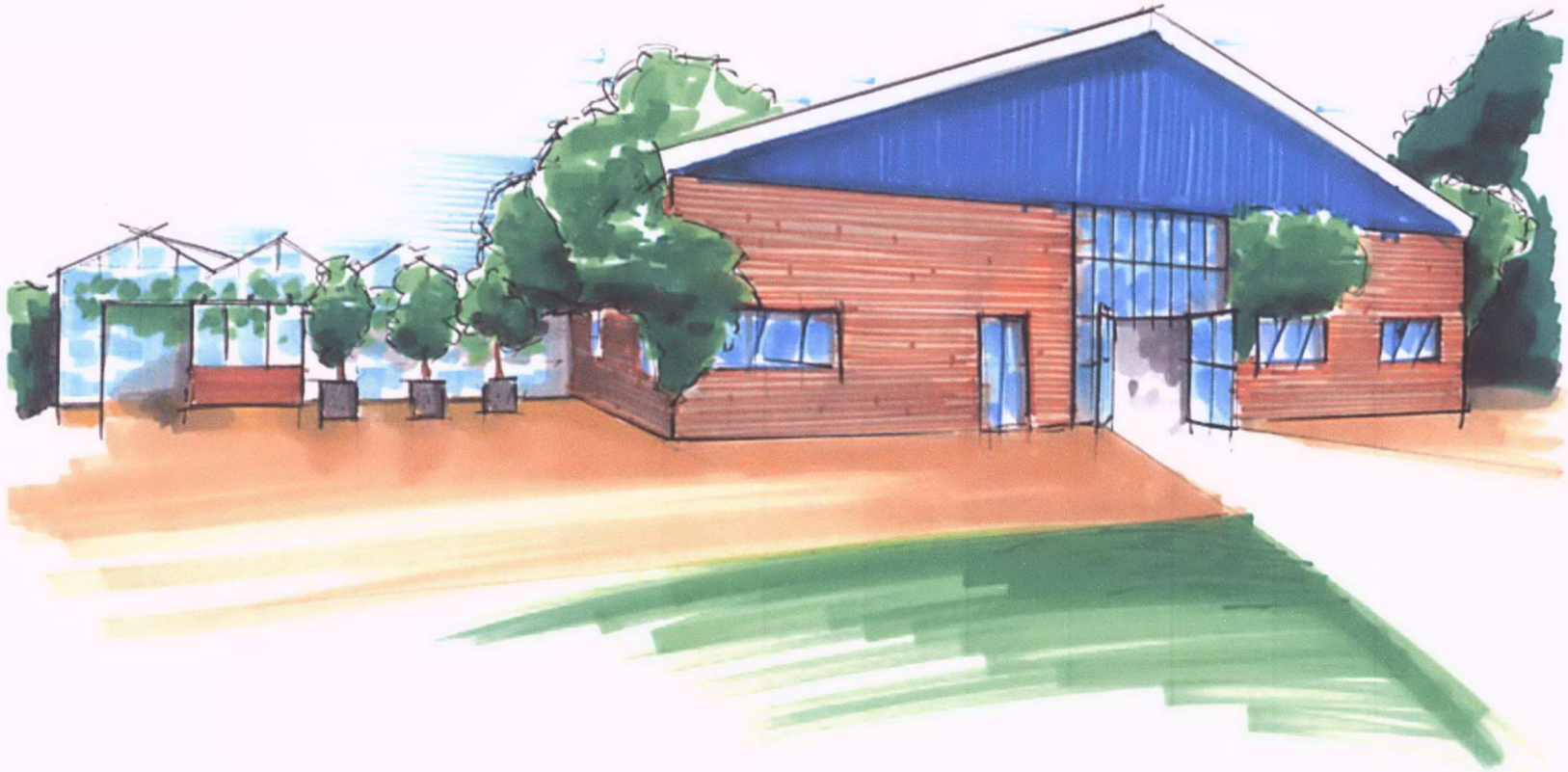
ELDEE

Copyright of this design remains with Eldee expo & interior experts b.v. : Without written permission from Eldee expo & interior experts b.v. this design ,or part of it, may not reproduced, leased or used otherwise.



ELDEE

Copyright of this design remains with Eldee expo & interior experts b.v. : Without written permission from Eldee expo & interior experts b.v. this design ,or part of it, may not reproduced, leased or used otherwise.

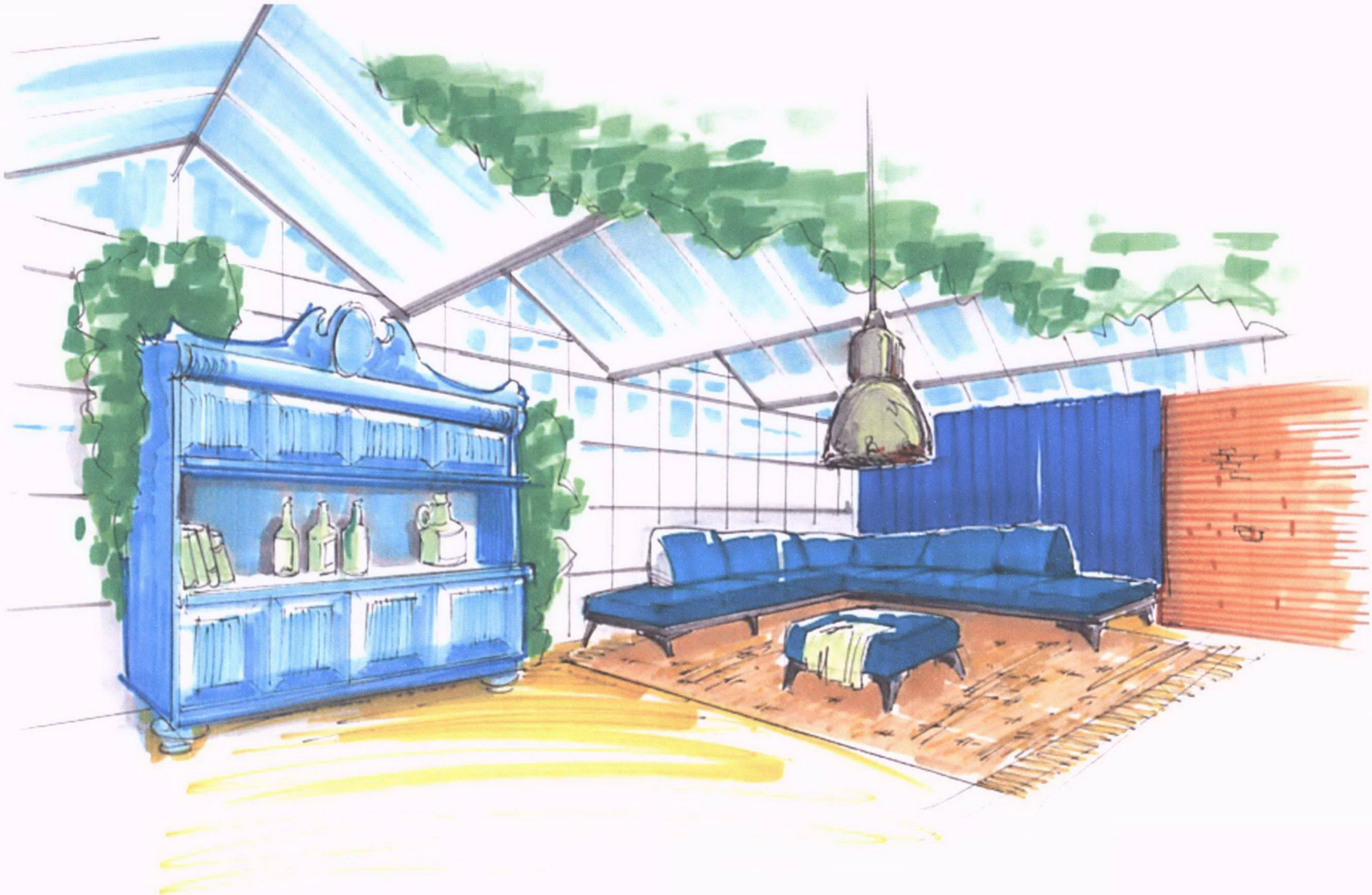


ELDEE

Copyright of this design remains with Eldee expo & interior experts b.v. : Without written permission from Eldee expo & interior experts b.v. this design ,or part of it, may not reproduced, leased or used otherwise.

ELDEE

Copyright of this design remains with Eldee expo & interior experts b.v. : Without written permission from Eldee expo & interior experts b.v. this design ,or part of it, may not reproduced, leased or used otherwise.



ELDEE

Copyright of this design remains with Eldee expo & interior experts b.v. : Without written permission from Eldee expo & interior experts b.v. this design ,or part of it, may not reproduced, leased or used otherwise.

> Ma 27-5-2019 15:07

- U

Geachte mevrouw ,

Vanmorgen hebben wij elkaar gesproken in Asperen. De aanleiding voor dit gesprek was uw brief van 17 april 2019 waarin u verzoekt om aan de bestaande bedrijfswoning bij uw agrarisch bedrijf (rozenkwekerij gelegen aan de Bulkstraat 51 te Deil) de aanduiding "plattelandswoning" te geven. Dit zou dan moeten gebeuren door een ambtshalve aanpassing tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" van de oude gemeente Geldermalsen.

