

Aan	W.B. Pippel / LIS / Fidus – 5.1.2e	Van	PHTB 5.1.2e
CC	Provincie, Gemeente Zaltbommel, waterschap	Datum	25.03.2023
Betreft	Beoordeling uitbreiding/nieuwvestiging Pippel Flowers	Project	Zuilichem
Kenmerk		Versie	1

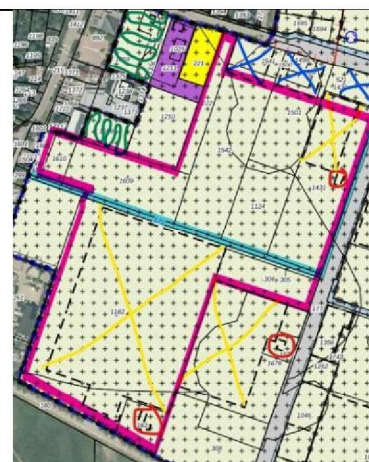
Deze memo geeft de bevindingen weer ten aanzien van de beoordeling van de principetekening van 6 december 2022

Conclusie principe-tekening

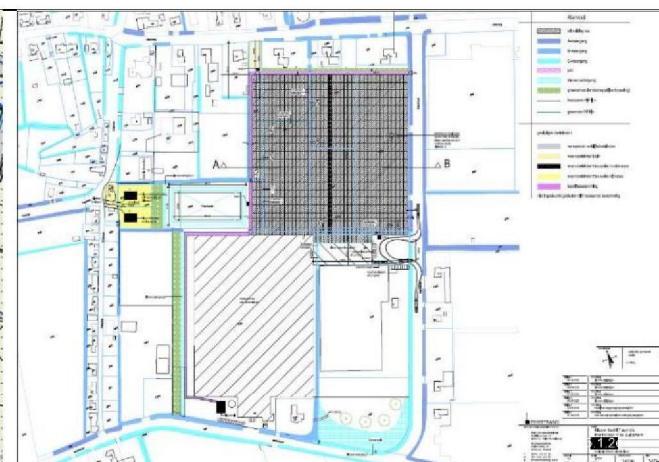
Positief, advies tot verdere uitwerking plannen/ruimtelijke onderbouwing met in achtneming van onderstaande beoordelingen/bevindingen. Uit de beschikbare informatie (de principe-tekening van 6-12) zijn nog geen onmogelijkheden gebleken. Het is van belang de aandachtspunten en adviezen ter hand te nemen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



PIP



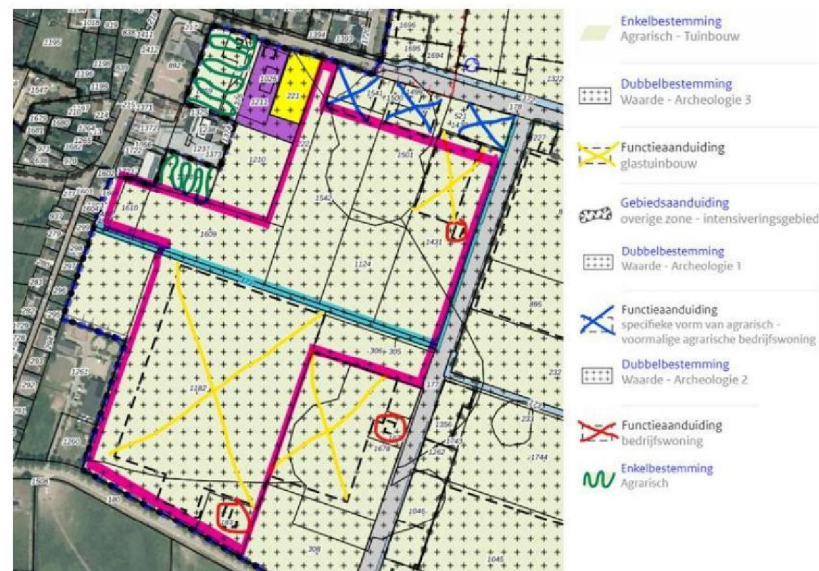
Principetekening versie 06-12-2022

Beoordeling ontwikkeling Mertstraat – 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 31.5, 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 afgewikkeld, 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.

