

W.B. Pippel Holding B.V.
Mertstraat 2b
5305 TE ZUILICHEM

Datum	06-04-2023
Kenmerk	230406-beoordeling plannen 5.1.2e
Project	Intensiveringsgebied Zuilichem
Betreft	Ontwikkeling Mertstraat
Uw ref.	
Kenmerk	

Geachte 5.1.2e

Op 6 december 2022 is namens u een principe-tekening ingediend voor de voorgenomen nieuwvestiging/uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf in het intensiveringsgebied Zuilichem. In deze brief informeren wij over de beoordeling en ons advies (principe-uitspraak) ten aanzien van de voorgenomen plannen.

Mertstraat

De locatie Mertstraat is gelegen in het intensiveringsgebied Zuilichem. De te ontwikkelen locatie is gelegen ten noorden van de bestaande bedrijfsvestiging aan de Mertstraat 2b en ten zuiden van het "woonlint" aan de Uilkerweg. Deze gronden waarop de uitbreiding/nieuwvestiging is voorzien zijn bestemd tot 'Agrarisch-tuinbouw' met gedeeltelijk functie-aanduidingen voor Glastuinbouw.

Het voorgenomen initiatief tot uitbreiding/nieuwvestiging van Pippel flowers b.v. past niet binnen de bestaande functie-aanduidingen. In het Provinciaal inpassingsplan (PIP) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren of uitbreiden van een glastuinbouwbedrijf binnen intensiveringsgebied. De bevoegdheid kan toegepast worden als het initiatief bijdraagt aan de herstructureringsopgave en voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden.

Een eerste beschouwing van de principe-tekening is uitgewerkt in het bijgevoegde beoordelingsoverzicht Mertstraat – Pippel flowers. Voor de uitbreiding/nieuwvestiging van het glastuinbouwbedrijf geldt dat het voorgenomen plan in hoofdlijnen past binnen de ruimtelijke en planologische kaders van de wijzigingsvoorwaarden. De ruimtelijke inpassing zal nader onderbouwd moeten worden op basis van de nog uit te voeren onderzoeken, verdere uitwerking van de plannen en adviezen van gemeente en waterschap. Met toepassing van wijziging is het college bevoegd de aanduiding "glastuinbouw" en de bestemmingen "groen" en "water" op te (laten) nemen. De ontwikkeling voor de woonkavels nabij de Zijlstraat is niet mogelijk binnen de wijzigingsvoorwaarden.

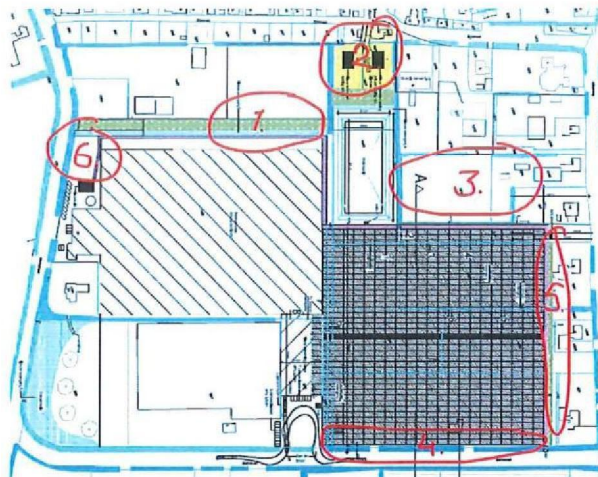
Voor de totale voorgenomen ontwikkeling, uitbreiding/nieuwvestiging glastuinbouwbedrijf en de woonkavels, dient een herziening van het PIP vastgesteld te worden.

