

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
18 december 2018	D.017424 Z.005514

Voorstel ingebracht door G.J. van Rhijn
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en
taakveld

Onderwerp **Orgamebo, Burensestraat 2 in Kapel-
Avezaath**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

- 1. Een richtinggevende uitspraak te doen door in te stemmen met het verzoek om een agrarisch verwant bedrijf te realiseren.**

Samenvatting van het voorstel

Orgamebo startte in 2016 een mestverwerkingsbedrijf en mest- en fouragehandel aan de Burensestraat 2 te Kapel-Avezaath. De activiteiten zijn opgestart zonder omgevingsvergunning maar werden met een gedoogbeschikking van de provincie gedoogd. U besloot op 13 maart 2018 de benodigde Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) niet af te geven, waarna Orgamebo een nieuw plan heeft opgesteld. Het betreft transport van, en handel in, agrarische hulpmaterialen en restproducten. Het plan levert ruimtelijke kwaliteitswinst op en voldoet aan de doelstellingen van het VAB-beleid. Op het onderdeel van de vierkante en kubieke meters stellen we maatwerk voor. Wij vragen u een richtinggevende uitspraak te doen door in te stemmen met het verzoek om een agrarisch verwant bedrijf te realiseren.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Op 25 september 2018 kreeg u eerder een voorstel over de ontwikkeling van Orgamebo. U besloot toen geen principebesluit te nemen en u nam een amendement aan. Dit voorstel vervangt, op uw verzoek, het vorige voorstel van 25 september 2018.

Orgamebo B.V. exploiteert een mestverwerkingsbedrijf en mest- en fouragehandel aan de Burensestraat 2 te Kapel-Avezaath. Deze activiteiten zijn ter plaatse al enige tijd (sinds 2016) aanwezig. De activiteiten zijn opgestart zonder omgevingsvergunning maar werden onder vigour van een gedoogbeschikking van de provincie gedoogd. De provincie gold als bevoegd gezag voor de gehele inrichting in verband met de aanwezige mestverwerkingsinstallatie. Orgamebo vroeg vervolgens een omgevingsvergunning aan voor de activiteiten. Daarvoor was de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) door de gemeenteraad noodzakelijk. De gemeenteraad besloot op 13 maart 2018 de ontwerp VVGB niet af te geven vanwege strijdigheid met het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) en een goede ruimtelijke ordening. Door de provincie is met Orgamebo afgesproken dat de mestverwerking (opslag en verwerking van dierlijke mest) stapsgewijs wordt teruggebracht. Per 1 oktober 2018 is de mestverwerking beëindigd.

Nu heeft Orgamebo het plan opgevat om haar bedrijfsvoering aan te passen. Dit gewijzigde plan ziet u in via de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Ook dit plan is strijdig met het vigerend

bestemmingsplan, dat enkel een intensieve veehouderij ter plaatse toestaat. Orgamebo is voornemens om voor het afwijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen. De verandering van het nieuwe plan ten opzichte van het vorig plan ligt met name in het feit dat het onderdeel mestverwerking volledig komt te vervallen terwijl het onderdeel fouragehandel (zijnde handel in agrarisch aanverwante producten) overeind blijft. Het bouwplan uit de eerdere aanvraag blijft ook overeind. Het college legt dit gewijzigde plan van Orgamebo aan u voor.

Het college vraagt u dus een richtinggevende uitspraak te doen. Dit is geen definitief besluit op grond waarvan de initiatiefnemer de beoogde bedrijfsactiviteiten op kan starten. U geeft met dit besluit aan dat Orgamebo het verzoek verder vorm kan geven en de ruimtelijke gevolgen nader kan uitwerken.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het effect is tweeledig. De aanpassing levert van het planologisch juridisch regime een gereduceerde milieu-impact op ten opzichte van het huidige regime. Uiteindelijk wordt de nu geldende bestemming die intensieve veehouderij toestaat namelijk op een later moment door u wegbestemd. Een verleende omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing wordt altijd opgenomen in het eerstvolgende veegplan (bestemmingsplan) dat dan voor die locatie het huidige bestemmingsplan vervangt. De gronden zullen dan een bestemming "Bedrijf – agrarisch verwant" krijgen. De vestiging van een intensieve veehouderij is dan niet meer mogelijk.

Ook levert de realisatie van de beoogde ontwikkeling een betere landschappelijke inpassing op. Als gevolg van het VAB-beleid worden agrarische opstallen, die het landschap ontsieren, gesloopt en vindt er nieuwbouw plaats. Deze nieuwbouw wordt, ook als gevolg van het VAB-beleid, landschappelijk ingepast.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen nadelen of risico's. Van een grotere verkeersstroom in vergelijking met de verkeersstroom die een intensieve veehouderij van een omvang die onderhavige locatie mogelijk maakt, is evenmin sprake. Zie ook de verhandeling hieromtrent in de ruimtelijke onderbouwing. Overigens zal het verkeer afwikkelen via de Roodakker en niet via de Burensestraat. Dit wordt zo afgesproken met de initiatiefnemer, verankerd in de overeenkomst en opgenomen als voorwaarde in de vergunning. Planologisch wordt dit geborgd door een aanduiding op de verbeelding van het daaropvolgend veegplan.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Dan blijft de huidige bestemming (intensieve veehouderij) ongewijzigd. Indien uw raad niet instemt met het gewijzigd plan zal Orgamebo al haar bedrijfsactiviteiten (naast de mestverwerking dus ook de fouragehandel) op korte termijn (moeten) staken. Er ligt dan een mogelijkheid om een intensieve veehouderij op te starten op dezelfde locatie.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Van toepassing is het VAB beleid. Orgamebo voldoet aan de doelstellingen van het VAB beleid. Dit betreft het vergroten van de vitaliteit, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook aan de algemene uitgangspunten voor functieverandering naar werken voldoet Orgamebo. Voor de sloop en herbouw van Orgamebo stellen we op twee punten maatwerk voor. Dit betreft het aantal vierkante en kubieke meters. Met toepassing van maatwerk, zoals in het VAB-beleid aangegeven, kan medewerking worden verleend.

Sinds 2008 geldt het regionale VAB beleid. Dit VAB beleid paste u op 23 mei 2017 recent aan. Het verzoek van Orgamebo past binnen de zogenaamde functieverandering naar werken.

Specifiek voor de functieverandering naar werken voldoet Orgamebo aan de volgende, algemene uitgangspunten:

- Na beëindiging van een agrarisch bedrijf krijgt een ondernemer de mogelijkheid om een andere activiteit op te pakken;

- Vanuit het oogpunt van een vitaal platteland kan er naast wonen ook gewerkt worden;
- De kwaliteit van het buitengebied krijgt een impuls door een nieuwe invulling aangezien leegstand en verpaupering wordt tegengegaan.

De uitwerking van specifieke ruimtelijke aspecten is onderstaand in tabelvorm gezet.

Agrarisch verwant bedrijf	Orgamebo zelf valt bij de functieverandering naar werken onder een 'agrarisch verwant bedrijf'. Het transport en handel in agrarische hulpmaterialen en producten voldoet aan een 'agrarisch verwant bedrijf' volgens de begripsbepalingen.
Milieu	Onder functieverandering naar werken mag een 'agrarisch verwant bedrijf' maximaal milieucategorie 3 hebben. Gelet op de grootte van de activiteiten valt Orgamebo onder milieucategorie 3.1. De activiteiten betreffen een zogenaamd 'goederenwegvervoerbedrijf' en 'groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders'. Voor milieucategorie 3.1 geldt een maximale richtafstand van 50 meter. Ter vergelijking geldt een richtafstand van 200 meter bij een intensieve veehouderij.
Verkeer	De verkeersstromen die horen bij dergelijke activiteiten zijn, ter vergelijking, ongeveer hetzelfde aan de bestaande bestemming van een intensieve veehouderij. Kijkend naar de verkeersstromen van de hele gemeente is het verkeer van Orgamebo te typeren als onder gemiddeld tot gemiddeld. Met de Roodakker als weg voor het verkeer die snel uitkomt op de A15, is er op voorhand geen belemmering voor verkeer.
Schaalgrootte	Volgens het VAB beleid behoort grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied behoort, op een bedrijventerrein te zitten. Allereerst is er bij Orgamebo sprake van een 'agrarisch verwant bedrijf' en behoort daardoor qua uitstraling in het buitengebied. De bebouwing in vierkante meters komt uit op ongeveer 3700m ² . Ter vergelijking met de bestaande bestemming; voor een intensieve veehouderij kan er ongeveer 8500m ² komen. Gelet op de onder gemiddeld tot gemiddelde verkeersstromen is voor Orgamebo sprake van een niet omvangrijk en daarmee een niet grootschalige ontwikkeling.
Groei	Het VAB beleid gaat uit van een ruimtelijke winst. Dit beleid gaat niet over groeimogelijkheden. Fysieke groei behoort dus niet tot de mogelijkheden. De bebouwing leggen we vast, zodat er ook geen uitbreiding mogelijk is. Mocht het bedrijf in bijvoorbeeld handel groeien, dan is het wel mogelijk dat een nieuwe medewerker in dienst treedt.

