



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 26 augustus 2014

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Molenbrand 5 en 9 te Boekel"

Samenvatting

De ondernemer aan de Molenbrand 5 en 9 is voornemens om zijn agrarische bedrijf uit te breiden. De uitbreiding behelst het vervangen van een tweetal verouderde varkensstallen door een nieuwe, moderne varkensstal. Hiervoor is volgens ons college een bouwvlakvergroting noodzakelijk. Het college is enkel bereid om mee te werken aan een vormverandering waarbij uitgegaan wordt van een oppervlakte van maximaal 2,19 hectare. De ondernemer wil diens plannen hierop niet aanpassen en derhalve wordt het bestemmingsplan nu ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Molenbrand 5 en 9, Boekel" niet vast te stellen op grond van artikel 3.1 Wro omdat

- het plan afwijkt van de afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente en ondernemer, en
- de plannen in strijd zijn met de Verordening ruimte waarin is bepaald dat bouwvlakvergroting van veehouderijen in gemengd agrarisch gebied niet is toegestaan indien het bouwvlak daardoor groter wordt dan 1,5 hectare.

Inleiding/probleemstelling:

De ondernemer aan de Molenbrand 5 en 9 is voornemens om zijn agrarische bedrijf uit te breiden. De uitbreiding behelst het vervangen van een tweetal verouderde varkensstallen door een nieuwe, moderne varkensstal. Dit met de daarbij behorende voorzieningen als voersilo's en luchtwassers. Om dit voornemen te kunnen regelen is een voorontwerpbestemmingsplan aangeleverd. Hierin is uitgegaan van een bouwvlak van 2,19 hectare, de verhardingen zijn hier alleen niet binnen gelegd.

Ons college heeft op 20 december 2011 besloten om dit voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Molenbrand 5 en 9 Boekel' conform de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inspraak te leggen op het gemeentehuis met de mogelijkheid voor eenieder om een



inspraakreactie kenbaar te maken. Tevens is het voorontwerp vanwege het vooroverleg toegezonden aan het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord Brabant. Binnen de periode dat inspraak is verleend zijn er meerdere reacties binnengekomen. Met name de reactie van de provincie vormt een belemmering voor het voornemen. Dit is kenbaar gemaakt aan de ondernemer en hem is meerdere malen de mogelijkheid geboden om zijn plannen aan te passen op basis van een bouwvlak van maximaal 2,19 hectare. Hiertoe is hij niet genegen, onder andere omdat hij meent dat er een inspanningsverplichting is aangegaan door de gemeente om te komen tot een bouwblok van 2,5 hectare.

Schriftelijk is aan de ondernemer medegedeeld dat ons college niet bereid is om een ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd in procedure te brengen in verband met het bovenstaande. Hier tegen heeft Den Hollander advocaten bezwaar gemaakt. Formeel staat hier in onze ogen geen bezwaar tegen open. Ons college heeft in de vergadering van 15 juli 2014 wel besloten om het 'bezwaar' te zien als een verzoek aan uw gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. Hierna staan er rechtsmiddelen open voor de ondernemer.

In het voorliggende document wordt een voorstel gedaan aan uw gemeenteraad over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Molenbrand 5 en 9 te Boekel".

Relatie met eerdere besluitvorming:

- ❖ Verordening Ruimte 2014
- ❖ Bestemmingsplan Buitengebied 2005
- ❖ Artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling, Molenbrand 5 en 9
- ❖ Structuurvisie Boekel
- ❖ Exploitatieovereenkomst d.d. 17 juni 2009
- ❖ Exploitatieovereenkomst d.d. 19 januari 2012

Beoogd resultaat:

Voorgeschiedenis

In dit onderdeel wordt omschreven welke ruimtelijke procedures er vanaf 2005 gevoerd zijn in relatie tot het voorliggende initiatief.

Bestemmingsplan Buitengebied 2005

Voor de locaties Molenbrand 5 en 9 zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' twee bestemmingen "Agrarisch bouwblok" opgenomen met de aanduiding iv. Aan deze toegekende bestemmingen heeft Gedeputeerde Staten echter goedkeuring onthouden waardoor dit plandeel niet in werking is getreden en teruggevallen wordt op het oude plan.

Achterliggende gedachte was destijds dat twee aparte agrarische bouwblokken waren opgenomen terwijl er voorheen sprake was van één bouwblok waardoor er sprake was van een 'nieuwvestiging'. Door de ontkoppeling van de percelen (5 en 9) bestond tevens de mogelijkheid om een extra bedrijfswoning aan te vragen wat niet wenselijk was.

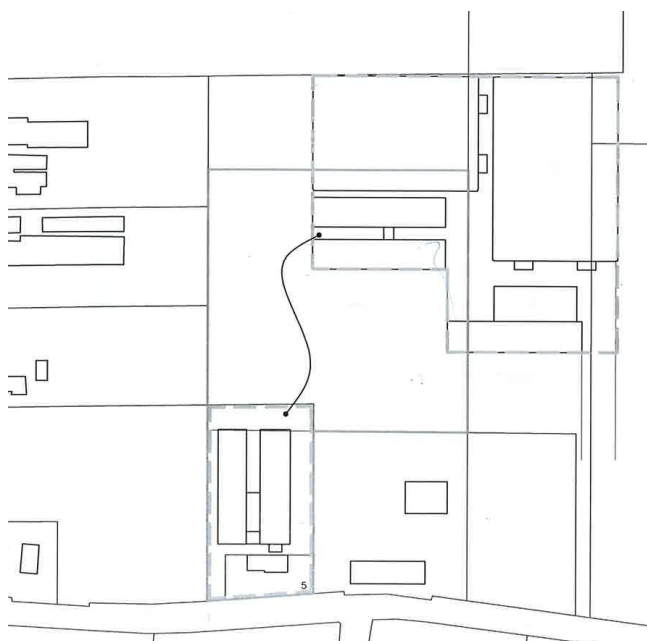
Op basis van dit goedkeuringsbesluit kon de ondernemer niet vooruit en dus is in overleg besloten om een procedure op grond van artikel 19, lid 1 WRO te doorlopen.



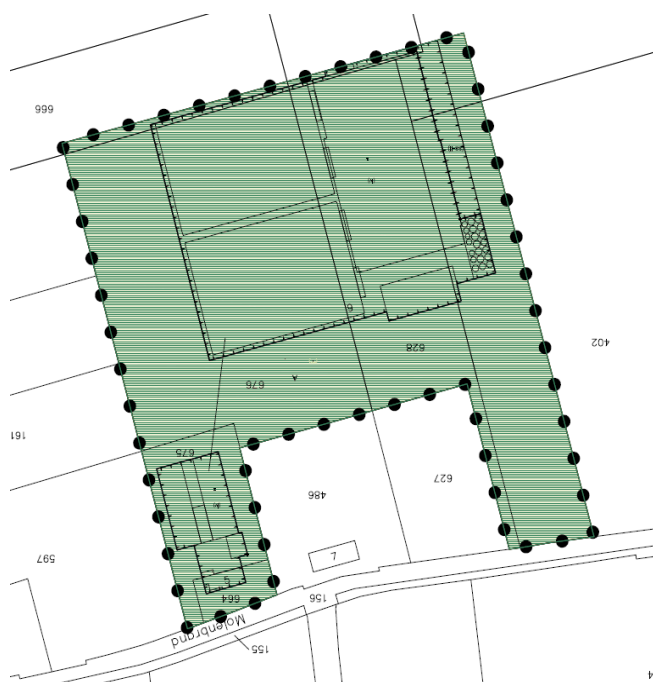
Artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling, Molenbrand 5 en 9

In 2008 is er voor de locatie een artikel 19, lid 1 WRO procedure doorlopen waarmee een eerdere uitbreiding van het bedrijf aan de Molenbrand 9 mogelijk is gemaakt. Hierdoor is er sprake van een 'fictief' bouwblok van 2,19 hectare. Er wordt gesproken van 'fictief' omdat deze 19-1 vrijstelling nog niet verwerkt is in een nieuw bestemmingsplan. Deze vrijstelling heeft de bouw toegestaan van stallen buiten het op de plankaart aangegeven bouwblok maar heeft het bouwblok bestemmingsplan-technisch niet vergroot.

