

Agendapunt: ⁹ Beleidsprogramma: Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en milieu
Portefeuillehouder: wethouder Van Dongen
Onderwerp: vaststelling projectbesluit voor de bouw van een opslagloods op het perceel Molenaarstraat 2 te Schaijk
Registratienummer: 2012/



Raad
d.d. _____

conform voorstel
 aangehouden
 verworpen
Mij bekend de griffier

Aan de Raad.

Korte samenvatting

Door Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, Molenaarstraat 2, 5374 GG Schaijk, is gevraagd een projectbesluit vast te stellen voor de bouw van een opslagloods voor het bedrijf op het perceel Molenaarstraat 2. De aanvraag is voor u ter inzage gelegd.

De procedure is nu zover gevorderd dat een besluit genomen dient te worden over de vaststelling van het projectbesluit. De beslissingsbevoegdheid ligt bij de gemeenteraad. Bij besluit van 25 september 2008 is de bevoegdheid onder voorwaarden gedelegeerd aan burgemeester en wethouders. Omdat niet aan het delegatiebesluit wordt voldaan dient de gemeenteraad te besluiten over vaststelling van het projectbesluit.

Voorstel

Voorgesteld wordt te besluiten het gevraagde projectbesluit vast te stellen.

Motivering voorstel

Aanleiding

De aanvraag om een projectbesluit (op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen voor de bouw van een opslagloods is ontvangen op 9 december 2009. Op 25 februari 2010 is de aanvraag ontvangen om afgifte van een bouwvergunning (op basis van de Woningwet). Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Volgens artikel 1.2 lid 2 van de Invoeringswet Wabo blijft het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van de Wabo van toepassing op de voorbereiding en vaststelling van de gevraagde besluiten. Dit betekent dat een besluit moet worden genomen voor de vaststelling van het projectbesluit (Wro art. 3.10) en voor de bouwvergunning (Woningwet art. 40). De bevoegdheid om te besluiten over de vaststelling van een projectbesluit ligt bij de gemeenteraad. Nadat dit besluit genomen is dienen burgemeester en wethouders te besluiten over het verlenen van de bouwvergunning.

Relatie fase beleidsproces

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt met ingang van 1 september 2012 ter inzage gelegd. In dit ontwerp is de bedrijfsuitbreiding Van Jonkergouw niet meegenomen omdat het projectbesluit nog niet is vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de gevraagde uitbreiding mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Vraag en probleemstelling

Op 9 februari 2010 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het plan van Jonkergouw voor de bouw van een opslagloods door toepassing van de procedure voor de vaststelling van een projectbesluit. Daarbij hebben wij ons gebaseerd op het delegatiebesluit van 25 september

2008. Volgens het delegatiebesluit heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gedelegeerd aan burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden:

- 1. het projectbesluit mag niet in strijd zijn met de StructuurvisiePlus
- 2. het projectbesluit mag niet in strijd zijn met een ontwerpbestemmingsplan;
- 3. het projectbesluit mag niet in strijd zijn met een bestemmingsplan dat minder dan 4 jaar geleden is vastgesteld, behoudens de mogelijkheid vrijstelling te verlenen voor het bebouwen van inbreidingslocaties binnen de bebouwde kernen van Schaijk, Reek, Zeeland en 't Oventje zoals opgenomen in de bestemmingsplannen 'Kom Schaijk 2004', 'Kom Reek' en 'Kom Zeeland en kom 't Oventje 2005' en mits dit geschiedt volgens de hoofdlijnen zoals in het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 augustus 2005 is omschreven, zulks met inachtneming van het raadsbesluit dienaangaande.

Binnen de gemeenteraad is discussie ontstaan over de eerste voorwaarde, over de toepasbaarheid van het delegatiebesluit in het licht van de StructuurvisiePlus. De vraag of de StructuurvisiePlus zich verzet tegen het projectbesluit werd beantwoord in onze brief aan de gemeenteraad van 21 juni 2011. Geconcludeerd werd dat het bouwplan niet in strijd is met de StructuurvisiePlus.

Het delegatiebesluit stelt voorts dat een projectbesluit niet in strijd mag zijn met een ontwerpbestemmingsplan. Vanaf 22 juni 2012 geldt voor het buitengebied een voorbereidingsbesluit en sinds kort is sprake van een ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. In dit ontwerpbestemmingsplan is de bedrijfsuitbreiding van Jonkergouw niet meegenomen omdat de besluitvorming nog niet is afgerond. Het ontwerpbestemmingsplan kent wel een wijzigingsbevoegdheid om aan het bouwplan te kunnen meewerken. Omdat het ontwerpbestemmingsplan het bouwplan niet onmiddellijk mogelijk maakt, wordt echter niet voldaan aan de tweede voorwaarde en is het delegatiebesluit niet van toepassing. De gemeenteraad dient te besluiten over de vaststelling van het projectbesluit. De derde voorwaarde is niet van toepassing. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld op 16 september 1999.

