

Vooroverleg- en inspraakverslag m.b.t. het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Middenweg ong. 2017

Initiatief:

Een uitbreiding in twee fasen van het glastuinbouwbedrijf Middenweg Agro BV, Middenweg 4 in Andel, op enkele op afstand gelegen percelen grond aan de Middenweg, gesitueerd tussen de agrarische bedrijven op Middenweg 8 en 16 ter hoogte van de woning op Middenweg 12 in Andel.

Het bedrijf exploiteert op Middenweg 4 3,4 ha glas. Het bedrijf breidt in twee fasen uit van 3,4 ha naar in totaal 15,5 ha. De eerste fase omvat 6,1 ha en de tweede fase 6,0 ha glas.

Vooroverleg:

Het voorontwerp is op 22 november 2018 in het kader van wettelijk vooroverleg toegezonden aan provincie Noord-Brabant, Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat, Brandweer Midden- en West-Brabant en de Gasunie. Door de Gasunie is op 26 november 2018 per mail een reactie gegeven. Deze reactie was positief.

Inspraakreacties:

Het voorontwerp van het bestemmingsplan lag voor een ieder ter inzage van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019. Gedurende deze termijn kon mondeling of schriftelijk een inspraakreactie gegeven worden.

Er zijn twee schriftelijke reacties gegeven door:

1. Inspreker 1

Gedateerd op 21 december 2018

Ingekomen op 3 januari 2019

Heeft bezwaar tegen o.a.:

- Functieaanduiding glasbouw;
- Maximale goot- en bouwhoogte;
- Aanpassing van het bouwvlak.

Het gevolg hiervan is verlies van het vrije uitzicht vanuit de woning en van rust. De woning is vanwege uitzicht en rust ter plaatse gebouwd.

Er ontstaat meer verkeer in de nu al te drukke en niet voor meer verkeer ingerichte Middenweg. Situaties zullen nog gevaarlijker worden. Gevolg is afname woonplezier en vermindering van de woningwaarde

Een tegemoetkoming in de waardevermindering van het huis is te verwachten wanneer de ontwikkeling toch doorgaat.

2. Inspreker 2

Gedateerd op 27 december 2018

Ingekomen op 8 januari 2019

- De herziening maakt geen uitbreiding van het bestaande bedrijf maar de vestiging van een nieuw bedrijf op een niet belendende, op afstand gelegen locatie mogelijk. Tussen het huidige bedrijf en de beoogde locatie liggen immers twee andere volwaardige agrarische bedrijven.

- De herziening van het bestemmingsplan tast het open landschap ten zuiden van de Middenweg in ernstige mate aan.
- De herziening zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Dit ook gezien de omvang van het bedrijf. Er is sprake van een verkeerstoename als gevolg van bedrijfsverkeer (personeel en transport). De verkeersveiligheid is mede rekening houdend met fietsverkeer als gevolg van het aanwezige zwembad nu al in het geding. De Middenweg is de meest gebruikte weg door (langzaam) verkeer tussen de kernen Wijk en Aalburg, Veen, Andel en Giessen. Denk aan verkeer van en naar bedrijventerrein de Rietdijk en schoolverkeer als gevolg van het voortgezet onderwijs in Sleeuwijk en Gorinchem.
- De bij de locatie behorende gronden behoorden voorheen bij de volwaardige agrarische bedrijven met een bedrijfswoning op Middenweg 12 en 14. Het grondoppervlak van beide bedrijven is dusdanig verkleind dat de levensvatbaarheid van de bedrijven is afgenomen. Dit zal tot gevolg hebben dat de bedrijfswoningen uiteindelijk woningen zonder bedrijf zullen worden. Dat heeft ongewenste gevolgen voor de overige gevestigde (agrarische) bedrijven en de eventueel in de toekomst voor die bedrijven gewenste uitbreiding.
- Het kassencomplex is bedoeld voor een breed scala aan teelten. Vooraf is niet vast te stellen of dat arbeidsintensieve teelten zullen zijn en welke logistieke aspecten daaraan verbonden zullen zijn.
- Het vigerende bestemmingsplan laat uitbreiding van glastuinbouw toe. Deze uitbreiding wordt echter niet toegelaten in de vorm van dermate hoge kassen als in het voorontwerp is aangegeven. Een bouwhoogte van 10 m betekent dat als het ware een 10 m hoog windscherm geplaatst wordt ten zuiden van de Middenweg. Daardoor ontstaan aan de noordzijde van de Middenweg 9 (en daarmee voor een groot gedeelte van Andel) in klimatologisch opzicht volstrekt andere omstandigheden.
- De bouw van kassen beïnvloedt de waarde van de woningen aan de Middenweg. Dat geldt zeker voor de woningen op de nrs. 3, 5 en 12. Het unieke vrije uitzicht van deze panden gaat verloren.

