



ons kenmerk : UM1808097
zaaknummer : ZK18003865
uw kenmerk : ORI 28566 - B\97438
uw brief van :
afdeling : Wonen, werken & beleven
contactpersoon : Jozef Groenland
telefoonnr. : 14 0167
bijlage(n) : 2

onderwerp : Principe uitspraak

ONTVANGEN 7 NOV 2018

Cumela Advies
J. van Dijk
Postbus 1156
3860 BD NIJKERK

Steenbergen, 6 november 2018

Geachte heer Van Dijk,

VERZONDEN 06 NOV. 2018

Op 6 augustus 2018 hebben wij uw principeverzoek namens Loonbedrijf J. Vos, gevestigd aan de West-Groeneweg 1 te De Heen, ontvangen. Hierin vraag u het college van burgemeester en wethouders om planologische medewerking voor het wijzigen van én het gedeeltelijk vergroten van het bestemmings- en bouwvlak op het perceel West-Groeneweg 1 in De Heen.

Bestemmingsplan

Het perceel West-Groeneweg 1 in De Heen is gelegen in de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Steenbergen" en "Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening". Het perceel is gelegen binnen de enkelbestemmingen 'Bedrijf – 2' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en is voorzien van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf'. De gronden binnen 'Bedrijf – 2' zijn bestemd voor een agrarisch verwant bedrijf of een agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van een grondverzetbedrijf en een loonwerkbedrijf.

Binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' zijn de bedrijfswoning, enkele bedrijfsgebouwen en het erf ten behoeve van op- en overslagfaciliteiten, stalling machines en werktuigen aanwezig. De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn ingericht met weide, bomen en struiken.

Het verzoek

Het verzoek omvat de wijziging en vergroting van het bestaande bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf – 2'. Een deel van het bouwvlak ligt momenteel ten zuiden van de bedrijfswoning, waardoor deze gronden niet functioneel en doelmatig bruikbaar zijn voor de bedrijfsvoering. Verzocht wordt dit gedeelte van het bouwvlak te "verplaatsen" naar de noordzijde van het bouwvlak, waarbij het bouwvlak tevens wordt uitgebreid. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de doelmatige bedrijfsvoering te continueren en te ontwikkelen binnen de in eigendom zijnde gronden. Het college wordt verzocht medewerking te verlenen

aan het vergroten van het bouwvlak met toepassing van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex artikel 8.7.1.

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Zoals hiervoor aangegeven is binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Steenbergen – 1^e herziening” in artikel 8.7.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan onder voorwaarden het bouwvlak vergroot kan worden. Eén van de voorwaarden is dat de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het bedrijf is aangetoond. Daarvoor is nader advies gevraagd bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Het advies hebben wij op 11 oktober 2018 ontvangen. Samenvattend is de AAB van oordeel dat de voorgestelde wijziging en vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is vanuit de optiek van een doelmatige bedrijfsvoering. Het volledige advies van de AAB is opgenomen in de bijlage.

Principe uitspraak

Hierbij spraken wij onze bereidheid uit om in principe medewerking te verlenen aan het opstarten van het planologisch proces ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak aan de West-Groeneweg 1 in De Heen. Dit alles onder de voorwaarde dat aan alle wet- en (beleids)regelgeving wordt voldaan.

Deze principe uitspraak is het startpunt voor de onderzoeksfase. De onderzoeken op de verschillende (beleids)terreinen zullen moeten uitwijzen of er belemmeringen zijn. Volledigheidshalve informeren wij u dat deze principe uitspraak de uitoefening van onze bevoegdheden in tact laat. Wij behouden het recht voor om op basis van nadere of andere overwegingen en zienswijzen anders te besluiten dan wij in deze brief hebben uitgesproken.

Bij de verdere uitwerking van het verzoek zal blijken of alle wensen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden binnen de geldende wet- en regelgeving.

Vervolgstappen

- 1) Binnen één jaar na de verzenddatum van deze brief verwachten wij een kwalitatief goed concept wijzigingsplan met bijbehorende elementen en alle noodzakelijke onderzoeken te ontvangen, opgesteld door een stedenbouwkundig bureau naar keuze. Na één jaar vervalt onze principe uitspraak.
In de bijlage zijn de ‘Uitbestedingsvoorwaarden ruimtelijke plannen gemeente Steenbergen’ opgenomen met daarin de eisen waaraan het plan moet voldoen.
- 2) Er wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten met de gemeente, zodat de gemeentelijke kosten voor het gehele planologische en bestuurlijke proces bij uw cliënt in rekening kunnen worden gebracht. De overeenkomst wordt door de gemeente opgesteld na ontvangst van het concept wijzigingsplan.
- 3) Er wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de gemeente, zodat eventuele planschadeclaims als gevolg van de wijziging van het planologisch regime bij uw cliënt verhaald kunnen worden. De overeenkomst wordt door de gemeente opgesteld na ontvangst van het concept wijzigingsplan.
- 4) Er wordt een realisatieovereenkomst gesloten met de gemeente, omdat elke planologische wijziging in het buitengebied moet voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van een goedgekeurd

groenplan. De overeenkomst wordt door de gemeente opgesteld na ontvangst van het concept wijzigingsplan.

Doorlooptijd en kosten

Er moet rekening gehouden worden met een planologische procedure van ongeveer één jaar, gerekend vanaf de ontvangst van het concept wijzigingsplan en afhankelijk van eventuele zienswijzen van derden.

De kosten die de gemeente bij uw cliënt in rekening zal brengen voor de begeleiding van het planologisch proces bedragen ongeveer € 4.000,- (prijsspeil 2018) verhoogd met de kosten voor extern advies.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met de kosten voor een stedenbouwkundig bureau en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Informatie

Wij vertrouwen erop dat u voldoende bent geïnformeerd. Volledigheidshalve melden wij u dat deze principe uitspraak niet open staat voor bezwaar of (hoger) beroep. Voor het verkrijgen van nadere informatie, kunt u desgewenst contact opnemen met de heer J. Groenland, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling, te bereiken via telefoonnummer 140167 (aanwezig maandag t/m woensdag).

Hoogachtend
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen



H.J. Keur
Manager team Wonen, Werken en Beleven

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Steenbergen
t.a.v. dhr. J. Groenland (RO)
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Uw kenmerk
e-mail, J. Groenland

Ons nummer
BA 9420

Datum
11 oktober 2018

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 21 augustus 2018, inzake het verzoek van de heer J. Vos, West-Groeneweg 1 in De Heen, delen wij u het volgende mede.

Op 1 oktober 2018 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan West-Groeneweg 1 te De Heen bezocht. Op basis van aldaar met de heer J. Vos gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer J. Vos heeft de bedrijfslocatie aan de West-Groeneweg 1 te De Heen in 2014 aangekocht en aldaar zijn bedrijfsvoering gevestigd. Om die reden is destijds de agrarische bestemming gewijzigd naar een bedrijfsbestemming met de functieaanduidingen "specifieke vorm van bedrijf- grondverzetbedrijf en loonwerkbedrijf".

De bebouwing bestaat uit een woonhuis, een oude karakteristieke landbouwschuur van 15 x 20 meter en een aanbouw hieraan van circa 9 x 40 meter. Naast en aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing is verharding aangelegd, hoofdzakelijk in de vorm van stelconplaten, en zijn middels legioblokken opslagvakken gecreëerd. De bedrijfsbebouwing is hoofdzakelijk in gebruik als machineberging.

J. Vos beschikt over een eigen mechanisatie die bestaat uit twee zware tractoren (155 en 220 pk), een strooier voor vaste meststoffen (16 tons), een gronddumper (24 tons), een drie-assige containercarriër, een minigraver en een midigraver (1½ en 8 tons met rupsbanduitvoering), een verreiker, en een jonge courante wielkraan (15 tons). Daarnaast beschikt hij over kleinere apparatuur zoals een kopep met



opgebouwde zaadbak, klepelmaaier, culter, woeler, veegmachine, aanhanger en dergelijke. Verder beschikt hij over tientallen containerbakken en zijn een scala aan bakken en hulpstukken voor de kranen aanwezig.

Tot in het najaar van 2017 was J. Vos medeverantwoordelijk voor de bedrijfsvoering op de groencompostering aan de Zonnekreekseweg te Steenberg. In verband met de overname van dit bedrijf door de Den Ouden groep is deze samenwerking komen te vervallen.

De huidige bedrijfsopzet van J. Vos bestaat uit het inzamelen van groenafval, het transport ervan naar de groencompostering in Moerdijk en het afnemen van compost van deze groencompostering. Naast enige verzameling van groenafval aan de West-Groeneweg 1 betreft dit hoofdzakelijk het verzamelen van groenafval bij de klanten en de rechtstreekse afvoer ervan.

De aflevering van groenafval wordt gecombineerd met een retourvracht compost. J. Vos lichtte toe dat de eertijdse klantenschare voor de afname van compost vanuit de compostering aan de Zonnekreekseweg nog steeds wordt beleverd. Dit jaar wordt naar verwachting ruim 10.000 ton aan compost afgenomen van de compostering, die hoofdzakelijk rechtstreeks aan de klant wordt geleverd. Merendeels wordt deze compost door J. Vos ook over het perceel verspreid. Voor het verzamelen van groenafval, de afvoer ervan en de terugvrachten compost wordt hoofdzakelijk de containercarriër gebruikt. In beperkte mate wordt, mede gelet op de afstand tot de compostering in Moerdijk, transport per vrachtauto ingehuurd.

De tweede bedrijfsactiviteit van J. Vos is gericht op werkzaamheden en handel die te maken hebben met grond. Vanuit de West-Groeneweg 1 vindt de handel in diverse kwalificaties grond plaats. Op het bedrijf wordt schone grond (kwalificatie AW of WO) opgebouwd om deze later weer uit te kunnen leveren. Ook worden werkvoorraden zand (metselzand, straatzand, e.d.) aangehouden. Op het bedrijf is een mobiele weegbrug aanwezig voor het in- en uitwegen van producten.

Met de mobiele kraan en eventueel de gronddumper worden in regie een breed scala aan grondwerkzaamheden voor derden uitgevoerd. Deels richt deze dienstverlening zich op de bestaande klanten zoals hoveniers, gemeenten en agrariërs.

Kleinschalig worden werkzaamheden uitgevoerd zoals de inzaai van groenbemesters/gras, het klepelen van bermen, slootkanten, en dergelijke.

Bij het bedrijf is één vaste medewerker in dienst, is de vader van de heer J. Vos in beperkte mate werkzaam, en wordt incidenteel gebruik gemaakt van een losse kracht.

Verzoek

Het verzoek omvat de wijziging en vergroting van het bouwvlak aan de West-Groeneweg 1 te De Heen. Uitgegaan wordt van het vervallen van een gedeelte bouwvlak aan de voorzijde van het bedrijf, en van de uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde en aan de noordzijde van het bedrijf.

De onderliggende plannen betreffen de uitbreiding van de verharding aan de achterzijde van het bedrijf, en de nieuwbouw van een bedrijfsloods.

Aan de achterzijde van het bedrijf wordt uitgegaan van de uitbreiding van de opslagmogelijkheden voor met name grond en compost. J. Vos lichtte toe dat hij inmiddels over een erkenning beschikt om als grondbank te kunnen functioneren, en dat de toename van de grondwerkzaamheden met zich meebrengt dat meer grond wordt opgeslagen op de bedrijfslocatie. Daarnaast brengt de langere reistijd tot de compostering in Moerdijk met zich mee dat meer behoefte bestaat aan de opslag van compost aan de West-Groeneweg 1. Op die wijze kan in perioden dat niet rechtstreeks op veldpercelen kan worden gelost, of in tijden dat er relatief weinig werkzaamheden zijn, compost in voorraad worden genomen.

Hoewel een bouwplan nog dient te worden uitgewerkt, wordt gedacht aan een loods van circa 20 x 40 à 20 x 50 meter. In combinatie met de nieuwbouw van de loods wordt uitgegaan van de sloop van de beide bestaande bedrijfsgebouwen. Door de loods meer westwaarts te bouwen ontstaat een ruimer binnenterrein voor het manoeuvreren met voertuigen, en ontstaat een efficiëntere routing over het bedrijfsterrein.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het bedrijf aan de West-Groeneweg 1 beschikt over een bedrijfsbestemming met de

functieaanduidingen "specifieke vorm van bedrijf- grondverzetbedrijf" en "specifieke vorm van bedrijf-loonwerkbedrijf".

De vraagstelling betreft de noodzaak van uitbreiding en de volwaardigheid van het bedrijf.

In het bestemmingsplan Buitengebied Steenberghe wordt een volwaardig agrarisch bedrijf omschreven als *"een bedrijf met de omvang van minimaal één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen"*.

Op grond van de omvang van de werkzaamheden van het bedrijf, de bedrijfseconomische parameters van de bedrijfsvoering, en de arbeidsbezetting is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat deze bedrijfsvoering de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Ten aanzien van de vergroting van het bouwvlak overweegt de Adviescommissie het volgende. De bedrijfsbebouwing betreft oudere bebouwing waarbij de beschreven aanbouw aan het hoofdgebouw een beperking kent ten aanzien van de hoogte en de toegankelijkheid ervan. Ook staat de oude landbouwschuur direct naast de woning, waardoor de routing voor vrachtverkeer lastiger is.

De wens tot uitbreiding van het bedrijfsterrein voor de opslag van producten (met name compost en grond) kan worden gevolgd. Meer ruimte voor opslag maakt dat de uitvoering van de werkzaamheden beter is te combineren met handelsstromen.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de voorgestelde wijziging en vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is vanuit optiek van doelmatige bedrijfsvoering.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

