

Bestemmingsplan Ringweg 4 en 4a - 2016 voor beeldvormende raad
naam opsteller: E. Wentink
telefoonnummer: 399 678
e-mailadres: e.wentink@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Ringweg 4 en 4a - 2016 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het college opdracht te geven te onderzoeken of een verbod voor dierenverblijven buiten het agrarisch bouwvlak noodzakelijk is voor het gehele buitengebied.

Context

Op 17 december 2015 heeft uw raad de uitgangspunten vastgesteld voor een bestemmingsplan voor Ringweg 4 en 4a in Wehl. U hebt toen besloten om ons een bestemmingsplan te laten opstellen met daarin:

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

Dit besluit is als bijlage 1 toegevoegd.

Wij hebben vervolgens in lijn met dit besluit het bestemmingsplan hiervoor opgesteld. Vanaf 24 maart 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Voor de duidelijkheid is dit plan als bijlage 2 toegevoegd. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 3). De zienswijzen vormen aanleiding tot enige aanpassing van het bestemmingsplan. Wij adviseren u ook ambtshalve enkele wijzigingen in het plan door te voeren. Alle wijzigingsvoorstellen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen (bijlage 4). Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. De belangrijkste wijzigingen hebben wij onder het kopje 'argumenten' toegelicht. Het bestemmingsplan kan nu vastgesteld worden. Het vast te stellen bestemmingsplan is bijlage 5 bij dit voorstel.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Ringweg 4 en 4a - 2016 wordt enerzijds het varkensbedrijf Ringweg 4 planologisch ingepast en anderzijds de mogelijkheid gecreëerd om op het perceel Ringweg 4a een woning met praktijkruimte te bouwen. Zoals bekend, mag de woning met praktijkruimte worden gebouwd als compensatie voor sanering van een intensieve varkenshouderij. De combinatie wonen met praktijkruimte is maatwerk in het kader van het beleid voor vrijgekomen agrarische bebouwing, zoals verwoord in het functieveranderingsbeleid, door de raad vastgesteld op 19 april 2007 en geactualiseerd bij de nota Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied van 4 april 2012.

Daarnaast wordt, als dat noodzakelijk is, aan het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 bij de eerstvolgende gelegenheid een verbod toegevoegd op het plaatsen van dierenverblijven buiten bouwvlakken van agrarische bedrijven.

Argumenten

1. en 2.1 Het bestemmingsplan wijzigen als gevolg van zienswijzen, maar ook ambtshalve
Als gevolg van de ingediende zienswijzen en daarop volgend onderzoek en ingewonnen deskundigenadvies is het gewenst om de bestemmingsregels op een aantal punten aan te passen en ook in de bestemmingsplankaart enkele wijzigingen door te voeren. Verder is de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld en aangescherpt voor een betere onderbouwing van het totale plan. De zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De nota is als bijlage 3 bijgevoegd. Hierin is ook te lezen welke wijzigingen het gevolg zijn van deze zienswijzen.

Alle wijzigingen, zowel als gevolg van de zienswijzen als de wijzigingen die ambtshalve worden voorgesteld, zijn in de Nota van wijzigingen, bijlage 4 van dit voorstel, aangegeven.

Korthedshalve verwijzen wij u naar beide nota's.

Hieronder geven wij u een toelichting op de belangrijkste wijzigingen.

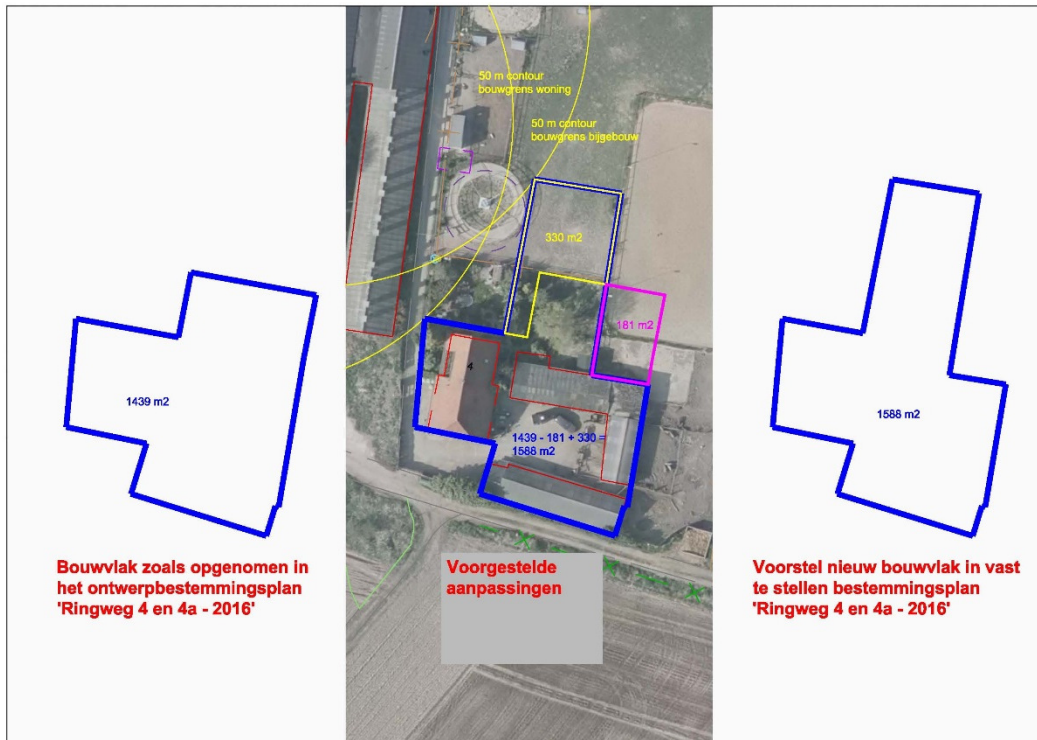
a. Wijziging van het agrarisch bouwvlak Ringweg 4