Analyse

Principebesluit

Voor ons principebesluit van 9 februari 2010 om de gevraagde medewerking te verlenen hebben wij de volgende ruimtelijke afweging gemaakt.

1. Het initiatief/plan is passend binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid was op dat moment vastgelegd in de Interimstructuurvisie en Paraplunota (vastgesteld 1 juni 2008). Uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf tot 1,5 ha is op basis van deze regelingen toegestaan. Vanaf 1 juni 2012 geldt de provinciale Verordening Ruimte (VR). Volgens de VR ligt de locatie Molenaarstraat 2 in agrarisch gebied en is het mogelijk mee te werken aan de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits de uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en de gebouwen en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd in een bouwblok. Een maximale oppervlaktemaat schrijft de VR niet voor. De Interimstructuurvisie en de Paraplunota zijn vertaald in de gemeentelijke Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Voor de uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven binnen het onderhavige gebied geldt een maximale omvang van 1,5 ha, waar het plan van Jonkergouw aan voldoet. Rekening moet worden gehouden met gebiedswaarden.
2. Het initiatief/plan is passend in de omgeving. In de StructuurvisiePlus is de locatie aangeduid voor behoud van de agrarische functie. Functioneel gezien is de directe omgeving echter divers, vooral bestaand uit woningen en bedrijven en niet bij uitstek agrarisch. Bezien is of de uitbreiding geen onoverkomelijke milieuhygiënische en/of andere implicaties meebrengt voor de omliggende andere functies. Daarbij is gekeken naar de aanwezige molen. De molen is sinds jaar en dag in gebruik en bestemd als woning. Het gehele binnenwerk van de molen is verwijderd en de kans is erg klein dat de molen ooit weer als zodanig in gebruik zal worden genomen. De loods zal dan ook

geen belemmering gaan vormen voor de windvang/molenbiotoop. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn voor de milieu-aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden opgenomen voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). In de bedrijvenlijst is voor bedrijfsgebouwen bij tuinbouwbedrijven een grootste richtafstand van 30 meter opgenomen (voor geluid). Omdat de afstand tussen de gevel van de beoogde loods en de gevel van de dichtstbijzijnde woning (Molenaarstraat 4) circa 85 meter bedraagt, worden geen onoverkomelijke milieuhygiënische problemen verwacht.

Ook wat betreft de verkeersintensiteit betreft is niet te verwachten dat de bouw van de loods problemen oplevert. Het betreft hier een herschikking op het terrein zelf van de reeds aanwezige verkeersmiddelen en een inpandige herinrichting van de verwerkingsprocessen. Verwacht wordt dat de opslagloods geen extra verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

Om visuele hinder te beperken voor de burgerwoningen aan de Molenaarstraat 4 en 4a (gelegen op circa 65 meter van de gezamenlijke perceelsgrens) dient de loods landschappelijk te worden ingepast. Om de uitstraling van het gebouw zo veel mogelijk te verzachten dient een beplantingsplan te worden opgesteld. In dit plan dient expliciet rekening te worden gehouden met voldoende hoogte van het opgaande groen, bestaande uit (groenblijvende) inheemse struik- en boomsoorten, waarvan een aantal reeds volgroeid is. Een duurzame instandhouding dient te worden gewaarborgd. Gezien de ligging tegen de kom van Schaijk en de situatie ter plaatse, zijn met de beoogde uitbreiding geen landschappelijke en/of natuurlijke waarden in het geding. Op de Cultuurhistorische Waardekaart is de locatie wel aangeduid als een gebied met een hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat in ieder geval een archeologisch vooronderzoek moet plaatsvinden.

3. Het initiatief/plan is passend op de locatie. Gezien de eigendomsverhoudingen en functies van de aangrenzende percelen en de daar gelegen landschapselementen is de beoogde uitbreidingsrichting (in zuidelijke richting) de enige richting waarin het tuinbouwbedrijf uit kan breiden. Er is sprake van een compacte invulling van het nieuwe bouwblok, waarbij de nieuwe loods qua situering en maatvoering aansluit bij de bestaande loodsen. De ruimte tussen de bestaande en de nieuwe loods is benodigd voor de logistieke afwikkeling op het terrein zelf (aanvoer van materiaal en onverwerkte producten). Ten zuiden en aan de voor- en achterzijde van de nieuwe loods hoeven geen transportbewegingen plaats te vinden. Door de plantstrook dicht bij de loods te leggen wordt een betere inpassing verkregen, voorkomen wordt dat buiten het maximale bouwblok van 1,5 ha extra verharding wordt aangelegd en voorkomen wordt dat tussen het bouwblok en de groenstrook buitenopslag plaatsvindt.

