

Uitgangspunten bestemmingsplan Ringweg 4 en 4a in Wehl voor beeldvormende raad

naam opsteller: S. Ursem/M. de Beukelaer
telefoonnummer: 377 218/377 472
e-mailadres: s.ursem@doetinchem.nl

Voorstel:

Burgemeester en wethouders opdracht geven om op grond van de ingediende ruimtelijke onderbouwingen een bestemmingsplan op te stellen met voor:

- a. Ringweg 4 een specifiek, compact agrarisch bouwvlak met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, conform het S/A/A/B-advies van 21 mei 2013;**
- b. Ringweg 4a een op maat gesneden bestemming voor een vrijstaande woning met praktijkruimte.**

In uw vergadering van 26 maart 2015 hebt u besloten om in het kader van de reparatie van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 voor de Ringweg 4 en 4a separaat een partiële bestemmingsplanprocedure uit te voeren.

Systematiek

Op basis van de ingediende stukken willen wij u vroegtijdig in kennis stellen van de uitgangspunten voor de partiële bestemmingsplanherziening voor de Ringweg 4 en 4a.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRS) inzake Ringweg 4/4a

De uitspraak van de ABRS geeft aan dat de eerdere vaststelling van het bouwvlak voor Ringweg 4 in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. De ABRS heeft in haar uitspraak overwogen dat

1. de biologische varkenshouderij een bedrijfsmatig karakter heeft, en dat daarmee het toekennen van een agrarisch bouwvlak niet onredelijk is;
2. volgens het S/A/A/B-advies een volwaardig zelfstandig bouwvlak niet gerechtvaardigd is. Als de gemeenteraad een specifiek bouwvlak wil toekennen, adviseert S/A/A/B een bouwvlak dat de gebouwen ten oosten van de bedrijfswoning omvat en tevens kan voorzien in een uitbreiding van 25% van het bebouwingsoppervlak. Een nieuwe stal met uitloop ten noorden van de bedrijfswoning is niet noodzakelijk en kan ook elders in aansluiting op de bestaande opstallen.
3. de belangen van Leliveld en Saaman niet op volledige wijze zijn meegewogen, waardoor het besluit over het bouwvakgedeelte ten noorden van de bedrijfswoning niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Beoordelingen ingediende ruimtelijke onderbouwingen

Wij hebben de initiatiefnemers in de gelegenheid gesteld hun plannen te onderbouwen met een ruimtelijke onderbouwing (ROB). Beide partijen hebben op tijd een ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing voor de varkenshouderij (Ringweg 4) is op de onderdelen planologie, flora & Fauna, landschappelijke inpassing en provinciale Omgevingsverordening onvoldoende of niet correct uitgewerkt. Het stuk levert niet de informatie om een uitbreiding van het bedrijf volledig te kunnen beoordelen, laat staan te honoreren. Het kan wel, samen met het genoemde S/A/A/B-advies, dienen als basis voor de toelichting voor het toekennen van een specifiek, compact agrarisch bouwvlak voor de bestaande bedrijfsactiviteiten.

De onderbouwing voor de Ringweg 4a voldoet aan alle eisen en kan dienen als toelichting bij een partiële bestemmingsplanaanpassing.