In het ontwerpbestemmingsplan was voor Ringweg 4 een agrarisch bouwvlak opgenomen op basis van het advies van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B) van 21 mei 2013. Uit de zienswijzen kwam naar voren dat belanghebbende van mening is dat dit advies achterhaald en onjuist is en in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de uitbreidingsplannen voor Ringweg 4. Dit was voor ons reden om een nieuw advies te vragen bij S/A/A/B.

S/A/A/B blijft ook in het nieuwe advies van 26 september 2016 van mening, dat - gelet op de huidige en beoogde omvang van het agrarisch bedrijf Ringweg 4 - de toebedeling van een volwaardig agrarisch bouwvlak (standaard 1 hectare groot) niet gerechtvaardigd is. S/A/A/B adviseert een bouwvlak op maat toe te wijzen. Zij geeft aan dat de geboden ruimte in het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is voor de realisatie van de gewenste varkensstal voor circa 140 vleesvarkens. Om te voorkomen dat de aanwezige tuin en rijbak deels moeten wijken, adviseert S/A/A/B om meer ruimte te bieden voor realisatie van de gewenste stal en wel in het deel van het perceel gelegen tussen de trainingsmolen en de rijbak. Dit voorstel is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

In de afbeeldingen op de volgende pagina is het voorstel in beeld gebracht. In het middelste plaatje kunt u zien hoe het agrarisch bouwvlak tot stand is gekomen. Links ervan staat het bouwvlak, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen was. Rechts ervan staat nogmaals het bouwvlak, zoals wij voorstellen om vast te stellen.

Het bouwvlak in het ontwerpplan is 1439 m² groot. Wij stellen voor om een bouwvlak toe te kennen met een oppervlakte van 1588 m².



Het nieuwe bouwvlak is voorgelegd aan de adviseur van belanghebbende Ringweg 4. De adviseur gaf aan dat ook het aangepaste bouwvlak onaanvaardbaar is voor zijn cliënt. Hij blijft pleiten voor een langgerekt bouwvlak langs de perceelsgrens met Ringweg 4a. In uw besluit van 17 december 2015 hebt u echter al besloten om aan die wens niet tegemoet te willen komen, vanwege het feit dat dit in strijd is met het S/A/A/B-advies van 21 mei 2013. Het ingewonnen advies bij S/A/A/B van 26 september 2016 wordt dit wederom bevestigd. In het bestemmingsplan dat nu voorligt, is een op maat gesneden agrarisch bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van circa 0,16 hectare, dat in overeenstemming is met het meest recente S/A/A/B-advies, fysiek ruimte biedt voor uitbreidingsplannen en ook voor het overige zoveel mogelijk rekening houdt met de wensen van belanghebbende Ringweg 4.

b. Buiten het bouwvlak geen dierenverblijven

Uitgangspunt van elk bestemmingsplan is dat de bebouwing wordt geconcentreerd op het bouwvlak. Dat heeft te maken met het tegengaan van versnippering van bebouwing en het concentreren van de hinde veroorzakende activiteiten. Er zijn echter enkele uitzonderingen. In de eerste plaats zijn dat enkele bijbehorende bouwwerken: mestopslag, kuilvoerplaten en trainingsmolens, die met een afwijkingsbesluit buiten het bouwvlak mogen worden geplaatst. Daarnaast zijn er voor primaire functies, zoals het buiten houden van vee, alleen bouwwerken geen gebouwen toegestaan tot een bouwhoogte van 1,20 meter. Lage bouwwerken die als dierenverblijf gebruikt kunnen worden, zoals 'iglo's' voor kalveren, kunnen hierdoor buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Als gevolg van de Wet geurhinder en veehouderij in combinatie met het Activiteitenbesluit milieubeheer is het mogelijk dat deze onderkomens gezien moeten worden als 'dierenverblijf'. Dan moeten dergelijke onderkomens bij berekeningen ook meegerekend worden als emissiepunt. Vanuit de achterliggende gedachte bij het bestemmingsplan is het altijd de bedoeling geweest dat bouwwerken die als emissiepunt gelden, binnen het agrarisch bouwvlak gerealiseerd moeten worden. De regeling zoals die nu is, blijkt daarvoor dus niet sluitend te zijn. Dit is ongewenst. Zo is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving van Ringweg 4 niet te garanderen en is er dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt overigens voor het gehele buitengebied.