Omdat enkel het aangevraagde project vergund was door deze vrijstellingsprocedure, moest een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden toen ondernemer voornemens was om de twee verouderde stallen te vervangen door een nieuwe.



Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Molenbrand 5 en 9 Boekel'



In het voorontwerpplan zou rekening gehouden worden met het goedkeuringsbesluit van de provincie. Door het opnemen van een koppelteken blijft er sprake van één agrarisch bouwblok. De mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning op te richten wordt daarmee uitgesloten. Planologisch gezien blijft de bedrijfswoning Molenbrand 5 behoren bij het agrarische bedrijf Molenbrand 9, ook al woont hier feitelijk iemand anders.

Zoals hierboven is aangegeven is er in 2008 een 19-1 procedure doorlopen waardoor een fictief bouwblok is ontstaan van 2,19 hectare. Op basis van de provinciale verordening kunnen intensieve veehouderijen in gemengd landelijk gebied in principe geen bouwblokvergroting krijgen tot meer dan 1,5 hectare.

Vormveranderingen zijn wel toegestaan omdat er dan sprake is van reeds vergunde rechten. Omdat er in het verleden een 19-1 procedure doorlopen is, is er sprake van bestaande rechten en dus kan een bouwblok tot 2,19 hectare planologisch bestemd worden.

Inspraakreacties

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het bestemmingsplan zijn er meerdere reacties binnengekomen. In de navolgende tekst worden deze weergegeven. In blauw treft u ons standpunt aan hieromtrent.

Provincie Noord Brabant

Het plan voorziet middels een landschapsplan in de aanplant van 4.750 m² groen. Hiermee wordt volgens de provincie invulling gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De provincie

heeft echter geconstateerd dat de uitvoering hiervan niet in het plan is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van een ondertekende anterieure overeenkomst.

Deze opmerking van de provincie is terecht echter, er is terdege een anterieure overeenkomst gesloten met ondernemer. Deze is alleen niet bij de planstukken gevoegd. Door deze toe te sturen aan de provincie zou dit probleem zijn opgelost.

De Verordening Ruimte regelt dat een bestemmingsplan dat gelegen is in gemengd landelijk gebied, bepaalt dat binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren. In de regels van het plan is een maximale goot- en bouwhoogte aangehouden van respectievelijk 6 en 10 meter met een ontheffingsmogelijkheid tot respectievelijk 8 en 12 meter. In principe kan hierbinnen meer dan één bouwlaag worden gerealiseerd wat in strijd is met de VR.

Deze opmerking van de provincie is terecht en kan eenvoudig verholpen worden door in de planregels op te nemen dat slechts één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren.

Bouwblokken welke groter zijn dan 1,5 hectare mogen niet uitbreiden (art. 9.3 onder d). Dit betekent voor onderhavig plan dat alle voorzieningen waaronder de bij het bedrijf behorende verhardingen, opgenomen dienen te worden binnen het in 2008 (fictief) vergunde totale bouwblok van maximaal 2,4 hectare. Uit het plan blijkt dat de bij het bedrijf behorende verhardingen buiten het bouwblok komen te liggen hetgeen in strijd wordt geacht met de Verordening.

Deze opmerking heeft geleid tot enige onduidelijkheid. In 2008 is een artikel 19, lid 1 WRO procedure doorlopen waarin voor een project vrijstelling is verleend. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hierbij gesproken van een fictief bouwblok van 2,19 hectare. De ambtelijke medewerker van de provincie heeft dit nagezocht en aangegeven dat er een fout is gemaakt. Zij bedoelden inderdaad dat een maximaal oppervlak van 2,19 hectare bouwblok was toegestaan (in plaats van 2,4 ha). Hierna heeft er weer overleg plaatsgehad met ondernemer. Hij heeft hierop aangegeven dat hij meent dat de toegangsweg niet binnen het bouwblok hoeft te liggen en is van mening dat de erfverhardingen met de doorlopen 19-1 WRO procedure als vergund recht gezien moeten worden. Dit is weer kortgesloten met de provincie en hierop is onderstaande reactie gekomen:

“Als je de bestaande bebouwing incl. verharding die bij die bestaande bebouwing hoort, binnen het bouwblok brengt is er wat ons betreft sprake van bestaand recht. Wel strak tegen de verharding aan zodat binnen het bouwblok ook echt niet meer kan worden uitgebreid.”