Afweging verzoek Ringweg 4 in relatie tot verzoek Ringweg 4a

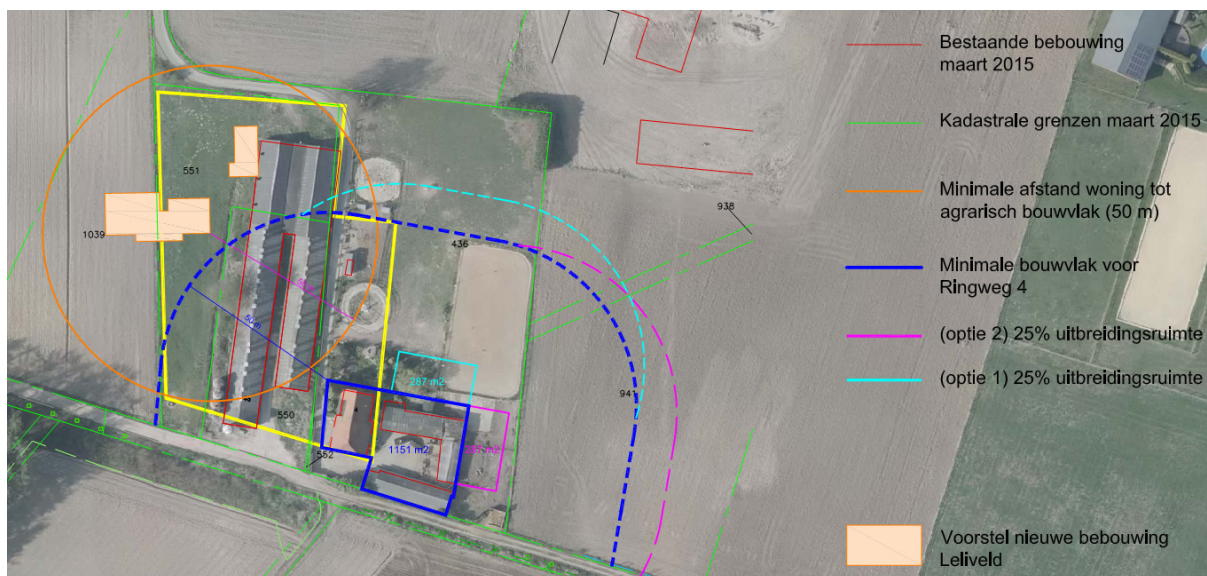
De beide initiatiefnemers pleiten bij ons voor een snelle afhandeling van de verzoeken en een start met de partiële bestemmingsplanprocedure. We stellen voor om de ruimtelijke onderbouw van de Ringweg 4 alleen te gebruiken voor zover het van toepassing is op het planologisch verwerken van een agrarisch bouwvlak voor de bestaande varkenshouderij. Voor de uitbreiding is de ruimtelijke onderbouwing ontoereikend. Voor de Ringweg 4a is de ruimtelijke onderbouwing voldoende.

Wanneer beide plannen worden vergeleken met elkaar zijn de volgende punten van belang:

1. Een VAB-woning mag omringende bedrijven niet onevenredig in hun gebruiksmogelijkheden aantasten. Dit is van belang voor de Ringweg 4.
2. Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen? Dit is van belang voor de Ringweg 4a als geurgevoelig object.

In geval van woningbouw in samenhang met beëindiging van de veehouderij (Ringweg 4a) moet in beginsel voldaan worden aan een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tot een andere veehouderij. Alleen bij deze minimale afstand wordt voorkomen dat een veehouderij wordt belemmerd in haar gebruiksmogelijkheden.

Voor de woning aan de Ringweg 4a is andersom van belang dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd, wat neerkomt op een geurnorm van minder dan 14 odour units/m³ op de gevel van de woning. Het geuronderzoek toont aan dat hier ruimschoots aan wordt voldaan met een maximale geurbelasting van 7,5 odour units/ m³. Daarnaast geldt ook dat bij een veehouderij een richtafstand van 50 meter geldt voor geluid en een richtafstand van 50 meter voor dieren zonder geuremissiefactor (paarden en pony's - beide aanwezig op de Ringweg 4) en voor mestopslagen en voedersilo's. Vanuit beide plannen moet dus een 50 meter-contour getekend worden, waarbij die contouren niet de nieuwe woning van Ringweg 4a mag doorkruisen en omgekeerd ook niet het agrarisch bouwvlak van de Ringweg 4 (zie onderstaande tekening).



