

NOTA ONTVANGEN REACTIES VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED – AALDEN, NOOITGEDACHT 1 (LOONBEDRIJF)

Voorontwerp 25-07-2012 : Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro
periode 04-08-2012 t/m 28-09-2012 (8wk)

Ontvangen reactie Provincie Drenthe d.d. 11-10-2012:

- 1) De Provincie kan zich voorstellen dat het bedrijf een functionele relatie heeft met het buitengebied. Er is echter niet zichtbaar gemaakt of de mogelijkheid tot verplaatsing naar een bestaand bedrijventerrein is onderzocht. De Provincie vraagt daarom aan de gemeente in het kader van het hanteren van de SER-ladder deze optie mee te nemen.

Reactie gemeente:

Met betrekking tot de keuze van de locatie Nooitgedacht 1 in Aalden voor de vestiging van het loonbedrijf van de initiatiefnemer is de SER-ladder gevolgd. De drie kernpunten van de SER-ladder zijn de volgende:

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de kwaliteit van natuur en landschap gerespecteerd wordt en waar mogelijk versterkt.

Ten aanzien van het vestigen van het agrarisch loonbedrijf in de gemeente Coevorden en de daarbij behorende locatiekeuze is diverse keren overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Daarbij zijn een aantal opties aan de orde geweest. De voorkeur van de initiatiefnemer ging uit naar vestiging op het bedrijventerrein in Zweeloo. Daar was echter geen ruimte meer beschikbaar. Wel was er nog ruimte op het bedrijventerrein in Schoonoord en in Coevorden, maar deze terreinen liggen niet binnen het verzorgingsgebied van het agrarisch loonbedrijf. Vestiging van het betreffende loonbedrijf op één van de genoemde bedrijventerreinen zal dan ook voor extra veel verkeersbewegingen zorgen, wat een ongewenste ontwikkeling zal zijn. Om deze redenen moest geconstateerd worden dat vestiging op een van deze bedrijventerreinen geen haalbare optie zou zijn.

Conform de SER-ladder gaven de stappen 1 en 2 voor de locatie Bosweg 3 in Witteveen geen soelaas. De locatie Nooitgedacht 1 in Aalden kan met de stappen 1 en 2 geschikt gemaakt worden als vestigingsplaats voor het loonbedrijf van de initiatiefnemer. Met de aangegeven landschappelijke inpassing, situering en ontwerp van de op te richten bebouwing wordt de kwaliteit van natuur en landschap gerespecteerd en versterkt.

Eindoordeel

De bovenstaande punten in ogenschouw genomen, beschouwt de gemeente Coevorden de locatie Nooitgedacht 1 te Aalden als een goede locatie om van daar uit het agrarisch loonbedrijf te kunnen runnen.

- 2) De provincie voorziet in het plangebied een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het verwijderen van de bebouwing van de voormalige intensieve veehouderij en de uitvoering van het landschappelijk inpassingplan. Wel is zij van mening dat in deze procedure een koppeling mist met de huidige locatie van het bedrijf.

Reactie gemeente:

Circa 13 jaar exploiteert VOF Loon & Kraanbedrijf Snoeiing het bedrijf op het perceel Bosweg 3 te Witteveen. In hoofdzaak richt het bedrijf zich op de agrarische sector. Het verzorgingsgebied betreft een straal van circa 30 km rond het perceel Bosweg 3. In de loop de jaren is het machinepark behoorlijk gegroeid en is het materieel ook groter geworden. Op het perceel Bosweg 3 is daardoor ruimtegebrek ontstaan. De bedrijfsruimte is veel te krap geworden om alle materieel op een efficiënte wijze binnen te kunnen stallen en goed te kunnen onderhouden.

Dat het bedrijf op de huidige locatie uit zijn "jasje" is gegroeid blijkt mede uit het feit dat in Westerbork al geruime tijd extra stallingruimte wordt gehuurd. Dit vergt uiteraard veel extra transportbewegingen, wat een extra (onnodige) geluidsbelasting voor omwonenden met zich meebrengt, en draagt ook zeker niet bij aan een rendabele bedrijfsvoering. Om deze redenen is gekeken naar een andere locatie, waar het bedrijf in zijn geheel naar toe verplaatst zou kunnen worden.