In het gesprek heeft u beschreven dat u het bedrijf al enige tijd te koop heeft staan maar dat er geen serieuze kandidaten zijn geweest. Daarbij speelt ook de onduidelijkheid waarvoor de gebouwen na verkoop gebruikt mogen worden. De verwachting is dat het niet eenvoudig zal zijn om er weer een agrarische functie in te krijgen. De kans is groter dat de bedrijfswoning eerder als reguliere burgerwoning (al of niet in combinatie met een kleinschalige niet-agrarische bedrijfsfunctie) verkocht kan worden.

In het gesprek heb ik aangegeven dat de gemeente West Betuwe ruimte heeft om onder voorwaarden de agrarische bestemming te wijzigen. Dit zou bijvoorbeeld de hoofdbestemming Wonen kunnen worden voor de bedrijfsbebouwing. Daarbij hoeft de bestaande bedrijfsschuur niet gesloopt te worden. De resterende gronden zouden dan als agrarisch (zonder bouwvlak) kunnen worden bestemd (voor al of niet hobbymatig agrarisch gebruik). Het kan ook zijn dat de toekomstige koper andere wensen/gedachten heeft. Alleen een aanduiding "plattelandswoning" betekent dat de bedrijfsschuur (binnen het agrarisch bouwvlak) en de omliggende gronden de agrarische bestemmingen behouden. De vraag is of dit de verkoopbaarheid wel zal bevorderen.

Om te voorkomen dat we nu te snel de bestemming veranderen die voor een koper ook niet gewenst is heb ik aangegeven om een serieuze koper eerst in gesprek te laten gaan met de gemeente. Er zijn zoals gesteld immers mogelijkheden. U zou hiervoor ter oriëntatie kunnen kijken naar artikel 38.1 van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2018 van de voormalige gemeente Geldermalsen. In dat artikel (functieverandering) staan diverse alternatieve gebruiksvormen na beëindiging van het agrarisch gebruik. Het bestemmingsplan is terug te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl

Afgesproken is dat uw brief van 17 april 2019 voorlopig buiten behandeling zal worden gelaten (daarom ook geen legeskosten) in afwachting van mogelijke nieuwe geïnteresseerden die in overleg met de gemeente treden. Zij kunnen dan uiteindelijk het college van B en W verzoeken om een bestemmingswijziging. Aan dergelijke bestemmingswijzigingen zijn dan wel legeskosten verbonden.

Uw eerdere brief en deze mail zitten nu in ons postregistratiesysteem onder **zaaknummer 13137**.

Ik hoop u hiermee voldoende geholpen te hebben. Mocht u vragen hebben dan kun u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Regisseur ruimtelijke ontwikkeling

Gespreksverslag d.d. 19 mei 2021 15:00 u. Locatie: Gemeentehuis Geldermalsen

Betreft: Bestemming en toekomst van locatie Bulkstraat 51, te Deil

Besproken is dat onder huidige bestemming de bovengenoemde locatie onverkoopbaar is gebleken. De locatie staat al jaren te koop bij Makelaardij van Gellicum te Rumpt.

Verschillende gegadigden zijn afgehaakt door de beperkingen die de huidige bestemming, te weten 'Agrarisch' met zich mee brengt.

...

Een andersoortig agrarisch bedrijf heeft op deze locatie geen toekomst i.v.m. de geringe oppervlakte.

Eindelijk heeft zich een serieuze koper aangediend. Het betreft een echtpaar die het woonhuis samen willen bewonen. De schuur willen zij gedeeltelijk inrichten als kantoor. De huidige kantoor situatie is te klein. De beoogde oppervlakte betreft ca 20x 20 m. De verandering is grotendeels dus slechts intern. Extern wellicht een of een paar extra ramen. Het beoogde kantoorgedeelte wordt dan ook intern geïsoleerd. Het huidige kantoor is reeds geïsoleerd gebouwd. Het bedrijf dat gevestigd gaat worden op de locatie betreft een dienstverlenend bedrijf waarbij personeelsleden een ambulante functie hebben De rest van de schuur zal voor prive-doeleinden worden gebruikt zoals het parkeren van een auto.

De ambtenaar kon zich hier in vinden. Wat hij en de gemeente niet wil is de schuur in zijn geheel verbouwd zien als kantoor. De bedrijfswoning zal dan de bestemming 'burgerbewoning' krijgen. Ook hierin zag de ambtenaar geen problemen.

De buitenruimte aan de zuidkant is momenteel ingericht met kweekbedden en een bewateringsinstallatie. Deze zal in de nieuwe beoogde situatie teruggebracht worden tot grasland (zoals het vroeger was) eventueel met wat (fruit)bomen ter verfraaiing en om het landelijke karakter te benadrukken.

Om bovenstaande te realiseren, zal er met een goede artist-impression en bouwtekeningen/plattegronden een bestemmingswijziging worden aangevraagd. De ambtenaar benadrukte het belang hiervan.

Afgesproken is dat de eigenaar deze procedure op eigen kosten en risico zal indienen.