

Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan "Wijksestraat to 18, Wijk en Aalburg"

Vanaf 1 juli 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Wijksestraat to 18, Wijk en Aalburg" NL.IMRO.1959.BuiBPo67Wijkseto18-VO voor 4 weken ter inzage gelegen. Toen het bestemmingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. In deze nota staan de ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het bestemmingsplan "Wijksestraat to 18, Wijk en Aalburg" maakt de ontwikkeling van een kwekerij mogelijk met containervelden, een loods en een kas tegenover Wijksestraat 18 te Wijk en Aalburg op de percelen kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie F nummers 203, 204 en 205. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een reactie gestuurd?

In de periode van ter inzagelegging zijn er geen inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ontvangen:

1. Waterschap Rivierenland
2. Brandweer Midden en West Brabant
3. Provincie Noord-Brabant

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de inspraakreacties met gemeentelijke beantwoording (NVT).

Hoofdstuk 2: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het (wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording inspraakreacties

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap Rivierenland	
Ontvangstdatum: 26 juli 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Zoals bij de watertoets is aangegeven kunnen wij instemmen met dit plan. Wel viel nog een detail op. Namelijk dat aangegeven is dat het winterpeil 0,1m NAP is. Dit is niet correct, het winterpeil is hier 0,15m NAP.</p> <p>Om het plan daadwerkelijke te kunnen uitvoeren dient de huidige waterwetvergunning gewijzigd te worden. Hiervoor moet een aanvraag worden ingediend. Relevant is dat hierbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe de watercompensatie concreet vorm krijgt. O.a. door duidelijke dwarsprofielen.</p>	<p>De toelichting wordt aangepast met het goede winterpeil.</p> <p>14 oktober 2021 is bericht ontvangen van het waterschap dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen de wijziging vergunning (kenmerk waterschap 2021086723/2021139038).</p> <p>Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>

2. Reactie wettelijk vooroverleg: Brandweer Midden en West Brabant	
Ontvangstdatum: 28 juli 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Het standaardadvies is meegestuurd.</p> <p>Daarnaast is het plan getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater en het plan voldoet aan de beleidsregels.</p>	<p>Dit bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

3. Reactie wettelijk vooroverleg: provincie Noord Brabant	
Ontvangstdatum: 9 september 2021.	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Inhoudelijke standpunt</p> <p>Al enige tijd vindt er ambtelijk vooroverleg plaats over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de gemeente de wens heeft uitgesproken om een drietal ontwikkelingen mogelijk te maken aan de westzijde van de kern Wijk en Aalburg. Eén van deze ontwikkelingen betreft de uitbreiding van onderhavig agrarisch bedrijf gespecialiseerd in het kweken van tuinplanten.</p> <p>Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is onderwerp geweest van bestuurlijk overleg op 28 mei 2018. Destijds is in beginsel geconstateerd dat uitbreiding van dit bedrijf aan de overzijde van de</p>	<p>Procedure</p> <p>Het betreft hier inderdaad een initiatief waarover veelvuldig overleg met de provincie heeft plaatsgevonden zowel ambtelijk als bestuurlijk. Mede op advies van de provincie heeft de gemeente Altena de Gebiedsvisie 'Groeneweg- Wijksestraat', vastgesteld door de gemeenteraad op 22-9-2020.</p> <p>U geeft aan dat het verruimen van de grens van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' conform artikel 5.3 IOV, zodat de locatie hier wel binnen valt, de enige mogelijkheid is om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.</p> <p>Voortschrijdend inzicht heeft er echter toe geleid dat u van mening bent dat de in de Gebiedsvisie opgenomen en gewenste ruimtelijke ontwikkeling</p>

Wijksestraat als 'nieuwvestiging' dient te worden beschouwd, omdat voor de gewenste bebouwing een bouwperceel noodzakelijk is.

Strijdigheid IOV

In par. 4.2.2.1 van de Toelichting wordt de ontwikkeling gemotiveerd op basis van art. 3.54 IOV (Grondgebonden teeltbedrijf in Gemengd landelijk gebied). Dit is onjuist. Dat artikel maakt de vestiging van grondgebonden teeltbedrijf mogelijk. Voor vestiging moet echter al sprake zijn van een bouwperceel, zoals hierboven aangegeven. In dit geval is er geen bouwperceel aanwezig. Dat maakt het nieuwvestiging, en daar voorziet artikel 3.54 IOV niet in.

Voorgeschiedenis

In 2008 heeft de gemeente de beleidsnotitie '(nieuw)vestiging kwekerijen' vastgesteld voor dit betreffende gebied tussen de Rivelstraat, Wijksestraat en de Groenstraat. In dit gebied zitten van oudsher een concentratie van veel kwekerijen en aanverwante toeleveringsbedrijven waar de gemeente ontwikkelingsruimte aan wil bieden omdat dit een belangrijke economische drager is voor het gebied. Behalve onderhavige ontwikkeling spelen nog een aantal andere gewenste ontwikkelingen:

- De transformatie van één bedrijfsgebouw voor een handeldkweker ten behoeve van 3 reguliere bedrijfskavels en bedrijfswoningen aan de Groeneweg 13-15.