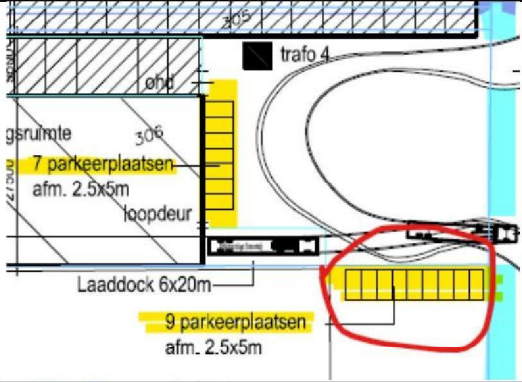
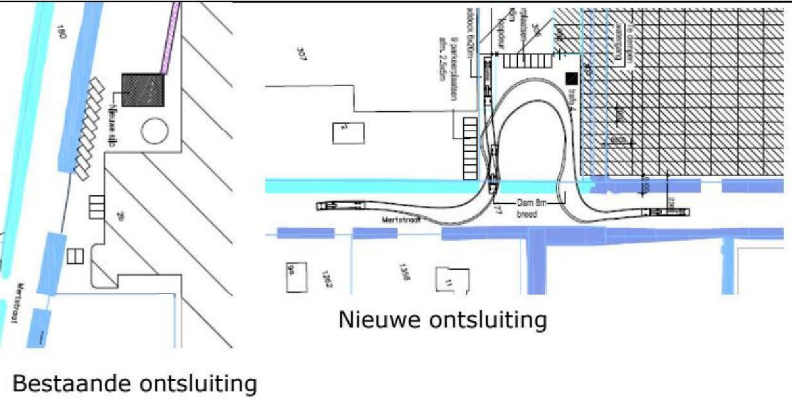
31.2 Intensiveringsgebied

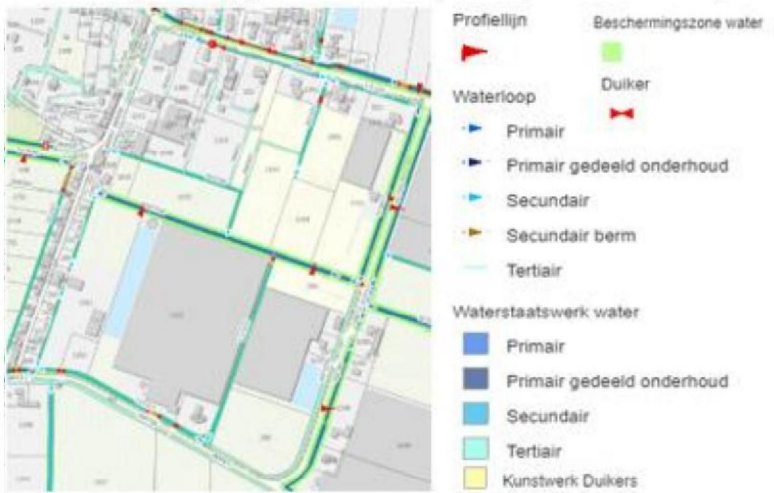
31.2.1 Nieuwvestiging en/of uitbreiding van glastuinbouw of paddenstoelenteelt

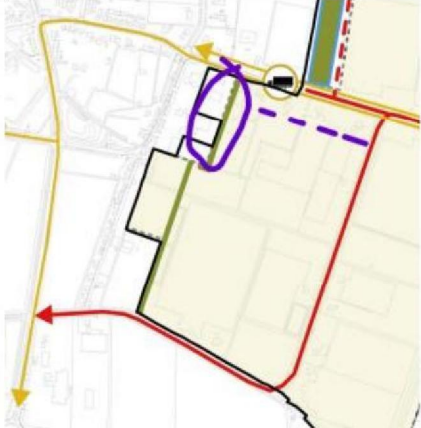
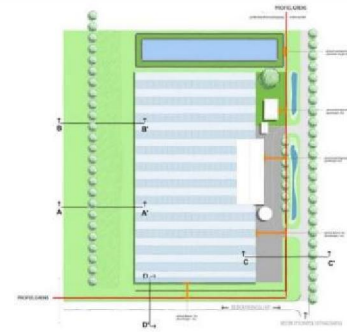
Gedeputeerde Staten, **Burgemeester en wethouders** zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren of uitbreiden van één of meer glastuinbouw- of paddenstoelenteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - intensiveringsgebied', mits de 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 verkaveling van het beschikbare areaal voor glastuinbouw en paddenstoelenteeltbedrijven in acht wordt genomen;
- c. de elsen met betrekking tot de waterhuishouding in acht worden genomen;
- d. het wijzigingsplan wordt opgesteld overeenkomstig:
 1. de van deze regels deel uitmakende [Bijlage 5 Basiskaarten](#);
 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 van 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. omtrent 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 6 Bestemming Groen](#).

Beoordeling principe-tekening / toelichting

Voorwaarde	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.	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.	Uitvoeren onderzoeken, opstellen ruimtelijke onderbouwing
31.1b	 7 parkeerplaatsen afm. 2.5x5m Laaddock 6x20m 9 parkeerplaatsen afm. 2.5x5m trafo 4	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	 Bestaande ontsluiting Nieuwe ontsluiting	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. Aangetoond 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 draai-cirkels 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

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/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. 	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 afgestemd 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 het 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

Voor- waarde	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 verwerfbaar.  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-watergang 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

Voor-waarde	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 wijzigt (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