

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning Hazeldonkse Zandweg 97A.

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling : 1 september 2020
Datum raadsbehandeling : 24 september 2020
Agendering en agendnummer : RA 0902
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Zaaknummer : 141879

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan Hazeldonkse Zandweg 97A
2. Ontwerpomgevingsvergunning voor de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Hazeldonkse Zandweg 97A te Zevenbergen

Gevraagd raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan Hazeldonkse Zandweg 97A te Zevenbergen zoals vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.1709.BP.BPBGHzandweg97A-BP30 ongewijzigd vast te stellen;
2. De ontwerpomgevingsvergunning voor de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Hazeldonkse Zandweg 97A te Zevenbergen (activiteiten bouwen) gewijzigd te verlenen;
3. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BP.BPBGHzandweg97A-BP30 naar NL.IMRO.1709.BP.BPBGHzandweg97A-BP40.

(Publieks)Samenvatting

Het bedrijf Greenbrothers heeft een verzoek ingediend om het bestaande glastuinbouwbedrijf op het aangrenzende perceel uit te breiden met 9,6 hectare glastuinbouw voor de teelt van aubergines. Daarnaast wordt een bedrijfsruimte van circa 6.500 m² op het perceel gebouwd. Omdat deze ontwikkeling niet past in het huidige bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. 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 zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning gezamenlijk de voorbereidingsprocedure hebben doorlopen. Beide ontwerpen hebben gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De kassen hebben een goothoogte van 8 meter en een totale hoogte van 10 meter, aansluitend bij de bestaande kassen van het bedrijf. In afwijking van de ontwerp-omgevingsvergunning die ter visie heeft legen, mag de bouwhoogte van de ondersteunende voorziening in de vorm van een warmtebuffertank mag maximaal 12,5 meter bedragen. Het bestemmingsplan bevat daarnaast een plan voor een groene inrichting van het perceel. Het toepassen van assimilatieverlichting is niet toegestaan. In de toekomst kan hiervan, onder voorwaarden, afgeweken worden met een omgevingsvergunning.

Bijlagen:

Ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
Ontwerp-omgevingsvergunning

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De firma Greenbrothers heeft een verzoek ingediend om het glastuinbouwbedrijf in de Spiepolder uit te mogen breiden met 9,6 hectare glastuinbouw voor de teelt van aubergines en een bedrijfsruimte van circa 6.500 m². Omdat de ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Op verzoek van de initiatiefnemer heeft uw raad 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 zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning gezamenlijk de voorbereidingsprocedure hebben doorlopen. Beide ontwerpen hebben van 14 mei tot en met 24 juni 2020 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De kassen hebben een goothoogte van 8 meter en een totale hoogte van 10 meter, aansluitend bij de bestaande kassen van het bedrijf. De bouwhoogte van de ondersteunende voorziening in de vorm van een warmtebuffertank mag maximaal 12,5 meter bedragen. Het bestemmingsplan bevat daarnaast een plan voor een groene inrichting van het perceel. Het toepassen van assimilatieverlichting is niet toegestaan. In de toekomst kan hiervan, onder voorwaarden, afgeweken worden met een omgevingsvergunning.

Belang

Het belang van de ondernemers om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren en het bedrijf daarmee verder te kunnen ontwikkelen. Daarnaast speelt ook het belang van de gemeente, enerzijds doordat deze ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing voor het perceel en voor het glastuinbouwgebied. Anderzijds past deze ontwikkeling in het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie 'Moerdijk 2030', waarin de ontwikkeling van de Spiepolder als glastuinbouwconcentratiegebied is opgenomen.

Centrale vraag

Stemt uw raad in met het ongewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en het gewijzigd verlenen van de ontwerp-omgevingsvergunning?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Deze ontwikkeling brengt extra arbeidsplaatsen met zich mee. Daarnaast voorziet het plan in een goede landschappelijke inpassing van het perceel en van (een deel van) de Spiepolder.

Kaders

Wet ruimtelijke ordening
Structuurvisie
Visie Buitengebied
Interim Omgevingsverordening ruimte
Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk
Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht
Besluit Omgevingsrecht
Woningwet, inclusief Bouwbesluit 2012

Argumenten

Pro

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. De Spiepolder is in het provinciaal beleid en in de gemeentelijke Structuurvisie 'Moerdijk 2030' en in de Visie Buitengebied aangewezen als glastuinbouwuitbreidingsgebied.

De uitbreiding betekent een positieve economische ontwikkeling binnen de gemeente en zorgt voor een toename van het aantal arbeidsplaatsen.

Landschappelijke inpassing

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee de uitstraling van de locatie naar de omgeving wordt verzacht. Het te investeren bedrag is berekend aan de hand van de regionale afspraken zoals die zijn vastgelegd in de "Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap" van de provincie Noord-Brabant. De landschappelijke inpassing voldoet aan de eisen die in het gemeentelijk Landschapskwaliteitsplan voor het buitengebied zijn opgenomen. Over de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn afspraken gemaakt in een privaatrechtelijke overeenkomst met de ondernemers. Daarnaast zijn ook regels opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan over de aanleg en instandhouding van groene inpassing.

Duurzaamheid

De energiebehoefte voor dit bedrijf wordt zoveel mogelijk voorzien door de aardwarmtebron die deze ondernemers hebben aangelegd. Hiermee kan 80 tot 85% worden bespaard op fossiele brandstoffen. Voor de momenten dat de aardwarmtebron onvoldoende is, beschikt het bedrijf over twee warme krachtkoppeling-installaties (WKK's).

Bij de laatste toetsing van de omgevingsvergunning is gebleken dat één onderdeel van de aangevraagde bouwwerken ten behoeve van deze aardwarmtebron (een warmtebuffertank) niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. De tank heeft een goothoogte van 10 meter, maar de bouwhoogte van het bouwwerk is 12,5 meter. De regels van het bestemmingsplan staan een directe bouwhoogte van 10 meter toe. Het bestemmingsplan bevat in artikel 10.3 wel een afwijkingsbevoegdheid waarmee specifiek voor bouwwerken ten behoeve van duurzaamheidsvoorzieningen afgeweken kan worden van de bouwhoogte tot 15 meter. Uit navraag bleek de ondernemer vergeten te zijn deze afwijking van de regels bij indienen van de aanvraag aan te vragen. Voor de ontwikkeling van het bouwplan en voor het oplossen van de energievraag op een duurzame wijze, is de warmtebuffertank essentieel. De aangevraagde hoogte is nodig om een juiste druk in de tank te kunnen opbouwen. Voor deze afwijking wordt voldaan aan de voorwaarden die in de afwijkingsbevoegdheid zijn genoemd. Als de afwijking van het bestemmingsplan op de juiste wijze was aangevraagd, zou dit in de aanvraagprocedure van de omgevingsvergunning niet hebben geleid tot een ter visie legging. Daarom vereist het opnemen van de afwijking van de regels in het definitieve besluit niet tot een extra ter visielegging. Omwonenden worden niet benadeeld in hun belangen als deze afwijking alsnog aan de vergunning wordt toegevoegd. Wij stellen u daarom voor de omgevingsvergunning op dit punt aan te vullen en gewijzigd te verlenen. De gewijzigde vergunning is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Assimilatiebelichting

Het gebruik van assimilatiebelichting (belichting die de groei van de planten bevordert) is niet direct toegestaan in dit nieuwe bestemmingsplan. Dit mede gezien de toezeggingen die daarover door de ondernemer in de omgevingsdialoog met de omwonenden zijn gedaan. In de toekomst kan eventueel, onder voorwaarden, via een omgevingsvergunning alsnog vergunning worden verleend voor het gebruik van belichting.

Planidentificatie

Het bestemmingsplan is gecodeerd volgens de standaardcodering IMRO2012. IMRO is een inhoudelijke standaard vanuit de ruimtelijke ordening voor digitale uitwisseling van gegevens over ruimtelijke objecten in de ruimtelijke ordening. IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) zorgt er voor dat gegevens tussen verschillende systemen of organisatie kunnen worden uitgewisseld zonder informatieverlies. Deze IMRO-codering moet bij vaststelling worden gewijzigd, zodat de code weergeeft dat het om een vastgesteld plan gaat.

Wij stellen u voor te besluiten de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BP.BPBGHzandweg97A-BP30 naar NL.IMRO.1709.BP.BPBGHzandweg97A-BP40.

Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Een exploitatieplan zou onder andere regels moeten bevatten over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen of milieu- of archeologisch onderzoek. Indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, of het stellen van eisen en regels over fasering, bouwrijp maken van gronden, aanleg van nutsvoorzieningen of het inrichten van de openbare ruimte niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro).

Voor deze ontwikkeling is geen sprake van kosten voor bijvoorbeeld het woonrijp maken of uitvoeren van onderzoek. De overige gemeentelijke kosten en over zaken als planschade zijn afspraken gemaakt die in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn vastgelegd. Daarmee is het verhaal van gemeentelijke kosten anderszins verzekerd. Tot slot worden de kosten van inzet van het gemeentelijke apparaat vergoed via een heffing op grond van de Legesverordening.

Wij stellen u dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Contra

Een forse toename van kassen in het landschap. Echter zijn er voldoende maatregelen genomen om de uitbreiding landschappelijk in te passen. De ontwikkeling past binnen de structuurvisie 'Moerdijk 2030' en de Visie Buitengebied. Tot slot zijn geen zienswijzen ingediend vanuit de omgeving.

Alternatieven

Beide ontwerpen niet vast te stellen. Aangezien de ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid en er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt dit alternatief niet voorgesteld.

Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Daaruit kan de conclusie getrokken worden dat er draagvlak bestaat voor deze ontwikkeling.

Financiële consequenties

Dekking

Voor de planologische procedure en de benodigde omgevingsvergunning worden de leges zoals vastgesteld in de legesverordening in rekening gebracht.

In een ondertekende anterieure overeenkomst zijn daarnaast afspraken gemaakt over de vergoeding van eventuele planschade en over het in rekening brengen van een bijdrage bovenwijks en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

De beide vastgestelde besluiten worden gelijktijdig op de gebruikelijke manier bekend gemaakt.

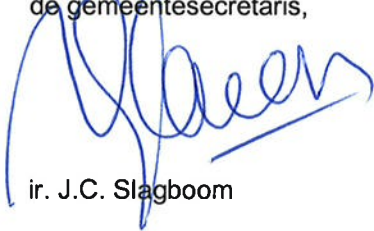
Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Omdat er geen zienswijzen ingediend zijn, is de kans op beroep tegen dit bestemmingsplan klein. Voor het risico op planschade zijn afspraken gemaakt via de anterieure overeenkomst.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 21 juli 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 24 september 2020

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 juli 2020;

overwegende dat:

- De gemeenteraad op 14 maart 2019 heeft besloten voor deze ontwikkeling de coördinatieregeling zoals opgenomen in artikel 3.30 e.v. Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren;
- het ontwerp van het bestemmingsplan Hazeldonkse Zandweg 97A en het ontwerp van de omgevingsvergunning gelijktijdig met ingang van 14 mei tot en met 24 juni 2020 ter inzage hebben gelegen;
- dat op de ontwerpbesluiten geen zienswijzen zijn ingediend;

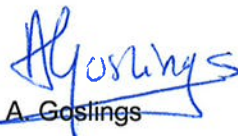
gelet op:

- het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Woningwet, inclusief Bouwbesluit 2012;
- de Interim-Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant;
- de Structuurvisie Moerdijk 2030 en de Visie Buitengebied;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Hazeldonkse Zandweg 97A te Zevenbergen zoals vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.1709.BP.BPBGHzandweg97A-BP30 ongewijzigd vast te stellen;
2. De ontwerpomgevingsvergunning voor de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Hazeldonkse Zandweg 97A te Zevenbergen (activiteiten bouwen) gewijzigd te verlenen;
3. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BP.BPBGHzandweg97A-BP30 naar NL.IMRO.1709.BP.BPBGHzandweg97A-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 24 september 2020,
de griffier, de voorzitter,



A. Goslings



J.P.M. Klijs