Verder blijkt uit jurisprudentie dat als een dierenverblijf uitsluitend bestaat uit een open ruimte, zonder stalsysteem (huisvestingssysteem) of overkapping, deze gehele open ruimte gezien wordt als een 'dierenverblijf', zoals vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij in combinatie met het Activiteitenbesluit milieubeheer. Zie hierboven voor de ongewenste gevolgen hiervan en de noodzaak om dit aan te passen. Ook dit geldt overigens ook voor het gehele buitengebied.

Het is daarom noodzakelijk in het bestemmingsplan Ringweg 4 en 4a - 2016, maar wellicht ook bij de eerstvolgende gelegenheid in het bestemmingsplan Buitengebied - 2012, een verbod op te nemen voor de vestiging van dierenverblijven buiten het agrarisch bouwvlak.

Wij stellen u voor om ons hiertoe een opdracht te geven om de noodzaak eerst te onderzoeken.

3.1. Op basis van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Voor de ontwikkeling aan Ringweg 4a is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In een dergelijk geval hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De planologische inpassing van het agrarisch bedrijf aan de Ringweg 4 is geen planologische verandering waarvoor de wet voorschrijft dat er een exploitatieplan moet worden opgesteld.

4.1. Door opdracht te geven een onderzoek uit te voeren naar de noodzaak voor het uitsluiten van dierenverblijven buiten het agrarisch bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 bouwvlak ontstaat geen rechtsongelijkheid.

Zie ook argumenten onder 0 onder b.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is gebleken dat bij het bestemmingsplan Buitengebied - 2012, dat uw raad op 29 oktober 2015 heeft vastgesteld, er dieren- onderkomens of - stallen kunnen ontstaan buiten de bouwvlakken, die aangemerkt moeten worden als dierenverblijven vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij. Dit is ongewenst omdat hiermee geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving gewaarborgd is. Dit is een risico. En dit moet naar onze mening uitgesloten worden.

Wij stellen u daarom voor om ons opdracht te geven om te onderzoeken of het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 bij de eerstvolgende gelegenheid hierop moet worden aangepast. Wij zullen u hieromtrent adviseren.

Kantttekeningen

1. en 2.1 Het voornemen voor bedrijfsuitbreiding Ringweg 4 op basis van de certificaatseisen voor het houden van scharrelvarkens past niet binnen de beschikbare ruimte op het hele perceel.

De agrariër van Ringweg 4 heeft een voornemen uitgesproken om te gaan groeien met haar bedrijf naar 194 varkens:

- 160 scharrelmestvarkens;
- 7 kraamzeugen;
- 7 guste en dragende zeugen;
- 20 gespeende biggen.

Zoals bekend, is het agrarische varkensbedrijf een gecertificeerd scharrelvarkensbedrijf.

Hiervoor is een certificaat van toepassing van Producert. Als gekeken wordt naar de eisen die het certificaat stelt aan de beschikbare buitenruimte per varken, blijkt er fysiek te weinig ruimte te zijn op het perceel Ringweg 4 om het beoogde aantal varkens te houden.

De buitenruimte die bij het bedrijf beschikbaar is, is 4.152 m². De buitenruimte die nodig is volgens het certificaat is 6.600 m².

4.1. Tot de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 kunnen dierenverblijven gerealiseerd worden buiten het agrarisch bouwvlak.

Die kans is aanwezig, maar het risico achten wij wel gering. Dit omdat het dan alleen kan gaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde. En deze moeten dan wel voldoen aan de bouwregels die gelden, zoals een maximale bouwhoogte van 1,2 meter.

Financiën

Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld, omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten voor de geplande ontwikkeling aan de Ringweg 4a. Bij Ringweg 4 is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling waarvoor een overeenkomst voorgeschreven is.

Vervolg

De wet bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420, en brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367). Dit belang is er niet.

Beide partijen willen zo snel mogelijk duidelijkheid over de planologische situatie. Beide partijen hebben ook bouwplannen, die ze zo snel mogelijk willen realiseren. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden.

Bijlagen

1. Raadsbesluit 17 december 2015
2. Ontwerpbestemmingsplan Ringweg 4 en 4a - 2016
3. Nota van zienswijzen, 1002592/1113115 (niet anonieme versie) @nummer@ (anonieme versie)
4. Nota van wijzigingen, 1135190
5. Vast te stellen bestemmingsplan Ringweg 4 en 4a - 2016

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

ing. N. van Waart

dr. J.M.E. Traag