Locatie Nooitgedacht 1 te Aalden waarvoor het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld is op geringe afstand (circa 2 km) gelegen van locatie Bosweg 3 te Witteveen. Het verzorgingsgebied voor Loonbedrijf Snoeiing heeft een straal van circa 30 km. Door verplaatsing kan het bedrijf de benodigde ruimte innemen en haar verzorgingsgebied blijven bedienen.

Op deze locatie zat voorheen een pluimveehouderij gevestigd. Door het planologisch mogelijk te maken dat het agrarisch loonbedrijf zich op deze locatie mag gaan vestigen, zal de huidige bestemming, waarbinnen het vestigen van een intensieve veehouderij mogelijk is, verdwijnen. De oude stallen en mestbassin zullen gesloopt worden, waarvoor twee nieuwe werktuigenbergingen (een open en een gesloten gedeelte) terug gebouwd worden. Omdat het een nieuwe situatie betreft, dient de ontwikkeling landschappelijk goed in te worden gepast.

Eindoordeel

Met in achtneming van het bovenstaande zien wij locatie Nooitgedacht 1 te Aalden als een geschikte locatie voor het betreffende agrarisch loonbedrijf. Deze ontwikkeling levert daarnaast ook een positieve bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

- 3) De provincie geeft aan gelijktijdig met de bestemmingsplanherziening voor het perceel Nooitgedacht 1 te Aalden ook geborgd te willen zien dat op het te verlaten perceel, Bosweg 3 te Witteveen, in de toekomst geen knelpunt meer zal ontstaan.

Reactie gemeente:

Aangezien het onderhavige perceel is gelegen op het grondgebied van de gemeente Midden – Drenthe, heeft er overleg plaatsgevonden met de betreffende gemeente.

Het perceel Bosweg 3 te Witteveen is gelegen in het op 26-01-2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Midden – Drenthe' en heeft hierin de bestemming 'bedrijf - agrarisch dienstverlenend'. De voor 'bedrijf - agrarisch dienstverlenend' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch dienstverlenende bedrijven, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Een agrarisch dienstverlenend bedrijf betreft een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf. Op de betreffende locatie kunnen dus ook bedrijven gevestigd worden anders dan een loonbedrijf.

Gemeente Midden – Drenthe heeft aangegeven dat er wat hun betreft geen sprake is van een ongewenste situatie dat op de betreffende locatie een loonbedrijf gevestigd zit. Voor hen betreft het dan ook geen (milieu)knelpunt dat (planologisch) opgelost zou moeten worden. Het onderhavige agrarische loonbedrijf is na 13 jaar, door groei van het bedrijf zelf en de (technische) ontwikkeling ten aanzien van de te gebruiken materieel, op de locatie Bosweg 3 te Witteveen uit zijn "jasje" gegroeid. De aanleiding voor de bedrijfsverplaatsing betreft dan ook niet het oplossen van een (milieu)knelpunt, maar het verkrijgen van de benodigde/gewenste ontwikkelingsruimte om al het materieel op één locatie onder te kunnen brengen voor nu en de toekomst.

Eindoordeel

Locatie Bosweg 3 te Witteveen betreft geen (milieu)knelpunt voor het agrarisch loonbedrijf. Reden voor verplaatsing is bedrijfsvergroting. Bedrijfsvergroting op deze locatie levert bedrijfstechnisch gezien niet de gewenste/ideale situatie op voor een goede bedrijfsvoering.

Eindconclusie gemeente:

De locatie Bosweg 3 biedt het onderhavige agrarisch loonbedrijf niet meer de gewenste/benodigde ontwikkelingsruimte. De aanleiding voor de bedrijfsverplaatsing betreft dan ook niet het oplossen van een (milieu)knelpunt, maar het verkrijgen van de benodigde/gewenste ontwikkelingsruimte om al het materieel op één locatie onder te kunnen brengen voor nu en de toekomst.

Met in achtneming van het bovenstaande zien wij niet de noodzaak om een planologische wijziging te eisen van het perceel Bosweg 3 te Witteveen. Hiertoe zullen wij dan ook verder geen actie meer in ondernemen.

Geconstateerd is dat in de plantoelichting, van het in wording zijnde bestemmingsplan voor het perceel Nooitgedacht 1 te Aalden, gesproken wordt over een noodzakelijke bedrijfsverplaatsing doordat er sprake is van een knelpunt op de locatie Bosweg 3 te Witteveen. Het knelpunt dat hier bedoeld wordt, is dat het betreffende loonbedrijf op die locatie uit zijn jasje is gegroeid. Nu blijkt dat de term 'knelpunt' voor onnodige verwarring en onduidelijkheid zorgt, zal de tekst in de plantoelichting aangepast worden.

Ontvangen reactie DLV/Initiatiefnemer d.d. 17-09-2012

Aangedragen punten aanvrager (DLV/Initiatiefnemer)

De aanvrager heeft middels een brief d.d. 17-09-2012 aan- en opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan gemaakt. De eerste twee aandachtsstrepen hebben betrekking op de uitvoering van het inpassingsplan en de gestelde bouwregels en de derde aandachtsstreep heeft betrekking op artikel 3 van de bestemmingsplanregels.

De volgende punten zijn aangedragen:

1. Laten vervallen beplantingstrook ten behoeve van het onderhoud van de sloot (schouwpad).
2. Ter plaatse van de kopgevel van de nieuwbouw aan de zuidwest-zijde ligt een bestaande put welke bereikbaar moet zijn voor voertuigen. Verzoek tot aanpassing beplanting.
3. De voorgestelde opdeling van de nieuwbouw is bezwaarlijk.
4. Bestaande goothoogte woning op sommige plaatsen hoger dan 3,50 m. Voorstel uitgaan van bestaande gootlijn.
5. Goothoogte bedrijfsgebouw 4,50 m is te laag. Voorstel 5,00 m
6. 30° dakhelling voor bedrijfsgebouw. Voorstel 20°
7. Artikel 3 biedt niet voldoende duidelijkheid over wat er nou mag op het betreffende perceel. Nadere uitleg gewenst.

Globale reactie Gemeente

Essentieel voor dit plan is de goede inpassing ervan in het landschap. De initiatiefnemer heeft daarvoor een beplantingsplan ingediend (figuur 4 op bladzijde 8 van het voorontwerp bestemmingsplan). De gemeente heeft dit plan akkoord bevonden en toegevoegd in het bestemmingsplan. Hiermee was/is dan ook sprake van overeenstemming ten aanzien van het ingediende beplantingsplan.

Na overleg te hebben gehad met de initiatiefnemer is nu gebleken dat het opgenomen inpassingsplan niet met goedkeuring van hem in het bestemmingsplan is opgenomen. Het betreffende plan zou juist zijn bedrijfsvoering storen.

Een verantwoorde landschappelijke inpassing is echter wel een belangrijk uitgangspunt om mee te werken aan de planologische maatregel. Om te komen tot een oplossing die voor alle partijen acceptabel is, heeft er overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Dit heeft geleid tot een nieuw inpassingsplan welke is ingediend op 26 juni 2013 en is opgesteld door de heer W. Reuvers.

Door initiatiefnemer is de vraag gesteld of dat artikel 3 van de bestemmingsplanregels wel toereikend is ten aanzien van het initiatief. Na een en ander te hebben uitgeschreven, moet geconcludeerd worden dat het betreffende artikel de juiste inhoud bezit en geen aanpassing behoeft.

Punsgewijze reactie Gemeente

Punten 1 t/m 3

Het op 26 juni 2013 ingediende landschappelijke inpassingsplan, afkomstig van de heer W. Reuvers, behelst naar oordeel van de gemeente een goede landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling. In dat plan is eveneens rekening gehouden met de behoeften en wensen van de initiatiefnemer. Het betreffende plan (d.d. 20-06-2013) zal dan ook het reeds opgenomen inpassingsplan (d.d. 21-02-2011) vervangen in het ontwerp bestemmingsplan.

Punt 4

De goothoogte van de bestaande woning valt onder het overgangsrecht. Voor nieuwbouw is een goothoogte van 3,50 m voldoende. De goothoogte als genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan niet aanpassen.

Punt 5

Goothoogte bedrijfsgebouw is 4,50 m, wat conform bestemmingsplan buitengebied is. Ter plaatse van één inrij-opening kan ontheffing verleend worden voor een goothoogte van maximaal 6,00 m over een maximum breedte van 6,00 m.

Punt 6

De wijziging van de dakhelling van 30° naar minimaal 20° is toegestaan, mits er overeenstemming komt over de goede landschappelijke inpassing.

Punt 7

In artikel 3.1 staat aangegeven dat op het perceel een 'loonbedrijf' gevestigd mag zitten, maar ook een ander bedrijf die in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 genoemd staat. Dit houdt onder andere in dat op het perceel ook wel een hoveniersbedrijf van < 500m² gevestigd mag worden, omdat dat een categorie 2 bedrijf betreft die in Bijlage 1 genoemd staat. Dat een loonbedrijf niet in Bijlage 1 genoemd staat doet niet ter zake omdat deze specifiek in de bestemmingsomschrijving genoemd staat en er dus gewoon gevestigd mag zijn.

In artikel 3.3 staat aangegeven wanneer er sprake is van strijdig gebruik. Onder c staat vervolgens genoemd dat er sprake is van strijdig gebruik als er een bedrijf gevestigd zit, dat geen loonbedrijf betreft of dat het een type bedrijf betreft dat niet in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 genoemd staat.

In artikel 3.4 staat aangegeven welke type bedrijven ook op het betreffende perceel zijn toegestaan m.b.v. het voeren van de planologische procedure 'omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan'. Dit betreft een binnenplanse afwijking, dus een reguliere voorbereidingsprocedure met een beslistermijn van 8 weken. Het gaat hier om bedrijven die niet in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 genoemd staan, maar qua aard en omvang daarmee wel gelijk gesteld kunnen worden en om bedrijven die wel in Bijlage 1 genoemd staan maar onder een hogere categorie vallen, maar voor dat specifieke individuele geval qua milieubelasting gelijk te stellen is aan een categorie 1 en/of 2 bedrijf. Onder welke categorie een bedrijf valt kan gelezen worden in de laatste kolom van de 'staat van bedrijven'. De titel van de kolom is 'Cat'. Het gaat dus niet om de eerste twee kolommen. Dit zijn de SBI-codes waarmee aangeduid wordt om welke type bedrijf het gaat.

Aangezien wij van mening zijn dat e.e.a. wel goed verwoord staat en overeenkomt met Bijlage 1, zien wij voor dit punt geen aanleiding om de regels aan te passen.

Aan:
Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN
••••••••••••••••••••

GEMEENTE COEVORDEN	
Ing.	11 OKT 2012
Aan	
Class.nr.	

Assen, 10 oktober 2012
Ons kenmerk 201201531-00340934
Behandeld door mevrouw K.E. Blanke (0592) 365897
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied - Aalden, Nooitgedacht 1

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerp-Bestemmingsplan Buitengebied - Aalden, Nooitgedacht 1.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) is in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan het volgende aspect van provinciaal belang:

- SER-ladder en ruimtelijke kwaliteit.

Advies

Het plan omvat de verplaatsing van een loonbedrijf vanaf de Bosweg in Witteveen naar het plangebied nabij Aalden. Als reden hiervoor wordt genoemd het milieuknelpunt en het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie.

Wij kunnen ons voorstellen dat het bedrijf een functionele relatie heeft met het buitengebied. Er is echter niet zichtbaar gemaakt of de mogelijkheid tot verplaatsing naar een bestaand bedrijventerrein is onderzocht. Wij vragen u in het kader van het hanteren van de SER-ladder deze optie mee te nemen.

Wij voorzien in het plangebied een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het verwijderen van de bebouwing van de voormalige intensieve veehouderij en de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

Wel zijn wij van mening dat in deze procedure een koppeling mist met de huidige locatie van het bedrijf. Om te waarborgen dat er in de toekomst geen nieuw knelpunt ontstaat, vragen wij u aan te geven hoe wordt omgegaan met de oude locatie. Mogelijk zal dit moeten leiden tot een gelijktijdige planprocedure of het vastleggen van een overeenkomst om bebouwing daar te saneren en/of de oude locatie te herbestemmen. Wij vragen u hierover met de gemeente Midden Drenthe af te stemmen.



Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen wij overwegen een zienswijze in te dienen.

Wij adviseren u het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen alvorens verder in procedure te brengen.

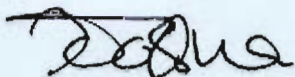
Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met mevrouw K.E. Blanke, telefoon (0592) 365897 of k.blanke@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

i.o.



P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu en Natuur



Gemeente Coevorden
T.a.v. mevr. G. Alting
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

GEMEENTE COEVORDEN	
Ing.	18 SEP 2012
Aan	
Class.nr.	

ons kenmerk	telefoonnummer	datum
B.12.04688	06-20425231	17-9-2012
onderwerp	e-mailadres	bijlagen
Reactie Bestemmingsplan	y.boersma@dlv.nl	

Geachte mevrouw Alting,

Namens VOF Loonbedrijf Snoeiing Nooitgedacht 1 te Aalden hebben wij ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied - Aalden, Nooitgedacht 1 (loonbedrijf), de volgende opmerkingen en voorstellen voor aanpassing:

Bladzijde 7/8 'Landschappelijke inpassing'

De voorgestelde houtwal ten noordwesten van de nieuw te bouwen schuur is ons inziens niet mogelijk i.v.m. de eis van het waterschap om een schouwstrook van minimaal 3 meter in acht te nemen t.b.v. het jaarlijks onderhoud van de sloot ter plaatse. Het perceel landbouwgrond aan de overzijde van de betreffende sloot is niet in eigendom van de aanvrager, waardoor het slootonderhoud vanaf de "erfzijde" moet plaats vinden.

Ter plaatse van de kopgevel van de nieuwbouw aan de zuidwestzijde is een bestaande put aanwezig die bereikbaar dient te blijven waardoor de aangegeven beplanting aangepast moet worden om de bereikbaarheid (met landbouwwerktuigen) van de put te waarborgen.

De voorgestelde opdeling van de nieuwbouw stuit op bezwaren. Het definitieve ontwerp is nog niet bekend en daarmee is ook nog niet duidelijk welk deel van de schuur open en/of gesloten zal worden uitgevoerd. Door de voorgestelde opdeling, de in acht te nemen afstand tot de sloot aan de noordwestzijde en de nog aan te brengen houtwal wordt de inrij- en manoeuvreerruimte voor het naar voren springende deel van de schuur te veel beperkt. Voorgesteld wordt om aan de hand van een definitief ontwerp in samenspraak met de welstandcommissie te komen tot een optimaal ontwerp t.a.v. de bedrijfsvoering en t.a.v. landschappelijke inpassing. In het bestemmingsplan zou ons inziens de vorm van het bouwvlak een ongedeelde rechthoekige vorm moeten toelaten.



DLV Bouw, Milieu en Techniek BV • Postbus 354, 8440 AJ Heerenveen • T 0513 – 65 35 96 • F 0513 – 65 31 85 • www.dlv.nl

Bezoekadres: President Kennedylaan 35a, Heerenveen • KvK Brabant 09090426 • Rabobank 12.97.60.110

Op al onze diensten en producten is De Nieuwe Regeling (DNR) 2005 van toepassing.

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals deze zijn gedeponeerd bij de KvK.

DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, DLV Rundvee Advies BV, DLV Makelaardij BV en DLV Intensief Advies BV zijn dochterondernemingen van DLV Dier Groep BV

Planregels 3.2.1

- De goothoogte van de bestaande woning is ter plaatse van enkele gedeelten van de woning reeds hoger dan de toegestane 3.50 meter. Voorstel: aansluiten bij bestaande goothoogte.
- Goothoogte van een bedrijfsgebouw is met 4,5 meter te laag. Indien zoals gebruikelijk een overstek van het dak wordt toegepast met een overheaddeur (met montageruimte aan de bovenzijde) wordt de inrijhoogte fors lager. Voorgesteld wordt om de goothoogte naar max. 5 meter te brengen waardoor er in de praktijk een toereikende inrijhoogte van ca. 4.25 meter over zal blijven.
- Een minimale dakhelling van 30° is hoogst ongebruikelijk voor het type schuur / loods dat gebouwd gaat worden bij het loonbedrijf. In de praktijk wordt in de regel een dakhelling van ca. 22° toegepast met een variatie van 20° tot 24°. Voorgesteld wordt om deze dakhelling te wijzigen in minimaal 20°.

Planregels 3.3 en 3.4

- Het is niet duidelijk voor welk gebruik de gronden en bouwwerken bestemd zijn. De nummering en omschrijving van de categorieën in bijlage 1, in combinatie met de formulering in 3.3 en 3.4, is op dit punt niet duidelijk.

Namens VOF Loonbedrijf Snoeiing verzoek ik u bovenstaande opmerkingen te verwerken in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Indien u een nadere toelichting wenst op bovenstaande kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Ico Boersma