- De wens om huisvesting van arbeidsmigranten (60) mogelijk te maken ten behoeve van het bedrijf gevestigd aan de Wijksestraat 27.

Daarnaast bestaat de wens om de Rivelstraat te verdichten met enkele woningen blijkt uit paragraaf 4.3.3 van de Toelichting bij onderhavig plan.

Deze gewenste ontwikkelingen zijn gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, maar binnen gebied 'stedelijk afweegbaar' (voorheen 'integratie stad en land').

voor de uitbreiding van dit bedrijf geen stedelijke ontwikkeling betreft, waarvoor de verruiming van het gebied 'stedelijk afweegbaar' gewenst is.

U moet u nader beraden met welk instrument uit de IOV, onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt zou kunnen worden. De gemeente is uiteraard bereid om de adviezen hierin op te volgen, indien dit niet leidt tot veel vertraging van het project. De gemeente gaat graag hierover met u in gesprek.

Inhoudelijk

Zuinig ruimtegebruik

Koppelteken. We gaan, ook mede gelet op het overleg hierover op 28 oktober 2021, de locatie Wijksestraat 18 opnemen in het ontwerp bestemmingsplan. De locatie Wijksestraat 18 krijgt de bestemming Agrarisch-Agrarisch gebied. Voor dit gebied is de beheersverordening van toepassing alsmede de verleende bouwvergunningen.

Dit zijn :

814 herbouwen van een woonhuis 8 juli 1985
1547_1998-013 bouwbedrijfshal met kas 25 augustus 1998
1547_1998-014 veranderen voorgevel van Bedrijfsruimte 6 oktober 1998
1547_1999-018 uitbreiden agrarische Bedrijfsruimte 1 september 1999
1547_2001-180 aanpassen bedrijfsruimte 13 februari 2001
1547_2012-139 plaatsen dam met hekwerk 18 september 2012
1547_2012-140 uitbreiden bedrijfsruimte 29 augustus 2012
AAL-2018Z00002-001-175 containervelden uit 2018

Aan de voorschriften/regels van de in de tabel in 4.1 genoemde bestemmingsplannen wordt toegevoegd:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gekoppeld bedrijf' behoort het bedrijf bij het bedrijf op het perceel Wijksestraat 18 te Wijk en Aalburg.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' zijn 2 bestemmingen gekoppeld en geldt dat de gekoppelde bestemmingen als één bedrijfslocatie aangemerkt dienen te worden

Hoewel het plangebied voor de gewenste uitbreiding van onderhavige grootschalige kweker aan de Wijksestraat 18 is gelegen binnen het voormalig begrensde gebied uit de beleidsnotitie '(nieuw)vestiging kwekerijen' is dit gebied *nét* buiten de begrenzing van 'stedelijk afweegbaar' ('integratie stad en land) gebied gelegen. Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg op 28 mei 2018 is bezien in hoeverre het wenselijk en mogelijk zou zijn om de toenmalige begrenzing van de aanduiding 'integratie stad en land' te verruimen zodat de beoogde uitbreiding deel zou uitmaken van deze zonering. Daarbij is de gemeente geadviseerd om een totaalvisie te maken op dit gebied ten westen van Wijk en Aalburg waarbij een goede afweging gemaakt zou moeten worden, waar meer stedelijke- en landelijke functies een plek zouden kunnen krijgen met gelijktijdige en evenredige versterking van de natuur, landschap en recreatieve waarden.

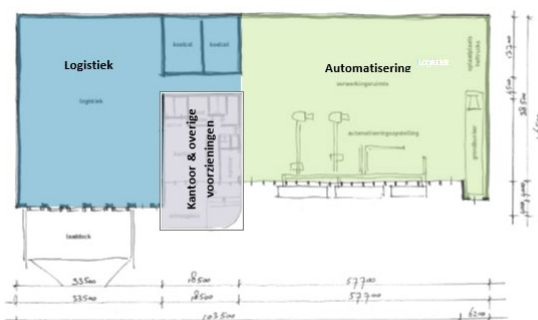
De gemeente heeft enerzijds als doel een duurzame toekomstbestendige doorontwikkeling van het concentratiegebied voor kwekerijen mogelijk te maken en anderzijds ten doel een vitale en gezonde leefomgeving na te streven. Op 22-9-2020 heeft de gemeente de Gebiedsvisie gemaakt voor dit gebied: 'Groeneweg- Wijksestraat' d.d. 22-9-2020. In deze Visie is nader onderbouwd op basis van de lagenbenadering op grond van artikel 3.7 IOV waar zij in dit gebied bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen voorstelbaar echt en waar zij het landschap, natuur en recreatieve waarden wil versterken.

In deze gebieden (voormalige gebieden 'integratie stad- land) achten wij stedelijke – en wat meer landelijke functies in een goede samenhang met versterking van groen/blauwe waarden voorstelbaar. Deze Gebiedsvisie voorziet in een goede uitwerking van deze doelen. Daarbij is vastgesteld dat het plangebied van onderhavige ontwikkeling nog geen deel uitmaakt van het gebied 'stedelijk afweegbaar'.



