

Memo voor de gemeenteraad van het college inzake Sebava voor van het debat in gemeenteraad op 30 januari 2018

Op dit moment (11 januari 2018) is er nog geen formele aanvraag voor herbouw op de locatie ingediend. Op 6 december 2017 is op ambtelijk niveau tussen ODRN, ODR, provincie en gemeente een werkgroep bij elkaar geweest met als doel de behandeling van een eventuele vergunningaanvraag zo gecoördineerd mogelijk te laten verlopen.

Een nieuwe aanvraag wordt door de ODRN (namens de Provincie) of de ODR (namens de gemeente) in behandeling genomen. Afhankelijk van de dieraantallen en de hoeveelheid afval die verwerkt wordt (brijvoer), wordt het bevoegd gezag duidelijk.

De scenario's die we hieronder uitwerken zijn de meest voor de hand liggende mogelijkheden. Daarbij baseren we ons op:

- het gesprek tussen Sebava (de bedrijfsleider de heer Voermans) en het afdelingshoofd Ruimte Walter Brouwer;
- en het gesprek tussen Sebava (de heer Voermans) en de ODRN (5 december).

De contouren plan Sebava zijn op grote lijnen bekend: alleen zeugen, geen verdieping en groter bouwvlak (scenario 1).

Scenario 1

Sebava dient een aanvraag omgevingsvergunning in die niet past binnen de geldende regels. Bijvoorbeeld omdat een groter bouwvlak wordt gevraagd (zodat er geen verdieping nodig is).

Juridische consequenties:

Het bouwwerk past niet binnen het bestemmingsplan. Het huidige bouwvlak ligt strak om de voormalige bebouwing. Elke m² die erbij komt, betekent in beginsel een herziening van het bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag (zie hierboven) bepaalt dan welke procedure om af te wijken van het bestemmingsplan aan de orde is. Afhankelijk van de aanvraag, zijn er meerdere mogelijkheden:

- een omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing;
- een herziening van het bestemmingsplan: de raad past dan de huidige bestemming aan.

Nog van belang bij dit scenario (zie ook RI/17/03179 d.d. 8 september 2017):

Het bedrijf ligt in het komgebied. Het komgebied is van oorsprong een open gebied dat zich kenmerkt door agrarisch gebruik in de vorm van grasland. Een uitbreiding in dit gebied kan alleen als dit het komgebied niet aantast.

Daarbij ligt het ook in het Nationaal Landschap. De landschappelijke waarden die horen bij het Nationaal Landschap mogen ook niet aangetast worden.

Zowel voor het komgebied als voor het Nationaal Landschap gelden strenge regels die uitbreiding slechts onder strikte voorwaarden mogelijk maken.

Bij een uitbreiding van het bouwvlak moeten we ook rekening houden met het Plussenbeleid van provincie Gelderland.

Het Plussenbeleid is alleen van toepassing als de aanvraag niet binnen het bestaande agrarische bouwperceel blijft en die uitbreiding meer dan 500 m² is.

Het Plussenbeleid geeft ondernemers (veehouders) ruimte hun bedrijf te ontwikkelen onder voorwaarden van een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering geldt voor het bedrijf en de omgeving. De kosten komen ten laste van de ondernemer.

Voorbeelden van mogelijkheden bij het plussenbeleid zijn:

Ruimtelijk: fruitbomen, loop- en wandelpaden, ecologische verbindingzone, sloop van bebouwing.
Milieu: filtersysteem, afzuigsysteem, luchtwassysteem, biofilter.

Dierenwelzijn: voorkomen hittestress, hygiënesluit, mestafvoerpunten, groepsgrootte.

Maatregelen die niet tellen zijn bijvoorbeeld het voldoen aan milieunormen of normen voor dierenwelzijn en emissie reducerende technieken die al worden voorgeschreven.

Scenario 2

Sebava dient een aanvraag omgevingsvergunning in waarbij wordt voldaan aan alle nu geldende milieu-, bouw- en bestemmingsplan regels.

Juridische consequenties:

Volgens de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' mag Sebava hetzelfde terug bouwen. Dat kan dus ook in lagen zijn, mits de maximale bouwhoogte van 9 meter niet wordt overschreden. De bouw moet voldoen aan de huidige bouwregelgeving.

De gemeente Buren heeft hierbij geen beslissingsruimte, het plan past immers binnen het bestemmingsplan. Tegen de verleende vergunning kan bezwaar worden ingediend.

Scenario 3

College en/of raad willen geen intensieve veehouderij meer op deze locatie. Niet afwachten tot een aanvraag wordt ingediend.

Juridische consequenties:

De huidige bestemming van het perceel is 'agrariësch-niet grondgebonden' met als aanduiding veehouderij. Deze bestemming kan door de raad worden herzien waardoor geen bedrijf meer mogelijk is. De raad moet dan goed onderbouwen (met ruimtelijke argumenten) waarom de bestemming gewijzigd moet worden. Sebava kan op de herziening van het bestemmingsplan een zienswijze en hoger beroep indienen.

De raad kan vooraf een zogenaamd voorbereidingsbesluit nemen. Daarmee geeft de raad aan dat er een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning die past binnen het oude (maar nog wel geldende) bestemmingsplan, wordt dan niet verleend.

Als de raad het bestemmingsplan wijzigt waardoor het bedrijf minder bouw mogelijkheden krijgt, is het risico op een planschade reëel. Beperking op het eigen perceel leidt mogelijk tot zogenaamde "directe planschade".

Planschade betekent financiële compensatie van de negatieve aspecten door de wijziging van het planologisch regime. Planschadevergoeding komt in verschillende vormen voor. De belangrijkste zijn waardevermindering van de gronden en panden en inkomensschade.

Bij de bepaling van waardevermindering van gronden en panden wordt gerekend naar de waarde die een redelijk handelend koper kort voor en kort na de wijziging zou betalen voor de objecten.

Bij de inkomensschade gaat het om de effecten die een planologische wijziging heeft op de inkomsten die benadeelden (veelal bedrijven) mochten verwachten, maar niet meer kunnen verwerven. Bij de berekening wordt vaak een kapitaalfactor toegepast. Meestal is de factor tussen de 7 en 10. Dat betekent dat de derving van de inkomsten over het peiljaar worden gekapitaliseerd naar een ineens uit te keren (contant gemaakt) bedrag. Een factor 10 dekt netto ongeveer 13 jaren de inkomstderving.

Verzoek om planschade kan, nadat het nieuwe bestemmingsplan of de nieuwe vergunning onherroepelijk is geworden. De behandeling van een aanvraag om planschade betekent inzet van eigen medewerkers, inschakeling van een onafhankelijk deskundige en mogelijk externe juridische inzet. De kosten hiervan zijn lastig in te schatten en hangen samen met de duur van de procedure. Die varieert van 6 maanden tot 2 jaar).

Deze kosten komen bovenop de mogelijke echte planschade.

Uitkering schade door verzekering alleen bij herbouw?

Deze vraag is alleen te beantwoorden aan de hand van de polis die in dit geval geldt voor Sebava. Daarin hebben wij geen inzicht en hierop kunnen we dus geen antwoord geven.