De provincie ziet de erfverhardingen zoals die genoemd zijn in de artikel 19-1 WRO procedure als vergunde rechten. Je verleent met een dergelijke procedure namelijk vrijstelling voor een project. Je legt hier geen nieuw bouwblok op een perceel (ook al wordt er gesproken van een fictief bouwblok van 2,19 hectare). Verder heeft de provincie te kennen gegeven dat bij een bouwblok dat dermate ver van de weg gelegen is, de toegangsweg buiten het bouwblok mag worden geplaatst. De ondernemer heeft naar aanleiding van de reactie van de provincie uitgezocht welk oppervlakte het nieuwe bouwblok zou moeten beslaan en komt hierbij uit op 2,54 hectare.

In het voortraject is door de ondernemer echter meerdere malen te kennen gegeven dat hij alle gebouwen, bouwwerken en verhardingen binnen een bouwblok van 2,19 hectare in zou passen.

Waterschap Aa en Maas

De ontwikkeling voldoet aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Wel adviseert het waterschap ons om in de waterparagraaf te verwijzen naar hun beleidsuitgangspunten watertoets en op te nemen op welke manier het hemelwater naar de voorziening wordt afgevoerd. Verder heeft het waterschap geen opmerkingen.

Deze opmerking van het waterschap kan eenvoudig verwerkt worden bij de omzetting van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan.

Omwonenden

Meerdere omwonenden hebben gezamenlijk een inspraakreactie kenbaar gemaakt bij de gemeente. De reactie heeft betrekking op de onderstaande punten:

- Stankoverlast en geluidshinder
- Inbreuk op buurt- en landschap
- Verkeershinder
- Milieu
- Waardevermindering woningen

Zolang aan de geldende wet- en regelgeving wat milieu betreft wordt voldaan en er geen ruimtelijke belemmeringen bestaan zijn dit geen argumenten om de wens van de ondernemer tegen te houden. Voor wat betreft de milieuaspecten is voldaan aan de gestelde eisen. De ruimtelijke belemmeringen liggen genuanceerder, gezien de eerdere overeenkomsten is dit voor ons echter een gepasseerd station. Wel is dringend verzocht om draagvlak te zoeken in de omgeving middels het opstarten van een dialoog. Ondernemer zegt hieraan voldaan te hebben. De inspraakreactie van de omwonenden is niet volledig uitgezocht omdat de inspraakreactie van de provincie Noord Brabant een te groot obstakel is gebleken voor de ondernemer. De indieners van de inspraakreacties zijn inmiddels op de hoogte gesteld van het feit dat ons college een voorstel aan uw gemeenteraad toestuurt over de vaststelling van het plan.

Overleg ondernemer

Naar aanleiding van de ingekomen reacties is meerdere malen overleg gevoerd met de ondernemer. In eerste instantie is te kennen gegeven dat hij uw gemeenteraad zou moeten zien te overtuigen en dat hij in overleg moet gaan met zijn omgeving. In dit kader heeft de ondernemer raads- en burgerleden uitgenodigd op zijn bedrijf en heeft hij naar eigen zeggen zijn omgeving benaderd.

Ons college heeft hierbij meerdere malen aangegeven enkel mee te willen werken aan een bouwblok met een maximale omvang van **2,19 hectare**. Alle voorzieningen, waaronder dus ook erfverhardingen, moeten gelegen zijn binnen dit bouwvlak. Enkel de toegangsweg mag hierbuiten komen te liggen omdat het bouwblok een eind vanuit de weg is gelegen. Ondernemer is meerdere malen de mogelijkheid geboden om diens plannen hierop aan te passen maar hier is geen gehoor aan gegeven.

