

Zaaknummer : 227380

Raadsvergadering : 26 mei 2020

Onderwerp : Toestaan extra woningen op de locatie Avesterweg 3 in Beltrum

Collegevergadering : 14 april 2020

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : M.G. Mellink

tel: : 0545-250 516

Te nemen besluit:

1. Instemmen met het gebruiken van de mogelijkheden die de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw bieden om incidenteel woonruimte toe te voegen in het buitengebied, om een ruimtelijk knelpunt op te lossen.
2. Een bestemmingsplanherziening starten voor het toestaan van drie extra woningen, wanneer de landelijke subsidie voor het saneren van het varkensbedrijf wordt toegekend.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Een varkenshouder in Beltrum heeft verzocht om gemeentelijk flankerend beleid voor zijn locatie. Hij wil zijn bedrijf beëindigen en doet mee met de landelijke "subsidieregeling sanering varkenshouderijen" (SRV), ook wel warme saneringsregeling genoemd. Om verantwoord te kunnen stoppen verzoekt hij de gemeente, om naast het andere flankerend beleid, na sloop van zijn bedrijfsbebouwing, drie extra woningen op zijn locatie te mogen bouwen.

Dit voorstel richt zich op een principe-uitspraak om mee te werken aan dat verzoek. Als u instemt met het verzoek voor het toestaan van drie woningen, zal na verlening van de landelijke subsidie voor het saneren van het varkensbedrijf, gestart worden met een bestemmingsplanherziening, waarbij de bestemming wordt omgezet naar wonen. Daarna kan dan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de extra woningen.

Argumentatie:

- 1.1** De landelijke 'subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV), ook wel warme saneringsregeling is bedoeld om geuroverbelaste situaties op te lossen. De aanpak van de problematiek in veedichte gebieden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, regionale overheden, ketenpartijen en banken. Voor een effectieve en efficiënte aanpak is een aanvullend en samenhangend maatregelenpakket noodzakelijk dat naast sanering en beëindiging ook gericht is op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling van het platteland. Het gereserveerde budget van het Rijk is hiervoor niet voldoende. Gemeenten hebben zich verplicht om zogenaamd flankerend beleid te leveren. Elementen hierin kunnen zijn ondersteuningsnetwerken van experts, het faciliteren en ondersteunen van de herbestemming van vrijkomende locaties, scholing en loopbaanbegeleiding. Het aanpassen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor deelnemers van de regeling is een verplichting vanuit de subsidieregeling.
- 1.2** Wanneer er binnen 1000 m van het bedrijf veel woningen zitten kan men in aanmerking komen voor subsidie voor het saneren van geuroverbelaste situaties. Er hebben zich in Berkelland twee bedrijven voor deze subsidieregeling ingeschreven, waaronder het bedrijf aan de Avesterweg 3 in Beltrum. Het bedrijf is op korte afstand (250 m) van de

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

- woonkern Beltrum gelegen, links naast het bedrijf zijn de sportvelden (op 100m) en schuin tegenover het bedrijf is de Festuniquelocatie. Het bedrijf heeft op dit moment 178 zeugen en 1888 vleesvarkens. Er is sprake van een betrekkelijk hoge achtergrondbelasting op de kern Beltrum qua geur, door de aanwezigheid van dit bedrijf.
- 1.3** Als flankerend beleid bieden wij als gemeente de sloopsubsidie, coaching en loopbaanbegeleiding aan. De eigenaar van het bedrijf geeft aan dat vanwege de te verwachten hoogte van de subsidie en de hoge belastingclaim daarna, dat dit flankerend beleid onvoldoende is om verantwoord te stoppen. Hij geeft aan dat dit wel mogelijk is door extra inkomsten te genereren met de verkoop van drie bouwkvavels voor woningen.
 - 1.4** Op dit moment is er binnen Berkelland geen 'rood voor roodregeling' meer. Op 26 oktober 2010 is bekend gemaakt dat het toen bestaande functieveranderingsbeleid naar wonen; waarbij gestopte agrariërs in ruil voor het slopen van stallen, maximaal twee woningen op hun locatie mochten bouwen, werd ingetrokken. Dit in verband met de daling van de bevolking en het kleine aantal woningen dat nog gebouwd mocht worden.
 - 1.5** De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland gaan uit van het toevoegen op basis van behoefte en staan in principe geen extra woningen in het buitengebied toe. Er is incidenteel ruimte voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten in het buitengebied of het benutten van een unieke kans. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.
 - 1.6** De geursituatie van Beltrum en het bedrijf aan de Avesterweg 3 is onderzocht en er is gebleken dat 80 woningen in Beltrum een matig- tot slecht woonklimaat hebben door de aanwezigheid van het bedrijf aan de Avesterweg 3. Zie hiervoor ook de toelichting bij dit raadsvoorstel. Het gaat hier om een unieke situatie qua geur. Binnen Berkelland zijn geen andere locaties waarbij varkenshouderijen zo dicht op een kern zitten en op zoveel woningen effect hebben. Het andere bedrijf dat zich voor de subsidieregeling heeft ingeschreven heeft ook woningen binnen de 1000 m maar de achtergrondbelasting is daar veel minder hoog. Door sanering van het bedrijf aan de Avesterweg 3 zal het woon- en leefklimaat in Beltrum verbeterd worden.
 - 1.7** Vanuit de Raad van overleg Beltrum hebben wij het verzoek gekregen om ruimhartig te zijn in ons flankerend beleid ten aanzien van dit bedrijf. Ondanks dat er weinig wordt geklaagd, is de overlast van geur wel aanwezig in Beltrum. Mogelijk wordt er weinig geklaagd omdat de ondernemer meer doet dan wettelijk verplicht en in zijn bedrijfsvoering rekening houdt met festiviteiten en activiteiten in zijn omgeving.
- 2.1.** Gezien bovenstaande argumenten is onderbouwing aanwezig om gebruik te maken van de ruimte die de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw bieden en is een bestemmingsplanherziening waarbij drie extra woningen kunnen worden gebouwd op de locatie Avesterweg 3 in Beltrum mogelijk.
 - 2.2.** Het verzoek van de ondernemer is om extra inkomsten te genereren door de verkoop van drie extra bouwkvavels. Hij heeft aangegeven dat wanneer de gemeente niet mee wil werken aan drie woningen, hij het bedrijf zal gaan verkopen. Er zijn drie belangstellenden en het omzetten naar een vleesvarkensbedrijf is een mogelijkheid.
 - 2.3.** Er is uitgerekend hoeveel vleesvarkens er op deze locatie kunnen worden gehouden. Dat zijn er 3760 en de ODA heeft deze berekening getoetst. Er zal dan een nieuwe stal bij moeten worden gebouwd, waarbij de luchtwasser waarschijnlijk aan de kant van het sportterrein zal komen. Dit is nog net mogelijk binnen het huidige bouwblok. Effect is dat de geursituatie wat minder overbelast wordt voornamelijk door het plaatsen van luchtwassers (deze zijn nu niet aanwezig op de zeugenstal en biggenstal). Men zal het bedrijf echter nog steeds blijven ruiken en er blijft dan een varkensbedrijf heel dicht op de kern aanwezig. (Het plussenbeleid is dan niet van toepassing omdat er binnen het bestaande bouwvlak kan worden gebouwd).
 - 2.4.** De versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een uitgangspunt bij het beoordelen van dit verzoek. De sloop van stallen in combinatie met nieuwbouw van een veel kleiner oppervlak aan woning(en) in de randzone van een kleine kern biedt mogelijkheden om het geheel een betere uitstraling te geven. Wij hebben samen met het Gelders genootschap in het verleden uitgangspunten vastgelegd voor het inrichten van erven. We hanteren bijvoorbeeld het uitgangspunt dat de 'erfclustering en erfuitstraling' behouden

moet blijven, dat er geen nieuwe inritten mogen komen en dat er een groene inpassing verplicht is. Ook is alvast bezien of er bij het toevoegen van woningen(en) knelpunten voor andere bedrijven gaan ontstaan. Dat is niet het geval. Er kan voldaan worden aan de minimale eis van 50 meter van het bouwblok van andere agrariërs.

- 2.5.** Stedenbouwkundig is dit scenario een grote uitdaging. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om 3 extra woningen op rij aan de Avesterweg in te passen. Een deel zal dan aan de Bultemansweg gesitueerd moeten worden.
- 2.6.** Bij dit scenario is het zeker dat het bedrijf gaat stoppen op de locatie van de Avesterweg 3, zal het bedrijf met bijbehorende stallen gesaneerd worden en zal er in de toekomst geen geurhinder meer zijn vanuit dit bedrijf voor de omgeving.

Alternatief scenario:

- 2.1** Vanwege de stedenbouwkundige moeilijkheden om drie woningen na sloop toe te voegen op de locatie van de Avesterweg 3, is er ook gekeken welke variant stedenbouwkundig beter zou zijn. Hieruit komt naar voren dat stedenbouwkundig twee woningen met aansluiting op de aanwezige structuur van het hoofdgebouw (woning) aan de openbare weg met bijgebouwen erachter het beste is. Meer woningen op deze locatie geven een stedenbouwkundige uitdaging. De woning(en) moeten aan de rechterkant van de huidige bedrijfswoning komen, aan de linkerkant is er te veel hinder van het voetbalveld.
- 2.2** De mogelijkheid bij dit scenario bestaat dat de ondernemer uiteindelijk niet gaat stoppen maar gaat verkopen. Hij krijgt immers niet geheel de gewenste financiële middelen om te stoppen en kan minder inkomsten genereren. Verkoop is gezien het huidige bestemmingsplan een optie. Het is echter geheel aan de ondernemer om hierin een keus te maken.

Kanttekeningen en risico's

Het verruimen van beleidskaders op basis van een financiële noodzaak kan meer verzoeken in de toekomst in de hand werken. Ondanks dat er maar een varkenshouder is die deze geurbelasting heeft op een kern, kunnen er wellicht in de toekomst verzoeken van andere locaties komen waarbij weliswaar minder woningen overlast ondervinden, maar waarbij ook sprake is van een financieel gat of matig woon- en leefklimaat en men toch een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel.

Ook vanuit andere ruimtelijke knelpunten kunnen er verzoeken komen voor extra woningen. Zo zijn er op dit moment landelijke uitkoopconstructies in de maak voor agrarische bedrijven op korte afstand van Natura 2000 gebieden. Mogelijk wordt bij dergelijke subsidies/aankoop ook gevraagd om extra woningen in Berkelland. Binnen de SRV is nadrukkelijk toegezegd met flankerend beleid vanuit gemeenten te komen maar bij de komende stikstofregelingen is dat nog niet het geval. Ook is er vanuit kavelruilproces aangegeven behoefte te hebben aan een aantal extra woningen om zo de landbouwstructuurverbetering en het bereiken van diverse doelen (bv recreatie, natuur of energieopwekking) mogelijk te maken. De beperkte ruimte binnen de kwalitatieve toetsingscriteria moeten we verstandig inzetten, maar wanneer wij daarmee bijdragen aan het oplossen van knelpunten is dit verdedigbaar.

Financiën

Het besluit heeft geen effect op de gemeentelijke financiën.

Communicatie

persgesprek

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het verzoek van een ondernemer om maatwerk, hebben we getoetst aan ons beleid en uitgangspunten voor het buitengebied.

Planning en evaluatie

Naar verwachting zal in april/mei duidelijk worden of/en hoeveel subsidie de ondernemer van het Rijk gaat ontvangen. Hij heeft dan 6 weken de tijd om te besluiten om definitief van de regeling gebruik te maken.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 26 mei 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het gebruiken van de mogelijkheden die de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw bieden om incidenteel woonruimte toe te voegen in het buitengebied, om een ruimtelijk knelpunt op te lossen.
2. een bestemmingsplanherziening te starten voor het toestaan van drie extra woningen, wanneer de landelijke subsidie voor het saneren van het varkensbedrijf wordt toegekend.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
26 mei 2020

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Toestaan extra woningen in Beltrum

Situatie:



Inleiding

In juli 2018 heeft het Rijk met de VNG, de ketenpartijen uit de coalitie Vitale Varkenshouderij en de provincies (Noord-Brabant, Limburg, Gelderland, Overijssel en Utrecht) een aantal hoofdlijnen vastgelegd. Het doel van dit Hoofdlijnenakkoord was om te komen tot een vitalere varkenssector door enerzijds de sanering van de meest geuroverbelaste situaties en anderzijds een forse stimulans te geven aan een verdere verduurzaming van de veehouderij. Het Rijk heeft hiervoor o.a de subsidieregeling sanering varkenshouderijen opengesteld. Voor een succesvolle aanpak van de sanering van de varkenshouderij is meer nodig dan alleen het door het Rijk gereserveerde budget. De aanpak van de problematiek in veedichte gebieden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, regionale overheden, ketenpartijen en banken. Voor een effectieve en efficiënte aanpak is een aanvullend samenhangend maatregelenpakket noodzakelijk dat naast sanering en beëindiging ook gericht is op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling van het platteland. Gemeenten hebben zich verplicht om zogenaamd flankeren beleid te leveren. Elementen hierin kunnen zijn ondersteuningsnetwerken van experts, het faciliteren en ondersteunen van de herbestemming van vrijkomende locaties, scholing en loopbaanbegeleiding.

Subsidieregeling sanering varkenshouderij.

Naar verwachting van de ODA zouden in Berkelland ongeveer 8 bedrijven kunnen deelnemen aan de subsidieregeling, op basis van hun ligging bij kernen. Wij hebben die allemaal aangeschreven om ze te attenderen op de regeling en met de vraag of zij ook ondersteuning van de gemeente (het zogenaamde flankerend beleid) nodig hadden. In het hoofdlijnenakkoord over deze regeling was immers afgesproken dat gemeenten de deelnemers met flankerend beleid zouden ondersteunen. De meeste gemeenten in Brabant, Gelderland en Overijssel doen dat door middel van het toevoegen van woningen of het aanbieden van coachingstrajecten (bv begeleiding naar ander werk). Alleen de eigenaar van de Avesterweg 3 heeft contact opgenomen.

Inmiddels is de openstelling van de SRV afgelopen (deze sloot 15 januari 2020) en er is €180 miljoen beschikbaar voor de concentratiegebieden Zuid en Oost. Er is gebleken dat

er overintekening is op de regeling. In plaats van de verwachte 300 inschrijvingen zijn er 502 bedrijven die hebben aangegeven te willen stoppen. Het ministerie van LNV heeft aangegeven extra geld beschikbaar te willen stellen om alle ingeschreven bedrijven te kunnen honoreren. De afhandeling van aanvragen zal naar verwachting langer duren dan de 13 weken (uitslag half april) die gepland waren.

Vanuit Berkelland zijn 2 subsidieaanvragen bij de RVO ingediend: Avesterweg 3 in Beltrum (varkensbedrijf Hoitink) en een bedrijf uit Rekken. Het bedrijf uit Rekken heeft aangegeven nu nog geen gemeentelijke ondersteuning nodig te hebben. De ondernemer wacht eerst op uitslag of er inderdaad subsidie voor hem beschikbaar komt. De beide aanvragen worden op dit moment onderzocht bij de RVO. Het is naar verwachting in april/mei 2020 duidelijk hoeveel subsidie ze gaan krijgen. De andere 6 potentiële deelnemers hebben zich niet ingeschreven voor de regeling en wij gaan er dan ook van uit dat zij willen doorgaan met hun bedrijf.

Geursituatie Avesterweg 3 Beltrum.

De SRV is gemaakt om geuroverbelaste situaties te saneren. Er wordt uitgegaan van een minimale geurscore die bedrijven moeten hebben om in aanmerking te komen voor de regeling. De hoogte van de geurscore wordt bepaald door de hoeveelheid geureenheden die een varkenshouderijlocatie uitstoot (de geuremissie), de afstand tussen de varkenshouderijlocatie en geurgevoelig object(en) en het aantal geurgevoelige objecten in een straal van 1.000 meter rond de varkenshouderijlocatie.

Er zitten in ieder geval 6 geurgevoelige objecten op korte afstand van de Avesterweg 3, deze scores relatief hoog qua geurhinder. Verder zit de hele kern van Beltrum binnen een straal van 1000m van dit bedrijf. Deze woningen scoren lager maar er zijn wel 590 woningen in Beltrum.

Er wordt bij dit bedrijf voldaan aan de minimale geurscore van de subsidieregeling SRV. Daarmee hoort hij wel bij de grootste geurveroorzakers. T.o.v. de landelijke en plaatselijke waarden voor geur voor de voorgrondbelasting in de kern (3 en 6 odour units/m³) is sprake van meerdere overschrijdingen. T.o.v. de naastgelegen woning Bultemansweg 2a is bv sprake van een relatief forse overschrijding (26,5 odour units/m³), terwijl de norm voor een woning in het buitengebied 14 odour units/m³ is. Zie hiervoor de sheet hieronder.



Huidig beoordelingskader geur

- Wet geurhinder en veehouderij (vergunningplichtige bedrijven)
- Activiteitenbesluit milieubeheer (meldingsplichtige bedrijven)
- Verordening geurhinder en veehouderij Berkelland
- heeft betrekking op voorgrondbelasting

Ligging geurgevoelig object	Geurnorm	Minimale afstand	Gevel-tot-gevel-afstand
Binnen bebouwde kom Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede (wettelijke standaardnorm)	3 odour units/m ³	100 meter	50 meter
Binnen bebouwde kom kleine kernen (geurverordening 2008)	6 odour units/m ³	75 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom (wettelijke standaardnorm)	14 odour units/m ³	50 meter	25 meter
Varkens, pluimvee en vleeskalveren	Koeien en paarden	Alle veehouderijtypen	

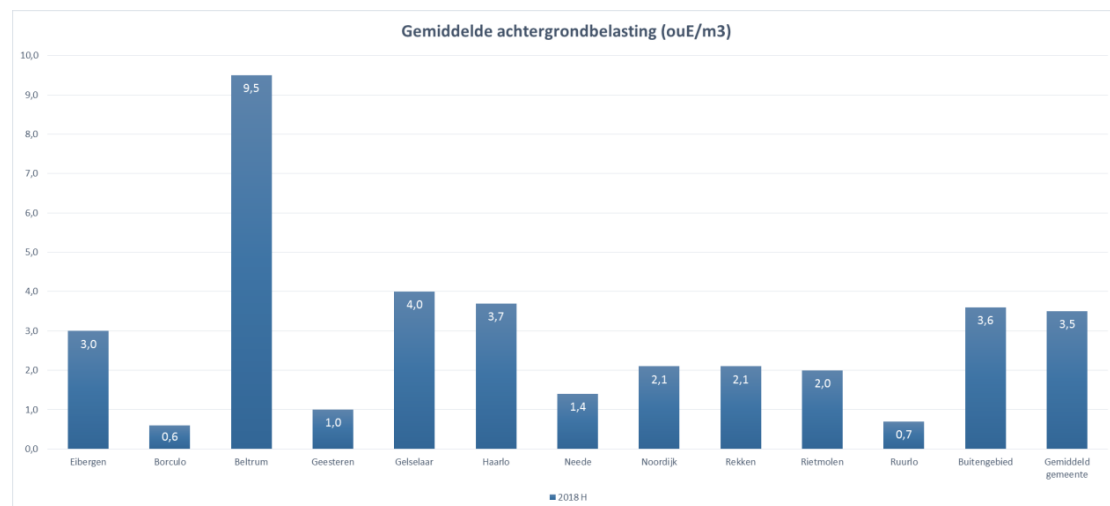
In het kader van de herijking van ons gemeentelijk geurbeleid heeft de omgevingsdienst Brabant een rapport opgesteld. Hierin is ook de situatie van de achtergrondbelasting in Berkelland qua geur weer gegeven.

Het blijkt dat Beltrum daar relatief hoog scoort. Toch zijn er weinig geurklachten uit Beltrum.

Gemiddelde achtergrondbelasting in heel Berkelland is 3,5 odourunits/m³.

per kern:

Beltrum:	9.5 odourunits/m ³
Geesteren:	1,0
Gelselaar:	4,0
Haarlo:	3,7
Rekken:	2,1
Rietmolen:	2,0
Noordijk:	2,1
Eibergen:	3,0
Neede:	1,4
Borculo:	0,6
Ruurlo:	0,7



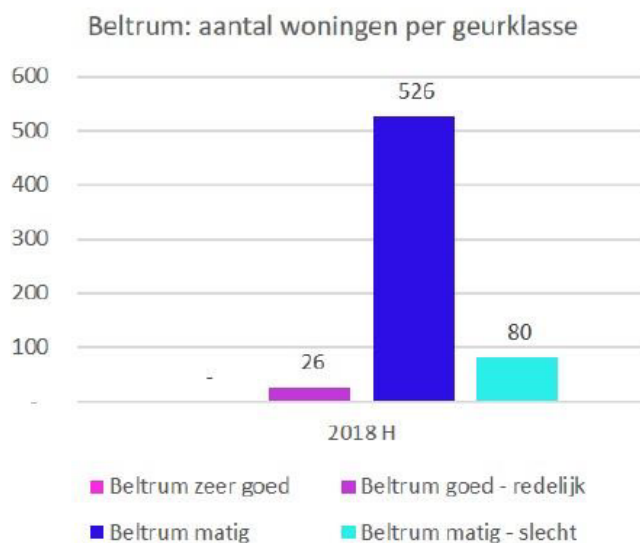
Formeel zijn er geen wettelijke normen voor achtergrondbelasting, er wordt gewerkt met jurisprudentie. Daarnaast heeft de GGD advieswaarden afgegeven, maar daarop is wetenschappelijk enige kritiek. Zie hiervoor onderstaande sheet uit de presentatie van de ODA over de herijking van het geurbeleid.



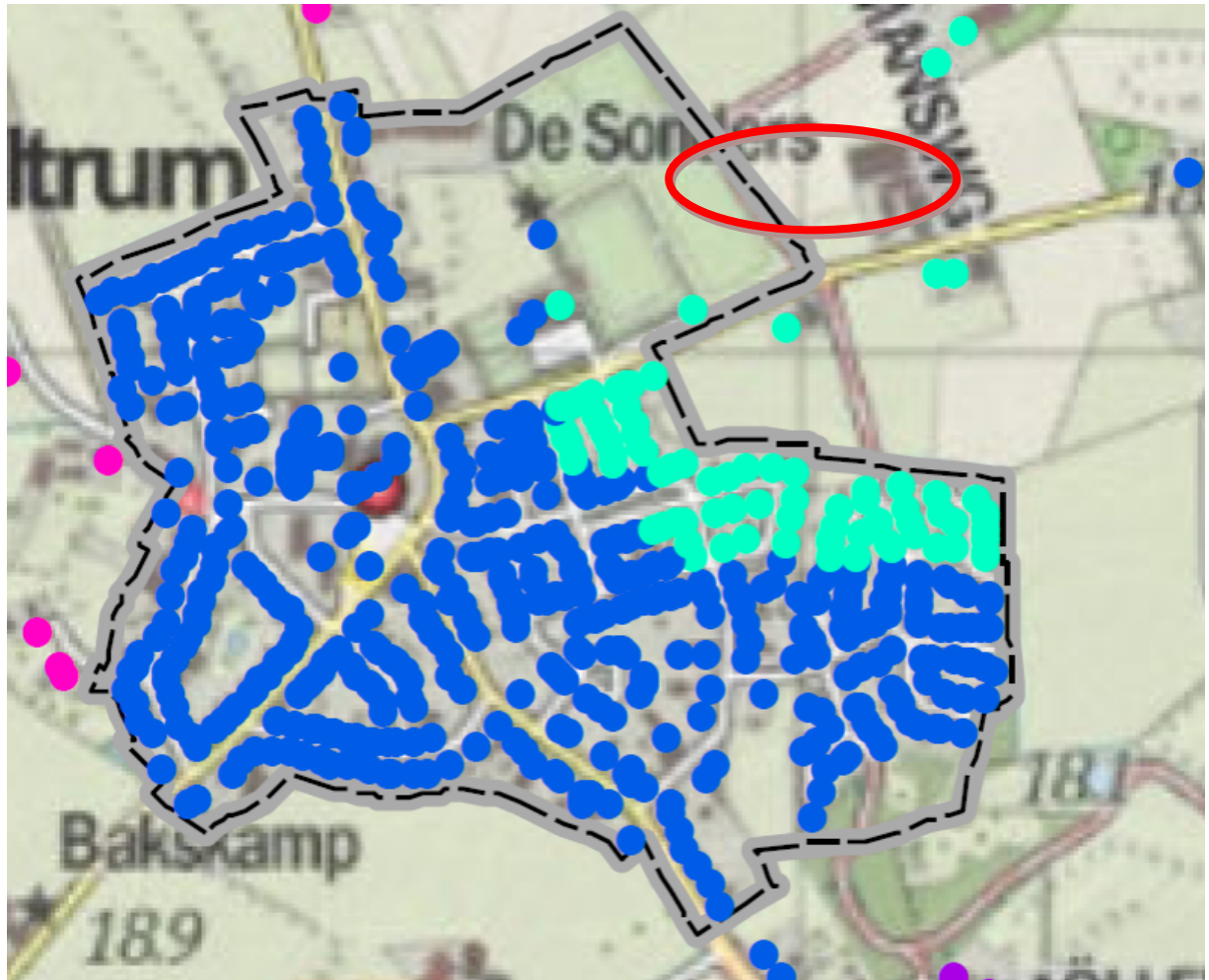
Maximale waarden achtergrondbelasting

- formeel geen wettelijke normen voor achtergrondbelasting
- in de praktijk en vanuit jurisprudentie wel: tabellen uit Handreiking bij de Wgv
- GGD-advieswaarden: niet algemeen/juridisch geaccepteerd
 - kritiek op onderzoeksmethodiek
 - onderzoek uitgevoerd voor te beperkt gebied

Achtergrond geurbelasting		
Geurhinder percentage	Handreiking bij de Wgv op basis van PRA	Gezondheidskundige advieswaarde GGD op basis van onderzoek Geelen e.a. 2015
12% (woonkernen)	10 Ou	5 Ou
20% (buitengebied)	20 Ou	10 Ou

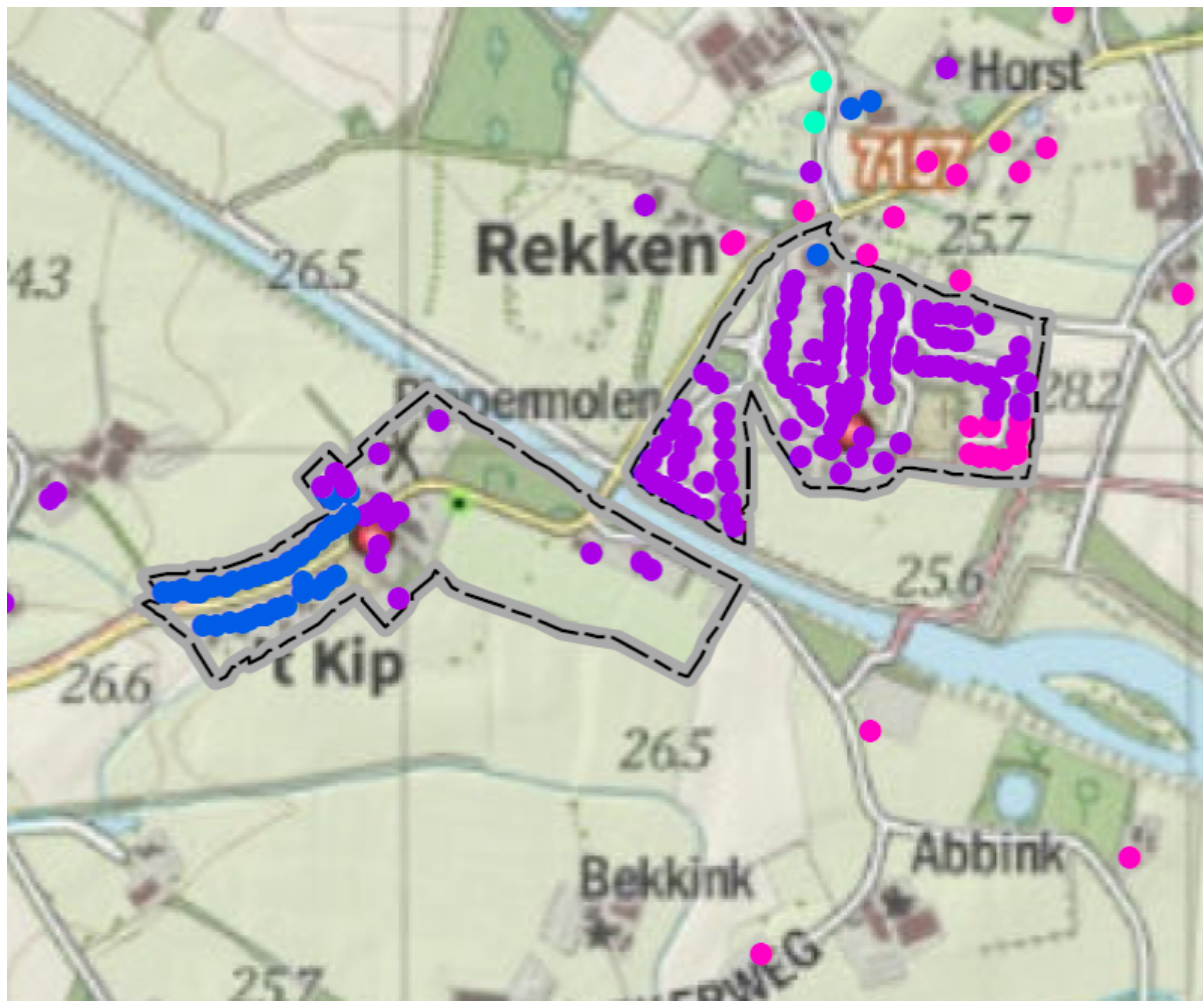


In Beltrum zijn er 80 woningen die een matig tot slecht woon- en leefklimaat hebben. (Dat houdt in dat ze meer dan 10 odourunits/m³ scoren) Deze worden bijna allemaal veroorzaakt door de aanwezigheid van de Avesterweg 3. Dat is in onderstaand plaatje goed te zien.



Sanering van het bedrijf kan daarom bijdragen aan het verminderen van geuroverlast in Beltrum en het vergroten van de leefbaarheid van de kern.

De situatie in Rekken is minder overbelast, dat zijn geen woningen met een matig tot slecht woonklimaat in de kern (lichtblauwe stippen). Zie hiervoor het plaatje hieronder.



Concluderend kan gesteld worden dat er in Beltrum sprake is van een uitzonderlijke geursituatie, een varkensbedrijf zo dicht op een kern met 80 geuroverbelaste woningen en een sportterrein en kermisterrein op korte afstand. Er is daarmee onderbouwing aanwezig voor het oplossen van dit unieke knelpunt.