

Ruimtelijke onderbouwing



voor de locatie

Vaartweg 14 te Dongen

ten behoeve van een wijzigingsplan
ingevolge artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening

Gemeente Dongen
Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. wijzigingsplan o.g.v. art. 3.6 Wro
Vaartweg 14 te Dongen

Naam initiatiefnemer:

Jong Fruit B.V.
Dhr. De Jong & dhr. Van der Wouw
Vaartweg 14
5106 ND Dongen

Kadastrale gegevens locatie:

Locatie bedrijf: Vaartweg 14
Situatie: gemeente Dongen
Sectie: N, nummers 189, 268, 541, 620, 818 en 819

Opgesteld door:

ABAB Accountants en Adviseurs
Vastgoedadvies B.V.
Mr. M.C.H. van de Sande - van de Ven
Ellen Pankhurststraat 1K
Postbus 10085
5000 JB Tilburg
013-4647269

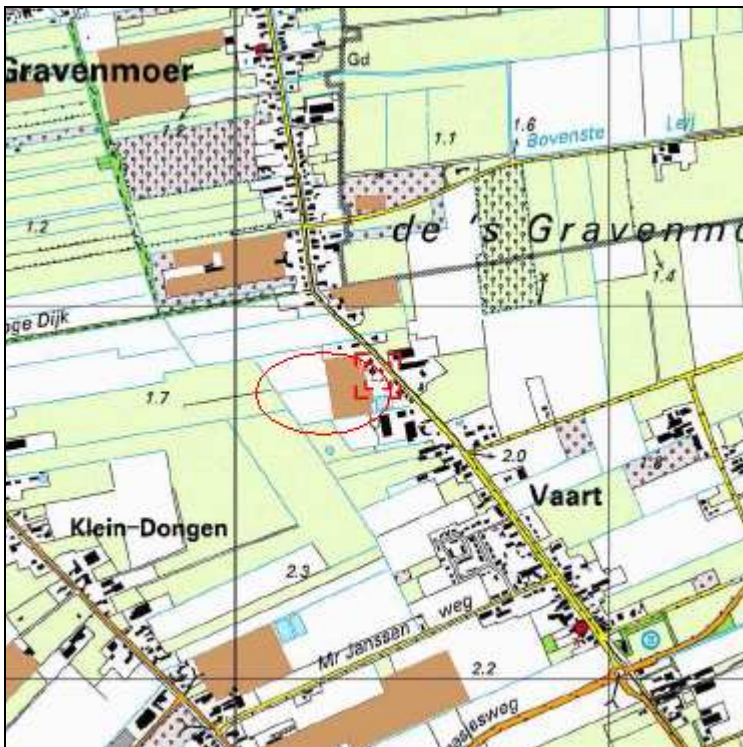
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Huidige situatie	5
1.3	Gewenste ontwikkeling	6
2	Beleidsuitgangspunten	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	8
2.3	Provinciaal beleid: Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011	10
2.4	Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan	12
2.5	Samenvatting	16
3	Planologisch relevante aspecten	17
3.1	Economische uitvoerbaarheid	17
3.2	Milieuaspecten	17
3.2.1	Geluid	17
3.2.2	Wegverkeerslawaaai	17
3.2.3	Luchtkwaliteit	17
3.2.4	Bodem	18
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	19
3.3.1	Cultuurhistorie	19
3.3.2	Archeologie	19
3.4	Externe veiligheid	19
3.5	Flora en Fauna	20
3.6	Water	20
4	Conclusie	24
	Bijlage	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Jong Fruit B.V. is een glastuinbouwbedrijf dat is gevestigd aan de Vaartweg 14 te Dongen. Het bedrijf wordt gerund door de heren De Jong en Van der Wouw en is gespecialiseerd in aardbeien die het gehele jaar door worden geproduceerd. Om het bedrijf verder te kunnen ontwikkelen in een duurzame economische context, is het noodzakelijk om uit te breiden.



Figuur: Topografische ligging

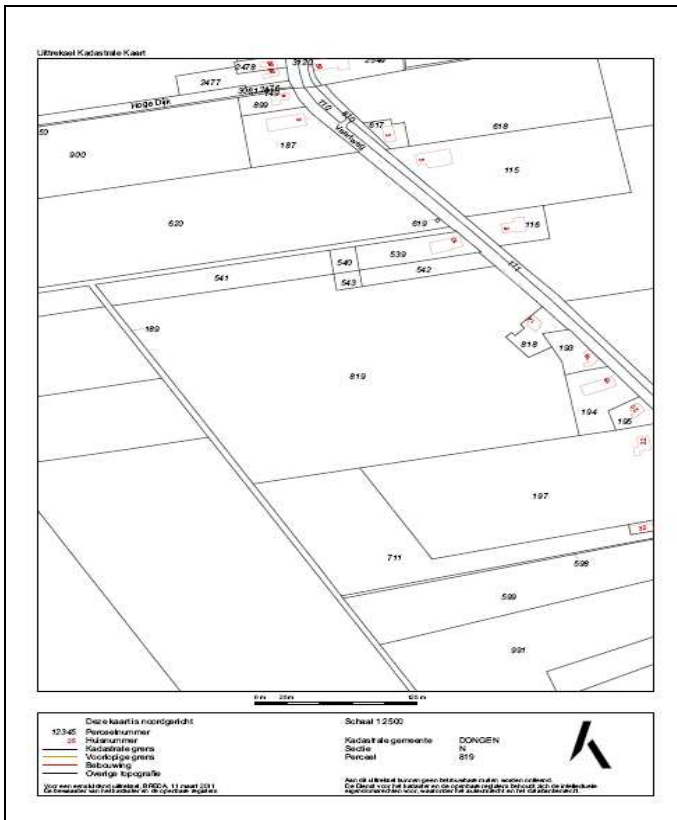
Zodoende is het plan ontstaan om een nieuwe tuinbouwkas en een trayveld te realiseren, waardoor meer bedrijfsrendement kan worden behaald. Echter, het huidige agrarische bouwvlak voldoet niet om deze plannen daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Daarom dient het huidige agrarisch bouwvlak te worden vergroot. Hiertoe is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze plannen. De uiteindelijke medewerking zal onder meer afhankelijk zijn van het voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan, het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing, het opstellen van een landschapsplan voor de groenstrook, het sluiten van een of meerdere privaatrechtelijke overeenkomsten, het sluiten van een planschadeovereenkomst en het afwegen van belangen van derden.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Dongen. Het vigerende bestemmingsplan biedt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bouwblok te wijzigen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden. Middels een wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de betreffende voorwaarden. In de voorliggende toelichting wordt ingegaan op deze voorwaarden.

1.2 Huidige situatie

De heren De Jong en Van der Wouw hebben aan de Vaartweg 14 te Dongen een locatie met een agrarisch bouwblok. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie N, percelen 189, 268, 541, 620, 818 en 819. Zie onderstaand figuur.



Figuur: Uittreksel kadastrale kaart (niet op schaal)

Op dit moment exploiteren de heren op deze locatie een agrarisch bedrijf, gespecialiseerd in de glastuinbouw. Op het bedrijf zijn naast het woonhuis en de kas nog een damwandschuur, een stenen schuur en een waterbassin aanwezig. In onderstaande figuur is de bestaande bouwblokomvang met bijbehorende bebouwing aangegeven. De aanwezige bebouwingen zijn functioneel en blijven zowel in vorm als functie ongewijzigd aanwezig.



Figuur: Huidige situatie (bron: Google Maps)

Bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Dongen” heeft de locatie een agrarische bestemming. De gronden die als “Agrarisch” zijn aangewezen, zijn op grond van artikel 3 van de bestemmingsregels bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
en tevens voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘glastuinbouw’: glastuinbouw als hoofdtak;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve kwekerij’: intensieve kwekerij in gebouwen als hoofdtak;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’: intensieve veehouderij als hoofdtak;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf’: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’: tevens voor de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- g. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarische bedrijf;
- h. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, natuurvriendelijke oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de aspecten met betrekking tot het bestemmingsplan.

1.3 Gewenste ontwikkeling

Om het bedrijf van Jong Fruit BV verder te kunnen ontwikkelen, zijn de huidige plannen ontstaan. Momenteel is er sprake van vrijliggend grasland waaruit geen enkel rendement wordt gehaald. Door het betreffende grasland in gebruik te nemen als trayveld, kan er door middel van eigen kweek een hoger bedrijfsrendement worden gehaald.



Figuur: voorbeelden trayveld

Met de beoogde werkwijze kan Jong Fruit BV uniforme planten kweken en daardoor een kwalitatieve slag maken. Daarnaast wil The Greenery, de afnemer van de aardbeien, meer volume afnemen.

Het komt erop neer dat het huidige bouwblok onvoldoende ruimte geeft om de beoogde plannen te realiseren. De uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het bedrijf nopen dan ook tot vergroting van het bouwblok. Vanwege deze uitbreiding en kwaliteitsslag, zullen een nieuwe schuur, een nieuwe kas en een trayveld worden gerealiseerd. In onderstaande figuur is de nieuw gewenste bouwblokomvang opgenomen met bijbehorende bebouwing.



Figuur: Gewenste situatie (bron: Van Amelsfoort kassenbouw bv)

In de gewenste situatie wordt een nieuwe kas aan de westzijde van het bedrijf gerealiseerd, achter de bestaande kas. De nieuwe schuur is tussen de bestaande kas en de nieuwe kas gepland. Het trayveld zal aan de noordzijde van de locatie worden gerealiseerd. Deze situering biedt de meest efficiënte situatie met logistieke voordelen. Het huidige bouwblok is echter te klein om deze plannen uit te kunnen voeren.

2 Beleidsuitgangspunten

2.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Het gaat hierbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota worden de beleidshoofddijnen weergegeven waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Er wordt gepleit voor een verdergaande decentralisatie en deregulering.

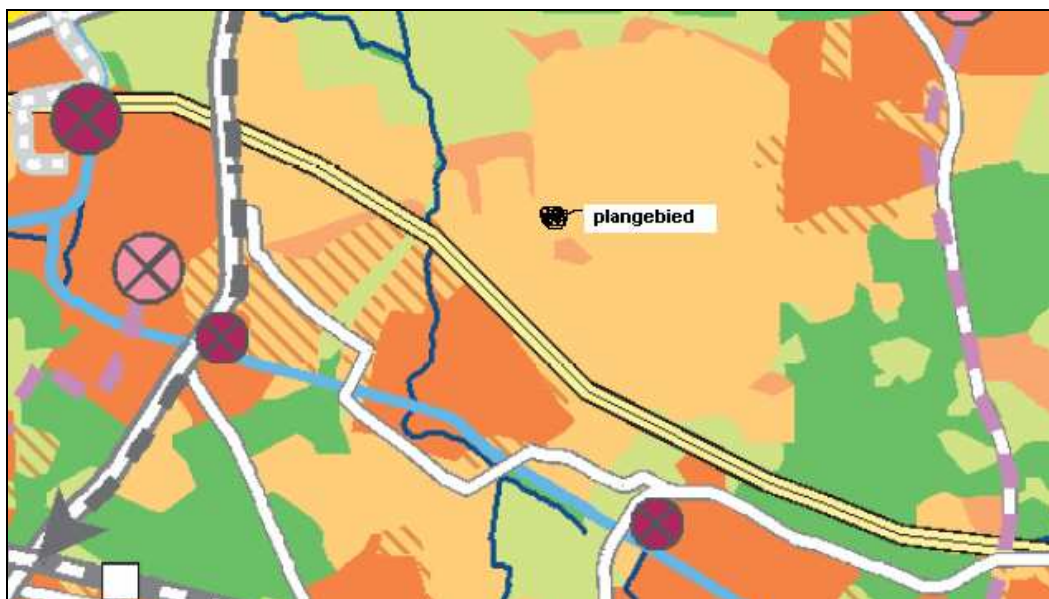
Het onderhavige wijzigingsplan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn. Er kan wel worden geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan een vitaal platteland en het creëren van economische dragers in het buitengebied.

2.2 Provinciaal beleid: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hierin geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). Deze visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. In de Structuurvisie heeft de provincie vier robuuste ruimtelijke structuren uitgewerkt: de Groenblauwe structuur, het Landelijk gebied, de Stedelijke structuur en de Infrastructuur. Een specifiek onderdeel van de structuurvisie zijn de Gebiedspaspoorten. Deze bevatten de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

Ruimtelijke structuur

Volgens de Structurenkaart is het onderhavige wijzigingsplan gelegen in Landelijk gebied (zie onderstaand figuur). Het Landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het Landelijk gebied wordt door de provincie onderscheid gemaakt tussen "Gemengd landelijk gebied" en "Accentgebied agrarische ontwikkeling". De onderhavige locatie is gelegen binnen het "Gemengd landelijk gebied", hetgeen betekent dat de provincie het multifunctioneel gebruik als uitgangspunt neemt. Het onderhavige wijzigingsplan past dan ook binnen de ruimtelijke structuur van de Structuurvisie.



Figuur: Uitsnede Structurenkaart (bron: provincie Noord-Brabant)

- d. bestaande laanbeplanting buiten het patroon van vaarten op termijn te laten vervallen;
 - e. bij verkeerstechnische aanpassingen in ontginningslinten rekening te houden met het dragende en verbindende karakter;
 - f. het open houden van de zone aan weerszijden van de A59, zodat de snelweg als autonoom element in het landschap beleefbaar blijft;
 - g. ruimte te bieden aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en nieuwe bebouwingslinten, waarbij deze ontwikkelingen bijdragen aan het herstel van het watersysteem (kwel benutten) en aan de versterking van de gebiedseigen landschaps- en cultuurhistorische kenmerken.
3. Het versterken van de openheid van het slagenlandschap op de klei (ten noorden van de Winterdijk). Dit kan door:
- a. in te zetten op vormen van landbouw die de openheid ondersteunen;
 - b. ruimtelijke accenten aan te brengen door langs de lange noord-zuidlijnen enkele rijen hoge beplanting aan te brengen met inheems materiaal. Bestaande laanbeplanting buiten dit patroon kan op termijn vervallen.
4. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten sloten en andere wateren, sloot- en greppelkanten, open weide en akkergebied, perceelsranden, en het open en besloten cultuurlandschap goede indicatoren zijn. Dit betreft bijvoorbeeld soorten als spitsfonteinkruid, de poel- en heikikker, de grutto, overwinterende kleine zwanen en ganzen, de blauwborst en de kamsalamander. Het benutten van kwel voor natuurontwikkeling door de samenhang tussen de geïsoleerd gelegen natuurgebieden te verbeteren en daarmee het watersysteem te optimaliseren.
5. Ontwikkeling van landbouw op een zodanig wijze dat de kwaliteiten van het landschap worden versterkt. Dit kan door:
- a. ontwikkeling van het landbouwon ontwikkelingsgebied, boomteeltgebied en vestigingsgebied glastuinbouw tussen Dongen en Kaatsheuvel (bijvoorbeeld ruimte voor opslag en verwerking agrarische producten op bouwblokken, en verbetering van de ontsluiting voor landbouwkundig verkeer) waarbij is aangegeven hoe de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan behoud en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - b. grondgebonden landbouw gebruik te laten maken van kwel voor de productie van teelten.

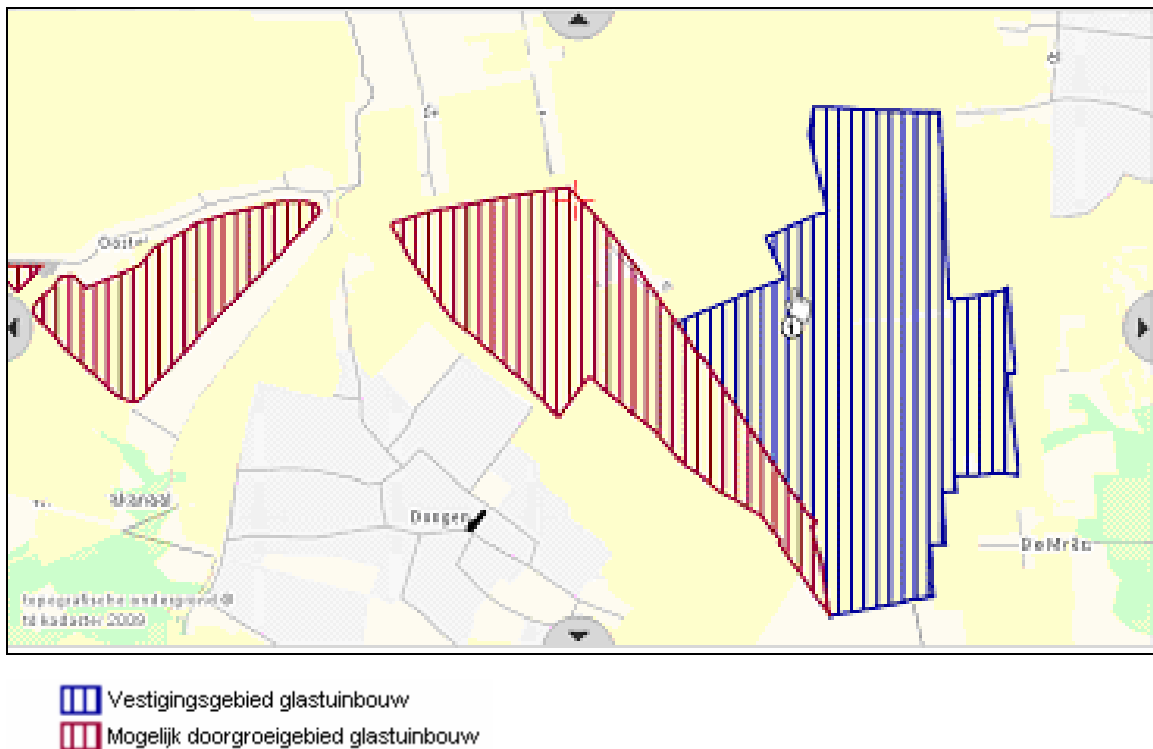
Doordat de provincie in het gebiedspaspoort “Langstraat” onder andere ruimte wil geven aan de ontwikkeling van glastuinbouw, kan worden gesteld dat het onderhavige plan past binnen de ambitie van het gebiedspaspoort “Langstraat”. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het onderhavige plan past binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

2.3 Provinciaal beleid: Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

De Provincie Noord-Brabant heeft regels en kaarten opgesteld waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen voor glastuinbouw. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen. De Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid. De Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte fase 1. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 definitief in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat ondermeer regels voor:

- de stedelijke ontwikkeling;
- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- de glastuinbouw;
- niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.



Figuur: Kaart Verordening Ruimte "Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines"

In deze kwestie zijn met name de bepalingen omtrent de glastuinbouw van belang. Uit de bovenstaande figuur blijkt dat de onderhavige locatie is gelegen in "Mogelijk doorgroeigebied". Artikel 10.2 van de Verordening ruimte stelt dan de volgende regels:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw:
 - a. bepaalt dat nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet zijn toegestaan;
Het onderhavige wijzigingsplan betreft geen nieuwvestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf, maar een bestaand bedrijf.
 - b. bepaalt tot welke maat uitbreiding van glastuinbouwbedrijven is toegestaan.
Onder artikel 3.7 van de bestemmingsplanregels staan de betreffende wijzigingsregels vermeld. Zo bepaalt artikel 3.7.1 aan welke voorwaarden een wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen moet voldoen. Artikel 3.7.7 bevat de voorwaarden bij vergroting of vormverandering van het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf in doorgroeigebied en LOG. Onder 2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de bestemmingsplanbepalingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in uitbreiding van glastuinbouwbedrijven bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde uitbreiding voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving zoals vereist op grond van artikel 2.1, derde lid;
In de bestemmingsplantoelichting wordt een nadere verantwoording hiertoe gegeven.
 - b. de beoogde uitbreiding leidt tot voordelen op het gebied van duurzaamheid en synergie.
In de bestemmingsplantoelichting wordt een nadere verantwoording hiertoe gegeven.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan bepalen dat nieuwvestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is toegestaan mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
Het onderhavige wijzigingsplan betreft geen nieuwvestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf, maar een bestaand bedrijf.
4. Uit de in het derde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:

- a. de nieuwvestiging of de omschakeling noodzakelijk is in verband met de sanering van een glastuinbouwbedrijf dan wel voortvloeit uit de herschikking van glastuinbouwbedrijven binnen het doorgroeigebied;
- b. is verzekerd dat elders daadwerkelijk een glastuinbouwbedrijf planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
- c. onder toepassing van artikel 2.1 de ruimtelijke kwaliteit door de sanering of de herschikking wordt bevorderd.

Het onderhavige wijzigingsplan betreft geen nieuwvestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf.

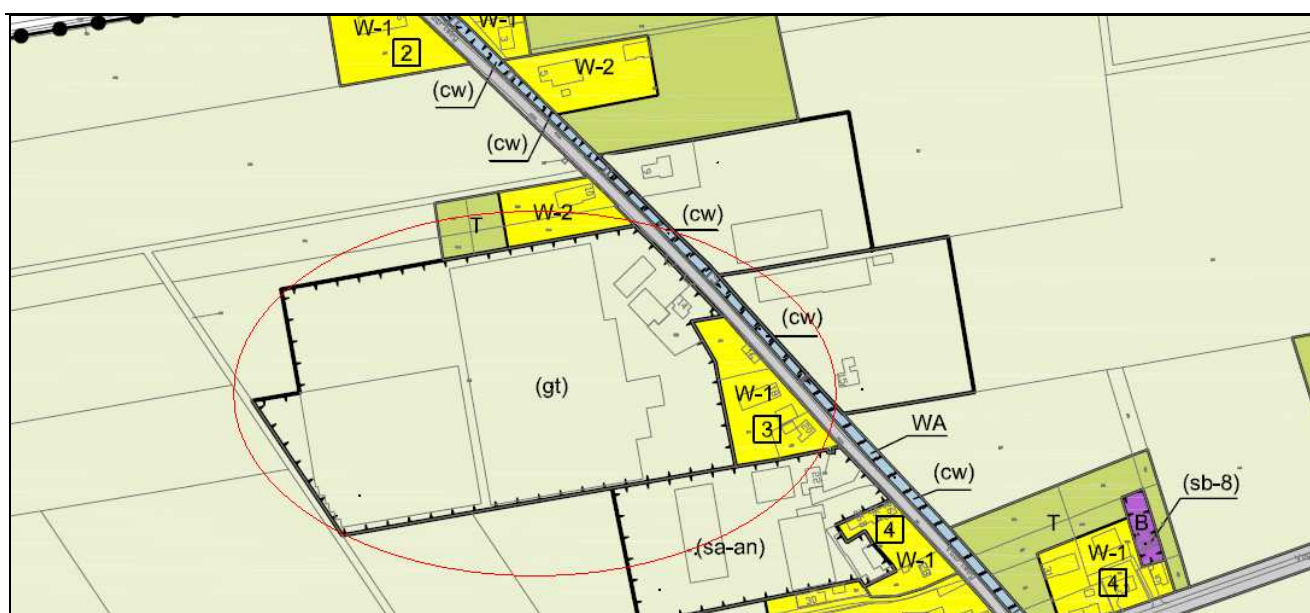
- 5. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw kan voorzien in een VAB-vestiging van een of meer wooneenheden, als bedoeld in artikel 11.1, derde lid, onder a en b, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van glastuinbouwbedrijven niet worden gehinderd.

Het betreft in casu geen VAB-vestiging.

Conclusie: het onderhavige wijzigingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte.

2.4 Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan “Buitengebied” ligt op de onderhavige locatie de gebiedsbestemming “Agrarisch” met de functieaanduiding “glastuinbouw (gt)”.



Figuur: bestemmingsplankaart 9niet op schaal)

De gronden die als “Agrarisch” zijn aangewezen, zijn op grond van artikel 3 van de bestemmingsregels¹ bestemd voor de volgende doeleinden:

- j. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- en tevens voor:
- k. ter plaatse van de aanduiding ‘glastuinbouw’: glastuinbouw als hoofdtak;
- l. ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve kwekerij’: intensieve kwekerij in gebouwen als hoofdtak;
- m. ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’: intensieve veehouderij als hoofdtak;
- n. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf’: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;

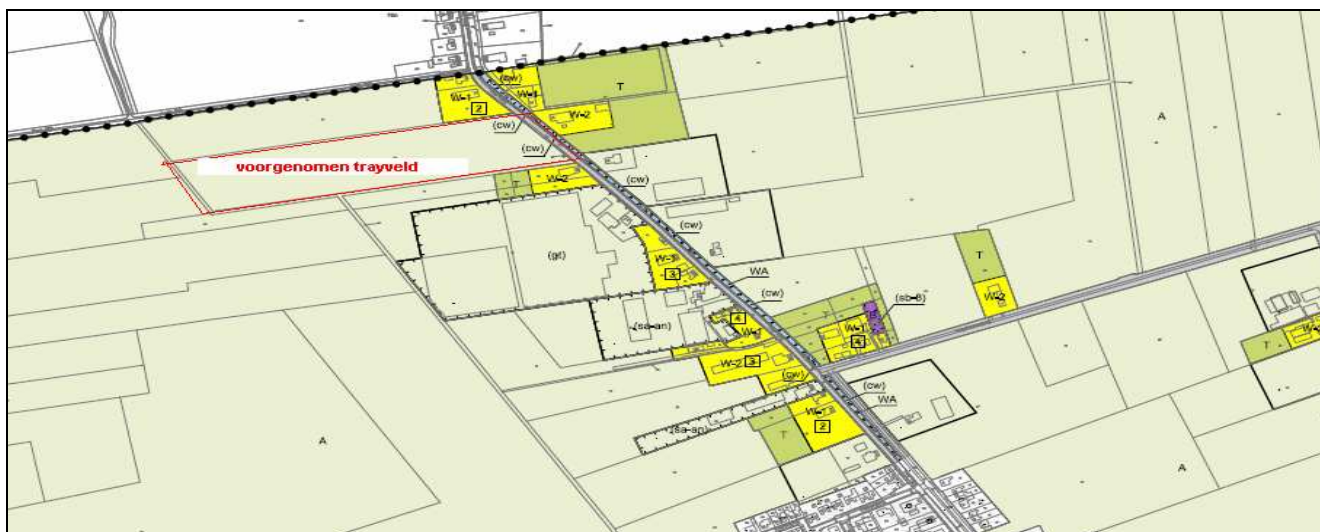
¹ Zie bijlage.

- o. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop': tevens voor de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- p. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarische bedrijf;
- q. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- r. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, natuurvriendelijke oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Voor wijziging en vergroting van bouwvlakken zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied" onder 3.7 wijzigingsregels ex artikel 3.6 Wro opgenomen. In de artikelen 3.7.1 en 3.7.7 van de bestemmingsplanregels staan de voorwaarden vermeld waaraan een wijziging of vergroting van een agrarisch bouwvlak moet voldoen. Artikel 3.7.1 is van toepassing op het trayveld en artikel 3.7.7 is van toepassing op de schuur en de kas.

Het betreft de volgende voorwaarden:

Trayveld



Figuur: bestemmingsplankaart (niet op schaal)

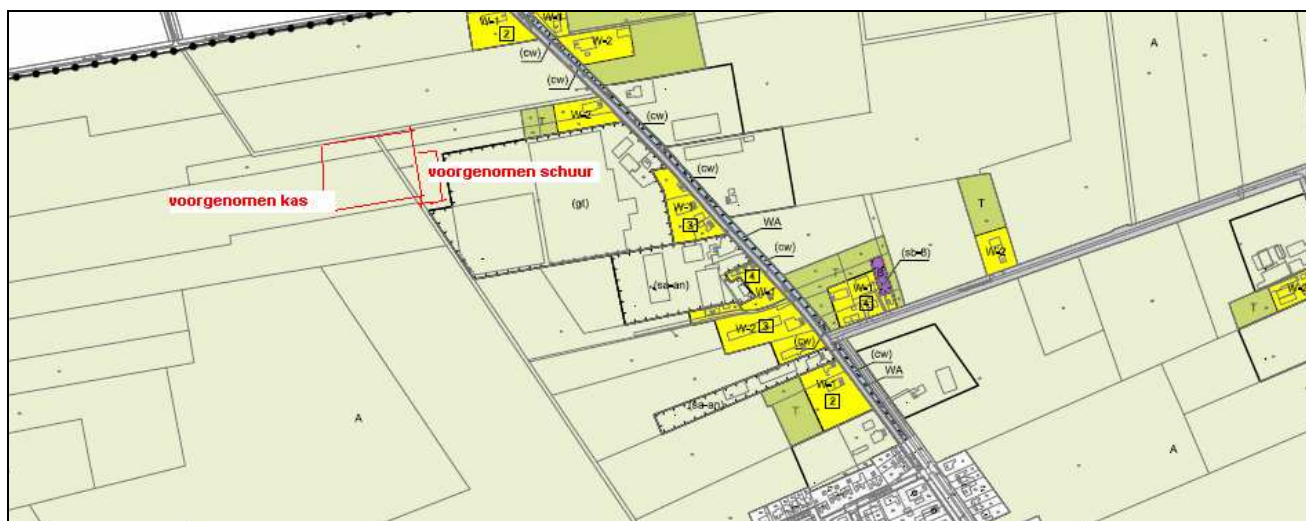
Artikel 3.7.1 Wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen een bouwvlak wijzigen en vergroten voor het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen en het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-permanente teeltondersteunende voorzieningen', met dien verstande dat:

- a. wijziging alleen is toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
Zie hiervoor de beschrijving van de huidige situatie en gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 1. Ook is de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen van oordeel dat de gevraagde uitbreidingen noodzakelijk zijn uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling, ook op langere termijn.
- b. ten behoeve van stellingen en permanente overkappingsconstructies het bouwvlak met ten hoogste 2 ha mag worden vergroot;
Er zal in casu een trayveld voor aardbeienplanten worden gerealiseerd, waarbij geen sprake zal zijn van stellingen of permanente overkappingsconstructies.
- c. ten behoeve van lage, permanente teeltondersteunende voorzieningen (zoals containervelden) het bouwvlak met ten hoogste 4 ha mag worden vergroot;
Er is hier sprake van een lage, permanente teeltondersteunende voorziening (trayveld voor aardbeienplanten) met een uitbreiding van circa 32.280 m². Deze uitbreiding valt dan ook ruimschoots binnen het maximum van 4 hectare.
- d. op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-permanente teeltondersteunende voorzieningen' zijn uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen en erfafscheidingen toegestaan;

- Het betreft hier geen gronden met deze nadere aanduiding (zie bovenstaand figuur).*
- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 3 meter;
De landschappelijke inpassing is ontworpen door Stichting Het Noordbrabantslandschap, waarbij rekening is gehouden met deze vereisten. Dit plan is als bijlage bijgevoegd.
 - f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
De naastgelegen percelen hebben grotendeels een agrarische bestemming (zie bovenstaand figuur), waardoor geen sprake is van een onevenredige aantasting; het betreft immers een uitbreiding van een agrarisch bouwvlak. Voor wat betreft de woon- en tuinbestemmingen is er eveneens geen sprake van een onevenredige aantasting.
 - g. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
In casu neemt het verhard oppervlak toe met meer dan 1.000 m², zodat burgemeester en wethouders schriftelijk advies moeten aanvragen. Dit advies is als bijlage bijgevoegd. Jong Fruit BV heeft in een eerder stadium advies ingewonnen van het Waterschap Brabantse Delta, zodat de plannen in overeenstemming met de betreffende vereisten zijn ontworpen.
 - h. medewerking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.
Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd.

Schuur en kas



Figuur: bestemmingsplankaart (niet op schaal)

Artikel 3.7.7 Vergroting of vormverandering bouwvlak glastuinbouwbedrijf in doorgroeigebied en LOG

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in het gebied met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' of 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied-1' ten behoeve van de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5,5 ha waarvan ten hoogste 5 ha benut mag worden voor kassen;
Het bouwblok bedraagt 55.000 m², hetgeen de maximaal toegestane oppervlakte van 5,5 hectare betreft. Hierbij zal de nieuw te bouwen kas een oppervlakte van circa 12.312 m² in beslag nemen. De bestaande kas heeft een oppervlakte van circa 34320 m². Hierdoor wordt een gezamenlijke oppervlakte van 46632 m² aan kassen worden gerealiseerd. De nieuwe schuur neemt circa 1.116 m² in.
- b. wijziging wordt slechts toegepast indien tevens aannemelijk is dat bij vergroting geen sprake is van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, onder andere gelet op:

1. een lengte-breedte verhouding van kassen die passend is binnen de structuur van het landschap en passend binnen de structuur van het bebouwingslint waarin het bedrijf is gelegen;
De bebouwing wordt zoveel mogelijk achter de bestaande bebouwing gesitueerd (vanaf de straatkant gezien) en er is rekening gehouden met de lengte-breedte verhouding van de kavels aldaar.
 2. de onderlinge afstanden tussen kassen in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied;
De nieuwe kas en schuur wordt zoveel mogelijk achter de bestaande bebouwing gesitueerd en past binnen de lengte-breedte verhouding van de kavels.
 3. de locatie van bijbehorende voorzieningen als silo's en bassins;
Er is sprake van een zo compact mogelijk bouwblok.
 4. de wijze waarop rekening wordt gehouden met aanwezige natuur-, landschaps- of cultuurhistorische elementen in de directe omgeving;
De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan niet aangemerkt als gronden met een landschappelijke of cultuurhistorische waarde. Het plan wordt landschappelijk ingepast door middel van een beplantingsplan dat door het Brabants Landschap is ontwikkeld. Hiermee wordt gegarandeerd dat er terdege rekening wordt gehouden met de (mogelijke) aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische elementen in de directe omgeving.
- c. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
Het beplantingsplan (zie bijlage) is opgesteld door het Brabants Landschap en biedt hiermee de garantie dat er sprake is van een adequate landschappelijke inpassing.
- d. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd.
- e. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
Zie hiervoor de beschrijving van de huidige situatie en gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 1. Ook is de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen van oordeel dat de gevraagde uitbreidingen noodzakelijk zijn uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling, ook op langere termijn.
- f. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de streefwaarde voor een volwaardig hoofdberoepsbedrijf 70 nge betreft. In onderstaande tabel is het aantal nge berekend voor Jong Fruit BV en blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de definitie van een volwaardig agrarisch bedrijf. AAB-advies
- g. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestemmingen optreden voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
De naastgelegen percelen hebben grotendeels een agrarische bestemming (zie bovenstaand figuur), waardoor geen sprake is van een onevenredige aantasting; het betreft immers een uitbreiding van een agrarisch bouwvlak. Voor wat betreft de woon- en tuinbestemmingen is er eveneens geen sprake van een onevenredige aantasting.
- h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.
In casu neemt het verhard oppervlak toe met meer dan 1.000 m², zodat burgemeester en wethouders schriftelijk advies moeten aanvragen. Dit advies is als bijlage bijgevoegd. Jong Fruit BV heeft in een eerder stadium advies ingewonnen van het Waterschap Brabantse Delta, zodat de plannen in overeenstemming met de betreffende vereisten zijn ontworpen.

Categorie	Aantal	Eenheid	NGE per eenheid	Aantal nge
Groenten, onder glas				
Opkweekmateriaal	3,2	ha, gemeten maat	266,901	854,1
Aardbelen onder glas	5	ha, gemeten maat	159,155	795,8

Figuur: Aantal nge voor Jong Fruit BV te Dongen (bron: LEI WageningenUR)

2.5 Samenvatting

De bouwblokvergroting en –verandering passen binnen het provinciaal beleid. Deze ontwikkeling op de onderhavige locatie past namelijk binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening Ruimte. Derhalve is de gemeente verzocht om middels een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

3 Planologisch relevante aspecten

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening te worden gehouden met diverse aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Hieronder worden de relevante aspecten nader uiteengezet.

3.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van het onderhavige plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer Jong Fruit BV, de heren De Jong en Van der Wouw. Het plan is economisch uitvoerbaar.

3.2 Milieuaspecten

Het Besluit glastuinbouw stelt regels aan alle bedrijven met glastuinbouwactiviteiten. Een glastuinbouwbedrijf is een inrichting die behoort tot categorie 9.1 onder f uit bijlage 1 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit en is bestemd voor het uitsluitend of in hoofdzaak onder een permanente opstand van glas of kunststof telen van gewassen.

3.2.1 Geluid

Op de locatie zal als gevolg van onderhavig wijzigingsplan geen noemenswaardige toename ontstaan van het auto- en vrachtverkeer ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment wordt vrijwel dagelijks een paar pallets opgehaald, waarbij de laadcapaciteit van een vrachtwagen bij lange na niet volledig wordt benut. In de toekomstige situatie zal het aantal pallets circa vijf à zes bedragen. Hierbij zal nog steeds gemiddeld één vrachtwagen per dag het terrein bezoeken ten behoeve van het transport van de afnemer van de aardbeien (The Greenery). Een geluidsonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

3.2.2 Wegverkeerslawaaï

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Vaartweg te Dongen. Het betreft hier een plattelandsweg met een maximumsnelheid van 50 km per uur. Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een bestaand agrarisch bedrijf. Een dergelijke functie is geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet Geluidhinder (Wgh). Derhalve is een akoestisch onderzoek niet nodig.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Veel aspecten van deze regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt:

- het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen het Besluit NIBM;
- de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen de Regeling NIBM;
- de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (en bijbehorende Handreiking Projectsaldering);
- de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (en de Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit);
- het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- het toekomstige Besluit gevoelige bestemmingen, op grond van artikel 5.16a Wm.

De AMvB 'Besluit NIBM' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Bijlage 1 van de Regeling NIBM geeft aan, wanneer een nieuwe inrichting of een uitbreiding van een bestaande inrichting NIBM is. In de Regeling NIBM zijn voor twee categorieën inrichtingen (getalsmatige) grenzen opgesteld:

1. landbouwinrichtingen (voorschrift 1A.1 en 1B.1)
2. spoorwegemplacementen (voorschrift 1A.2 en 1B.2)

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen:

- a. *akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt.* *
- b. *inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw.* *
- c. *permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen**
- d. *permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare (3% criterium).*
- e. *kinderboerderijen.* *

* Al deze inrichtingen zijn NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf.

Het bouwplan van Jong Fruit B.V. betreft een kas voor aardbeienteelt. Volgens de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, valt het bedrijf in de categorie 'landbouwinrichtingen'. Daarbij valt het in de subcategorie d van de Regeling NBIM aangezien het een permanente en verwarmde opstand van glas betreft en de uitbreiding onder de 2 hectare blijft, namelijk 12.312 m². Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een bepaalde stof in de lucht. Dit betekent dat er geen verdere toetsing nodig is.

3.2.4 Bodem

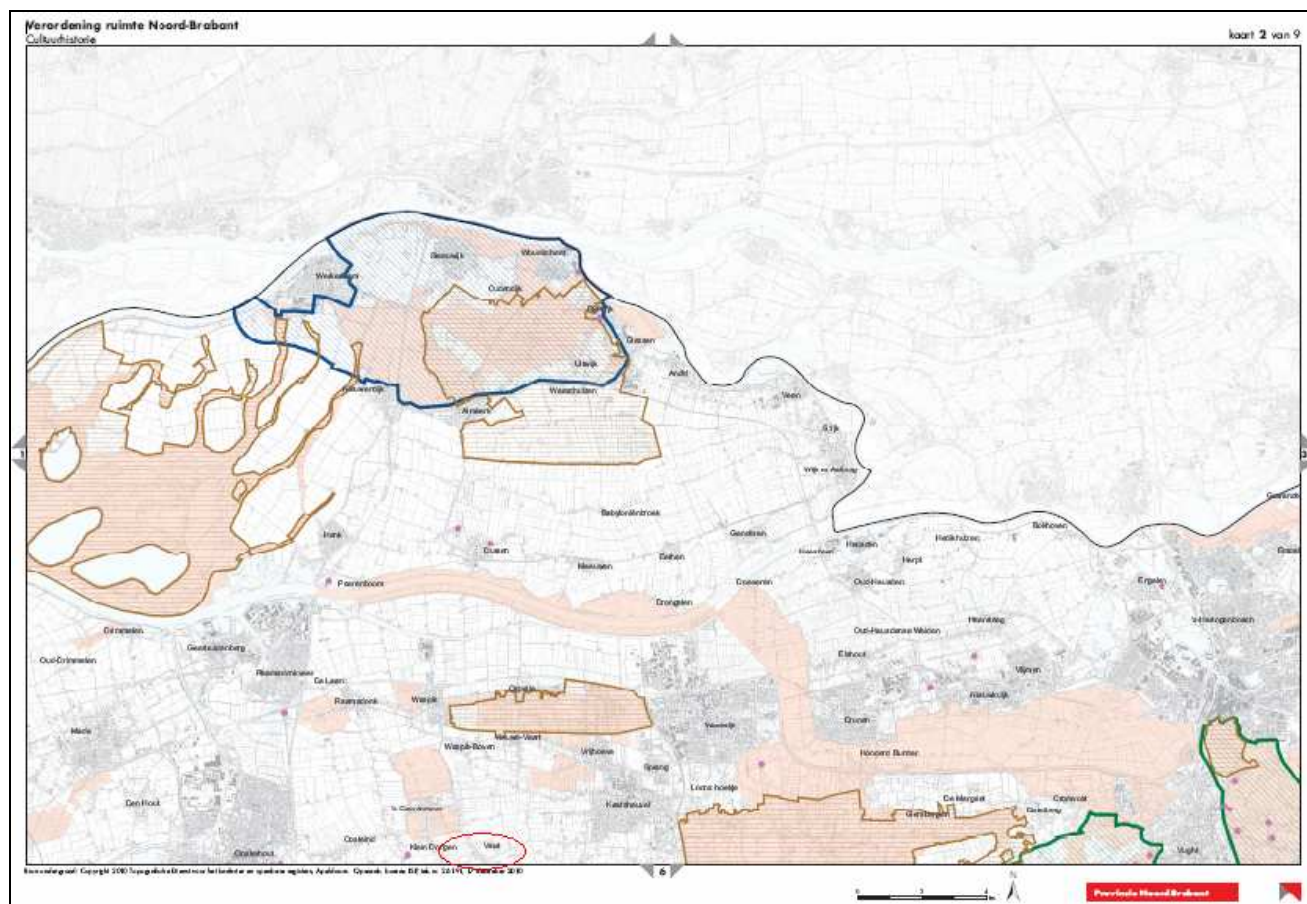
In artikel 8 lid 2 onder c (Woningwet) is bepaald dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Volgens lid 3 zijn deze voorschriften echter uitsluitend van toepassing op bouwwerken waar voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Nu er sprake is van het bouwen van een trayveld, een kas en een schuur, is niet te stellen dat er sprake is van het regelmatig, dan wel voortdurend verblijven van mensen. Om die reden is ter plaatse geen bodemonderzoek op grond van de Woningwet noodzakelijk.

Artikel 7 van het Besluit glastuinbouw bepaalt dat degene die een glastuinbouwbedrijf type B opricht danwel verandert, dit tenminste acht weken van tevoren meldt aan het bevoegde gezag. Bij de melding dient voorts een rapport van een onderzoek naar de nulsituatie van de bodem te worden gevoegd. Het onderzoek naar de nulsituatie richt zich uitsluitend op de stoffen die door de werkzaamheden ter plaatse een bedreiging voor de bodemkwaliteit vormen en op de plaatsen waar bodembedreigende handelingen plaatsvinden dan wel zullen plaatsvinden. In zowel de nieuwe kas als in de nieuwe schuur zullen géén bodembedreigende stoffen worden opgeslagen. Aangezien in de nieuwe situatie geen nieuwe of andere bodembedreigende situaties ontstaan, is een nulsituatie-onderzoek niet vereist.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

3.3.1 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart (zie onderstaand figuur) van de provincie Noord-Brabant is er in casu geen sprake van een gebied met cultuurhistorische (landschaps)waarden. Op de te ontwikkelen locatie zijn geen gebouwen aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn. Er is eveneens geen sprake van een monumentaal pand. Om die reden zal het onderhavige plan dan ook geen afbreuk doen aan cultuurhistorische landschapswaarden.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

3.3.2 Archeologie

Uit de cultuurhistorische waardekaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er geen sprake is van een (indicatieve) archeologische verwachtingswaarde op de planlocatie. Conform de Wet op de Monumentenzorg is de gemeente het bevoegde gezag om te bepalen of een archeologisch onderzoek al of niet noodzakelijk is. Er is geen sprake van een archeologisch landschap. Om die reden wordt dan ook gesteld dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

3.4 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI (de overige agrarische bedrijven in de omgeving vallen ook niet onder de BEVI). Uit de risicokaart Noord-Brabant, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, spoor en/of aardgastransportleiding. Verder komen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten voor. In de omgeving zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. Binnen de inrichting vinden eveneens geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van externe veiligheid nodig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

3.5 Flora en Fauna

Voor dit aspect is gekeken naar het gebied met betrekking tot de diverse vastgestelde beschermingszones en de ter plaatse verwachte aanwezigheid van bijzondere waarden met betrekking tot flora en fauna. Qua beleid is de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet van toepassing.

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten.

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe nabijheid van de ecologische beschermingszone zoals de Natura 2000 of andere beschermingszones. Ook is de locatie niet gelegen in of in de directe nabijheid van de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardoor deze niet aangetast wordt. Voor wat betreft de diverse beschermingszones kan derhalve worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn.

3.6 Water

De locatie is gelegen binnen het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap Brabantse Delta draagt zorg voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan 2010-2015 staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een natte natuurparel of een beschermingszone van een natte natuurparel. Het plangebied ligt ook niet binnen een grondwaterwin- of waterbeschermingsgebied. De locatie is gelegen in agrarisch, onbebouwd gebied in het buitengebied van de gemeente Dongen. In de directe nabijheid zijn een aantal reeds bestaande glastuinbouwbedrijven gelegen. De locatie ligt aan de Vaartweg, een bestrate weg met een voornamelijk agrarisch gebruik. Op de planlocatie zijn enkele sloten en greppels gelegen.

Zoals uit onderstaand figuur blijkt, kan worden gesteld dat de planlocatie hoofdzakelijk is gelegen in een gebied waar sprake is van meestal kwel, die plaatselijk soms sterk kan worden genoemd. Gelet op dit gegeven, behoort infiltratie niet tot de mogelijkheden. Verder is het niet aannemelijk dat vanwege de kweleigenschappen door dit plan sprake zal zijn van verdrogende effecten.



Figuur: Wateratlas Noord-Brabant

Op de planlocatie wordt het grondwater over het algemeen aangetroffen tussen de 60 en 100 centimeter onder het maaiveld (zie onderstaand figuur). Dit heeft geen gevolgen voor het wijzigingsplan. Jong Fruit BV is niet voornemens om gebruik te maken van grondwater voor de watergift aan de planten. Het provinciale beleid ten aanzien van het gebruik van grondwater zou dit ook niet toestaan; grondwater wordt gereserveerd voor hoogwaardige toepassingen.



Figuur: wateratlas Noord Brabant

Wanneer een glastuinder een nieuw bedrijf start of een kas gaat uitbreiden dan heeft dit gevolgen voor het watersysteem. Er komt namelijk meer verhard oppervlak bij waardoor het hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de keur van het waterschap zijn voorwaarden opgenomen waaraan de lozing van het hemelwater moet voldoen. Bij een nieuw te vestigen bedrijf of uitbreiding van een bestaand bedrijf moet een glastuinder daarom tevens een aanvraagformulier keurvergunning/-onthefving indienen.

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor de rivieren, beken, sloten en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. Ze zijn ook van toepassing op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. boeren en tuinders). De voorschriften in de Waterwet en de keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn.

De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewaterlichaam dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Er ontstaat dan een afvoergolf die de aan- en afvoer van water belemmert. Dit effect wordt versterkt, wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op een oppervlaktewaterlichaam (cumulatief effect). Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan, is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplichtig gesteld.

Op basis van de Keur is een vergunning noodzakelijk voor het brengen van water in oppervlaktewaterlichamen van hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak van 2000 m² of meer. Aangezien in het onderhavige geval sprake is van meer dan 2000 m² verhard oppervlak, is een dergelijke vergunning dus noodzakelijk.

In het plan is voorzien in een totaal verhard oppervlak van 55.000 m² voor het bouwblok en 32.280 m² voor het trayveld.

Bebouwing – trayveld	32.280	m ²
Bebouwing – nieuwe kas	12.312	m ²
Bebouwing – nieuwe schuur	1.116	m ²
Bassin – bestaand	2.100	m ²
Bassin – nieuw	2.720	m ²
Terreininrichting/erfverharding	4.640	m ²
Overige	32.112	m ²
Totaal verhard oppervlak	87.280	m²

Indien de sinds medio april 2009 geldende norm voor benodigde retentie van 780 m³ per hectare verhard oppervlak wordt gehanteerd, leidt dit tot een retentiehoeveelheid van 6808 m³.

Deze retentie zal worden aangeboden in de vorm van opslagruimte. De opslagruimte voor retentie is in het huidige bassin 4000 m³. In het nieuwe bassin zal dat nog eens 4000 m³ zijn. Daarnaast is er nog eens 250 m³ drainopvang aanwezig. Kortom; er wordt meer dan ruimschoots voldoen aan de minimale retentiehoeveelheid van 6808 m³.

Een modern glastuinbouwbedrijf zoals het onderhavige maakt gebruik van een gesloten watersysteem. Uitgangspunt voor het proceswater is het hemelwater in het waterbassin. Dit wordt ontsmet en er worden voedingsstoffen aan toegevoegd, waarna het aan de planten wordt toegediend (watergift). Het gedeelte van de watergift dat niet door planten wordt opgenomen (drainwater) wordt opgevangen en – na filtering – hergebruikt. Het hemelwater wordt dus niet afgevoerd naar de riolering, maar wordt in het geheel opgevangen in het bassin.

In de kas wordt in principe volledig regenwater gebruikt. Indien er onverhoopt een tekort ontstaat, wordt dit aangevuld met omgekeerde osmosewater uit een bron met een diepte van 115 meter. Voor wat betreft het trayveld, wordt het drainwater uit de kas en van het trayveld hergebruikt en indien nodig aangevuld met water uit de bron.

Vanuit het bedrijf vinden er geen lozingen op het oppervlaktewater plaats, behoudens een noodoverstort vanuit het gietwaterbassin en een knijpconstructie voor het retentiewater. Het onderhavige plan zal dan ook geen invloed op het oppervlaktewater en de kwaliteit daarvan hebben.

Leidingwater wordt door het glastuinbouwbedrijf alleen gebruikt voor sanitaire doeleinden. Voor het primaire bedrijfsproces wordt geen gebruik gemaakt van leidingwater.

Het afvalwater dat vrijkomt binnen het bedrijf betreft het spoelwater van filters, ontijzering en de omgekeerde osmose. Verder is het afvalwater van huishoudelijke aard (toilet, schoonmaakactiviteiten). Deze afvalwaterstroom wordt geloosd op het riool. Deze lozing valt volledig binnen de normen die het Besluit glastuinbouw daarvoor geeft.

Het afvalwater van de woning wordt net als in de bestaande situatie geloosd op de bestaande riolering.

4 Conclusie

De voorgestelde vergroting en vormverandering van het bouwvlak past niet alleen binnen het rijksbeleid, maar ook binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast voldoet het plan aan alle relevante voorwaarden, zoals in dit rapport is getoetst ten aanzien van ruimtelijke en milieutechnische voorwaarden. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan op de locatie de Vaartweg 14 te Dongen.

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 3.7.1. (Wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen) en 3.7.7. (Vergroting of vormverandering bouwvlak glastuinbouwbedrijf in doorgroeigebied en LOG) uit het bestemmingsplan Buitengebied, wordt de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied aangepast. Daarbij wordt een nieuw bouwvlak voor de teeltondersteunende voorzieningen opgenomen, voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen” en een maximale bouwhoogte van 1 meter. Verder wordt het bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf uitgebreid. Voor de juridische regeling wordt verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dongen. In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is voor de volledigheid artikel 3 “Agrarisch” uit het betreffende bestemmingsplan opgenomen.

Bijlage

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
en tevens voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': glastuinbouw als hoofdtak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij': intensieve kwekerij in gebouwen als hoofdtak;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij als hoofdtak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- agrarisch hulp- en nevenbedrijf': een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop': tevens voor de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- g. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarische bedrijf;
- h. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, natuurvriendelijke oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd:
 1. gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen': uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan met dien verstande dat:
 1. een binnen een bouwvlak reeds aanwezige woning als bedrijfswoning wordt aangemerkt;
 2. indien meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn bedraagt het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak ten hoogste het aantal zoals aangegeven op de kaart;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' de bouw van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend de bouw van een bedrijfswoning met bijgebouwen is toegestaan;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	200 m ² /750 m ³
bijgebouwen bij een woning, inclusief overkappingen / per woning	3,5 m	7 m	80 m ²
silo's (met uitzondering van		12 m	

mestopslagruimten)			
mestopslagruimten zelfstandig bouwwerk	als	6 m	2.500 m ³
biomassa- mestvergistingsinstallaties	en 6 m	10 m	
warmtekracht koppeling, opslagtanks CO2		8 m	
emissiepunt, -koker bij intensieve veehouderij		12 m	
schoorstenen bij glastuinbouwbedrijven		12 m	
wateropslagruimten zelfstandig bouwwerk	als	6 m	
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	7 m	11 m	
erf- of terreinafscheidingen		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m	

- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- e. de afstand van gebouwen, kassen en / of voorzieningen voor opslag – voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde- tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- f. indien gebouwen op een bouwvlak niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- g. de voorgevel van een gebouw, kas of voorzieningen voor opslag – voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde- wordt in of achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw (bedrijfsgebouw) gebouwd; indien de bedrijfswoning dicht bij de weg is gelegen dan het hoofdgebouw mag tot op 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- h. de gezamenlijke oppervlakte aan ondersteunende kassen, permanente tunnels of boogkassen op de gronden zonder de aanduiding 'glastuinbouw' bedraagt ten hoogste 1.000 m² per bouwvlak;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een intensieve kwekerij op de gronden zonder de aanduiding 'intensieve kwekerij' bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- j. schoorstenen bij glastuinbouwbedrijven en emissiepunten en –kokers bij intensieve veehouderijen mogen uitsluitend in een ronde vorm worden gebouwd waarbij de diameter niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

- a. buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde – met uitzondering van overkappingen en voorzieningen voor opslag – , tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.1 onder h ten behoeve van ondersteunende kassen, permanente tunnels of boogkassen binnen het bouwvlak tot een gezamenlijke oppervlakte van 5.000 m², met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing is alleen toelaatbaar indien dit voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is;
- b. ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- d. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing van het betreffende deel van het bouwvlak, die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- e. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.2 Ontheffing overschrijding bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor de bouw van een gebouw of een voorziening voor opslag die de grenzen van het bouwvlak met ten hoogste 15 m overschrijdt, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering, milieuwetgeving of wetgeving op het terrein van dierenwelzijn dit noodzakelijk maakt;
- b. overschrijding van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' en de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied' is uitsluitend toegestaan indien dat noodzakelijk is op grond van milieuwetgeving of wetgeving op het terrein van dierenwelzijn;
- c. ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing van het betreffende gebouw of de voorziening, die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- f. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.3 Ontheffing hoogte silo's, schoorstenen en emissiepunten, -kokers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.1 onder c voor de bouw van:

- a. een silo- niet zijnde een mestopslagruimte- tot een bouwhoogte van 15 m;
- b. een mestopslagruimte tot een bouwhoogte van 8 m;
- c. een wateropslagruimte als zelfstandig bouwwerk tot een bouwhoogte van 11 m;
- d. schoorstenen, emissiepunten en/of -kokers tot een bouwhoogte van 15 m;

met inachtneming van het volgende:

- e. ontheffing is alleen toelaatbaar indien dit voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is;
- f. ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing van het betreffende deel van het bouwvlak, die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 3 meter;

- h. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3.4 Stallingsruimte voor hobbymatig agrarisch gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van de bouw van stallingsruimte voor vee, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- ontheffing wordt slechts verleend voor de gronden met de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied-1';
- de oppervlakte en bouwhoogte van een stallingsruimte mag niet meer dan 20 m² respectievelijk 3 m bedragen;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestemmingen optreden voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan:
 - op of grenzend aan het bouwvlak;
 - grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
 waarbij het gebruik van verlichting bij een paardenbak buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- het gebruiken van een gebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van bewoning is niet toegestaan;
- fruitteelt ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter van de plangrens, rondom de kern Dongen en binnen een afstand van 50 meter van de bestemming Wonen-3 is niet toegestaan;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn slechts toegestaan voor een periode van minder dan 6 maanden per jaar;
- voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan;
- de opslag van bagger en grondspecie is op de onbebouwde gronden niet toegestaan;
- met betrekking tot de toegestane nevenfuncties, zoals genoemd in 3.1 onder g, is tabel 3.1 van toepassing, met dien verstande dat:
 - uitsluitend de genoemde nevenfuncties zijn toegestaan, binnen de bestaande bebouwing en tot de omvang zoals vermeld in tabel 3.1;
 - nevenfuncties aangeduid met een + op de betreffende gronden rechtstreeks zijn toegestaan;
 - nevenfuncties aangeduid met een – op de betreffende gronden niet zijn toegestaan;
 - bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties worden benut tot de totaal opgetelde maximum oppervlakte van de betreffende nevenfuncties aangegeven in tabel 3.1, tot een maximum van 500 m², met dien verstande dat bij een combinatie van een agrarisch loonbedrijf of opslag en stalling met andere nevenfuncties ten hoogste 1.000 m² van de bestaande bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties mag worden benut;
- het gebruik van gronden of gebouwen voor de huisvesting van (seizoens)arbeiders is niet toegestaan.

Tabel 3.1.

nevenfunctie	op de gronden met de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied-2.1'	op de gronden aangeduid als 'reconstructiezone-landbouwonwikkelingsgebi	op de overige gronden	maximale omvang binnen bestaande bebouwing
--------------	--	---	-----------------------	--

		ed-1'		
verbrede landbouw				
verkoop aan huis van (eigen) agrarische producten	+	+	+	100 m ²
verkoop aan huis van boerderij- en streekproducten	+	+	+	100 m ²
agrarisches natuur- en landschapsbeheer	+	+	+	-
blauwe diensten	+	+	+	-
sociale functie (resocialisatie therapie, kinderopvang, zorgboerderij)	O	-	O	400 m ²
agrarisches verwante bedrijfsactiviteiten				
vis-, escargots- of wormenkwekerij	+	+	+	400 m ²
agrarisches handels- en exportbedrijf vergelijkbaar met categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	O	-	-	400 m ²
agrarisches hulp- en nevenbedrijf in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	O	-	-	400 m ²
opslag en stalling van agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen in de bestaande bebouwing	+	+	+	1.000 m ²
agrarisches loonbedrijven	O	O	O	1.000 m ²
veehandelsbedrijven, foeragehandel	O	O	O	400 m ²
veearts, hoefsmederij	O	O	O	400 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, vleesverwerking, palingrokerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	O	O	O	400 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten en de verkoop ervan	O	O	O	400 m ² , met maximaal 100 m ² vloeroppervlakte voor verkoop
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten				
hoveniersbedrijf, boomverzorgingsbedrijf	O	-	-	400 m ²
tuincentrum	O	-	-	400 m ²
opslag en stalling van niet-agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen (bijv.	O	O	O	1.000 m ²

boten, caravans) in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing				
overige bedrijven in de categorieën A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	O	-	-	400 m ²
recreatieve functies				
kinderboerderij / speelboerderij	O	-	-	400 m ²
paardrijactiviteiten	+	-	+	400 m ²
manege / rijsschool	O	-	O	400 m ²
fietsenverhuur	O	-	-	400 m ²
wandel,- fiets,- of ruiterpaden over het terrein	+	+	+	-
kleinschalige horecagelegenheid (waaronder theetuin, boerderijterras)	O	-	-	100 m ²
verblijfsrecreatieve eenheden in woningen (logies met ontbijt, maximaal 2 kamers)	+	-	+	100 m ²
verblijfsrecreatieve eenheden in (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing	O	-	-	200 m ²
georganiseerde activiteiten (survivalactiviteiten, kinderfeestjes, boerengolf)	+	-	+	400 m ²
kampeerboerderij	O	-	-	400 m ²
kleinschalig kamperen	O	-	O	200 m ²
overige dienstverlening:				
verzorging van mens of dier (zoals kapsalon, schoonheidssalon, trimsalon)	O	-	-	60 m ²
natuur- en milieueducatie, bezoekboerderijen, rondleidingen	+	+	+	100 m ²
museum / tentoonstellingsruimte	O	-	-	400 m ²
niet-agrarisch verwante detailhandel (bijv. kunst- en antiekhandel)	O	-	-	400 m ²
dierenpension, hondenfokkerij	-	-	O	400 m ²

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffing mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder b voor het bieden van mantelzorg in een bedrijfswoning, aan- of uitbouw of een bijgebouw bij een woning, met in achtname van het volgende:

- ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;

- c. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een indicatie-orgaan;
- d. per woning is slechts 1 aan- of uitbouw of bijgebouw tot een maximale omvang van 80 m² als mantelzorgruimte toegestaan;
- e. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.2 Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 onder i voor het tijdelijk huisvesten van seizoenarbeiders, met in achtneming van het volgende:

- a. de ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;
- b. de ontheffing kan worden verleend voor de plaatsing van verplaatsbare wooneenheden ten behoeve van de huisvesting van aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoenarbeiders, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 200 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter;
- c. ontheffing kan tevens worden verleend voor het gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van de huisvesting van aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden seizoenarbeiders, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 500 m²;
- d. ontheffing wordt slechts verleend voor een aaneengesloten periode van maximaal 6 maanden per kalenderjaar;
- e. de tijdelijke huisvesting is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- f. de ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- h. indien ontheffing wordt verleend als genoemd onder b, wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- i. ontheffing als bedoeld onder b wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.5.3 Ontheffing ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4. onder h ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor de in tabel 3.1 voor de betreffende gronden met een O aangegeven nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed;
- d. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 3 meter;
- e. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de opslag van goederen, anders dan in gebouwen is niet toegestaan;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g is voor de nevenfuncties agrarisch loonbedrijf en hoveniersbedrijf een buitenopslag van 100 m² toegestaan;
- i. de bestaande bebouwing mag voor de nevenfunctie worden benut tot de maximum oppervlakte aangegeven in de tabel;
- j. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties worden benut tot de totaal opgetelde maximum oppervlakte van de betreffende nevenfuncties, aangegeven in de tabel, tot een maximum van:

1. 500 m²;
 2. 2.000 m² bij een combinatie van een agrarisch loonbedrijf of opslag en stalling met een andere nevenfunctie;
- k. ontheffing wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- l. ten behoeve van kleinschalig kamperen is het bepaalde in 3.5.4 en 3.5.5 van toepassing.