Omvang bebouwing

De nieuwe bebouwing van de kwekerij bestaat uit grofweg drie delen: een logistiek gedeelte, een automatiseringsgedeelte en centraal een multifunctioneel gedeelte met onder andere kantine, kantoren en kleedruimtes. Het logistieke gedeelte bestaat uit een grote open ruimte waar vrachtwagens goederen kunnen laden en lossen. Hier worden inkomende verpakkingsmaterialen, potgrond en dergelijken en uitgaande planten overgeslagen. Het automatiseringsgedeelte – de verwerkingsruimte – bestaat uit een lager gedeelte waarin een automatiseringslijn komt te staan. Hier vindt het oppotproces plaats en worden planten gedurende de teelt 'verwerkt' (knippen, bemesten, etiketteren). Centraal in het gebouw komt een voorziening voor kantoren, presentatieruimte, kleedruimtes, toiletgroepen, opslag van papierwaren (etiketten) en een kantineruimte. Dit cluster van meerdere (kleinere) ruimtes en functies zijn op de verbeelding aangemerkt als 'kantoor'. Het geheel kan echter beter betiteld worden als 'kantoor en overige voorzieningen'.



Figuur 1 - schetsontwerp begane grond

Om dit bestemmingsplan mogelijk te maken zal herbegrenzing (verruiming) van het gebied stedelijk afweegbaar moeten plaatsvinden.

Wij constateren dat de Toelichting van onderhavig bestemmingsplan hiervan geen melding maakt.

Wij verwijzen naar blz. 7 van de gemeentelijke Gebiedsvisie, waarin is opgenomen:

'De gronden grenzen aan de noordzijde aan de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar', maar ligt daar zelf niet in. Het verruimen van de grens van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' conform artikel 5.3 IOV, zodat de locatie hier wel binnen valt, is de enige mogelijkheid om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Voortschrijdend inzicht heeft er echter toe geleid dat wij van mening zijn dat de in de Gebiedsvisie opgenomen en gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de uitbreiding van dit bedrijf geen stedelijke ontwikkeling betreft, waarvoor de verruiming van het gebied 'stedelijk afweegbaar' gewenst is.

Wij zullen ons nader beraden met welk instrument uit de IOV, onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt zou kunnen worden en hierover advies uitbrengen aan ons bestuur. Wij zullen hiertoe een gemotiveerd voorstel voor uitwerken als het plan aan de overige hieronder geformuleerde voorwaarden voldoet.

Overige opmerkingen

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 van de IOV is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik uitgewerkt. In dit verband wijzen wij op het volgende. Bouwperceel

Onderhavig plan voorziet in de concentratie van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van één bedrijf, waarbij gebruik wordt gemaakt van een perceel aan de overzijde van de weg. Hoewel wij in principe geen voorstander zijn van het gebruik van een koppelteken, achten wij dat in het kader van onderhavig bestemmingsplan onontkoombaar om de

Onderverdeling kantoor en overige voorzieningen:

Kantine	150m ²
Kleedruimten en toiletten	100m ²
Kantoor en presentatieruimte	250m ²
Interne verkeersruimte	100m ²
Opslagvoorziening	150m ²
<u>Marge</u>	<u>150m²</u>
TOTAAL	900m²

Concentratie bebouwing noordzijde Wijksestraat
Daarnaast is onderzocht of concentratie van de bebouwing aan de noordzijde van de Wijksestraat mogelijk is. Echter, voor de initiatiefnemer is van belang dat er geen onnodig veel oversteekmomenten worden gecreëerd om zo een veilige situatie te garanderen. De personeelsvoorzieningen zijn daarom afgestemd op de behoefte voor de locatie aan de overzijde.

De huidige locatie blijft de functie van het hoofdkantoor voeren, waarbij de algemene afdelingen waaronder Financiën, Personeel en organisatie, Handel en Algemene personeelsvoorzieningen op de bestaande locatie blijven. De nieuwe locatie aan de overzijde zal de kwekerij-specifieke kantoren en personeelsvoorzieningen huisvesten.

Toelichting herbestemming/toekomst achterblijvende locaties

De bedrijfsactiviteiten van Arie Bouman Tuinplanten vinden nu plaats op 3 locaties:

- Wijk en Aalburg – hoofdkantoor, kwekerij, opslag en oppotlocatie
- Rijswijk – openlucht kwekerij
- Meterik – kassencomplex

De locaties Rijswijk en Meterik betreffen huurlocaties. Met name de locatie Rijswijk is gedateerd en voldoet niet meer aan de normen. De ondervloer van het kweekveld is verzakt en de infrastructuur is niet berekend op het gebruik van machines (geautomatiseerde karren en heftrucks). Daarnaast zet de initiatiefnemer in op een toekomstbestendige kwekerij waarbij verregaande automatisering essentieel is. De ondernemer is zich er van bewust dat mens en milieu een alsmaar belangrijker rol spelen in de bedrijfsvoering. Om een gestage groei en de continuïteit van de kwekerij te waarborgen zijn de

éénheid en samenhang van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling te benadrukken.

Omvang bebouwing

In de Toelichting onder par. 3.3. is aangegeven dat een bedrijfsgebouw van 5.000 m² wordt opgericht, waarvan 900 m² als kantoorruimte. Terwijl onder par. 3.3.1 uitgegaan wordt van 8 medewerkers op kantoor en 25 medewerkers buiten kantoor.

Gelet hierop lijkt de kantoorruimte nogal fors. Tevens vragen wij met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik aan te geven, in hoeverre onderzocht is of concentratie van bebouwing aan de noordzijde van de Wijksestraat mogelijk is en daarmee met minder bouwvolume kan volstaan aan de overzijde van de Wijksestraat.

Concentratie van bedrijfsactiviteiten
In paragraaf 1.1 van de Toelichting is aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten welke nu op 3 locaties plaatsvinden, namelijk aan de Wijksestraat 18, een locatie in Rijswijk en een locatie in Meterik (Limburg) worden geconcentreerd aan de Wijksestraat. Wij verzoeken u aan te geven met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik hoe de achterblijvende locatie te Rijswijk wordt herbestemd. Dit onderdeel zal onderdeel uit moeten maken van onderhavig bestemmingsplan.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Wij hebben onderhavige ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar geacht in samenhang en op basis van een uitgewerkte Gebiedsvisie op dit gebied op basis van de lagenbenadering. Daar is op goede wijze invulling aangegeven. Desondanks heeft de gemeente ervoor gekozen om voor dit gebied een separaat bestemmingsplan in procedure te brengen en niet een samenhangend bestemmingsplan te maken voor dit gebied.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient nadrukkelijk bezien te worden waar de landschappelijke kwaliteiten in dit gebied versterkt kunnen worden. Dat gaat verder dan een landschappelijke inpassing op de bedrijfspercelen zelf.

volgende aspecten voor de ondernemer van belang bij de ontwikkeling van de nieuwe kwekerij:

- Arbeidskrachten worden schaars dus automatisering is noodzakelijk om continuïteit te garanderen
- Inzet op goede arbeidsomstandigheden door middel van een geklimatiseerde oppot- en verwerkingsruimte en voorzieningen als kleedruimtes en een kantine.
- Duurzaam omgaan met irrigatie door middel van geavanceerde watertechniek ten gunste van kweekoptimalisering en waterberging
- Minimaliseren gebruik van bestrijdingsmiddelen

Locatie Rijswijk

Automatiseren is niet mogelijk op de bestaande locatie in Rijswijk. De ondergrond is niet geschikt voor het toepassen van automatisering en er is geen irrigatiesysteem aanwezig. Het irrigatiewater kan niet worden opgevangen en lekt door in de ondergrond (inclusief eventuele meststoffen of bestrijdingsmiddelen). Het huidige oppotproces gebeurt in Wijk en Aalburg omdat in Rijswijk geen geschikte en geklimatiseerde binnenruimte beschikbaar is. Hierdoor worden veel transportbewegingen veroorzaakt. De eigenaar heeft laten weten na afloop van de huur door Arie Bouman Kwekerij de gronden weer zelf in gebruik te gaan nemen voor opkweken van planten voor het tuincentrum aan de overkant op adres Veldweg 27a. De locatie blijft dus in een iets andere vorm in gebruik. Het gebruik is ten behoeve van de nabijgelegen locatie Veldweg 27a. Er ontstaan daardoor geen extra nieuw bedrijf.



Figuur 1 - satellietfoto locatie Rijswijk (bron: google maps)

Daarbij verwijzen wij tevens naar de passage uit de Gebiedsvisie blz. 35 'Het enkel inzetten op inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein is niet voldoende. Een extra investering in het landschappelijke raamwerk is wenselijk om het gebied de gewenste impuls te geven. In deze visie zijn de te versterken landschappelijke hoofdstructuren aangegeven die niet per definitie gekoppeld zijn aan een concreet initiatief. De gemeente verwacht een secundaire bijdrage van ontwikkelaars aan dit raamwerk. Omdat deze landschapselementen vaak op gronden van derden liggen zijn de processen om deze te verwezenlijken langer en complexer.

Hier kunnen (financiële) bijdragen van de initiatiefnemers een bijdrage aan leveren'. Aangegeven is dat een aanvullend bedrag van ca. 30.000 euro zal worden gestort in een landschapsfonds. Wij vinden het mede met het oog op hetgeen in de Gebiedsvisie staat, belangrijk dat dit fonds is gekoppeld aan landschapsverbeteringsvoorstellen voor dit gebied en dat daar ook een Raadsbesluit met een programma aan ten grondslag ligt, zodat de koppeling hiervan is geborgd. Dit vloeit ook voort uit artikel 3.9 IOV.

Wij vragen dit, omdat met onderhavig bestemmingsplan vooruit gelopen wordt op het mogelijk maken van de meer 'rode' functies ten opzichte van de 'groene functies'.

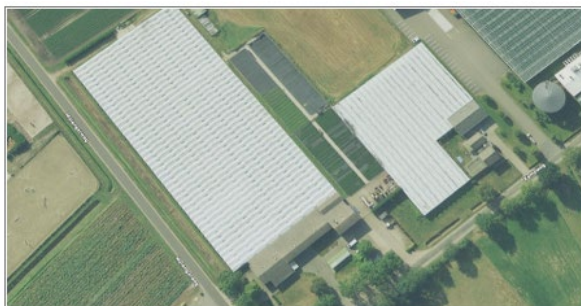
Kwaliteitsverbetering/landschappelijke inpassing op de locatie zelf

Ten aanzien van de berekeningswijze van de kwaliteitsverbetering merken wij het volgende op.

Het plan voorziet in zo'n 7 ha bouwvlak. Daarvan heeft ca. 1,7 ha een aanduiding waarbinnen de bedrijfsbebouwing opgericht mag worden. Inclusief het stuk sierteelt komen wij bij de oppervlakte agrarisch buiten het bouwvlak nog niet tot 7000 m² en het oppervlakte water is ca. 5000 m². Als we naar de berekening in de toelichting kijken, zien we niet al die oppervlaktes (bij benadering)

Locatie Meterik

De locatie in Meterik betreft eveneens een huurlocatie en bestaat uit een kassencomplex. Het kassencomplex is verouderd en heeft voor de kwekerij geen toekomstwaarde. De daken van de bijbehorende bedrijfsloods zijn nog voorzien van asbest en er is geen wateropvangsysteem op de kweekvloer aanwezig. Daarnaast is de kweekvloer niet geschikt voor automatisering. Hierdoor kan de kwekerij zich op lange termijn niet verder ontwikkelen op deze locatie. Voor de initiatiefnemer zijn milieu aspecten en een goede waterhuishouding van essentieel belang om te kunnen blijven opereren op een hoog kwaliteitsniveau. Eveneens wordt het oppotproces op dit moment in Wijk en Aalburg verricht, en gebeurt de voorteelt op de oude locatie in Rijswijk. Pas wanneer de plant voldoende groot is wordt deze getransporteerd naar Meterik voor de eindteelt in kassen. Na deze eindteelt wordt de plant opnieuw naar Wijk en Aalburg getransporteerd en vanuit de hoofdlocatie verdeeld. Hierdoor worden veel transportbewegingen veroorzaakt.



Figuur 2 - satellietfoto locatie Meterik (bron: google maps)

Lokaal ondernemen

Door het samenvoegen van de openluchtkwekerij, een geklimatiseerde oppot- en verwerkingsruimte en een kassencomplex kan de nieuwe uitbreiding functioneren als zelfstandige kwekerij waarbinnen het gehele arbeidsproces plaatsvindt. Van stekje tot eindproduct. Transportbewegingen worden geminimaliseerd en door middel van automatisering wordt een toekomstbestendige kwekerij gerealiseerd. Dit biedt kansen voor het bedrijf maar ook voor de omgeving. Door het automatiseren van de kwekerij wordt de inzet van (alsmaar schaarser wordende) buitenlandse arbeidskrachten van minder groot belang, terwijl juist geschoold personeel van groter belang wordt.

Arie Bouman Tuinplanten biedt jaarlijks meerdere stageplaatsen aan scholieren van Het

terugkomen.

Het valt ons op dat de oppervlakte aan bouwvlak lager is dan op de verbeelding, en het oppervlak aan agrarisch buiten het bouwvlak hoger is dan op de Verbeelding. Deze twee zouden met elkaar in overeen gebracht moeten worden. Tenslotte merken wij op dat we in kunnen stemmen met de gehanteerde waardes bij de berekening van de kwaliteitsverbetering. Ten aanzien van het inpassingsplan merken wij op dat dit plan recht doet aan de locatie en de omgeving. De voorgestelde maatregelen zijn passend en slim gepositioneerd. Positief is dat op de locatie van Wijksestraat 18 ook maatregelen voorzien zijn. Daar wordt de sloot landschappelijk versterkt, door het verwijderen van het zwarte doek en het inplanten met passend materiaal.

Regionale afstemming

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in ontwikkelruimte ten behoeve van een internationale kweker in tuinplanten. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het kweken en verhandelen van tuinplanten. Regionaal is afgesproken dat plannen boven de >5.000 m² (vraaggericht) regionaal worden afgestemd. Onderhavig plan voorziet gedeeltelijk in niet puur agrarische activiteiten. Gelet hierop en gelet op de forse uitbreiding verzoeken wij dit plan in regionaal verband te bespreken en in ieder geval af te stemmen en te melden, conform afdeling 5.4 IOV.

Energietransitie en klimaatadaptatie

In paragraaf 3.5.1 en paragraaf 3.5.2 van de Toelichting zijn voornemens uiteengezet voor energiezuinige en klimaatbestendige gebruik van bebouwing. Wij dringen erop aan om hiervoor meer borging in het plan en de planregels op te nemen. Ook hierbij verwijzen wij naar blz. 35 van de Gebiedsvisie 'Ook de bebouwde omgeving zelf kan een bijdrage aan landschappelijke en natuurlijke kwaliteit leveren. Hierbij valt te denken aan het toepassen van groene

Prinsentuincollege uit Andel en de HAS in Den Bosch. Door het integreren van automatisering in de kwekerij en het toepassen van een geavanceerd irrigatiesysteem wordt de nieuwe kwekerij een aantrekkelijke leeromgeving voor zowel voortgezet onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs en hoger onderwijs. Daarmee zet de initiatiefnemer in op meer samenhang met de scholen uit de regio. Daarnaast neemt Arie Bouman Tuinplanten deel aan het traineeshipprogramma van de gemeente Altena dat wordt georganiseerd door AltenaTalent. Hiermee zoekt de initiatiefnemer actief naar de verbinding met personeel en talent uit de regio.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Raadsbesluit.

Naar verwachting komt medio mei 2022 het voorstel in de gemeenteraad om gelden in het landschapsfonds vanuit de gebiedsvisie Groeneweg Wijksestraat ook te labelen zodat die gelden ook besteedt moeten worden binnen het gebied van de gebiedsvisie Groeneweg Wijksestraat. Ten tijde van het aanvragen van de ontheffing IOV zal dit besluit genomen zijn naar verwachting.

Ook is inmiddels een start gemaakt met het integraal omgevingsplan voor de gronden gelegen binnen de gebiedsvisie worden opgestart. Binnen het plangebied liggen diverse bedrijven en woningen. Ook zijn er in het kader van de inspraak op de gebiedsvisie een aantal initiatieven ingediend die nu nader kunnen worden beoordeeld. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers. Ontwikkelingen in het gebied moeten gaan voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in de gebiedsvisie.

Hoofduitgangspunt is dat eventuele stedelijke ontwikkelingen in dit gebied gepaard gaan met een groene en/of blauwe landschapontwikkeling. Het landschappelijke raamwerk, bestaande uit de drie gebiedskarakteristieken (Rivelstraat, oeverwal en kom), dient verbeterd en versterkt te worden in geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe zijn verschillende mogelijkheden.

Eenzijds liggen er mogelijkheden op gronden van de initiatiefnemers zelf en op gronden in eigendom van de gemeente. Hier liggen de eerste en eenvoudigste kansen wat betreft het proces. De gemeente wil bij een ruimtelijke ontwikkeling dan ook altijd een landschapontwikkeling op en rond het eigen bebouwde erf zien. Hier kunnen grondeigenaren en

daken en gevels. Dit is positief voor biodiversiteit en waterberging, maar bijvoorbeeld ook voor het energieverbruik van de gebruikers zelf.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Tevens verzoeken wij u het plan zowel inhoudelijk nader met ons af te stemmen als de wijze waarop onderhavig bestemmingplan verder in procedure zou kunnen worden gebracht.

initiatiefnemers al een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van het gebied. De ruimtelijke opbouw van het erf, de erfranden, en het voorterrein aan de weg zijn namelijk onderdelen waar met relatief weinig inzet veel ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken valt.

Het enkel inzetten op inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein is niet voldoende. Een extra investering in het landschappelijke raamwerk is wenselijk om het gebied de gewenste impuls te geven. In deze visie zijn de te versterken landschappelijke hoofdstructuren aangegeven die niet per definitie gekoppeld zijn aan een concreet initiatief. De gemeente verwacht een secundaire bijdrage van ontwikkelaars aan dit raamwerk. Omdat deze landschapselementen vaak op gronden van derden liggen zijn de processen om deze te verwezenlijken langer en complexer. Hier kunnen (financiële) bijdragen van de initiatiefnemers een bijdrage aan leveren.

Door het labelen van gelden in het gebied kunnen we ervoor zorgen dat de gelden ook daadwerkelijk binnen het gebied worden uitgegeven. Zodra in het kader van het op te stellen omgevingsplan meer duidelijkheid is welke initiatieven er doorgaan en welke financiële bedragen er beschikbaar komen, kan een meer concreet uitvoeringsprogramma worden opgesteld met de te nemen maatregelen.

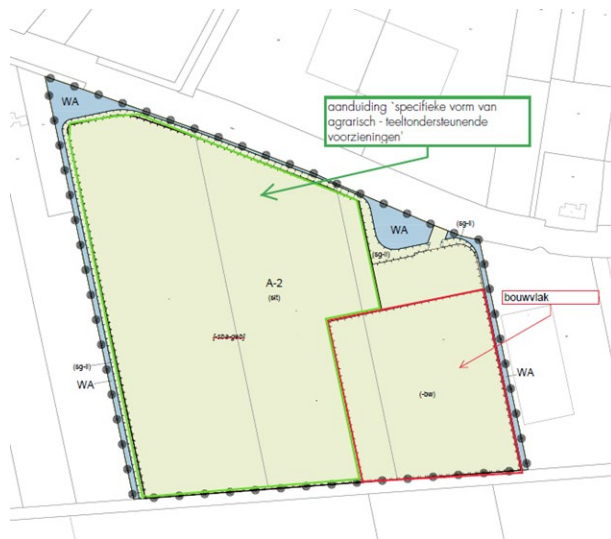
Berekening.

De Provincie Noord-Brabant merkt op dat van de berekening van de Kwaliteitsverbetering van het landschap niet geheel duidelijk is hoe de berekening tot stand is gekomen.

Het woord 'bouwvlak A-2' lijkt voor de verwarring te zorgen, want het bouwvlak ligt ook over de containervelden en kassen heen. Daardoor lijkt de oppervlakte 'buiten bouwvlak' ook niet te kloppen. En de door provincie genoemde aanduiding 'sierteelt' ligt over het bouwvlak en het parkeerterrein, maar heeft als zodanig geen functie in de berekening van de KVL.

Het voorstel is daarom de volgende:
Vergelijkbaar met het vastgestelde bestemmingsplan 'Roestenburg Nieuwkuijksestraat 167, Nieuwkuijk' wordt voorgesteld het bouwvlak te verkleinen tot het gebied waar nu volgens de verbeelding bebouwing mag en het deel van de containervelden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende

voorzieningen' te geven. Zie onderstaande afbeelding.



De berekening blijft dan hetzelfde maar de benaming van de gebieden wijzigt alleen.

Hierna de berekening van de oppervlaktes zoals opgenomen in VOBP:

• bouwvlak A-2	5,000 m ²
• kassen	5,000 m ²
• containervelden	53,052 m ²
• water	5,021 m ²
• grondwaarde buiten bouwvlak	13,915 m ²
Totaal	81.988 m²

Hierna voorstel voor de berekening van de oppervlaktes o.b.v. voorstel verbeelding:

• binnen bouwvlak:	
- bedrijfsgebouw (maximale oppervlakte bedrijfsgebouw)	5,000 m ²
- kassen (maximale oppervlakte kassen)	5,000 m ²
• binnen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen'	
- containervelden (oppervlakte aanduiding)	53,052 m ²
• water (oppervlakte bestemming 'Water')	5,021 m ²
• resterende gronden	
- (resterende oppervlakte binnen plangebied buiten bovenstaande functies)	13,915 m ²
Totaal	81.988 m²

De provincie merkt verder op dat ze in kunnen stemmen met de gehanteerde waarden bij de berekening van de kwaliteitsverbetering. Het berekende bedrag blijft dan ook gelijk.

Regionale afstemming

Het plan is inmiddels regionaal afgestemd conform 5.4 IOV. Het contactambtenarenoverleg was op 28 september 2021. De Commissie van Advies was op 6 oktober 2021.

Energietransitie en klimaatadaptatie

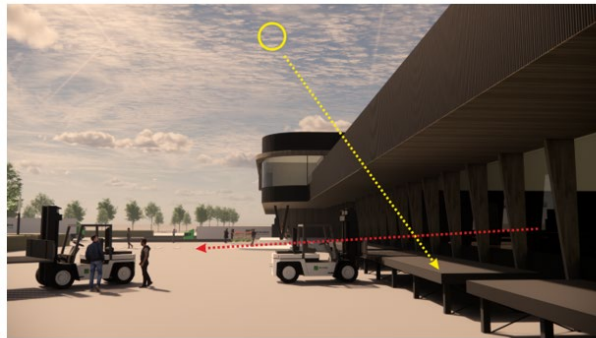
Energietransitie

Centraliseren bedrijfsactiviteiten. Het centraliseren van de bedrijfsactiviteiten is in de basis een positieve ontwikkeling voor wat betreft de energietransitie. Het

aantal transportbewegingen wordt sterk gereduceerd omdat oppotten, voorteelt, knippen/bemesten en de eindteelt op één centrale locatie plaatsvindt.

Bebouwing. De bebouwing wordt zo gepositioneerd dat slim gebruikt gemaakt wordt van zon- en daglicht. De noordgevel wordt maximaal transparant uitgevoerd, zodanig dat een aangenaam en licht gebouw ontstaat. Door het toepassen van een groot overstek wordt directe zoninstraling – en daarmee opwarming van het

gebouw – vermeden. Hierdoor wordt positief bijgedragen aan de natuurlijke eigenschappen van een ontwerp. Daarnaast wordt het energieverbruik van actieve koeling en kunstmatige verlichting geminimaliseerd. De initiatiefnemer heeft de ambitie om een maximaal duurzaam gebouw te realiseren met een GPR score van minimaal 8.0. Hiervoor worden diverse maatregelen aangegrepen om het gebouw verregaand duurzaam uit te voeren. Zo wordt het gebouw voorzien van een hoogwaardige isolatieschil, glas op slimme plekken, PV panelen op het dakvlak en een warmtepompsysteem voor het verwarmen en koelen van het gebouw. Op die manier zal het gebouw maximaal zelfvoorzienend worden uitgevoerd.