Aandachtspunten

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn in afstemming met de gemeente Zaltbommel (RTO) eind 2021 (e-mail) een aantal uitgangspunten benoemd voor de verdere uitwerking:

1. Landschappelijke inpassing aan de westzijde van de bestaande kas in een lijn noord-zuid te realiseren (10m breed, profiel B-B richtlijnen landschappelijke inpassing) langs de kadastrale grens met de percelen K.1260 en K.1261 vanaf de Mertstraat;
2. Realiseren van twee woonkavels achter (ten oosten) van de bestaande woonkavel Zijlstraat 7, waarbij een woonkavel is bedoeld voor vervanging van de te slopen woning Zijlstraat 7 en een woonkavel voor een toe te voegen woning mits deze toevoeging ten dienste van een goede grondmobiliteit geschiedt en voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing;

3. Landschappelijke inpassing aan de westzijde van de beoogde kas, oorspronkelijk te voorzien aan de westelijk gelegen grens/zijde met de bebouwde percelen van de Zijlstraat, te verschuiven in oostelijke richting dicht bij de beoogde kas;
4. Verleggen van de A-watgang naar oostzijde van de Mertstraat waardoor de bestemming 'Water' hier vervalt en profiel D-D (richtlijnen landschappelijke inpassing) aan de oostzijde van de beoogde kas is aan te houden;
5. Realiseren van een groene buffer / landschappelijke inpassing ten noorden van de beoogde kas ter afscherming van het "woonlint" aan de Uilkerweg
6. Door initiatiefnemer beoogde locatie voor realisatie van huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten in de zuidwesthoek van de bestaande kas is voorstelbaar mits dit niet een afbreuk/vermindering van de voorziene landschappelijke inpassing tot gevolg heeft en de inrichting voldoet aan de gemeentelijke voorwaarde voor huisvesting



Ten aanzien van de verwerking en beoordeling van de aandachtspunten 1 tot en met 5 wordt verwezen naar het beoordelingsoverzicht. Voor aandachtspunt 6 huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten geldt dat de gemeente de uitwerking hiervan meegenomen wil zien in de verdere uitwerking van de plannen.

Tot slot wijzen wij u nadrukkelijk op de voorwaarden voor het (laten) verplaatsen van de bedrijfswoning Mertstraat 4 en adviseren u de verplaatsing van het planologisch recht direct mee te nemen in de verdere uitwerking van de plannen.

Advies

U heeft verzocht om een principe-uitspraak en dat is ook wat u nu ontvangt. De principe-uitspraak is gedaan op basis van de gegevens, de omstandigheden en de kennis zoals die op dit moment bij ons bekend zijn. Wij hebben geen volledig onderzoek gedaan, maar alleen een globale beoordeling. Verder kunnen tussentijds regels, beleid en omstandigheden wijzigen en ook kunnen er in een latere procedure reacties en/of zienswijzen van derden inkomen waardoor het uiteindelijke besluit op een definitief in te dienen aanvraag afwijkt van de principe-uitspraak. Om die reden kunnen aan de nu ingenomen principe-uitspraak geen bindende rechten worden ontleend.

Wij adviseren u in overleg te treden met de gemeente Zaltbommel voor de vervolgstappen tot het indienen van een (ontwerp-)herzieningsplan.

Contact

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e 5.1.2e of 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

Namens het Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Projectbureau Herstructurering

5.1.2e

CC: Fidus advies 5.1.2e

Bijlage(n):

1. Beoordelingsoverzicht Merstraat
2. Principe-tekening 6 december 2022

Beoordeling ontwikkeling Mertstraat – Pippel Flowers te Zuilichem

Aan	W.B. Pippel / LIS / Fidus – 12	Van	PHTB
CC	Provincie, Gemeente Zaltbommel, waterschap	Datum	25.03.2023
Betreft	Beoordeling uitbreiding/nieuwvestiging Pippel Flowers	Project	Zuilichem
Kenmerk		Versie	1