Voor 'agrarisch verwante bedrijven' geldt dat de omvang van het hergebruik van gebouwen 100% mag zijn. Bij sloop en herbouw moet een minimale reductie van 25% plaatsvinden. In het geval van Orgamebo vindt beiden plaats. Van de 4 bestaande gebouwen gaan er 3 weg en blijft er 1 staan. Voor de 3 te slopen gebouwen komt er 1 gebouw terug. Op dit moment staat er ongeveer 3800m² aan bebouwing en er komt 3700m² bebouwing terug. Aan de minimale reductie van 25% wordt niet voldaan. Op dat punt stellen we maatwerk voor. Ook stellen we maatwerk voor met betrekking tot de inhoud van de gebouwen. Het VAB beleid geeft aan dat de hoogten die gelden in het bestemmingsplan aangehouden mogen worden. Echter mag de inhoud niet toenemen. De hoogte voor het nieuw te bouwen gebouw gaat wat omhoog. De inhoud neemt daardoor in totaliteit toe.

Het maatwerk voor de vierkante en kubieke meters stellen we voor vanuit het VAB beleid. Het VAB beleid geeft aan dat maatwerk mogelijk is met inachtneming van de algemene spelregels. Deze algemene spelregels zijn, zoals eerder aangegeven, het vergroten van de vitaliteit, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Aan de algemene spelregels

voldoet Orgamebo. Ook voldoet Orgamebo aan de algemene uitgangspunten voor functieverandering naar werken zoals eerder benoemd in dit punt.

Het maatwerk is ingegeven vanuit de volgende argumenten:

- De ruimtelijke verbetering voor milieu en gezondheid doordat een intensieve veehouderij verdwijnt;
- De ruimtelijke verbetering voor de landschappelijke kwaliteit doordat oude bebouwing grotendeels verdwijnt en het geheel landschappelijk ingepast wordt;
- De uniekheid van dit verzoek. Een dergelijk bedrijf zit niet ergens anders in onze gemeente;
- De ligging nabij de snelweg waarbij de verkeersafwikkeling makkelijk en veilig kan plaatsvinden;
- De combinatie van deels hergebruik en deels sloop van de bedrijfsgebouwen. Bij hergebruik mag 100% van de gebouwen gebruikt worden, maar bij sloop moet een reductie van minimaal 25% plaatsvinden.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Indien u deze richtinggevende uitspraak doet kan initiatiefnemer het verzoek nader uitwerken en vervolgens een vergunningaanvraag indienen. Het college zal dan op een later moment de gemeenteraad om afgifte van een VVGB verzoeken en vervolgens besluiten het ontwerp van de vergunning ter inzage te leggen.

Een evaluatie vindt plaats op basis van de informatieavonden en uw besluit. Met de uitkomst van die avonden en uw besluit kan de ondernemer het verzoek beter vorm geven.

8. Financiën

Met Orgamebo wordt (ten tijde van de vergunningaanvraag) een overeenkomst gesloten. Kosten als bijvoorbeeld planschade worden ten laste gebracht van de initiatiefnemer.

9. Communicatie

We informeren de initiatiefnemer over de besluitvorming. Initiatiefnemer kan, indien u de richtinggevende uitspraak doet, het verzoek nader uitwerken en daarna de vergunningaanvraag formeel indienen. Het ter inzage leggen van de vergunning gebeurt op www.offielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

10. Burgerparticipatie

Orgamebo heeft eind juni 2018 een avond georganiseerd voor omwonenden. Er heeft een presentatie plaatsgevonden waarbij het plan is toegelicht. Daarnaast presenteerde het college op 8 november 2018 de afwegingen van het verzoek aan omwonenden. U kreeg bericht van deze informatieavond van 8 november. Tijdens deze avond werden de afwegingen van het plan Orgamebo in algemene zin goed ontvangen. De sfeer was goed en de vragen waren constructief van aard. Deze gingen bijvoorbeeld over het verkeer, milieu en de bedrijfsactiviteiten van Orgamebo.

De wettelijke procedure (ten tijde van de vergunningaanvraag) kent de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

11. Deregulering

Van deregulering is geen sprake.

12. Achtergrondinformatie

Geen.

Bijlagen:

- Raadsbesluit (D.017440)
- Ruimtelijke onderbouwing

Inlichtingen bij:

Naam	G.J. van Rhijn
Team	Beleid