Antwoord op reacties:

Zij zijn met betrekking tot de reacties het volgende van mening:

Algemeen

Het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem (2011) is van toepassing. De uitbreiding vindt plaats op percelen grond met een agrarische bestemming (Agrarisch-1 zonder bouwvlak) liggend in een gebied met de gebiedsaanduiding "wijzigingsgebied mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw". Daarnaast ligt op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Het bestemmingsplan biedt binnen het wijzigingsgebied ruimte voor uitbreiding van glastuinbouw.

Het glastuinbouwbedrijf Middenweg Agro BV streeft voor een gezonde toekomstige ontwikkeling naar een duurzame, flexibele teelt van meer soorten potplanten. Een fasegewijze uitbreiding van het bedrijf is nodig. Door het ontbreken van fysieke ruimte is dat niet mogelijk op het huidige bedrijfsperceel. Het bestemmingsplan Buitengebied maakt het op de voor uitbreiding beoogde percelen grond, gelegen binnen het 'wijzigingsgebied mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw', onder toepassing van een wijzigingsbevoegdheid

mogelijk om een bouwvlak te veranderen (artikel 3.7.5) of een nieuw bedrijf te vestigen (artikel 3.7.6). Het initiatief voldoet echter niet aan de wijzigingsvoorwaarden. Een bouwvlak ontbreekt en er wordt niet elders een glastuinbouwbedrijf opgeheven. Daarnaast is bij de voorgenomen uitbreiding sprake van een afwijkende goot- en bouwhoogte van de kassen.

De provinciale Verordening ruimte, artikel 27, stelt dat voor “Doorgroeigebied glastuinbouw” het bestemmingsplan bepaalt tot welke omvang een glastuinbouwbedrijf mag uitbreiden. Nieuwvestiging is niet toegestaan, mits hiervan in het bestemmingsplan wordt afgeweken en er sanering plaatsvindt van een glastuinbouwbedrijf elders. Een uitzondering geldt onder de noemer ‘uitbreiding door nieuwvestiging’ voor bedrijven die reeds in het doorgroeigebied gevestigd zijn, maar beperkt zijn op het bestaande bouwperceel. Deze situatie doet zich hier voor. De mogelijkheid van de Verordening ruimte is nog niet vertaald in het bestemmingsplan. De afwijkende goot- en bouwhoogten van de kassen voldoet aan de voorwaarden van artikel 3.3.4 van het bestemmingsplan Buitengebied (2011).

Het bestemmingsplan Buitengebied moet worden herzien om de uitbreiding door nieuwvestiging van het glastuinbouwbedrijf tot de gewenste bouwhoogten mogelijk te maken. Het voorontwerp van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Middenweg ong. 2017’ voorziet in een herziening.

Bijzonder

- *Reactie:*

De herziening maakt geen uitbreiding van het bestaande bedrijf maar de vestiging van een nieuw bedrijf op een niet belendende, op afstand gelegen locatie mogelijk. Tussen het huidige bedrijf en de beoogde locatie liggen immers twee andere volwaardige agrarische bedrijven.

Antwoord:

Zie het gestelde onder Algemeen. Binnen een ‘wijzigingsgebied mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw’ is het onder verwijzing naar de provinciale Verordening ruimte mogelijk om een al gevestigd glastuinbedrijf op afstand uit te breiden als het bedrijf qua ruimte beperkt is op het bestaande bouwperceel. Er is dan sprake van uitbreiding door nieuwvestiging.

- *Reactie:*

De herziening van het bestemmingsplan tast het open landschap ten zuiden van de Middenweg in ernstige mate aan. Het gevolg is verlies van het vrije uitzicht vanuit de woning en van rust.

Antwoord:

Zie het gestelde onder Algemeen. Het glastuinbouwbedrijf dient ruimte te krijgen om zich verder te ontwikkelen. Het gebied aan de Middenweg is al 2011 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem als mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw aangewezen. Er is toen in afweging van alle belangen, waaronder de kwaliteit van het gebied, onder voorwaarden voor gekozen om de openheid van het gebied ten behoeve van de glastuinbouw zo nodig aan te tasten. Het voorontwerp van de herziening van het bestemmingsplan voorziet in navolging van het bestemmingsplan Buitengebied in een mogelijkheid tot uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf.

- *Reactie:*
De herziening zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Dit ook gezien de omvang van het bedrijf. Er is sprake van een verkeerstoename als gevolg van bedrijfsverkeer (personeel en transport). De Middenweg is niet voor meer verkeer ingericht. De verkeersveiligheid is mede rekening houdend met fietsverkeer als gevolg van het aanwezige zwembad nu al in het geding. De Middenweg is de meest gebruikte weg door (langzaam) verkeer tussen de kernen Wijk en Aalburg, Veen, Andel en Giessen. Denk aan verkeer van en naar bedrijventerrein de Rietdijk en schoolverkeer als gevolg van het voortgezet onderwijs in Sleeuwijk en Gorinchem. Situaties zullen nog gevaarlijker worden.

Antwoord:

De uitbreiding van het bedrijf zorgt onder verwijzing naar hoofdstuk 4.5 van de toelichting van het voorontwerp van het bestemmingsplan en het bijbehorende verkeerskundig onderzoek inderdaad voor een toename van het verkeer op een weg die al zwaar belast is. De weg zit, nu geen sprake is van een type 1, maar van een type 2 erftoegangswegweg, qua intensiteit al aan het maximum. De weg is objectief gezien op basis van ongevals cijfers niet onveilig. Wel is het subjectieve gevoel van onveiligheid bekend. Dit komt met name door de snelheid van het autoverkeer, maar ook door de snelheid van het vrachtverkeer. De vrachtwagens die hun herkomst of bestemming bij het bedrijf hebben zullen niet een dergelijke hoge snelheid rijden dat het gevaarlijk is. De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf zal een beperkt effect op het subjectieve gevoel hebben. Temeer omdat het gebied op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem is aangewezen als mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw en de provinciale Verordening ruimte uitbreiding door nieuwvestiging mogelijk maakt is er in het belang van het glastuinbedrijf voor gekozen om de uitbreiding mogelijk te maken. De Middenweg heeft vanwege het subjectieve gevoel van onveiligheid de aandacht als het gaat om handhaving en gedragsbeïnvloeding van snelheid.

- *Reactie:*
De bij de locatie behorende gronden behoorden voorheen bij de volwaardige agrarische bedrijven met een bedrijfswoning op Middenweg 12 en 14. Het grondoppervlak van beide bedrijven is dusdanig verkleind dat de levensvatbaarheid van de bedrijven is afgenomen. Dit zal tot gevolg hebben dat de bedrijfswoningen uiteindelijk woningen zonder bedrijf zullen worden. Dat heeft ongewenste gevolgen voor de overige gevestigde (agrarische) bedrijven en de eventueel in de toekomst voor die bedrijven gewenste uitbreiding.

Antwoord:

Verkoop van grond, behorend bij een agrarisch bedrijf, betekent niet dat een bedrijf niet volwaardig meer is. Volwaardigheid van een bedrijf hoeft immers niet af te hangen van bezit van grond. Door een andere bedrijfsvoering, bijv. door inkoop in plaats van het zelf verbouwen van gewassen voor veevoer, kan een bedrijf minder afhankelijk worden van grond. Ook kan een bedrijf elders vervangende grond kopen. Voormalige agrarische bedrijfswoningen kunnen in het uiterste geval worden omgezet in zogenaamde plattelandswoningen zodat zij agrarische bedrijven uit oogpunt van geur niet belemmeren in hun ontwikkeling.

- *Reactie:*

Het kassencomplex is bedoeld voor een breed scala aan teelten. Vooraf is niet vast te stellen of dat arbeidsintensieve teelten zullen zijn en welke logistieke aspecten daaraan verbonden zullen zijn.

Antwoord:

De stelling wordt niet toegelicht. Onder verwijzing naar het verkeerskundig onderzoek valt niet in te zien waarom logistieke aspecten van arbeidsintensieve teelten vooraf niet vast te stellen zijn.

- *Reactie:*

Het vigerende bestemmingsplan laat uitbreiding van gastuinbouw toe. Deze uitbreiding wordt echter niet toegelaten in de vorm van dermate hoge kassen als in het voorontwerp is aangegeven. Een bouwhoogte van 10 m betekent dat als het ware een 10 m hoog windscherm geplaatst wordt ten zuiden van de Middenweg. Daardoor ontstaan aan de noordzijde van de Middenweg 9 (en daarmee voor een groot gedeelte van Andel) in klimatologisch opzicht volstrekt andere omstandigheden.

Antwoord:

Zie het gestelde onder algemeen. Het hoger bouwen van kassen is nodig voor het verkrijgen van een goede klimaatbuffer onder en boven het gewas en voor het plaatsen van installaties. Het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem maakt het onder voorwaarden al mogelijk om kassen te bouwen tot een goothoogte van 8,5 m en een bouwhoogte van 10 m. Aan de voorwaarden om tot deze hoogten te bouwen wordt voldaan. Het voorontwerp van het bestemmingsplan voorziet daarom in de mogelijkheid om tot deze hoogten te bouwen. De afstand tussen het bouwvlak en de woning op Middenweg 9 is ca 75 m. Op geen enkele manier valt in te zien waarom aan de noordzijde en zelfs voor een groot gedeelte van Andel volstrekt andere klimatologische omstandigheden ontstaan.

- *Reactie:*

De bouw van kassen beïnvloedt de waarde van de woningen aan de Middenweg. Dat geldt zeker voor de woningen op de nrs. 3, 5 en 12. Het unieke vrije uitzicht van deze panden gaat verloren.

Antwoord:

Er geldt een maatschappelijk risico dat zich in een directe omgeving van een onroerende zaak ontwikkelingen voordoen die van negatieve invloed zijn op de waarde van bijv. een woning. De Wet ruimtelijke ordening voorziet daarom in artikel 6.1 in een mogelijkheid om te vragen om een tegemoetkoming in planschade. Een recht op tegemoetkoming bestaat wanneer schade niet redelijkerwijs voor rekening van een benadeelde dient te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Almkerk, 7 mei 2019.

Burgemeester en wethouders van Altena.