Ter discussie staat voorts het verzoek van mevrouw Saaman om het bouwvlak ten noorden van haar woning te behouden, naast de aanpassing van het bouwvlak rondom de bestaande varkensstallen ten oosten van haar woning. Zij stelt zich op het standpunt dat sprake is van bestaand recht. Dit is niet het gemeentelijk standpunt. Het bouwvlakgedeelte waar zij recht op meent te hebben, maakt deel uit van een 'oud' agrarisch bouwperceel, dat in het verleden is toegekend aan het agrarisch bedrijf Ringweg 4-4a, vóórdat het werd opgesplitst. Deze situatie is echter verleden tijd. Het perceel is in handen van twee verschillende eigenaren en de nieuwe percelen moeten nu opnieuw worden bestemd. Voor Ringweg 4 betekent dat er een nieuw agrarisch bouwvlak moet worden toegekend, afgestemd op het bedrijf dat daar nu aanwezig is.

De motivatie van mevrouw Saaman voor haar gewenste erfindeling kunnen wij niet ondersteunen. De Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied schrijft een compact bouwvlak voor. Wat mevrouw Saaman voorstelt, is (te veel) versnipperde bebouwing. Het onafhankelijk advies van S/A/A/B van 21 mei 2013 adviseert om een bouwvlak compact uit te voeren. En dat er geen noodzaak is een nieuwe stal ten noorden van de woning, maar ook op een andere plek gesitueerd kan worden. Een maatwerk bouwvlak moet dan de bedrijfswoning, de gebouwen ten oosten van de bedrijfswoning omvatten en kan tevens voorzien in een uitbreiding van 25% van het bebouwingsoppervlak. Een agrarisch bouwvlak ten noorden van de bedrijfswoning is niet noodzakelijk. De uitloop van de varkens hoeft niet binnen het agrarisch bouwvlak plaats te vinden. Als een schuilgelegenheid of stal noodzakelijk is, zal een locatie moeten worden gezocht in aansluiting op de huidige bebouwing. De aanwezigheid van hobbymatige functies als een rijbak of een tredmolen zijn voor het afwijken van een compacte perceelsvorm niet van belang. De hoofdfunctie van het perceel is namelijk agrarisch en hobbymatige functies zijn derhalve volledig ondergeschikt. In het voorstel is nu een uitbreiding van het bebouwingsoppervlakte met 25% verwerkt aan de noordzijde van de huidige stallen (optie 1). Een uitbreiding aan de oostzijde aansluitend aan de stallen is wellicht niet functioneel, omdat daar nu de uitloop van de zeugen is gesitueerd (optie 2). De uitbreiding van 25% is berekend op basis van een bouwvlak inclusief de bedrijfswoning en de varkensschuren ten oosten van de bedrijfswoning. In deze uitbreiding van het bouwvlak kan overigens *in fysieke zin* de door mevrouw Saaman gewenst nieuwe varkensstal van 10m bij 17m gerealiseerd worden.

Zoals wij nu voorstellen, is er geen belemmering voor zowel de bestaande varkenshouderij van de Ringweg 4 als de nieuwe woning aan de Ringweg 4a.

Voorstel uitgangspunten (ontwerp)bestemmingsplan Ringweg 4 en 4a

- De ruimtelijke onderbouwing voor de Ringweg 4 gebruiken voor de planologisch nieuwvestiging van de biologische varkenshouderij (100 vleesvarkens op jaarbasis). Voor de gevraagde uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten naar 300 vleesvarkens op jaarbasis is deze onvoldoende.
- Een specifiek, compact agrarisch bouwvlak toekennen aan de bedrijfswoning en de bestaande legale bedrijfsgebouwen aan de Ringweg 4 met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid aan de noordzijde van de bestaande stallen, een en ander in lijn met het S/A/A/B-advies uit 2013 (optie 1).
- De ruimtelijke onderbouwing voor de Ringweg 4a gebruiken voor de planologische medewerking aan de realisatie van een vrijstaande woning met praktijkruimte;
- Het schetsontwerp van de Ringweg 4a d.d. 26 januari 2015 als uitgangspunt te gebruiken voor de begrenzing van de woonbestemming.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

bc. N.E. Joosten