Figuur 4 - geminimaliseerde instraling van direct zonlicht d.m.v. overstek

Automatisering. Voor het productieproces wordt een elektrisch aangedreven automatiseringslijn geïnstalleerd. Het energieverbruik hiervan wordt gecompenseerd in een maximale hoeveelheid PV panelen op het dakvlak van de bebouwing. Dat geldt eveneens voor het interne elektrische vervoer van de kwekerij in de vorm van karrentrekkers en heftrucks. Een ander aspect van energie bewust ontwikkelen is de wijze waarop de automatisering wordt geïntegreerd in het gebouw. Aan de buitenzijde van de gevel worden opzetbuffers geplaatst. Die zijn verbonden met de verwerkingslijn aan de binnenzijde – een geklimatiseerde binnenruimte. Planten van het

veld worden aan de buitenzijde opgezet en automatisch gebufferd naar de binnenlijn. Hierdoor blijven de bedrijfsdeuren gesloten en wordt het koude- of warmteverlies geminimaliseerd.

Klimaatadaptatie

Waterberging. De kwekerij voorziet in een geavanceerd watersysteem dat primair bestemd is voor de plantenteelt. De initiatiefnemer is zich er van bewust dat goed waterbeheer van groot belang is in dit proces.

Echter niet alleen een beheersbare irrigatie ter bevordering van de teelt is hierbij belangrijk, maar ook het opvangen en opslaan van hemelwater hoort daarbij. Hiertoe zal de kwekerij voorzien in een eigen waterbassin van ongeveer 5000 kuub. Het hemelwater wordt opgevangen over het gehele terrein door middel van de innovatieve kweekvloer en de daken van de bebouwing. Via het watersysteem wordt dit water opgevangen en verzameld in het bassin. Daarmee draagt het plan in sterke mate positief bij aan de opgave van waterberging.

Groene gevels. Voor de bebouwing is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar het toepassen van groene gevels. Hierbij is met de Ginkelgroep een voorstel gedaan om de voorgevel te vergroenen zodanig dat een natuurlijk, vriendelijk beeld ontstaat. Ook is hierbij de invloed van groene gevels op de kweekplanten en visa versa onderzocht. Echter, het plan werd onvoldoende haalbaar geacht in verband met de oriëntatie van de bebouwing. De voorgevel betreft namelijk de noordgevel. Noordgevels zijn in de basis onvoldoende geschikt voor een goed functionerend en onderhoudbare groene gevel in verband met het tekort aan zonlicht.



Figuur 1 - impressie uit haalbaarheidsonderzoek groene gevel

Groene daken. In de planuitwerking van de bebouwing is rekening gehouden met uitzicht op het platte dak

van het lagere gedeelte van de bebouwing. Hierbij wordt een gedeelte van het dakvlak groen afgewerkt ten gunste van natuurlijke gebouwcooling dat leidt tot energiebesparing, natuurbeleving vanuit de kantoorruimtes en het bergen/bufferen van hemelwater.

Terrein. Daarnaast wordt het terrein zodanig ingericht dat een positieve bijdrage wordt geleverd aan klimaatadaptatie, zoals het verminderen van hitte stress door het aanplanten van bomen op het voorterrein. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ingezet op maximale beeldkwaliteit in relatie tot de gewenste landschappelijke inpassing. In het front van de nieuwe kwekerij zijn grote waterplassen aangelegd met natuurvriendelijke oevers.



Figuur 2 - uitsnede uit situatieschets landschappelijke inpassing



Figuur 3 - natuurvriendelijke oevers in aanlegfase (juni 2021)

Conclusie: de inspraakreactie van de provincie leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding richting ontwerp bestemmingsplan.

3. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen (inclusief ambtshalve wijzigingen) in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht.

Wijzigingen:

1.	Waterschap: toelichting waterparagraaf 5.3. wordt aangevuld.
2.	Provincie: Koppelteken en verbinding. De verbeelding wordt aangepast waarbij de locatie Wijksestraat 18 wordt toegevoegd en een relatielijn wordt aangegeven tussen de percelen. In de regels wordt een nieuw artikel toegevoegd: Agrarisch - Agrarisch gebied (artikel 4) Binnen deze bestemming is de bestaande bestemming Agrarisch - Agrarisch gebied uit de vigerende beheersverordening opnieuw opgenomen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.
3.	Provincie: Toelichting paragraaf 3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving wordt aangevuld met de onderwerpen: energietransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie.
4.	Provincie: in de toelichting wordt de kwaliteitsverbetering landschap nog nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.4.
5.	Provincie: de opmerkingen met betrekking tot zuinig ruimtegebruik worden voor zo ver mogelijk verwerkt in de toelichting bij onder andere paragraaf 3.1. en de bijlage memo concentratie bedrijfsactiviteiten.
6.	Provincie: verzoek ontheffing instructieregeling IOV artikel 5.15 wordt opgenomen in de toelichting en een ontwerp verzoek wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerp verzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.