Ondernemer meent dat de gemeente 'verplicht' is om zich in te spannen om te komen tot een bouwvlak van 2,5 hectare. Argumenten die hij hiervoor aandraagt zijn:

- Zijn intrekking van een vergunningaanvraag in het verleden voor een varkenshouderij aan de Molenbrand 7 (5 september 2008).
- De intrekking van zijn inspraakreactie naar aanleiding van de splitsing van de woonboerderij aan de Elzen 14 (5 september 2008).
- De intrekking van zijn inspraakreactie tegen het bestemmingsplan Vlonder west fase 3 (25 november 2011).
- De uitgesproken bereidheid van ons college om medewerking te verlenen aan een bouwblok van 2,5 hectare (onder andere een aangegane overeenkomst op 17 juni 2009 waarin een inspanningsverplichting is opgenomen voor 2,5 hectare).

Ongeacht of bij alle van de bovenstaande handelingen expliciet is afgesproken dat een groter bouwvlak zou worden toegestaan, op grond van de Verordening ruimte is dit simpelweg niet meer mogelijk. Deze verordening was op 1 maart 2011 in werking getreden. Volledigheidshalve zijn de documenten op basis waarvan ondernemer meent dat er sprake is van 'toezeggingen', als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Daar komt bij dat de laatst gesloten exploitatieovereenkomst uitgaat van een oppervlakte van 2,19 hectare. Deze overeenkomst is ook door de ondernemer ondertekend en hij heeft hier dus mee ingestemd.

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan ervoor kiezen om in afwijking van het advies de inspraakreacties te laten beantwoorden en het aan te leveren ontwerpbestemmingsplan toch (ongewijzigd) door ons college in procedure te laten brengen. Op basis hiervan zal de provincie dan weer reageren omdat er dan sprake is van een bouwvlakvergroting. Aanleiding hiertoe wordt niet gezien. Ondernemer is meerdere malen in de gelegenheid gesteld om diens plannen hierop aan te passen. Hij heeft hier echter geen gehoor aan gegeven en diens adviseur heeft gemeld dat hij hiertoe niet bereid is.

Argumenten:

Zie eerdere motivatie.

Financiële gevolgen en dekking:

Wellicht dat er een claim volgt op het moment dat uw gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hier lopen we in meer of mindere mate een financieel risico. Onder het kopje "Risico's" wordt dit nader omschreven.

Risico's:

Doordat in het verleden is aangegeven door ons college dat meegewerkt zou worden aan een bouwvlak van 2,5 hectare is de kans aanwezig dat de ondernemer een claim indient. In onze ogen lijkt het risico voor de gemeente niet groot. Met ondernemer is een exploitatieovereenkomst aangegaan waarin gesproken is over een bouwvlak van 2,19 hectare. Dit is ondertekend, ook door de ondernemer. Daar komt bij dat eventuele eerdere 'toezeggingen' niet meer nagekomen kunnen worden, simpelweg omdat de Verordening ruimte een bouwvlakvergroting niet toestaat boven de 1,5 hectare.

Op het moment dat er toch een claim binnenkomt dan dienen wij dit zo snel mogelijk aan onze verzekeringsinstantie te melden.

Communicatie:

Uw besluit wordt gepubliceerd via de gangbare kanalen en de ondernemer zal hiervan op de hoogte worden gesteld.

Uitvoering en evaluatie:

Nadat uw raad een besluit heeft genomen zal bekeken worden welke nadere acties ondernomen moeten worden.

Voorstel:

Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Molenbrand 5 en 9, Boekel" niet vast te stellen op grond van artikel 3.1 Wro omdat

- Het plan afwijkt van de afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente en ondernemer, en
- de plannen in strijd zijn met de Verordening ruimte waarin is bepaald dat bouwvlakvergroting van veehouderijen in gemengd agrarisch gebied niet is toegestaan indien het bouwvlak daardoor groter wordt dan 1,5 hectare.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- ❖ Voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, herziening Molenbrand 5 en 9 te Boekel”
- ❖ Overeenkomsten (OUD), 17 juni 2009
- ❖ Overeenkomsten (NIEUW), 19 juni 2012
- ❖ Vooroverlegreactie Provincie Noord Brabant
- ❖ Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas
- ❖ Inspraakreactie omwonenden
- ❖ “Toezeggingen gemeente” zoals die zijn aangeleverd door ondernemer

Bijlagen die zijn bijgevoegd: