



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 19 januari 2016

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Verzoek van de heer Tielemans voor bestemmingswijziging van het perceel Langstraat ongenummerd.

Samenvatting

In 2006 is met de heer A.G.A. Tielemans een koopovereenkomst gesloten voor zijn locatie aan de Statenweg 15 waar De Donk fase 2 is opgericht. Onderdeel van de overeenkomst was de levering van een LOG locatie. Sinds 2008 zijn we met de heer Tielemans in overleg over de levering van deze locatie. De laatste jaren spitst het overleg zich toe op de levering van locatie Langstraat ongenummerd. Door verschillende omstandigheden duurt dit proces lang, er is verschil van inzicht over de te leveren prestatie en heeft Tielemans de optie van een akkerbouwlocatie lang in beeld gehouden. Nu stellen we de raad voor om het laatste plan van Tielemans af te wijzen in verband met afwijkingen ten opzichte van provinciaal en gemeentelijk beleid. Gelet op de deadlines vanuit de Raad van State en de provinciale ontheffing voor nieuwvestiging en de te lange tijd die het duurt om het plan aangepast te krijgen op ons beleid kunnen we niet op een vierde planaanpassing wachten maar brengen we een bestemmingsplan in procedure binnen onze eigen kaders.

Voorgesteld besluit :

1. De aanvraag d.d. 12 november 2015 (#3) van de heer Tielemans niet in procedure te brengen.
2. In te stemmen met de door het college ingeslagen weg om vooruitlopend op een passend plan de voorbereidingen voor een bestemmingsplan op te starten met inachtneming van de genoemde aandachtspunten en aanvullende adviezen.
3. Voor het opstellen van de plan MER en de bestemmingsplan procedure en krediet te voteren van € 40.000,--

Inleiding:

In 2006 zijn de gronden en de bedrijfsgebouwen van Tielemans aangekocht in het kader van de ontwikkeling van woningbouwlocatie De Donk. Onderdeel van de overeenkomst was de levering van een LOG locatie. Sinds 2008 zijn we met de heer Tielemans in overleg over de levering van deze locatie. De laatste jaren spitst deze zich toe op de levering van locatie Langstraat ongenummerd. In dit voorstel leggen wij u de vervolgstappen voor.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De uitwerking van de koopovereenkomst met de heer Tielemans is regelmatig bestuurlijk aan de orde geweest.

- Aankoop Donkstraat 15 in december 2006
- Structuurvisie LOG van 16 juli 2009
- Provinciaal voorbereidingsbesluit met bouwstop van 19 maart 2010
- Provinciale weigering medewerking nieuwvestiging van 5 april 2011
- Provinciale Verordening Ruimte van 2010-2011
- Uitspraak Raad van State inzake Gemeenten-Provincie van juni 2013
- Provinciale ontheffing nieuwvestiging van augustus 2013
- Voortgang levering kavel op 29 april 2014, 4 november 2014 en juli 2015.

Probleemstelling:

De afronding van deze levering laat lang op zich wachten. Dat heeft meerdere oorzaken. Middels een chronologisch overzicht van de processtappen is door ons aangegeven welke acties zijn ondernomen om tot afronding te komen. We komen dan tot 110 momenten van overleg en/of brief- mailwisseling in deze zaak.

Procesgang:

Brengen we het doorlopen proces in beeld middels de opeenvolgende stappen waarin het verkeerde dan kunnen we op hoofdlijnen de volgende fasen aangeven:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. voor december 2006 | Overleg over de aankoop Statenweg |
| 2. jan 2007 - mei 2008 | Geen actie van beide kanten |
| 3. juni 2008 - maart 2010 | Overleg gaat op verzoek van Tielemans met name over alternatieve akkerbouwlocaties buiten het LOG. |
| 4. maart 2010 | Provinciale bouwstop, gemeente kan geen nieuwvestiging leveren. |
| 5. augustus 2013 | Provincie geeft alsnog vrijstelling. |
| 6. sept 2013 - dec 2013 | Gemeente zoekt met provincie naar alternatieve nieuwvestigingslocatie in LOG. Geen overeenstemming. |
| 7. jan 2014 - mei 2014 | Overleg met Tielemans gaat vooral over een alternatieve invulling middels een akkerbouwlocatie. Tielemans wil dan 40 tot 25 hectare extra landbouwgronden. Gemeente wil en kan dit niet leveren. |
| 8. mei 2014 | Tielemans doet verzoek voor een IV locatie van 1500 zeugen en 9000 vleesvarkens. |
| 9. juni 2014 –sept 2014 | Gemeente kan zich niet vinden in de aantallen gezien de inspanningsverplichting uit de oorspronkelijke overeenkomst. Overleg over leveringscondities bij IV. |
| 10. sept 2014 – okt 2014 | Tielemans vraagt nogmaals om akkerbouwvariant te bekijken. We komen er echt niet uit. Einde akkerbouw variant. |
| 11. nov 2014 – feb 2015 | Overleg over omvang IV bedrijf. Gemeente ziet liever kleinschaligere ontwikkeling in fase 1. |
| 12. feb 2015 | Tielemans brengt zaak voor de Raad van State. |
| 13. juli 2015 | Uitspraak Raad van State: gemeente moet binnen 36 weken besluiten, Tielemans moet een plan aanbieden. |
| 14. juli 2015 – nov 2015 | Tielemans krijgt 3 kansen om een plan aan te bieden passend binnen gemeentelijke beleidskaders. Ook plan 3 past in onze ogen niet. |

Samenvattend heeft het proces geduurd van 1 juli 2008 (leveringsdatum) tot en met november 2015. Dat zijn 89 maanden. Getotaliseerd naar gespreksonderwerp ziet dit er als volgt uit:

- Provinciale bouwstop 41 maanden
- Overleg met Tielemans akkerbouw alternatief 27 maanden

- Overleg met provincie LOG alternatief 4 maanden
- Overleg met Tielemans over IV plan 8 maanden
- Procedure bij RvS 4 maanden
- Plan opstellen passend in ons beleid 5 maanden

De uitspraak van de Raad van State:

In onze memo aan de raad van juli 2015 hebben wij deze met de raad gedeeld. Onderstaand is deze nog eens opgenomen. De kern in relatie tot deze memo zit in overweging nr 8 en in beslispunt nr III.

8. De raad dient op grond van artikel 8:55d, eerste lid, van de Awb alsnog een besluit te nemen naar aanleiding van de aanvraag van [appellant]. Dit betekent dat de raad een besluit zal moeten nemen op de aanvraag van [appellant]. De raad kan, na een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen, de aanvraag afwijzen of, met inachtneming van de ontheffing, een plan vaststellen.

De Afdeling zal een termijn stellen voor het nemen van een reëel besluit op de aanvraag en voorts met toepassing van artikel 8:55d, tweede lid, van de Awb bepalen dat de raad een dwangsom verbeurt voor iedere dag dat de raad in gebreke blijft de uitspraak na te leven. Bij het bepalen van deze termijn betreft de Afdeling dat voorafgaand aan de mogelijke vaststelling van een plan dat voorziet in een intensieve veehouderij ter plaatse onderzoek naar de aanvaardbaarheid hiervan zal moeten plaatsvinden. Anders dan [appellant] betoogt, kan bij een bestemmingsplan op aanvraag van de initiatiefnemer worden gevraagd dat hij met het oog op die beoordeling en mogelijke planvaststelling de benodigde onderzoeks-, bebouwings-, inrichtings-, en andersoortige gegevens aanlevert.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het met een besluit gelijk te stellen niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag van [appellant];

III. draagt de raad van de gemeente Boekel op om binnen 36 weken na de verzending van deze uitspraak een besluit te nemen inhoudende de vaststelling van een bestemmingsplan of de afwijzing van de aanvraag en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken;

Planvorming na uitspraak RvS

Zoals hierboven aangegeven was het eerste plan van Tielemans na de uitspraak van de Raad van State (RvS) groot van opzet. Bij de RvS werd door Tielemans gesproken over 1500 zeugen en 9000 vleesvarkens.

In de gesprekken vanaf juli 2015 is het plan van Tielemans bijgesteld en meer beperkt geworden qua dierplaatsen. Ook de ruimtelijke inpassing is steeds verbeterd. Toch zijn we er nog niet. Van de 13 ruimtelijke punten die we onvoldoende vonden bij plan 1 concluderen we nu dat er slechts 5 geheel conform de beleidsuitgangspunten zijn opgelost.

Voornaamste kader daarbij is onze structuurvisie LOG. Voor de raad is dat het kader om het bestemmingsplan aan te toetsen. In onderstaande tabel is het verloop van de plannen aangegeven.

Verloop plannen na uitspraak RvS	1	2	3
m2 staloppervlak	20140	17570	14268
m2 erfbeplanting excl 1000 m2 infiltratie	3950	5411	7600
Conflicterend met ruimtelijke uitgangspunten gemeente (o.a.structuurvisie LOG)	13	11	8
Aantal zeugen	1.008	1.328	955
Aantal vleesvarkens	10.369	9.008	9.226
Aantal biggen	6.840	6.384	5.184
Totaal dieren	18.217	16.720	15.365
Uitstoot ammoniak	3.600	5.600	5.400
Uitstoot geur	36.500	68.000	41.000
Uitstoot fijnstof	460.000	420.000	396.000

Aan Tielemans is in de laatste overleggen duidelijk verteld dat we half november een plan moeten hebben dat de bestuurlijke procedure in moet. Daarom kunnen we nu niet anders dan het huidige plan (versie 3 d.d. 16 november 2015) met zijn tekortkomingen voorleggen. Onze voornaamste aandachtspunten bij dit plan zijn.

1. Verbetering landschappelijke kwaliteit / landschappelijke inpassing:
 - a. Tielemans stelt voor dit te bewerkstelligen door het inplanten van een gemeentelijk onverhard pad aan de achterzijde. Dit maakt in onze optiek een wezenlijk onderdeel uit van zijn plan. Wij zijn van mening dat zijn inpassingsplan zodanig moet worden aangepast dat de inpassing geheel op eigen terrein wordt uitgevoerd.
 - b. De aanplant van hoge bomen is i.v.m. weidevogelbescherming ongewenst. Gekeken moet worden naar alternatieven voor hoge bomen.
 - c. Als gevolg van de brandweereisen vanuit punt 5 vervalt een deel van de beplanting. Dat zal opgelost moeten worden.

2. Architectuur conform ALFA inspiratieboek:
 - a. Tielemans stelt voor dit in beginsel toe te passen op de stallen direct achter de woning. Het plan moet worden aangepast zodanig dat ook de bouw van de andere stallen conform het ALFA inspiratieboek worden uitgevoerd.
 - b. Tielemans stelt voor ALFA bouw te realiseren door het doen van een cosmetische aankleding. In de kern is de nu voorgestelde bouw zeer conventioneel. Er is geen sprake van een interactie tussen architectuur en landschap.

3. Verdergaande verduurzaming: In het laatste plan wordt gebouwd overeenkomstig de geldende normen qua milieu en dierhuisvesting. Ten opzichte van een eerder concept plan zijn ammoniak en geur uitstoot fors toegenomen bij minder dieren. In onze optiek is hier geen sprake van verdergaande verduurzaming maar bouwen binnen de huidige normen. In elk geval zullen de volgende concrete aanpassingen moeten worden doorgevoerd:
 - a. De bouw moet voldoen aan de normen van de meest recente BZV, overeenkomstig de provinciale ontheffing van augustus 2013.
 - b. Er moet sprake zijn van zoveel mogelijk hergebruik van water binnen het bedrijf.
 - c. In plan 3 wordt slechts heel beperkt ingegaan op maatregelen om het energieverbruik te minimaliseren. Er dient sprake te zijn van een energiezuinige exploitatie. Dat zal meer aandacht behoeven.
 - d. Verkeersbeperkende maatregelen moeten in het plan worden opgenomen;
 - e. Het bedrijf voorziet op de locatie ten minste in zijn eigen wettelijk bepaalde mestverwerkingsplicht.
 - f. Het beslag van de ontwikkeling op de milieuruimte (geur, fijn stof, ammoniak) mag niet groter zijn dan nodig. De ontwikkeling mag niet onnodig de directe omgeving belasten (geur, fijn stof, endotoxinen verbonden aan fijn stof) en een beslag doen op de schaarse milieuruimte (ammoniak & natuur, geur). Gezien de toenemende

- uitstoot van plan 3 ten opzichte van plan 1 (emissie per dier in plan 3 is hoger dan emissie per dier in plan 1) is dit in onze optiek aan de orde.
- g. Overeenkomstig de Structuurvisie LOG wordt qua stalsysteem de best beschikbare techniek van het moment gevraagd. De geuremissie van de luchtwasser uit plan 3 is volgens de laagst mogelijke waarde in de Regeling geurhinder en veehouderij (bwl 2009.12.v2), bij toepassing van een "normale" stal. In de eerste aanvraag was sprake van toepassing van dezelfde luchtwasser op een van zichzelf al een emissie-arme stal. Daarmee wordt de emissie lager. In onze optiek moet dat het uitgangspunt zijn bij verdergaande verduurzaming.
4. Uitvoerbaarheid: Willen we een bestemmingsplan procedure opstarten dan moet de uitvoerbaarheid van het onderliggende plan worden aangetoond. Op dit moment is die niet voldoende aangetoond en blijven we met vragen zitten. Het op te stellen bestemmingsplan moet maatregelen treffen om :
 - a. De bereikbaarheid van stallen op het perceel te waarborgen bij laden en lossen, zonder daarbij de landschappelijke inpassing en erfbeplanting te schaden.
 - b. De bereikbaarheid van alle voorzieningen op het terrein in verband met onderhoud en (brand)veiligheid te waarborgen. Onder andere de luchtwassers aan de achterzijde van en silo's tussen de stallen
 5. Ruimtelijke indeling conform eisen bij calamiteiten: Het huidige plan is doorgesproken met de brandweer. Zij komen tot de volgende aanpassingen op het plan.
 - a. Eigen bluswatervoorziening. Naast de voorgestelde droge ringleiding moet in het plan worden voorzien in een eigen bluswatervoorziening in de vorm van een waterput.
 - b. De voorgestelde gestabiliseerde grasmat tegen de bebouwing is onvoldoende om de bereikbaarheid rondom bij calamiteiten te borgen. Voorzien moet worden in een vrijliggende verharding van 3,25 meter breed en een draagkracht van 14,6 ton welke op 1,5 keer de nokhoogte uit de bebouwing ligt en goed ontsloten is op de openbare weg.
 - c. De vrije ruimte tussen de stallen dient tenminste 5 meter te zijn.

Naast deze aandachtspunten zal in de verdere procedure zoals gebruikelijk ook nog een advies van de commissie AAB worden aangevraagd. Dat advies zal in de bestemmingsplan uitwerking worden meegenomen.

Overweging en conclusie van het college

In bovenstaande beschouwing wordt vooral ingegaan op de doorlopen procedure tot nu. Het college is altijd voorstander geweest van een oplossing tussen partijen. Dat kon zijn levering van een alternatieve locatie die niet in het LOG was gelegen of levering van een akkerbouwlocatie. Gezien de druk die door Tielemans is gezet na de verlening van de provinciale ontheffing op 30 augustus 2013 en de druk in de vorm van het dreigen met vertragingsschade is op 29 april 2014 besloten het onderzoek naar alternatieven stop te zetten en te komen tot een spoedige levering van een IV locatie aan de Langstraat. Sinds november 2014 is dat door ons geconcretiseerd in een IV locatie voor 5500 vleesvarkens.

Bij de zitting van de Raad van State is de gemeente opgedragen een besluit te nemen en is Tielemans opgedragen een concreet plan op te stellen om dat besluit mogelijk te maken. Daarbij is aangegeven dat de gemeente op basis van ruimtelijk beleid haar afweging kan maken om wel of niet mee te werken aan het verzoek.

Intussen zitten we op versie 3 van de plannen van Tielemans. We gaan langzaam de goede richting op. We gaan echter te langzaam. In dit tempo lukt het niet om op tijd de juiste besluiten te kunnen nemen.

Hier spelen 2 deadlines:

- Raad van State stelt dat voor ½ maart 2016 de gemeenteraad een besluit moet nemen. Dat kan zijn het vaststellen van een bestemmingsplan of het afwijzen van het plan van Tielemans.

- De provinciale ontheffing voor de nieuwbouwlocatie aan de Langstraat. Deze loopt tot 26 augustus 2016. Is er op dat moment geen bestemmingsplan in procedure dan vervalt de ontheffing.

We concluderen dat plan 3 nog steeds onvoldoende aansluit op de kaders uit de Structuurvisie LOG, uit de kaders van gemeentelijk erfbeplantingsbeleid, uit de kaders van de provinciale ontheffing en dat we vraagtekens hebben bij de uitvoerbaarheid. Dat ondanks dat we duidelijk hebben aangegeven op welke onderdelen we graag aanpassing zien.

We hebben Tielemans tot 15 november de tijd gegeven een plan te maken dat voldoet. Dat is niet gelukt. Op basis van het huidige plan kunnen we niet anders dan de raad te adviseren hier geen bestemmingsplan procedure voor op te starten en dit plan af te wijzen.

Omdat we door willen met dit dossier EN omdat de ontheffing nieuwvestiging deze zomer afloopt stellen we voor om wel direct met Tielemans in overleg te treden over verdere aanpassing van zijn plan. Resultaat moet zijn een plan dat is aangepast op de genoemde aandachtspunten en waar wij een bestemmingsplan voor in procedure brengen. Om de vervolgprocedure te verkorten willen we vooruitlopend op het definitieve plan van Tielemans nu als gemeente de benodigde bestemmingsplanonderzoeken opstarten.

Keuzemogelijkheden:

Er zijn keuzemogelijkheden, onderstaand worden deze kort aangegeven.

- De raad kan er voor kiezen plan 3 integraal over te nemen en op basis daarvan een bestemmingsplanprocedure op te starten. Dan doen we echter gemeentelijke en provinciale beleidsuitgangspunten geweld aan.
- De raad kan ervoor kiezen plan 3 af te wijzen en Tielemans verzoeken een 4^e plan op te stellen passend binnen de beleiduitgangspunten en in tussentijd niet actief te handelen. Daarmee gaat veel tijd verloren en worden de deadlines zeer waarschijnlijk niet gehaald.

Daarom kiest het college voor een combinatie van bovenstaande. Plan 3 af te wijzen maar wel direct –in overleg met Tielemans- een bestemmingsplan voor te bereiden passend in onze uitgangspunten.

Financiële gevolgen en dekking:

De financiële gevolgen kunnen fors zijn. Die onder te verdelen in drie elementen.

1. De verkoop van de kavel tegen de afgesproken prijs.
2. De kosten van de vertraging van de levering.
3. De kosten van de nu op te starten onderzoeken.

Ad 1. De verkoop van de kavel aan de heer Tielemans wordt contractueel afgerond voor € 5,-- per m2. Deze is in de LOG exploitatie opgenomen voor € 16,50 per m2. De minder opbrengsten t.o.v. de exploitatie LOG zijn € 345.000,--. De exploitatie LOG zal bij de jaarrekening 2015 worden afgesloten. Daarbij zal het negatief resultaat worden verantwoord in de jaarrekening 2015.

Ad 2. De financiële gevolgen van de vertraging in de levering zijn voor een deel voor rekening van de gemeente. Een groot deel wordt veroorzaakt door de provinciale weigering om ontheffingen af te geven. Ook is veel tijd gespendeerd aan overleg met Tielemans over alternatieven buiten het LOG of akkerbouw. Meerdere malen is aan Tielemans kenbaar gemaakt dat deze vertraging niet geheel voor rekening van de gemeente kan komen. Per saldo zal een deel op het conto van de gemeente komen.

Ad 3. De kosten op korte termijn van de op te starten onderzoeken.

We adviseren te kiezen voor het gaan voeren van een bestemmingsplanprocedure. Als we dat doen gaan we kosten maken. De aanvraag is van een dusdanige omvang dat een MER procedure doorlopen moet worden. Op basis van de uitkomsten daaruit kan een bestemmingsplan worden opgesteld. We ramen de kosten van dit vervolg op € 40.000,--. De aanvraag voor deze producten loopt. Deze kosten worden meegenomen in de voorjaarsnota 2016.

Risico's:

Die zijn er. De uitspraak van de RvS geeft aan dat er een gezamenlijke verantwoordelijkheid ligt. Door helder te communiceren en aan te geven wat onze vervolgstappen zijn willen we de juridische risico's beperken. Door invulling te geven aan de opdracht van de RvS doen we dat nog eens. Door samen te werken aan een planaanpassing en direct de procedure voor een nieuw bestemmingsplan op te starten met als doel de provinciale ontheffing te kunnen gebruiken doen we in onze ogen het maximale.

Een ander aspect in de juridische risico's is de houdbaarheid van onze argumentatie om het huidige plan niet verder te brengen. In dit voorstel staat aangegeven dat wij denken goede argumentatie te hebben het huidige plan niet verder te brengen. Deze argumentatie zit veelal in het afwijken van bestaande regelgeving en de gemeentelijke beleidsvrijheid.

Communicatie:

Het collegestandpunt is met Tielemans gedeeld. Hem is gevraagd of hij een 4^e plan op wil stellen. Hij geeft aan dit niet te doen en samen met de gemeente te gaan werken aan een bestemmingsplan. De discussiepunten worden dan in het bestemmingsplan verwerkt. Gezien de tijdsdruk starten we toch een bestemmingsplanprocedure op. Tielemans zal worden gevraagd om gedurende die procedure een passend plan 4 aan te leveren. Daarmee wordt het voor de omgeving het best duidelijk wat de gevolgen van deze ontwikkeling zijn in ruimtelijke en milieutechnische zin.

Voorstel:

1. De aanvraag d.d. 12 november 2015 (#3) van de heer Tielemans niet in procedure te brengen.
2. In te stemmen met de door het college ingeslagen weg om vooruitlopend op een passend plan de voorbereidingen voor een bestemmingsplan op te starten met inachtneming van de genoemde aandachtspunten en de aanvullende adviezen.
3. Voor het opstellen van de plan MER en de bestemmingsplan procedure en krediet te voteren van € 40.000,--

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Plan # 3 d.d. 12 nov 2015.

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Raadsbesluit