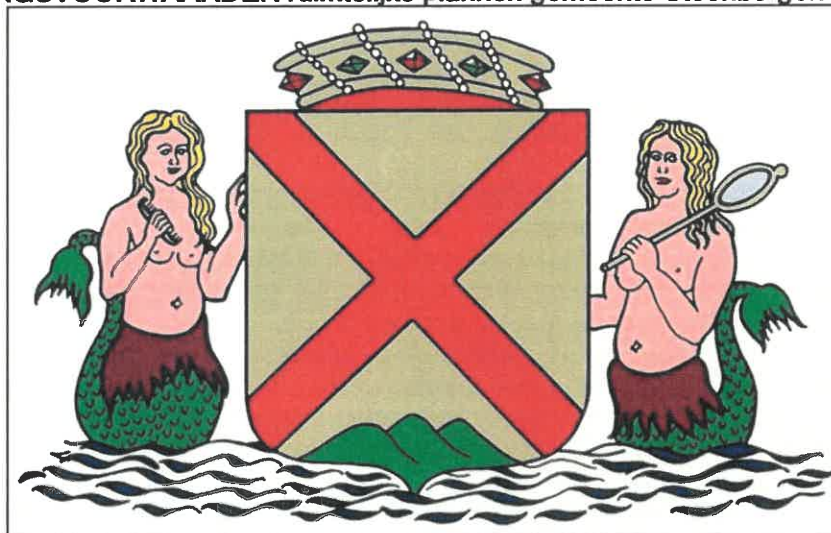
Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris

UITBESTEDINGSVOORWAARDEN ruimtelijke plannen gemeente Steenbergen



(Bijlage bij opdrachtverlening voor het opstellen van ruimtelijke plannen voor de gemeente Steenbergen. naar aanleiding van digitale verplichtingen Wro)

Het bureau zal vanaf de ontwerpfase het ruimtelijk plan moeten opleveren volgens onderstaande afspraken, in ieder geval vanaf het ontwerp-bestemmingsplan:

1. Planteksten dienen conform de technische eisen uit de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012) worden aangeleverd;
2. De gemeente maakt bij plannen gebruik van niet-objectgerichte teksten (een verwijzing naar de PRPT2012 is in de gml dan ook niet nodig). Wel willen wij de objectgerichte teksten (pt_IDN.xml) als bijproduct ontvangen.
3. Bijlagen dienen minimaal als een PDF-bestand worden aangeleverd;
4. Gekoppelde afbeeldingen dienen in jpg-formaat worden aangeleverd;
5. Binnen de planteksten wordt gebruik gemaakt van relatieve padverwijzingen;
6. De software die toegepast wordt voor het creëren van het gml-bestand dient geschikt te zijn voor de laatste versie van de RO Standaarden 2012;
7. Koppelingen tussen de plankaart en regels, moeten daar waar een verplichte koppeling moet worden opgenomen, verwijzen naar het juiste artikel uit de bijbehorende regels;
8. Voor de naamgeving van de planteksten en bijbehorende bijlagen dienen de naamconventies uit de STRi2012 gehanteerd te worden;
9. Voor het toepassen van IMRO2012 op de (juridisch)relevante ruimtelijke objecten moet gebruik worden gemaakt van de PRXX2012. Als juridisch relevant worden beschouwd die objecten die in de planteksten als zodanig zijn benoemd;
10. Alle geometrische objecten moeten in het Rijksdriehoeksstelsel in millimeters opgenomen worden;
11. Het ter beschikking gestelde plangebied dient als exacte locatie van het plangebied. Dit gebied zal na aanlevering exact dezelfde omtrek en hoeveelheid punten bevatten als het origineel;

12. De plankaart dient als een gevalideerd IMRO2012 GML bestand aangeleverd te worden, voorzien van een validatierapport zonder fouten van de Validator (van Geonovum). De bestanden dienen in één ZIP-bestand te worden aangeleverd (planbestanden, supplementen en overige bestanden zoals bedoeld in de STRI2012);
13. De bestanden moeten aangeleverd worden op één Cd-rom of als te downloaden bestand per ruimtelijk plan;
14. Het stedenbouwkundig bureau geeft in de GML aan het gebruikte ondergrondtype en de datum van deze ondergrond. De gebruikte ondergrond wordt bij de planbestanden gevoegd met als prefix o_;
15. De eindproducten, zoals verbeelding, plankaarten, legenda, regels, toelichting, bijlagen en dergelijke, dienen in onbewerkbare vorm (PDF) en in bewerkbare vorm (Word, Autocad) aan de gemeente opgeleverd te worden per planfase (ontwerp, vaststelling, na gerechtelijke einduitspraak). De gemeente kan deze bestanden in de eigen applicaties gebruiken;
16. De gemeente verstrekt het identificatienummer aan het stedenbouwkundig bureau;
17. Als er tevens een exploitatieplan wordt opgesteld, dient deze ook digitaal te worden aangeleverd conform de PRGB2012;
18. Statusveranderingen in de gml dienen kosteloos door het bureau en op aanvraag van de gemeente geleverd te worden binnen drie werkdagen. De gebruikte ondergrond zal aangeleverd moeten worden;

Steenbergen, april 2018