



Wijzigingsplan Vaartweg 14 (Artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

Onderwerp

Op 20 mei 2010 heeft Jong Fruit b.v. een verzoek ingediend voor het vergroten van het bouwblok voor een nieuwe tuinbouwkas, schuur en een permanent trayveld op het perceel Vaartweg 14.

Overwegingen

Het perceel Vaartweg 14 ligt binnen de grenzen van bestemmingsplan Buitengebied Dongen en heeft de bestemming "Agrarisch" met (deels) de functieaanduiding "glastuinbouw (gt).

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.

In artikel 3.7.1 is opgenomen dat burgemeester en wethouders een bouwvlak kunnen 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 de ruimtelijke onderbouwing (beschrijving van de huidige situatie en gewenste ontwikkeling. Ook is de Adviescommissie Agrarische bouwvragen 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 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.
- 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 Noordbrabants Landschap, waarbij rekening is gehouden met deze vereisten.
- 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, 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;

Dit advies is gevraagd bij Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing dient aan te sluiten bij de verleende vergunning van het waterschap.

- 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 gesloten.

In artikel 3.7.7 is opgenomen dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in het gebied met de aanduiding 'wro-zonewijzigingsgebied-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;
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 34320 m². Hierdoor wordt een gezamenlijke oppervlakte van 46632 m² aan kassen gerealiseerd. De nieuwe schuur neemt circa 1.116 m² in beslag.
- 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 worden zoveel mogelijk achter de bestaande bebouwing gesitueerd en passen 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 Stichting Het Noordbrabants 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 is opgesteld door Stichting Het Noordbrabants 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 gesloten.
- e. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
Zie de ruimtelijke onderbouwing (beschrijving van de huidige situatie en gewenste ontwikkeling). Ook is de Adviescommissie Agrarische bouwvoorvragen 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. Jong Fruit BV voldoet ruimschoots aan de definitie van een

volwaardig agrarisch bedrijf. Er is advies gevraagd bij de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen.

- 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, 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.
Er is advies gevraagd bij waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing dient aan te sluiten bij de verleende vergunning van het waterschap.

Het ontwerpbesluit, het ontwerp wijzigingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 20 januari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.
Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beslissing

Burgemeester en wethouders van Dongen;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.7.1. en 3.7.7. van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen;

Gelet op artikel 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t e n

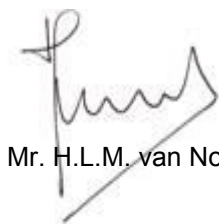
Vast te stellen de wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Dongen ten behoeve van het perceel Vaartweg 14, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart en daarop van overeenkomstige toepassing te verklaren de voorschriften, behorende bij voornoemd bestemmingsplan.

Dongen, 13 maart 2012.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,

De secretaris,

De burgemeester,



Mr. H.L.M. van Noort



S.P.H.M. Dirven – van Aalst