Procedure

De projectbesluitprocedure is vervolgens ingezet. Een projectbesluit dient te worden gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze is door aanvrager ingediend. De ruimtelijke onderbouwing bevat de planologisch relevante aspecten die bij het project betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. De hiervoor genoemde overwegingen zijn daarbij betrokken. De ruimtelijke onderbouwing is voor u ter inzage gelegd.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS), de Inspectie VROM en Waterschap Aa en Maas. Reacties zijn ontvangen van GS en van het Waterschap Aa en Maas. GS hebben bij brief van 18 februari 2011 er op gewezen dat op één punt strijdigheid bestaat met de Verordening Ruimte: de maximale oppervlakte van teeltondersteunende kassen (toegestaan via een ontheffing) is niet geregeld. Voorts wijzen GS op het ontbreken in de begripsbepalingen van het begrip 'grondgebonden'. De ruimtelijke onderbouwing is in die zin aangepast dat de strijdigheid eruit gehaald is. Het gaat hier om een regeling die voor het bedrijf

van geen enkel belang is en daarom is geschrapt. Een definitie van het begrip 'grondgebonden' is opgenomen.

Het Waterschap heeft bij brief van 7 februari 2011 aangegeven met het project in te stemmen en gevraagd om indiening van een HNO-tool. Hieraan is gevolg gegeven door aanvrager. Het Waterschap heeft een vergunning op grond van de Waterwet afgegeven voor het verleggen van de watergang. Deze vergunning is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Zienswijzeprocedure

Alvorens een projectbesluit kan worden genomen, dient ingevolge artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht het voornemen om een projectbesluit te nemen, te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 7 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen na openbare bekendmaking in de Arena en de Staatscourant. Gedurende deze termijn heeft een ieder de gelegenheid gehad zijn of haar zienswijze tegen het voornemen om een projectbesluit te nemen kenbaar te maken.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. F.W. Bauer, Molenaarstraat 4a, 5474 GG Schaijk, zienswijze ontvangen 14-4-11;
2. R.A.J.W.J. Spanjaards, Molenaarstraat 55, 5374 GX Schaijk namens 4 belanghebbenden, ontvangen 15-4-2011;
3. P.J.M. Urselmann, Molenaarstraat 1b, 5374 GG Schaijk, ontvangen 18-04-11;
4. A.C.W.M. van Roosmalen, Molenaarstraat 180, 5374 HX Schaijk, ontvangen 15-4-11;
5. Achmea Rechtsbijstand namens W.M.T. Brukx, Molenaarstraat 4, 5374 GG Schaijk, ontvangen 14-4-11.

De zienswijzen zijn samengevat en becommentarieerd in de zienswijzenota die bij dit voorstel is gevoegd. De conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven de gevraagde medewerking te weigeren dan wel het projectbesluit gewijzigd vast te stellen, uitgezonderd de breedtemaat van de aan te brengen plantstrook die gesteld dient te worden op 10 meter.

Alternatieven

Nvt

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Risico's

Het planschaderisico is door een overeenkomst gelegd bij aanvrager. De overeenkomst is voor u ter inzage gelegd.

Financiële, personele en organisatorische consequenties

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. Het heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld in geval er door de gemeente op basis daarvan kosten verhaald moeten worden. Dit is hier niet het geval. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten om de gemeente te vrijwaren van eventuele planschade.

Procedurekosten worden verhaald op basis van de legesverordening.

Termijn van uitvoering

Binnen een half jaar na verlening van de bouwvergunning dient de vergunninghouder een aanvang te hebben genomen met de bouw. Wanneer dit niet gebeurt hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid de vergunning in te trekken.

Verantwoording/evaluatie/effectmeting

Niet van toepassing.

Overige aandachtspunten

Inspraak

Een zienswijzeprocedure maakt deel uit van de vergunningprocedure zoals hiervoor is aangegeven.

Communicatie

Het besluit wordt kenbaar gemaakt aan aanvrager en aan degenen die een zienswijze hebben gegeven. Voorts wordt het besluit gepubliceerd.

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit om een projectbesluit vast te stellen staat rechtstreeks beroep open bij de Rechtbank.

Bekendmaking

Het vergunningbesluit wordt bekendgemaakt door publicatie in de Arena en Staatscourant en voorts op de gemeentelijke site en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Goedkeuring

Niet van toepassing

Bijlagen

Aanvraag plus ruimtelijke onderbouwing
Zienswijzenota
Overeenkomst planschade
Ontwerpbesluit

Ter inzage

X
*incl. fiets-
wijken* } X
X
X

Bijgevoegd

X *(excl. fiets-
wijken)*

Zeeland, 21 augustus 2012

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn - van der Houwen



Zienswijzennota m.b.t. de projectbesluitprocedure (art. 3.10 Wet ruimtelijke ordening/afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht) voor de bouw van een opslagloods door Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, Molenaarstraat 2 te Schaijk.

Vanaf 7 maart 2011 heeft het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure.

Een zienswijze is ingediend door:

1. F.W. Bauer, Molenaarstraat 4a, 5474 GG Schaijk, zienswijze ontvangen 14-4-11;
2. R.A.J.W.J. Spanjaards, Molenaarstraat 55, 5374 GX Schaijk namens 4 belanghebbenden, ontvangen 15-4-2011;
3. P.J.M. Urselmann, Molenaarstraat 1b, 5374 GG Schaijk, ontvangen 18-04-11;
4. A.C.W.M. van Roosmalen, Molenaarstraat 180, 5374 HX Schaijk, ontvangen 15-4-11;
5. Achmea Rechtsbijstand namens W.M.T. Brukx, Molenaarstraat 4, 5374 GG Schaijk, ontvangen 14-4-11.

De desbetreffende brieven zijn bij deze nota gevoegd.

Inhoud zienswijzen en afweging.

De zienswijzen zijn hierna samengevat beschreven, maar volledig in de afweging betrokken. Bij de afweging wordt de volgorde/nummering van de zienswijzen gehanteerd.

1. Zienswijze F.W. Bauer:
 - a. onjuiste toepassing delegatiebesluit vanwege strijdigheid met de Structuurvisieplus (svplus) en de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (svbio);
 - b. de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende;
 - c. hoogtematen van de loods;
 - d. bouwblok;
 - e. plantstrook

Afweging

- a. onjuiste toepassing delegatiebesluit vanwege strijdigheid met de svplus en svbio.

De vermeende strijdigheid zou vervat zijn in de beschrijving van het duurzaam structuurbeeld. Het bedrijf Jonkergouw is aangeduid als een 'incidentele verstoring beeld'. Voorts is in de svplus aangegeven dat verbetering van de dorpsrand mogelijk is. Daarin zou de bedrijfsuitbreiding niet passen.

Ingevolge artikel 3.10, vierde lid, van de Wro kan de gemeenteraad de bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid, delegeren aan burgemeester en wethouders. Op 25 september 2008 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid gedelegeerd, onder meer onder de voorwaarde dat het projectbesluit niet in strijd mag zijn met de svplus. De svplus is bedoeld om in hoofdlijnen richting te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Toegepast op de bedrijfslocatie van Jonkergouw zegt de svplus het volgende:

1. algemeen: Buitengebiedgebonden functies moeten richtinggevend zijn voor de ontwikkelingen. Het gaat om de volgende functies: landbouw, natuur en recreatie (pag. 22 Svplus);

2. gebiedsstrategie. Het bedrijf ligt binnen deelgebied 3: de oude ontginningen van Schaijk en Reek (pag. 27). Het beleid is gericht op het behoud en de ontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven;
3. strategie kernen. - Het gebied waarin de uitbreiding ligt is bedoeld voor het behoud van de agrarische functie/openheid (pag. 34).
 - De overgang kern-buitengebied is voor verbetering vatbaar. De overgang is 'hard'. Begeleiding is gewenst. Het buitengebied zou daar meer toegankelijk kunnen worden gemaakt, bijvoorbeeld door de aanleg van een wandel- en fietsroute (pag. 34 en 37).

De voorgenomen bedrijfsuitbreiding is niet in strijd met deze uitgangspunten. Met het behoud van landschappelijke openheid wordt niet een bouwverbod beoogd. Bedoeld is het algemeen uitgangspunt dat omwille van het behoud van landschappelijke openheid bebouwing in een bouwvlak geconcentreerd moet worden neergezet. Dit algemeen uitgangspunt is ook verwoord in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1996. Het bestemmingsplanbeleid voor het buitengebied is op hoofdlijnen integraal in de svplus opgenomen (svplus pag 4). In de toelichting van het bestemmingsplan (onder meer pag. 129) is aangegeven dat met de aantasting van landschappelijk open gebied bedoeld wordt het aanleggen van hoog opgaande beplantingen en het oprichten van verspreid liggende bebouwing, niet aansluitend op de bestaande bebouwing.

De svplus zegt op pag. 10 dat het bedrijf van Jonkergouw door de grootschaligheid van de bebouwing afbreuk doet aan de kwaliteit van de nabijgelegen molen. Ervan uitgaande dat een molen een zogenaamd biotoop (voldoende windvang) nodig heeft is dit het geval. In deze concrete situatie is echter sprake van een molen waaruit het binnenwerk verwijderd is en als woning in gebruik genomen is. Het belang van een goed biotoop is hiermee vervallen.

De conclusie is dat de svplus geen beletsel vormt voor het bouwplan van fa. Jonkergouw en dat met recht toepassing gegeven wordt aan het delegatiebesluit. Uit de gemeenteraad werden vragen gesteld over deze vergunningaanvraag in relatie tot het delegatiebesluit. Het antwoord aan de gemeenteraad is, zoals gezegd, gegeven bij brief van 21 juni 2011.

De bedrijfslocatie is niet gelegen binnen het gebied waarop de svbio betrekking heeft. Ook het gebied aan de Molenaarstraat is daarin niet opgenomen. Daarnaast geeft de svbio ook geen steun aan de opvatting dat daar waar zichtlijnen op het open buitengebied aanwezig zijn, geen plaats zou zijn voor agrarische bedrijfsbebouwing. Het bestaan van zichtlijnen beperkt de mogelijkheid van woningbouw binnen concentratiegebieden. Woningbouw is een niet aan het buitengebied gebonden functie en op grond van svbio slechts in uitzonderingsgevallen toelaatbaar. Agrarische bedrijfsontwikkeling is daarentegen wel aan het buitengebied gebonden. Zoals gezegd houdt svbio geen beperkingen in voor agrarische bedrijfsuitbreiding.

- b. de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende.

Artikel 5.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt het volgende:

1. Een projectbesluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin zijn neergelegd:
 - a. een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuze van bestemmingen;

- b. een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 5.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.

2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieu-effectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Deze elementen zijn alle in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Wel zijn ten opzichte van de ruimtelijke onderbouwing die in het kader van de zienswijzeprocedure ter inzage is gelegd aanvullingen opgenomen. Onder meer is het advies opgenomen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat Tuinbouwbedrijf Jonkergouw B.V. verplicht is om op basis van wettelijke Europese voedselveiligheidsprocedures (HACCP-principes) een scheiding aan te brengen tussen de schone en vuile routing binnen het bedrijf. Concreet betekent dit dat er een scheiding aangebracht moet worden tussen enerzijds de opslag van verpakkingsmaterialen, werktuigen en voertuigen en anderzijds de ruimte waar de opslag, koeling, bewerking en verwerking van de voedingsmiddelen plaatsvindt. De scheiding is momenteel aangebracht binnen de bestaande loods. Deze 'oplossing' heeft tot gevolg dat de huidige ruimte niet optimaal benut kan worden, dat er af en toe materieel tijdelijk buiten moet worden gestald en dat materieel soms op een andere locatie moet worden gestald. Dit laatste heeft tot gevolg dat de verkeersbewegingen van en naar de Molenaarstraat 2 en in de kom van Schaijk toenemen. Om de vuile routing volledig te scheiden van de schone, alle opslag binnen te laten plaatsvinden, wil tuinbouwbedrijf Jonkergouw een nieuwe loods oprichten.

Mede op basis van het gestelde in de zienswijze hebben wij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) gevraagd ons van advies te dienen. In haar advies van 15 maart 2012 (aangevuld op 10 mei 2012) komt de AAB tot de conclusie dat de gevraagde bedrijfsuitbreiding noodzakelijk is met het oog op de bedrijfscontinuïteit. De commissie overweegt dat blijkens haar adviespraktijk bij de verwerking van agrarische producten op grond van diverse certificeringen steeds meer gestuurd wordt op scheiding van functies, wat resulteert in extra ruimtebeslag omdat multifunctioneel ruimtegebruik niet goed meer mogelijk is. Bovendien heeft, aldus de AAB, initiatiefnemer het assortiment met een eindproduct (schilpeen) uitgebreid waardoor een separate verwerkingslijn nodig is.

Hoogtemaat loods

In haar advies van 15 maart 2012 stelt de AAB dat vanwege de aard van de bedrijfsvoering de gevraagde bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Dit advies is aangevuld op 10 mei 2012. De AAB overweegt onder meer dat de binnenopslag van fust en voorraadbakken noodzakelijk is. Een luchtlaag boven het opgeslagen veldgewas is bevorderlijk voor de droging. Daarnaast geldt, aldus de AAB, dat de nieuwe loods even hoog is als de bestaande bebouwing, 'hetgeen operationeel het voordeel met zich brengt dat bij de interne logistiek in beide bedrijfsgebouwen, en in het transport tussen deze gebouwen, dezelfde stapelhoogte kan worden aangehouden. Een bij een lagere gebouwhoogte noodzakelijke aanpassing van de stapelhoogte bij transport van het ene naar het andere gebouw zal leiden tot extra handelingen.' De AAB is van oordeel dat de realisatie van de loods met de gevraagde bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Uitbreiding bouwblok

De tekeningen dienen in overeenstemming te worden gebracht met de verbeelding (bestemmingsplankaart). Erfbeplanting dient in het bouwvlak te worden opgenomen. E.e.a. is in de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Aanbrengen beplantingsstrook

De functie van de plantstrook is om de nieuwbouw landschappelijk goed in te passen. De uitstraling van de nieuwbouw wordt door beplanting verzacht. Het zal praktisch niet mogelijk zijn het zicht op de loods geheel door beplanting weg te nemen.

Om een robuuste plantstrook te verzekeren dient deze breder te worden uitgevoerd dan de 5 meter die aanvankelijk in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Deze maat wordt op 10 meter gesteld. De aanplant en instandhouding wordt verzekerd door opnemen van een voorwaarde in het besluit en door het opnemen van een positieve bestemming.

Beleidskader

De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met het actueel en toekomstig ruimtelijk beleid. Voorts is een afweging van de gebiedswaarden opgenomen. Zoals hiervoor (toepassing delegatiebesluit) is genoemd, heeft de structuurvisie BIO voor de locatie geen betekenis of consequenties. Ook niet voor het agrarisch bedrijf in het algemeen.

Diverse uitgevoerde onderzoeken

Zolang activiteiten zoals het verwerken en sealen van groenten beperkt blijven tot op het eigen bedrijf voorgebrachte producten worden ze in het algemeen beschouwd als geïntegreerd onderdeel van het agrarisch bedrijf. De volledige productie haalt het bedrijf van eigen grond (eigendom en pacht). Het dient als grondgebonden te worden gekwalificeerd. In dit verband is de verwijzing naar de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' terecht gedaan. Het advies van de AAB kwalificeert het bedrijf ook ondubbelzinnig als een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering vindt in hoofdzaak buiten de gebouwen plaats. De bewerking en verwerking van de geteelde producten is een volstrekt normaal bestanddeel van het agrarisch bedrijf. De stelling dat sprake is van een bedrijfsmatige industriële activiteit is niet houdbaar.

De loods dient voor opslagdoeleinden en is daarom niet als een geluidsgevoelig object aan te merken. De veronderstelling dat de loods mogelijk ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt doet hier niets aan af. In de ruimtelijke onderbouwing is voorts duidelijk gemaakt dat het gebruik van de loods leidt tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Ook in dit verband is er geen reden akoestisch onderzoek te verrichten.

Door het bedrijf is op 11 maart 2010 een melding op grond van het Besluit landbouw ingediend welke op 6 april 2010 is geaccepteerd. Deze stukken zijn aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Zoals daarin is aangegeven is het geluidsniveau op geluidgevoelige bestemmingen genormeerd.

De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met informatie over de Bevi-inrichtingen in de omgeving van de projectlocatie. De conclusie is dat de locatie ligt buiten de veiligheidszones.

Stankoverlast. De beoogde loods is niet stankgevoelig in de zin van de Wet geurhinder en veehouderijen en levert ook geen stankoverlast op. Een geuronderzoek is niet nodig. In de ruimtelijke onderbouwing is dit toegelicht.

Flora en fauna. Aan de ruimtelijke onderbouwing is een flora en faunaonderzoek toegevoegd. De conclusie van het onderzoek is dat wet- en regelgeving zich niet verzetten tegen het voorgenomen bouwplan.

Archeologisch onderzoek. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven komt BAAC tot de conclusie dat een archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is. Het advies dient te worden beoordeeld maar het gaat hier niet om een technisch-inhoudelijke toets. Het bestuursorgaan dient zich ervan te vergewissen dat de advisering op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. BAAC geeft in het rapport nauwgezet aan hoe het onderzoek is uitgevoerd, wat de resultaten daarvan zijn en welke de afweging is geweest. Er bestaan dan ook geen redenen om aan te nemen dat het advies niet zou kunnen worden overgenomen.

Aanlegvergunning: Er geldt geen aanlegvergunningplicht. De watergang dient in het projectbesluit wel te worden meegenomen, zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven. Er geldt de bestemming 'waterstaatkundige doeleinden-water voor de landbouw' die geen bebouwing toestaat.

Verkeer. Het bedrijf belast de omgeving in bepaalde mate door landbouw- en vrachtverkeer. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de nieuwe loods het aantal verkeersbewegingen beperkt waardoor de verkeersoverlast verminderd wordt.

Vooroverleg. De vooroverlegresultaten zijn in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Alternatieven. Op de eerste plaats dient beslist te worden op het bouwplan zoals dat is ingediend. Indien het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is (wat hier het geval is) kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking aanleiding geven indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dat daarvan sprake is heeft men niet aannemelijk gemaakt. Uit de ruimtelijke onderbouwing en advisering door de AAB valt ook af te leiden dat een concentratie van bedrijfsgebouwen gewenst is.

Aantasting woongenot. Voor de gewijzigde bedrijfsvoering moet een melding worden gedaan op grond van het Besluit landbouw. De bedrijfsvoering dient te voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden, die gericht zijn op het voorkomen van hinder. Het aanbrengen van groen verzacht het uitzicht op de bedrijfsbebouwing, maar voorkomt niet een beperking van het vrije uitzicht. Algemeen aanvaard is dat geen aanspraak gemaakt kan worden op het behoud van vrij uitzicht. Eventueel kan dit aspect betrokken worden bij de in het vooruitzicht gestelde planschadeclaim.

2. Zienswijze R.A.J.W.J. Spanjaards e.a.:
Verkeersoverlast en verkeersveiligheid.

Afweging

Het bedrijf belast de omgeving in bepaalde mate door landbouw- en vrachtverkeer. Dit aspect staat echter buiten het kader van deze procedure. Door de bouw van de loods is het bedrijf beter in staat materiaal en materieel te stallen, waardoor het aantal verkeersbewegingen vermindert. In de ruimtelijke onderbouwing is dit aangegeven.

3. Zienswijze P.J.M. Urselmann:

- a. de huidige en de toekomstige bedrijfsactiviteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan;
- b. de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende;
- c. niet is gewaarborgd dat de bedrijfsactiviteiten overeenkomstig het projectbesluit en ruimtelijke onderbouwing worden uitgevoerd;

Afweging

a. Huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten in strijd met bestemmingsplan. Zolang activiteiten zoals het verwerken en sealen van groenten beperkt blijven tot op het eigen bedrijf voorgebrachte producten worden ze in het algemeen beschouwd als geïntegreerd onderdeel van het agrarisch bedrijf. De volledige productie haalt het bedrijf van eigen grond (eigendom en pacht). Het dient dan ook als grondgebonden te worden gekwalificeerd. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) blijkens haar advies van 15 maart 2012 het bedrijf als een grondgebonden agrarisch bedrijf kwalificeert. Strijd met structuurvisieplus en de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Zoals hiervoor is aangegeven (zienswijze F.W. Bauer) is van strijdigheid met deze structuurvisies geen sprake.

b. Ruimtelijke onderbouwing.

2.1 De ruimtelijke onderbouwing (versie oktober 2010) is in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ruimtelijke onderbouwing is op basis van ingebrachte zienswijzen aangevuld.

2.2 In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat Tuinbouwbedrijf Jonkergouw B.V. verplicht is om op basis van wettelijke Europese voedselveiligheidsprocedures (HACCP-principes) een scheiding aan te brengen tussen de schone en vuile routing binnen het bedrijf. Concreet betekent dit dat er een scheiding aangebracht moet worden tussen enerzijds de opslag van verpakkingsmaterialen, werktuigen en voertuigen en anderzijds de ruimte waar de opslag, koeling, bewerking en verwerking van de voedingsmiddelen plaatsvindt. De scheiding is momenteel aangebracht binnen de bestaande loods. Deze 'oplossing' heeft tot gevolg dat de huidige ruimte niet optimaal benut kan worden, dat er af en toe materieel tijdelijk buiten moet worden gestald en dat materieel soms op een andere locatie moet worden gestald. Dit laatste heeft tot gevolg dat de verkeersbewegingen van en naar de Molenaarstraat 2 en in de kom van Schaijk toenemen. Om de vuile routing volledig te scheiden van de schone, alle opslag binnen te laten plaatsvinden, wil tuinbouwbedrijf Jonkergouw een nieuwe loods oprichten.

Mede op basis van het gestelde in de zienswijze hebben wij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) gevraagd ons van advies te dienen. In haar advies van 15 maart 2012 (aangevuld op 10 mei 2012) komt de AAB tot de conclusie dat de gevraagde bedrijfsuitbreiding noodzakelijk is met het oog op de bedrijfscontinuïteit. De commissie overweegt dat blijkens haar adviespraktijk bij de verwerking van agrarische producten op grond van diverse certificeringen steeds

meer gestuurd wordt op scheiding van functies, wat resulteert in extra ruimtebeslag omdat multifunctioneel ruimtegebruik niet goed meer mogelijk is. Bovendien heeft, aldus de AAB, initiatiefnemer het assortiment met een eindproduct (schilpeen) uitgebreid waardoor een separate verwerkingslijn nodig is.

De opmerking dat het bedrijf al is ingericht volgens de Europese regelgeving op het gebied van HACCP is niet juist en ook niet onderbouwd. Hetzelfde geldt voor de stelling dat binnen de bestaande bebouwing de nodige herinrichting mogelijk is.

2.3 Het is onduidelijk of de gevraagde bebouwing werkelijk nodig is. Blijkens het advies van de AAB van 15 maart 2012 en 15 mei 2012 is de bouw van de loods noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Dit advies is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.4 Verkeer/geluid.

In de ruimtelijke onderbouwing is voorts duidelijk gemaakt dat het gebruik van de loods leidt tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. In dit verband is er geen reden akoestisch onderzoek te verrichten.

Door het bedrijf is op 11 maart 2010 een melding op grond van het Besluit landbouw ingediend welke op 6 april 2010 is geaccepteerd. Deze stukken zijn aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Zoals daarin is aangegeven is het geluidsniveau op geluidgevoelige bestemmingen genormeerd.

2.5 Stank/Stankoverlast. De beoogde loods is niet stankgevoelig in de zin van de Wet geurhinder en veehouderijen en levert ook geen stankoverlast op. Een geuronderzoek is niet nodig. In de ruimtelijke onderbouwing is dit toegelicht.

2.6 Beplanting. Door de plantstrook is de nieuwbouw landschappelijk goed in te passen. De uitstraling van de nieuwbouw wordt door beplanting verzacht. Het zal praktisch niet mogelijk zijn het zicht op de loods geheel door beplanting weg te nemen.

Om een robuuste plantstrook te verzekeren dient deze breder te worden uitgevoerd dan de 5 meter die aanvankelijk in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Deze maat wordt op 10 meter gesteld. In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is dit opgenomen. De aanplant en instandhouding worden verzekerd door opnemen van een voorwaarde in het besluit.

2.7 De inrichting en het gebruik van bedrijfsgebouwen is op de eerste plaats een zaak van aanvrager. De AAB komt in haar advies van 12 maart 2012 tot de conclusie dat realisatie van de loods noodzakelijk is met het oog op de bedrijfscontinuïteit.

2.8 Bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak/bouwvlak is op de verbeelding ingetekend. In de (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing is dit opgenomen.

2.9 Ruimtelijke verschijning van de nieuwbouw. Door de erfbeplanting wordt de nieuwe loods landschappelijk verantwoord ingepast. Het zicht op de molen vanuit het zuiden (vanaf het Munpad) wordt bijna helemaal weggenomen door bestaande bomen. In dit opzicht is realisering van het bouwplan met de erfbeplanting niet van betekenis. Daarnaast is hier ook geen sprake van een beschermd dorpsgezicht.

2.10 stalling/parkeren. Er is geen garantie dat materiaal niet buiten wordt gestald, maar aannemelijk is dat het gebouw overeenkomstig de vergunningaanvraag gebruikt zal worden, ook gelet op de advisering van de AAB waaruit blijkt dat het gebouw noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, i.c. voor opslag.

3. Projectbesluit. Waarborgen moeten worden opgenomen om te bereiken dat de

bedrijfsvoering overeenkomstig het projectbesluit geschiedt. Het projectbesluit ziet op de bouw van de opslagloods, de verlegging van een watergang en het aanbrengen van erfbeplanting. T gebruik van de locatie wordt gereguleerd door de geldende bestemmingsplanregels door het Besluit landbouw. Er is geen reden of noodzaak (aanvullende) voorschriften op te nemen in het projectbesluit.

Een adequaat beplantingsplan, waarin ook de genoemde noord-oostelijke zijde is opgenomen, maakt deel uit van het project.

Er is uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen reden om bestaande bedrijfsgebouwen te slopen.

4. Zienswijze A.C.W.M. van Roosmalen: Verkeersveiligheid.

Afweging

Het bedrijf belast de omgeving in bepaalde mate door landbouw- en vrachtverkeer. Dit aspect staat echter buiten het kader van deze procedure. Door de bouw van de loods is het bedrijf beter in staat materiaal en materieel te stallen, waardoor het aantal verkeersbewegingen vermindert. In de ruimtelijke onderbouwing is dit aangegeven.

5. Zienswijze Achmea Rechtsbijstand Deze zienswijze is inhoudelijk (en bijna woordelijk) gelijk aan die van F.W. Bauer voornoemd.

Afweging

Zie hiervoor bij de afweging van de zienswijze van F.W. Bauer.

Conclusie: de ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding de gevraagde medewerking te weigeren, dan wel het plan aan te passen, het verruimen van de plantstrook uitgezonderd.