
MEMO

Van : Yarno Muggen
Project : 20190505
Opdrachtgever : VanWestreenen

Datum : 1 mei 2019
Aan : Gert Jan Nap
CC :

Betreft : Toetsing van paragraaf 3.3.3 (VAB-beleid)



1. Aanleiding

Op verzoek van VanWestreenen hebben wij paragraaf 3.3.3 (VAB-beleid) van de ruimtelijke onderbouwing (Omgevingsvergunning 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo, Buitengebied, Burensestraat 2 te Kapel-Avezaath) beleidsmatig getoetst. Omdat in paragraaf 3.3.3 wordt verwezen naar verkeersparagraaf 4.7, hebben we deze paragraaf bij de beoordeling betrokken.

Afbakening

Er is afgesproken om slechts op- en aanmerkingen te geven en daar waar nodig aanbevelingen te doen. VanWestreenen heeft aangegeven dat het niet de bedoeling was de gehele paragraaf te herschrijven en/of (nieuwe) berekeningen uit te voeren.

Leeswijzer

Eerst wordt kort ingegaan op de achtergrond van de situatie en vervolgens op toetsing van paragraaf 3.3.3 VAB – Beleid.

2. Achtergrond

Orgamebo B.V. exploiteert aan de Burensestraat 2a te Kapel-Avezaath een transportonderneming. Het bedrijf is van oorsprong een varkenshouderij ten behoeve van het houden van vleesvarkens. Inmiddels is Orgamebo B.V. gestaakt met het houden van dieren en legt zich toe op het transporteren van vaste mest. De inrichting is geen veehouderij meer, maar een handel- en transportonderneming geworden.

De vaste mest wordt opgehaald bij veehouders in de omgeving en getransporteerd naar diverse afnemers in West-Europa. Door Orgamebo B.V. worden diverse soorten mest afkomstig van pluimvee, rundvee en varkens getransporteerd. In de bestaande situatie is deze bedrijfsactiviteit, ontstaan als nevenactiviteit van de varkenshouderij, al op beperkte schaal aanwezig. Orgamebo B.V. wenst het bedrijf uit te breiden en op het perceel in grotere hoeveelheden producten op te slaan, te weten zaagsel/ houtchips, veevoeders, inclusief droge en natte bijproducten, vloeibare bijproducten, droge kunstmest, zaaizaden, droge krachtvoeders, veenproducten, landbouwplastic, granen, strooisel/ hooi en snoeihout. Binnen de inrichting wordt geen mest opgeslagen.

Deze activiteiten zijn ter plaatse al enige tijd (sinds 2016) aanwezig. De activiteiten zijn opgestart zonder omgevingsvergunning maar werden onder vigeur van een gedoogbeschikking van de provincie gedoogd. De gedoogbeschikking is inmiddels ingetrokken. De provincie gold als bevoegd gezag voor de gehele inrichting in verband met de aanwezige mestverwerkingsinstallatie. Orgamebo B.V. 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 B.V. afgesproken dat de mestverwerking (opslag en verwerking van dierlijke mest) stapsgewijs wordt teruggebracht. Per 1 oktober 2018 is de mestverwerking beëindigd.

In verband met het vervallen van de veehouderij tak is Orgamebo B.V. voornemens verschillende agrarische opstallen te slopen. Om het bestaande handelsbedrijf uit te breiden met (agrarisch gerelateerde) transportactiviteiten krijgt één bestaand bouwwerk een nieuw planologisch gebruik. Daarnaast wordt er aangrenzend aan dit bouwvolume een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Een agrarisch handel- en transportbedrijf past niet binnen de bestemming van de gronden conform het geldende bestemmingsplan.

Het nieuwe plan van Orgamebo B.V. is ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan en Orgamebo B.V. wil voor het afwijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning om af te wijken aanvragen. Het college van burgemeester en wethouders heeft aan de gemeenteraad gevraagd een richtinggevende uitspraak te doen door in te stemmen met het verzoek een agrarisch verwant bedrijf te realiseren. In de gemeenteraadsvergadering van 18 december 2018 is het voorstel behandeld en een amendement aangenomen. Hiermee zijn de voorwaarden van de richtinggevende uitspraak veranderd.

3. Toetsing paragraaf 3.3.3 VAB – beleid

In deze paragraaf volgen opmerkingen en aanbevelingen over paragraaf 3.3.3 van de concept ruimtelijke onderbouwing die wij hebben beoordeeld.

Opmerkingen 3.3.3.1 Beleidskader

Maatwerk

Geadviseerd wordt nader inzichtelijk te maken in welke gevallen het mogelijk is om locatie specifiek maatwerk te bieden. In het raadsvoorstel van 27 juni 2017 wordt ingegaan op (1.) maatwerk in de vorm van detailuitwerking, maar ook (2.) locatie specifiek maatwerk. Aangezien locatie specifiek maatwerk bij Orgamebo B.V. aan de orde is, is het zaak om vooraf duidelijk aan te geven wanneer sprake kan zijn van locatie specifiek maatwerk, wat de randvoorwaarden zijn en wat het (juridische) proces is dat daarvoor doorlopen moet worden. Later in dit memo gaan we hier nog nader op in.

Naar onze mening lijkt het in dat verband ook belangrijk om stil te staan bij de algemene uitgangspunten die in paragraaf 2.2 van de Bijgestelde Handreiking VAB zijn opgenomen. De omstandigheid dat in hoofdstuk 4 niet apart wordt vermeld dat aan deze algemene uitgangspunten voldaan moet zijn, maakt daarin naar onze mening geen verschil. Het is uiteindelijk belangrijk dat paragraaf 3.3.3 overzichtelijk aangeeft dat en in hoeverre (ook) aan de uitgangspunten uit paragraaf 2.2 wordt voldaan.

Buitenopslag is naar onze mening een aandachtspunt. Het is verstandig om aan te geven wat hier in het kader van het beleid onder wordt verstaan en waarom bij Orgamebo B.V. geen sprake is van buitenopslag. Dat het opslaan van natuurlijke mest in de vrachtwagen, naar wij aannemen volgens Orgamebo B.V., niet wordt gezien als buitenopslag.

Tabel 4

Geadviseerd wordt om nader te verduidelijken dat het gaat om tabel 4 uit de Handreiking. Daarnaast leest het prettiger wanneer de tabel qua lay out direct wordt geplaatst na de alinea die refereert naar tabel 4. Vervolgens kunnen de vervolgeisen uit de handreiking van pagina 23 aan de orde komen die reeds juist zijn aangehaald in de alinea “Activiteiten welke vanwege [...] VNG-publicatie”.

Opmerkingen 3.3.3.2 Beleidskader

Algemeen

Volgend op wat eerder is opgemerkt over paragraaf 2.2 van de Handreiking VAB wordt geadviseerd langs te gaan of in paragraaf 3.3.3.2 ook voldoende is getoetst aan de algemene uitgangspunten en dit nog even te vermelden. Een en ander om geen misverstand te laten bestaan dat ook aan de algemene uitgangspunten is voldaan.

Agrarisch verwant bedrijf

Geadviseerd wordt om de hele definitie van het begrip agrarisch verwant bedrijf weer te geven. Dat wil zeggen de volgende zinsnede ook nog toe te voegen: *“Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, verhandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.”*

De zinsnede *“Het 100% [...] gemeente Buren”* mogelijk nog even verduidelijken door te verwijzen naar tabel 4 van de Handreiking VAB. Daar volgt immers de 100% uit.

Omvang bebouwing

In de alinea *“Wanneer sloop ... 25%”* wordt aangegeven dat niet voldaan kan worden aan 25% reductie. Wat naar onze mening ontbreekt, is een nadere onderbouwing waarom slechts 0,6% kan worden gereduceerd en niet 25%. Een onderbouwing hiervoor kan later bij de kop “maatwerk” nog worden opgenomen, maar is informatie die momenteel ontbreekt. Mogelijk dat er een relatie kan worden gelegd tussen de bouwwerken die (minimaal) nodig zijn om te komen tot de gewenste bedrijfsvoering. Verderop deze memo komen we op dit punt nog uitgebreider terug.

Wij adviseren om nog een keer goed naar de alinea te kijken die gaat over de bouwhoogte en nader te specificeren op grond van welk artikel van welk bestemmingsplan een maximale hoogte van 12 meter geldt.¹ Wij nemen aan dat het gaat om het bestemmingsplan ‘Buitengebied, derde herziening’ en verwachten dat een hoogte van maximaal 12 meter is aangehouden nu de gronden voor niet meer dan 1 zijde grenzen aan gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden – komgebied”. Mocht dit het geval zijn, dan is het verstandig dit in ieder geval te verduidelijken.

Wat in deze paragraaf ook wordt gemist is een toets aan het bestemmingsplan “Buitengebied Buren 2008”. In paragraaf 1.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt tevens naar dit bestemmingsplan verwezen en aangegeven dat dit bestemmingsplan ook van toepassing is voor het plangebied. In paragraaf 3.3.3.2 zien wij niet verduidelijkt of ook aan de hoogten van dit bestemmingsplan kan worden voldaan. Wij adviseren deze nadere verduidelijking te geven omdat het ook belangrijk is vast te stellen dat er qua maatvoering aan deze maximale bouwhoogte kan worden voldaan.