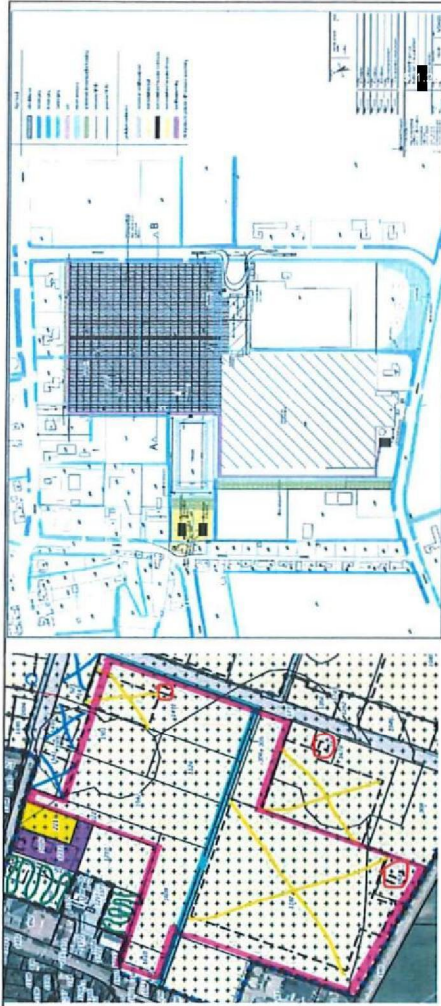
Deze memo geeft de bevindingen weer ten aanzien van de beoordeling van de principetekening van 6 december 2022

Conclusie principe-tekening

Positief, advies tot verdere uitwerking plannen/ruimtelijke onderbouwing met in achtneming van onderstaande beoordelingen/bevindingen. Uit de beschikbare informatie (de principe-tekening van 6-12) zijn nog geen onmogelijkheden gebleken. Het is van belang de aandachtspunten en adviezen ter hand te nemen en in overleg met de gemeente/waterschap tot een goede ruimtelijke onderbouwing te komen.

Algemene informatie

Initiatiefnemer	W.B. Pippel Holding B.V
Adresgegevens	Mertstraat 2b Zuilichem
Exploitatiegebied	Mertstraat 2b en 4
Kadastrale aanduiding	Uitbreiding Brakel, sectie K, nummers 306, 305, 171(ged.), 1609, 222, 1542, 1124, 1431, 1182(ged), 1602, 1605 en 1610 Bestaand Brakel, sectie K, nummers 1182 en 1183
Geldende bestemming	Agrarisch – Tuinbouw (aanduidingen: intensiveringsgebied, glastuinbouw, bedrijfswoning, waarde-archeologie 1, 2 en 3) Water
Anterieure overeenkomst gesloten	



Principetekening versie 06-12-2022

PIP

Beoordeling ontwikkeling Mertsstraat – Pippel Flowers te Zuilichem

Geldende bestemming

De percelen zijn gelegen in:

- Herziening (reparatie-)inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard:
 - bestemming 'Agrarisch Tuinbouw', aangeduid als 'intensiveringsgebied' en;
 - bestemming 'Agrarisch' (groene golf)

Wijzigingsvoorwaarden (integrale herziening PIP, vastgesteld 8-2-2023)

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Algemene afwegingscriteria

Voor elke wijziging krachtens dit artikel, maar met uitzondering van lid 31.1.5, geldt dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden de volgende criteria in acht genomen:

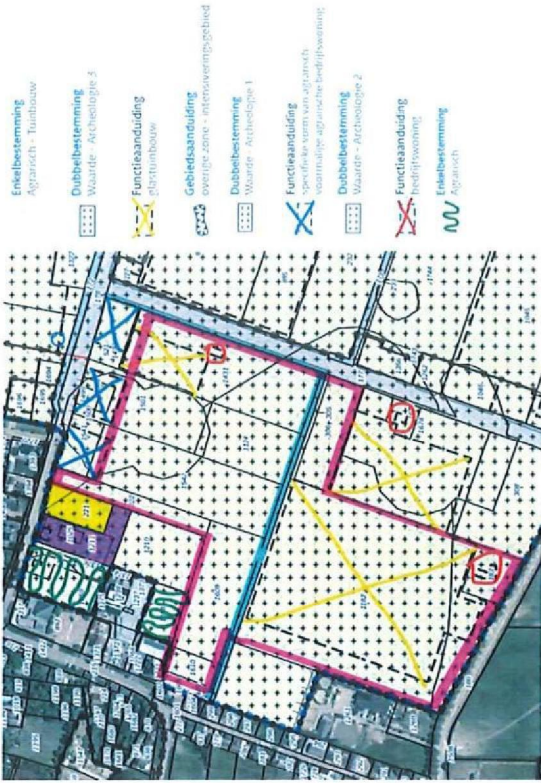
- a. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies;
- b. de infrastructuur moet berekend zijn op het verkeersaanbod met inbegrip van de vergroting van de verkeersaantrekkende werking die van de wijziging uitgaat;
- c. de bedrijfslogistiek, waaronder laad- en losactiviteiten en parkeren zijn te verstaan, moet geheel op eigen erf worden afgewerkt, dan wel plaatsvinden;
- d. de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen dienen in acht te worden genomen;
- e. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens,
 - 1. de Wet geluidshinder gestelde regels in acht genomen;
 - 2. de Wet milieubeheer gestelde regels in acht genomen;
 - 3. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gestelde regels in acht genomen.

31.2 Intensiveringsgebied

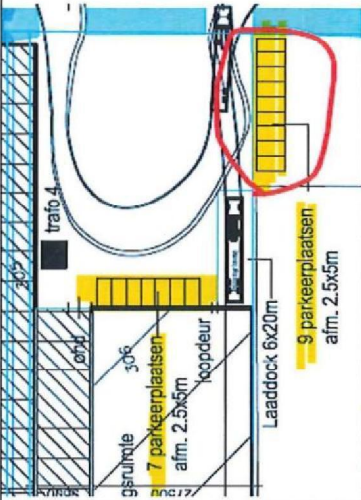
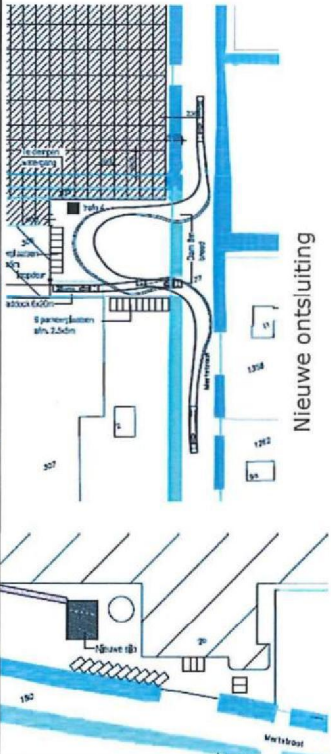
31.2.1 Nieuwvestiging en/of uitbreiding van glastuinbouw of paddenstoelenteelt

~~Gedeputeerde Staten~~ ~~Burgemeester en wethouders~~ zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren of uitbreiden van één of meer glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbedrijven met behorende bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied', mits de wijziging bijdraagt aan de herstructureringsopgave tuinbouw Bommelerwaard en onder de voorwaarde dat:

- a. het initiatief rechtstreeks is te herleiden tot een glastuinbouwbedrijf uit de Bommelerwaard;
- b. het belang van een logische en efficiënte verpakking van het beschikbare areaal voor glastuinbouw en paddenstoelenteeltbedrijven in acht wordt genomen;
- c. de eisen met betrekking tot de waterhuishouding in acht worden genomen;
- d. het wijzigingsplan wordt opgesteld overeenkomstig:
 - 1. de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Basisvoorwaarden;
 - 2. de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke Inpassing;
- e. wanneer een bedrijfswoning als gevolg van de herstructurering niet meer als zodanig wordt gebruikt, deze bedrijfswoning de herstructureringsopgave niet belemmert en de afstand tussen woning en glasopstanden minimaal 14 m bedraagt, deze bedrijfswoning kan worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarische bedrijfswoning' met als voorwaarde dat voldaan moet worden aan het gestelde ten aanzien van voormalige agrarische bedrijfswoningen in artikel 4;
- f. ontrant het gestelde in sublid 29.2.1 onder c en d advies wordt gevraagd aan de gemeenten en het waterschap;
- g. het glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbedrijf wordt voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' en het gestelde in artikel 4 van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- h. voor zover dit vanuit de herstructurering van het gebied nodig is aan gronden de bestemming 'Groen', 'Verkeer' of 'Water' kan worden toegekend, een en ander conform de regels zoals opgenomen in artikel 12 Verkeer, Artikel 13 Water en Bijlage 5 Bestemming Groen.

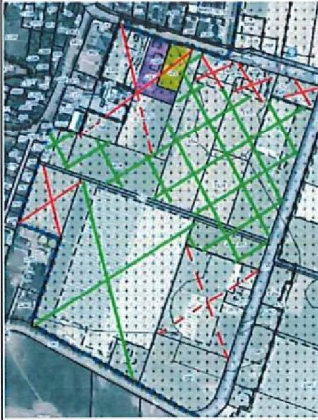


Beoordeling principe-tekening / toelichting

Voor-waarde	Principe-tekening / toelichting	Beoordeling/bevindingen	Advies
31.1a	De beschikbare informatie geeft nog geen inzicht op onevenredige nadelige gevolgen of het ontbreken c.q. wegnemen hiervan.		Uitvoeren onderzoeken, opstellen ruimtelijke onderbouwing
31.1b		Uit de nog uit te voeren onderzoeken benodigd voor de ruimtelijke onderbouwing zal moeten blijken of geen sprake is van onevenredige nadelige gevolgen. De inpassing zal nader onderbouwd/uitgewerkt moeten worden op basis van oa. onderzoeken naar geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, stikstof, archeologie en bodem. Initiatief betreft een uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of de uitbreiding een verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft en/of voldoende parkeerruimte beschikbaar is/blijft. Aandachtspunt zijn de ingetekende 9 parkeerplaatsen op het perceel van naastgelegen bedrijf (rode cirkel). De parkeerplaatsen zijn voorzien in de groene buffer van een (tijdelijke) huisvestingslocatie.	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing
31.1c		Wanneer een ontwikkeling wordt gerealiseerd geldt dat ook het laden/lossen en op/afrijden van vrachtverkeer in overeenstemming wordt gebracht met de ruimtelijke uitgangspunten. Dit betekent dat het vrachtverkeer (inclusief LZV) het terrein vooruit op en vooruit af kan rijden zonder insteken of draaien op de openbare weg. Aangehouden zal moeten worden dat aan deze voorwaarden al wordt voldaan of voldaan kan worden. Dit geldt voor de bestaande als voor de nieuwe ontsluiting. De beschikbare informatie geeft hierover nog onvoldoende of geen informatie. Onder andere is het van belang de draaicirkels in beeld te brengen.	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing
31.1d	De beschikbare informatie geeft nog geen inzicht over externe veiligheid.	Vanwege de ligging van het perceel en gelet op de conclusie bij andere in nabijheid gelegen initiatieven wordt vermoed dat aan deze voorwaarde kan worden voldaan.	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing

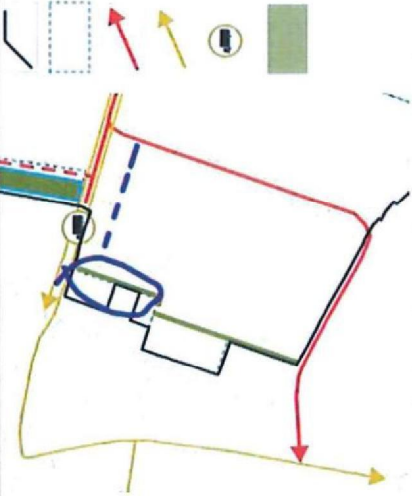
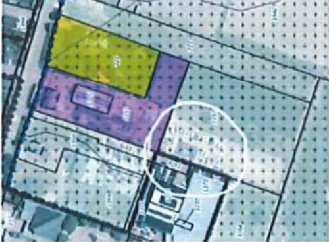
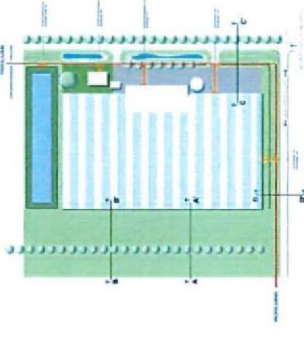
Beoordeling ontwikkeling Mertstraat – Pippel Flowers te Zuilichem



Voor-waarde	Principe-tekening / toelichting	Beoordeling/bevindingen	Advies
31.1e 1	Wgh, beoordeling zie Omgevingsaspecten (31.1a)	Zie 31.1a	Zie 31.1a
31.1e 2	WM beoordeling zie Omgevingsaspecten (31.1a)	Zie 31.1a	Zie 31.1a
31.1e 3	Wabo beoordeling zie Omgevingsaspecten (31.1a)	Zie 31.1a	Zie 31.1a
31.2.1a	LIS B.V of	Recent is vernomen dat oorspronkelijke initiatiefnemer LIS BV. niet de exploitatie ter uitvoering (meer) zal nemen. Van belang is dat alsnog aangetoond wordt dat de (toekomstige) uitvoerende partij voldoet aan deze voorwaarde.	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing
31.2.1b	 Rode kruizen zijn niet (gestippeld: naar verwachting niet) beschikbaar en/of verwerfbaar Groene kruis is bestaand bedrijf Groene raster betreft uitbreidingsgebied en is of komt beschikbaar	De inrichting/uitbreiding als voorgesteld draagt bij aan een logische en efficiënte inzet van beschikbare gekomen ruimte/kavels in het intensiveringsgebied	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing
31.2.1c	 Een waterhuishoudingsplan is nog niet bekend en de beschikbare informatie geeft nog geen inzicht in bijv. compensatie-maatregelen. Profiellijn Beschermingszone water Waterloop Duiker Primair Primair gedeeld ondermoud Secundair Secundair berm Tertiair Waterstaatswerk water Primair Primair gedeeld ondermoud Secundair Tertiair Kunstwerk Duiker	Binnen het exploitatiegebied zijn een aantal watergangen gelegen, waaronder een A-watergang. In overleg met het waterschap zal nader uitgewerkt en afgesproken moeten worden wat de mogelijkheden zijn voor verplaatsen en/of dempen van deze watergang. Een watertoets is nog niet uitgevoerd/uit te voeren. In het kader van de "integrale herinrichting water en wegen voor aanleg fietspad Uilkerweg" is met het Waterschap afgesteld dat de A-watergang die hier aan de westzijde van de Mertstraat is gelegen, verlegd kan worden naar de oostzijde. Het verleggen is ten voordele van de ontwikkelingsmogelijkheden van Pippel, om welke reden deze bijdraagt in de verlegging. Aan deze zijde van  glas is daarmee profiel D-D van de landschappelijke inpassing aan te houden (zie 31.2.1d 2).	Afstemmen waterschap Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing

Beoordeling ontwikkeling Mertstraat – Pippel Flowers te Zuilichem



Voorwaarde	Principe-tekening / toelichting	Beoordeling/bevindingen	Advies
31.2.1d 1	 Het landschapselement in de paarse cirkel ontbreekt. De paarse stippellijn markeert een (extra) groene buffer tussen bedrijfsbebouwing en "woonlint" aan de Uilkerweg	Pippel kan niet beschikken over de percelen waarop het ontbrekende landschapselement zou moeten worden gerealiseerd. De percelen zijn niet verwervbaar.  Een deel van perceel 1210 (witte cirkel) is hier oneigenlijk in gebruik ten dienste van het autobedrijf aan de Zijlstraat. Eigenaar is, voor zover bekend, niet bereid om de in gebruik zijnde strook op te heffen/verkoopen. Het perceel aan de Uilkerweg (paarse vlak) is niet te verwerven dan wel voor een prijs die niet realistisch is binnen de exploitatie van de ontwikkeling. Na afstemming met de gemeente is eerder al geadviseerd/voorgesteld (19-11-2021) de landschappelijke inpassing in oostelijke richting te verschuiven. Voor het achterwege laten van een inpassing nabij deze percelen wordt (nog) geen grond gezien. Een nadere uitwerking is verder met de gemeente af te stemmen. Het realiseren van een (extra) groene buffer tussen bedrijf en woonlint is positief.	Afstemmen met gemeente Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing
31.2.1d 2	 De beschikbare informatie geeft nog onvoldoende inzicht over het voldoen aan de richtlijnen voor landschappelijke inpassing. De afbeelding geeft de basis-richtlijnen voor een bedrijfsinrichting weer als opgenomen in bijlage 2 landschappelijke inpassing van het PIP.	Profiel C-C is van toepassing aan de zuidzijde/bij de bestaande ontsluiting. Profiel D-D is van toepassing aan de oostzijde mits de A-waergang naar de oostzijde van de Mertstraat wordt verlegd Profiel B-B is van toepassing aan de westzijde met een aan te houden breedte van 10m. Aandachtspunt: Als de nieuwe ontsluiting de bestaande ontsluiting (volledig) overneemt kan dit betekenen dat bij de nieuwe ontsluiting profiel C-C toegepast moet worden. Dit heeft dan gevolgen voor de afstand van het glas ten opzichte van de openbare weg aan de oostzijde.	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing

Beoordeling ontwikkeling Mertstraat – Pippel Flowers te Zuilichem



Voorwaarde	Principe-tekening / toelichting	Beoordeling/bevindingen	Advies
31.2.1e	Mertstraat 2b: bestaande bedrijfswoning blijft behouden Mertstraat 4: aangekochte bedrijfswoning zal worden verplaatst Uilkerweg 4, 6 en 8: bestemd tot sa-vab	Bedrijfswoning Mertstraat 4: PIP biedt mogelijkheid tot het verplaatsen van de bestemming (artikel 31.2.2). Aandachtspunt: Voordat de woning gesloopt wordt dient de planologische verplaatsing geregeld te zijn.	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing Tijdig aanvragen verplaatsing
31.2.1f	De plannen zijn nog onvoldoende uitgewerkt	zie voorgaande beoordelingen/bevindingen	Nader uitwerken
31.2.1g	Bestemming agrarisch-tuinbouw is gelegen op nagenoeg het volledige exploitatiegebied. Ter plaatse van de A-watergang ligt de bestemming water.	Aan de wijzigingsbevoegdheid is toepassing te geven mits de bestemming water wijzigd (verleggen/afwaarderen A-watergang) en voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing
31.2.1h	Dit is op tekening nog niet uitgewerkt	De gronden bedoeld voor de groenstrook/waterberging zijn te bestemmen tot groen en/of water Aandachtspunt: Nabij Zijlstraat 7, waar twee kavels zijn ingetekend ¹ , zal de bestemming dienen te wijzigen naar agrarisch en/of wonen. Dit is niet mogelijk binnen de wijzigingsvoorwaarden en vraagt een planherziening	Nader uitwerken in ruimtelijke onderbouwing

¹ Voor te verplaatsen Zijlstraat 7 en (nieuwe) burgerwoning mits deze ten dienst van een goede grondmobiliteit geschied en voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing

