

Besluit buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Zaaknummer: 2025-0518

Aanvraag: Realisatie van een bedrijfsgebouw voor buitenteelt

Locatie: Schanseind nabij 31 te Made

Aanvrager: Kwekerij Westmade (Batist)

Juridisch kader en strijdigheid

Ten aanzien van het verzoek om omgevingsvergunning om af te wijken van de regels van het tijdelijk omgevingsplan, deelplan *Buitengebied, Veegplan 1*, middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel is gelegen in het Omgevingsplan Drimmelen, deelplan Buitengebied, Veegplan 1, met de enkelbestemming 'Agrarisch - 3' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.
- In artikel 5.1.2, onder a, van de regels is bepaald dat binnen deze bestemming uitsluitend glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding bouwvlak tevens een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, is toegestaan.
- Op de betreffende locatie ontbreekt een aanduiding bouwvlak. Daarmee zijn andere agrarische bedrijfsgebouwen dan glastuinbouw hier planologisch niet toegestaan.
- Het aangevraagde bouwplan betreft de oprichting van een bedrijfsgebouw van circa 1.400 m². Dit gebouw kwalificeert niet als glastuinbouw en is ook niet bedoeld voor gebruik ten behoeve van glastuinbouw. Het bouwplan is daarmee in strijd met de regels van het tijdelijk omgevingsplan.
- Archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,5 m. onder maaiveld.

Omdat het bouwplan niet rechtstreeks mogelijk is binnen het tijdelijk omgevingsplan, is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd.

Toetsingskader

- Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een activiteit uit te voeren in strijd met het omgevingsplan.
- Voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten geldt op grond van artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat een vergunning alleen kan worden verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) als bedoeld in artikel 4.2 Omgevingswet.

Beoordeling

Formele vereisten

De aanvraag is volledig en bevat een goede onderbouwing fysieke leefomgeving. Het plan past niet binnen het huidige omgevingsplan. Voor dit soort concrete en eenmalige aanvragen is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) het juiste middel. Het wijzigen van het omgevingsplan is in dit geval niet nodig.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Er wordt beoordeeld of het plan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties oplevert.

Hieronder lichten we de belangrijkste thema's toe.

- **Provinciaal beleid - Omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Provinciale Omgevingsverordening (1 januari 2024) stelt regels voor dit gebied.

- Artikel 5.72 Glastuinbouwconcentratiegebied: Nieuwvestiging van een niet-glastuinbouwbedrijf is mogelijk, indien onderbouwd kan worden dat deze ontwikkeling de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw niet belemmeren. Dit perceel is te klein voor een volwaardig glastuinbouw bedrijf. Omliggende bedrijven hebben geen behoefte op deze locatie uit te breiden. Het plan belemmert de glastuinbouw dus niet.
- Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik: het plan benut een bestaand perceel binnen een cluster. Zo wordt bouwen elders in het buitengebied voorkomen.
- Artikel 5.9 Lagenbenadering: er zijn geen negatieve effecten op bodem, netwerken of landschap.
- Artikel 5.10 Meerwaardecreatie: door het benutten van een leegstaand perceel en landschappelijke inpassing draagt het plan bij aan de kwaliteit van het gebied.
- Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap: er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Realisatie en instandhouding wordt geborgd in de anterieure overeenkomst.
- Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting: de ontwikkeling sluit qua functie en gebruik aan bij het glastuinbouwconcentratiegebied en belemmert de verdere ontwikkeling daarvan niet.
- Artikel 2.3 Wateroverlast buiten stedelijk gebied: met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit geldt als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van 1 keer per 50 jaar voor gebieden met glastuinbouw. Het bouwen van een bedrijfsgebouw van circa 1.400 m² betekent meer verharding. Dat kan invloed hebben op de waterafvoer. Op het perceel wordt extra waterberging gerealiseerd.

Conclusie provinciaal beleid:

Het plan voldoet aan de relevante artikelen van de provinciale verordening en houdt rekening met de omgevingswaarden.

- **Gemeentelijk beleid - Omgevingsvisie Drimmelen**

De Omgevingsvisie Drimmelen (vastgesteld 18 november 2021) wijst het plangebied aan als onderdeel van het *Kassengebied Plukmade*. Belangrijke thema's hier zijn: agrarische sector, milieu, bereikbaarheid, energie, werk & ondernemen, en klimaat & water.

- Agrarische sector: het plan versterkt de buitenteelten door betere bedrijfsvoering.
- Milieu: de toename van emissies is beperkt en blijft binnen de normen.
- Bereikbaarheid: de locatie ligt goed ontsloten nabij de A59. Het aantal verkeersbewegingen blijft beperkt.
- Energie: er worden zonnepanelen geplaatst voor eigen energieopwekking.
- Werk en ondernemen: de ontwikkeling draagt bij aan de lokale werkgelegenheid.
- Klimaat en water: het argument dat het plan hittestress vermindert vinden wij niet overtuigend, omdat er bebouwing en verharding wordt toegevoegd. Wel geldt dat het plan geen negatieve effecten heeft op klimaat en water. De afvoer van regenwater wordt geregeld volgens de eisen van het waterschap.

Conclusie gemeentelijk beleid:

Het plan past binnen de Omgevingsvisie en ondersteunt de doelen van de gemeente.

- **Waterschap Brabantse Delta**

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft op 16 februari 2024 een vergunning verleend voor het aanleggen van een dam met duiker in het a-water naast het plangebied en positief advies gegeven over het plan. Hiermee is

vastgesteld dat het plan past binnen hun regels en geen problemen veroorzaakt voor het watersysteem.

- **Milieuaspecten en instructieregels**

Er is gekeken naar alle relevante milieuaspecten. Voor de aspecten archeologie, bodem, ecologie en stikstof zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen overschrijding van normen veroorzaakt.

- **Ruimtelijke kwaliteit, functiesamenhang en samenloop met andere ontwikkelingen**

- Locatiekeuze: bouwen binnen een glastuinbouwcluster benut een leeg perceel en voorkomt bebouwing elders in het buitengebied.
- Samenhang functies: het gebouw ondersteunt de buitenteelten en sluit aan bij omliggende bedrijven.
- Leefomgeving: er zijn geen nadelige effecten op gezondheid, veiligheid of verkeer.
- Ruimtelijke kwaliteit: clustering voorkomt verspreiding en versterkt de structuur van het gebied.
- Samenloop met andere ontwikkelingen: in het gebied speelt ook het initiatief van Geothermie. Het buitenveld van circa 10.000 m², dat planologisch wel is toegestaan maar geen onderdeel uitmaakt van dit bouwplan, wordt niet aangelegd indien de geothermieplannen doorgaan. De initiatieven overlappen elkaar daardoor niet en leiden niet tot ruimtelijke knelpunten.

Belangenafweging

Met de bouw van een bedrijfsgebouw van circa 1400m² wordt een leegstaand perceel in het glastuinbouw gebied benut. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Belangen van omwonenden of omliggende bedrijven worden niet onevenredig geraakt.

Conclusie advies

Het plan sluit aan bij gemeentelijk, provinciaal en waterschapsbeleid en blijft binnen de geldende omgevingswaarden. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij adviseren daarom om positief te besluiten op de aanvraag.