

ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 9 november 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van

Greenbrothers Onroerend Goed V.O.F., Hazeldonkse Zandweg 97a , 4762 PA Zevenbergen

Aangevraagd project

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van glasopstanden, sorteerruimte, WOT en sanitaire ruimte gelegen aan de Hazeldonkse Zandweg tussen nummer 93 en 95 te Zevenbergen, kadastraal bekend Zevenbergen, sectie N, nummer 128, 132, 133 en 1531.

Deze aanvraag heeft betrekking op het bouwen van bouwwerken (glasopstanden, sorteerruimte en een warmteopslagtank) – artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo.

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo juncto het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag is voor 'het bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Wet natuurbescherming

Stikstofdepositie

Uit het document 'Achtergronden stikstofdepositie ontwikkeling Greenbrothers', ontvangen op 23 april 2020 en opgesteld voor bovengenoemd project, is gebleken dat er geen toename te verwachten is van depositie op voor stikstofgevoelige natuur. Daarmee is volgens de bijbehorende AERIUS-berekeningen geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuur (Natura 2000-gebieden). Van doorslaggevend belang is het uitgangspunt van verwarming middels aardwarmte.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek naar de natuurwaarden in het projectgebied is niet gebleken dat de voorgenomen plannen negatieve effecten hebben op de natuurwaarden. Derhalve kan gesteld worden dat geen soorten aanwezig zijn welke de bescherming genieten als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Wel is sprake van een zorgplicht in dat kader waaronder het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels, het onder ecologische begeleiding dempen van de sloot alsmede en het nemen van maatregelen ter voorkoming van verstoring van habitats van voorkomende vleermuizen door verlichting. Daarmee is ook deze vergunningplicht geen onderdeel van de besluitvorming in het kader van de uitvoering van het project.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Coördinatieregeling

De gemeenteraad is bevoegd gezag voor besluiten over het ontwerpbestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag voor het ontwerpbesluit Wabo. Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de gemeenteraad op 14 maart 2019 besloten gebruik te maken van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat beide ontwerpbesluiten gezamenlijk de voorbereidingsprocedure doorlopen. De gemeenteraad neemt uiteindelijk tegelijk een besluit over beide ontwerpbesluiten.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van

1. tuinbouwkassen (glasopstanden) met een omvang van 71.470 m²;
2. een sorteerruimte met een omvang van circa 3000 m²;
3. een warmteopslagtank met een capaciteit van 4000 m³;
4. sanitaire ruimte, zijnde een portokabin van ca 18 m²;

bij het glastuinbouwbedrijf gelegen aan de Hazeldonkse Zandweg 97a waarvan de bebouwing is geprojecteerd tussen Hazeldonkse Zandweg huisnummers 93 en 95 te Zevenbergen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

Zevenbergen,
namens burgemeester en wethouders van Moerdijk,
teamleider Vergunningen, toezicht en handhaving,

H.E.M. van der Borst

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Brief 'Aanvullende gegevens omgevingsvergunning' van DLVge, project 17-0128 d.d. 09-04-2019;
- Brief 'Aanvullingen' van DLVge, project 17-0128 d.d. 28-06-2019;
- tekening BV01, 'situatie met nieuw kassencomplex', projectnummer BB083, blad A0.1, rev. 3 d.d. 19-07-2019;
- tekening BV01, 'tekening nieuw te bouwen kas en corridor', projectnummer BB083, blad A0.2, rev. 4 d.d. 19-07-2019;
- tekening BV01, 'tekening nieuw te bouwen bedrijfsruimte+portokabin', projectnummer BB083, blad A0.3, rev. 3 d.d. 25-06-2019;

- tekening BV01, 'gevels en doorsneden nieuw te bouwen kas', projectnummer BB083, blad A0.6, rev. 4 d.d. 19-07-2019;
- tekening BV01, 'funderingstekening nieuw te bouwen kas + corridor', projectnummer BB083, blad A0.7, rev. 4 d.d. 19-07-2019;
- tekening BV01, 'tekening nieuw te bouwen bedrijfsruimte', projectnummer BB083, blad A1.4, rev. 3 d.d. 19-06-2019;
- tekening BV01, 'tekening nieuw te bouwen bedrijfsruimte + portokabin' (plattegrond), projectnummer BB083, blad A.03, rev. 4 d.d. 19-07-2019;
- tekening BV01, 'tekening nieuw te bouwen bedrijfsruimte + portokabin' (gevels, doorsnede en details), projectnummer BB083, blad A.04, rev. 4 d.d. 19-07-2019;
- tekening BV01, 'fundering bedrijfsruimte + WOT', projectnummer BB083, blad A.05 d.d. 19-07-2019;
- geotechnisch onderzoek en advies kassen, document Nr.: 9018-1208-000_31 R01, versie 1.0, d.d. 19-06-2019;
- document Architraaf (uitgangspuntendocument constructie), project: Nieuwbouw bedrijfsruimte, ordernummer 19.4410, versie A, ontvangen 19-07-2019;
- rapportage DLVge, project 17-0128, Compartimentering volgens NEN 6060, versie V1 d.d. 05-12-2018
- Verkennend en nulsituatie bodemonderzoek Hazeldonkse Zandweg (nabij 95) van BMA Milieu, rapportnummer: VBO.2018.0007 d.d. 22 november 2018;
- Archeologisch vooronderzoeksrapport RAAP (IVO (VBO)), rapport 3682, Plangebied Hazeldonkse Zandweg 95 te Zevenbergen, d.d.18-02-2019;
- Quicksan flora en fauna Hazeldonkse Zandweg Zevenbergen d.d. oktober 2018.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van glasopstanden, sorteerruimte, WOT en sanitaire ruimte gelegen aan de Hazeldonkse Zandweg tussen 93 en 95, Zevenbergen.

Overwegingen..... 5

Voorschriften..... 7

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit. Hieruit is gebleken dat niet wordt voldaan aan artikel 2.81 van het Bouwbesluit omdat de grootte van het brandcompartiment (sorteerruimte) meer dan 2.500 m² bedraagt. Op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit hoeft aan dit artikel niet te worden voldaan als het bouwwerk een andere wijze ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogt met het betrokken voorschrift. Uit toetsing is gebleken dat hiervan sprake is, zodat gebruik mag worden gemaakt van de mogelijkheid die artikel 1.3 van het Bouwbesluit biedt.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Bodemgesteldheid

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het bouwen op gronden waarbij mogelijk sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van puin in de bodem en asbest op het maaiveld dient een onderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd conform NEN 5707. Op basis van dat nader bodemonderzoek dient te blijken of ter plaatse van een ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming sprake is.

Het aanvullend onderzoek dient vóór uitvoering van de grondwerkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente Moerdijk worden overgelegd. Hiertoe is een voorschrift aan deze vergunning verbonden.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken, de bouwwerkzaamheden en/of het afvoeren van de gronddepots) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Uitgestelde inwerkingtreding

Gelet op bovengenoemde redenen treedt deze omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat uit aanvullend onderzoek is vast komen te staan dat van een ernstige bodemverontreiniging (met asbest), als bedoeld in de Wet bodembescherming, geen sprake is.

Ingeval wel een ernstige bodemverontreiniging wordt aangetroffen o.b.v. bovengenoemd aanvullend bodemonderzoek, treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- a) op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
- b) op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of

- c) een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Welstand

Op 1 maart 2017 is door Burgemeester en Wethouders van Moerdijk een aantal gebieden aangewezen waarin is bepaald dat de redelijke eisen van welstand danwel de welstandscriteria niet meer van toepassing zijn. De onderhavige locatie valt binnen een van deze gebieden welke als welstandsvrij zijn aangewezen. Daarom hoeft een beoordeling op grond van artikel 2.10 lid d van de Wabo niet plaats te vinden.

Bestemmingsplan

Gelet op het besluit van 14 maart 2019 van de gemeenteraad waarin zij heeft besloten om besluitvorming omtrent de aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf met 'glasopstanden, sorteerruimte, WOT en sanitairruimten' en het bestemmingsplan 'Greenbrothers, Hazeldonkse Zandweg 97a' te coördineren.

Deze coördinatieregeling maakt het mogelijk om de aanvraag omgevingsvergunning en de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk gecoördineerd ter inzage te leggen en daarmee beide procedures gelijktijdig in procedure te brengen.

Gelet op artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening is het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan 'Greenbrothers, Hazeldonkse Zandweg 97a'. De percelen, waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn volgens dit bestemmingsplan enkel- en dubbelbestemd als:

- 'Agrarisch', specifiek aangeduid met functie 'Glastuinbouw', inclusief een bouwvlak; respectievelijk
- "Waarde – Archeologie 7".

Daarnaast zijn de volgende functie-aanduidingen aan de percelen toegekend:

- 'glastuinbouw';
- 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting'.

alsmede de gebiedsaanduiding 'zone – industriegeluid'.

Ten aanzien van archeologie en het daartoe ontvangen onderzoeksrapport is het volgende overwogen. Binnen het projectgebied van het kassencomplex wordt op palen gefundeerd. Gelet op de aan de gronden toegekende bestemming 'Waarde-Archeologie 7' is geen vervolgonderzoek noodzakelijk overwegende dat:

- De aanleg van laad-loskades, asfaltverharding en leidingstraten tot slechts ca 1,1 meter onder maaiveld zouden verstoren en daarmee blijven de werkzaamheden ruim boven de voor archeologie relevante diepte;
- De heipalen een dichtheid hebben van circa 8x5 meter en de diameter van de heipalen circa 20 cm zal bedragen, zorgen zij gezamenlijk voor een zeer geringe bodemverstoring welke zonder vervolgonderzoek toegestaan kunnen worden.

Uit de toetsing van het project op het bestemmingsplan is gebleken dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Greenbrothers, Hazeldonkse Zandweg 97a'.

Uitgestelde gegevens

Gelet op artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht kan bij vergunning worden bepaald dat gegevens, op verzoek van de aanvrager, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden aangeleverd worden ter beoordeling van het bevoegd gezag. Gelet op het vorenstaande hebben wij voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden, doch niet direct in werking kan treden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. Bodemgesteldheid
Er dient te worden aangetoond, middels aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5707, of er sprake is van een geval van ernstige (asbest)bodemverontreiniging.
2. De volgende gegevens en bescheiden moeten **uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd** aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van de gemeente Moerdijk:
 - **T.a.v. constructieve veiligheid**
 - Het geotechnisch onderzoek met bijbehorend funderingsadvies;
 - De funderings-, gewichts-, stabiliteits- en sterkteberekeningen;
 - De definitieve constructieve overzichtstekeningen (incl. palenplannen);
 - De uitvoeringstekeningen van de betonnen en stalen constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen).
 - **T.a.v. thermische isolatie**
 - Productcertificaten / kwaliteitsverklaringen van de toe te passen vloer-, wand- en dakisolatie-materialen voor zover deze worden toegepast in de uitwendige scheidingsconstructies.
3. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit worden gemeld via mailadres info@moerdijk.nl met in het onderwerp "melding start bouw, olo-nummer 4020389, Hazeldonkse Zandweg 97a, Zevenbergen".
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012. In het kader daarvan dient de uitwendige scheidingsconstructie van de sorteerruimte te worden voorzien van thermische isolatie volgens afdeling 5.1 Energiezuinigheid, nieuwbouw - Bouwbesluit 2012.
5. Aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving, moeten de volgende meldingen per e-mail worden gemeld aan info@moerdijk.nl met als onderwerp "melden werkzaamheden, olo-nummer 4020389, Hazeldonkse Zandweg 97a, Zevenbergen":
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het heiwerk c.q. het boren van de palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.
6. Zodra de werkzaamheden zijn beëindigd, moet dit worden gemeld via mailadres info@moerdijk.nl met in het onderwerp "gereedmelding bouw, olo-nummer 4020389, Hazeldonkse Zandweg 97a, Zevenbergen".