3.5.4 Ontheffing ten behoeve van kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het gebruik van onbebouwde gronden en bestaande bebouwing voor het toestaan van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend voor de gronden in tabel 3.1 in de regel 'kleinschalig kamperen' met een O aangegeven;
- b. ontheffing wordt slechts verleend voor ten hoogste 15 seizoensgebonden standplaatsen;
- c. ten behoeve van sanitair en ondersteunende voorzieningen mag ten hoogste 200 m² van de bestaande bebouwing worden gebruikt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënische inpasbaar te zijn;
- e. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 meter;
- f. ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- h. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed;
- j. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties worden benut tot de totaal opgetelde maximum oppervlakte van de betreffende nevenfuncties, aangegeven in tabel 3.1, tot een maximum van 500 m², met dien verstande dat bij een combinatie met een agrarisch loonbedrijf of opslag en stalling ten hoogste 2.000 m² van de bestaande bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties mag worden benut.

3.5.5 Ontheffing ten behoeve van uitbreiding kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het gebruik van onbebouwde gronden en bestaande bebouwing voor de uitbreiding van kleinschalig kamperen op en in aansluiting op een agrarisch bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend voor de gronden in tabel 3.1 in de regel 'kleinschalig kamperen' met een O aangegeven;
- b. ontheffing wordt slechts verleend tot een totale omvang van ten hoogste 25 seizoensgebonden standplaatsen;
- c. ten behoeve van sanitair en ondersteunende voorzieningen mag ten hoogste 200 m² van de bestaande bebouwing worden gebruikt;
- d. het kleinschalig kamperen dient milieuhygiënische inpasbaar te zijn;
- e. de afstand tussen de minicamping en de meest nabij gelegen woning van derden bedraagt ten minste 50 meter;
- f. ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- g. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- h. zorg wordt gedragen voor een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
- i. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- j. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed;
- k. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties worden benut tot de totaal opgetelde maximum oppervlakte van de betreffende nevenfuncties, aangegeven in tabel 3.1, tot een maximum van 500 m², met dien verstande dat bij een combinatie met een agrarisch loonbedrijf of opslag en stalling ten hoogste 2.000 m² van de bestaande bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties mag worden benut.

3.5.6 Ontheffing ten behoeve van voorzieningen voor opslag buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder f voor het gebruiken van een voorziening voor opslag, geen bouwwerk zijnde, buiten een bouwvlak, met in achtname van het volgende:

- a. ontheffing wordt uitsluitend verleend voor opslagvoorzieningen grenzend aan het bouwvlak;
- b. ontheffing ten behoeve van de opslag van mest wordt verleend voor een bassin in de vorm van een mestzak of foliebassins;
- c. de inhoud van een mestbassin bedraagt per bedrijf ten hoogste 2.500 m³;
- d. het gebruik van een bassin ten behoeve van handelsdoeleinden is niet toegestaan;
- e. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. ontheffing wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Aanlegverbod zonder vergunning

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

3.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ingevolge deze regels ontheffing is verleend;
- d. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid zijn, niet hoger zijn dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen.

3.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

- a. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.
- b. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

3.7 Wijzigingsregels

3.7.1 Wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen een bouwvlak wijzigen en vergroten voor het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen en het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-permanente teeltondersteunende voorzieningen', met dien verstande dat:

- a. wijziging alleen is toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. ten behoeve van stellingen en permanente overkappingsconstructies het bouwvlak met ten hoogste 2 ha mag worden vergroot;
- c. ten behoeve van lage, permanente teeltondersteunende voorzieningen (zoals containervelden) het bouwvlak met ten hoogste 4 ha mag worden vergroot;
- d. op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-permanente teeltondersteunende voorzieningen' zijn uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen en erfafscheidingen toegestaan;
- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 3 meter;
- f. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
- h. medewerking slechts wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.7.2 Wijziging bij beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen-2 en Agrarisch –zonder bouwvlak- met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak en het bouwvolume van de gebouwen niet mogen worden vergroot;
- b. bestaande nevenfuncties zoals bedoeld in tabel 3.1 als vervolgactiviteit zijn toegestaan;
- c. de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden gewijzigd;
- d. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. wijziging alleen is toegestaan indien handhaving van de bestemming Agrarisch niet in de rede ligt.

3.7.3 Wijziging bij beëindiging agrarisch hulp- en nevenbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf' verwijderen met dien verstande dat:

- a. de bestemming Agrarisch gehandhaafd blijft;
- b. de maximale toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden gewijzigd;
- c. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.4 Wijziging ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden binnen het bouwvlak reeds aanwezige woningen aangemerkt als bedrijfswoningen;
- b. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is, waarbij in ieder geval sprake moet zijn van een omvang van het bedrijf die duurzaam werk en inkomen biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten en waar permanent toezicht door twee personen vereist is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. de bedrijfswoning moet in de directe nabijheid van de reeds bestaande bedrijfsgebouwen worden geprojecteerd;
- d. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestemmingen optreden voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- e. voor het overige is het bepaalde in lid 35.3 van toepassing.

3.7.5 Vergroting of vormverandering bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 2 ha;
- b. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestemmingen optreden voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- g. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.6 Vergroting of vormverandering bouwvlak glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' ten behoeve van de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3,5 ha waarvan ten hoogste 3 ha benut mag worden voor kassen;
- b. wijziging wordt slechts toegepast indien de lengte-breedte verhouding van de kas passend is binnen de structuur van het landschap en passend binnen de structuur van het bebouwingslint waarin het bedrijf is gelegen;
- c. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- d. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;

- e. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 3 meter;
- f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestemmingen optreden voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.7 Vergroting of vormverandering bouwvlak glastuinbouwbedrijf in doorgroeigebied en LOG

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in het gebied met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' of 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied-1' ten behoeve van de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5,5 ha waarvan ten hoogste 5 ha benut mag worden voor kassen;
- b. wijziging wordt slechts toegepast indien tevens aannemelijk is dat bij vergroting geen sprake is van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, onder andere gelet op:
 - 1. een lengte-breedte verhouding van kassen die passend is binnen de structuur van het landschap en passend binnen de structuur van het bebouwingslint waarin het bedrijf is gelegen;
 - 2. de onderlinge afstanden tussen kassen in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied;
 - 3. de locatie van bijbehorende voorzieningen als silo's en bassins;
 - 4. de wijze waarop rekening wordt gehouden met aanwezige natuur-, landschaps- of cultuurhistorische elementen in de directe omgeving;
- c. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- d. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- e. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- f. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- g. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestemmingen optreden voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.8 Vergroting of vormverandering bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' in het gebied met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied-1' ten behoeve van de uitbreiding van een intensief veehouderijbedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is en, voor zover het bouwvlak is gelegen in het gebied met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', er sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij; er is sprake van een duurzame locatie indien een bestaand agrarisch bouwvlak een zodanige ligging heeft dat het zowel uit milieu-oogpunt (ammoniak, geur, luchtkwaliteit, en dergelijke), vanuit ruimtelijk oogpunt (voldoen aan bijlage 5, deel B reconstructieplan de Meierij, rekening houdend met waarden van natuur, landschap, cultuurhistorie en dergelijke) als vanuit maatschappelijk oogpunt, verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwvlak van maximaal 2,5 ha voor een intensief veehouderijbedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.9 Vergroting of vormverandering bouwvlak intensieve veehouderijbedrijven in verband met milieuwetgeving of wettelijke dierenwelzijnseisen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' in het gebied met de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied-1' of 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan voor zover milieuwetgeving of wetgeving op het terrein van dierenwelzijn dit noodzakelijk maakt; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
- b. wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- c. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- d. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

3.7.10 Vergroting of vormverandering bouwvlak intensieve kwekerij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve kwekerij' met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- b. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 meter;
- e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

- f. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestemmingen optreden voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- g. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.