Kijken wij verder specifiek naar de bepaling in het beleid dan staat daar het volgende *“qua maatvoering gelden de reguleren bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan”*. Naar onze mening kan dit vereiste dusdanig worden uitgelegd dat naast bouwhoogte ook aan andere hoogten (zoals bijvoorbeeld goothoogte) getoetst zou moeten worden. Tevens komt naar onze mening niet voldoende tot uiting of de nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals 3 silo’s tarwegistconcentraat, 3 silo’s kaaswei, silo spuiwater, waterbassin en sleufsilos)

¹ Waarbij wij afgaan op de informatie uit de ruimtelijke onderbouwing dat een tweetal bestemmingsplannen geldt.

aan de reguleren bouw mogelijkheden uit de bestemmingsplannen voldoen. Of zijn er argumenten op grond waarvan betoogd zou kunnen worden dat deze bouwwerken niet getoetst hoeven te worden? Mocht dit het geval zijn, dan dient dat naar onze mening ook nog nader toegelicht te worden. Wij adviseren op dit onderdeel navraag te doen bij de gemeente.

We merken in dit verband op dat we zijn uitgegaan van de juistheid van de tabellen met oppervlakte en inhoudsmaten en de berekeningen die daarbij horen. Wat buiten de toetsing van paragraaf 3.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing is gebleven, is een nadere berekening of cijfers kloppen. Dit is in lijn met de opdracht die we hebben gekregen om enkel beschouwend naar paragraaf 3.3.3 te kijken en niet nadere berekeningen uit te (laten) voeren.

Landschappelijke inpassing

We geven in overweging om nader te duiden wat wordt verstaan onder “*destijds is voor de plannen [...]*”. Op die manier is duidelijk waarnaar wordt gerefereerd. Hetzelfde geldt over de overleggen die worden aangehaald. Wanneer waren die overleggen er precies?

Wat naar onze mening nog ontbreekt onder dit kopje is een passage waarin wordt aangegeven dat aan de voorwaarde “*het bouwplan dient te worden voorzien van een inrichtingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing afdoende is geregeld, e.e.a. ter beoordeling aan een ter zake deskundige*”. Er wordt weliswaar ingegaan op de inhoud, maar niet bevestigd dat de landschappelijke inpassing (dus) afdoende is geregeld. Verder ontbreekt hier informatie over de beoordeling door een ter zake deskundige. Gesteld dat dit is gebeurd, adviseren we dit in de paragraaf nog nader te vermelden. We vragen ons overigens wel af wat precies het beoordelingskader is van de gemeente waarin is bepaald waar een landschappelijke inpassing aan moet voldoen en adviseren dit na te vragen bij de gemeente. In de ruimtelijke onderbouwing kan vervolgens worden gemotiveerd in hoeverre aan dit beoordelingskader kan worden voldaan.

Mogelijk een gebrek aan kennis van de omgeving van onze kant, maar wij hebben niet helemaal kunnen plaatsen wat wordt bedoeld vanuit de Twee Sluizen. Waarschijnlijk wordt hiermee bedoeld het zicht vanuit het noorden en vanuit buurtschap “Tweesluizen”? Zo ja, dan mogelijk tekstueel even verduidelijken.

5^e bullet “de gemeente kan bij deze optie een eigen systeem van extra verevening hanteren

Na het kopje “Landschappelijke inpassing” zou het voor de hand liggen om (ook) in te gaan op de 5^e voorwaarde. Gesteld dat geen sprake is van een eigen systeem van extra verevening, adviseren wij dit nog even te vermelden. Op die manier blijkt duidelijk dat de 5^e bullet het verlenen van medewerking niet verhindert en daar geen maatwerk voor nodig is.

Stukken tekst na kop landschappelijke inpassing

Na de kop “landschappelijke inpassing” komen nog enkel andere aspecten aan bod waaraan wordt getoetst. Wij vermoeden dat hiermee in ieder geval wordt getoetst aan de vormen van bedrijvigheid die in het buitengebied sowieso niet zijn toegestaan, zoals nader beschreven op pagina 23. Het kan de overzichtelijkheid van de paragraaf ten goede komen om dit nog even nader te verduidelijken. Dat wil zeggen, dat extra wordt benoemd dat van detailhandel geen sprake is en dat sprake is van een uitzonderingssituatie qua bedrijf (te weten een bedrijf van categorie 3 dat sterk aan de agrarische sector verwant is).

Vervolgens wordt naar wij vermoeden getoetst aan enkele uitgangspunten uit paragraaf 2.2. van de handreiking VAB waar in ieder geval aan moet zijn voldoen, maar ook aan de uitgangspunten in paragraaf 4.2 op pagina 22 die van toepassing zijn bij hergebruik. Wij adviseren om alle uitgangspunten die worden genoemd het VAB beleid aan de orde te laten komen en te toetsen in hoeverre hieraan wordt voldaan. Een conclusie kan vervolgens ook niet ontbreken dat wordt voldaan aan voornoemde uitgangspunten. Op verkeersaantrekkende werking wordt uiteraard al ingegaan, maar er zijn nog meer aspecten zoals de al eerdergenoemde voorwaarde dat buitenopslag van goederen en stalling buiten niet is toegestaan.

Wij menen dat paragraaf 3.3. op dit moment nog niet de vereiste duidelijk biedt dat aan alle voorwaarden is voldaan.

Verharding

Wij kunnen niet helemaal inschatten waarom een paragraaf ten aanzien van verharding is opgenomen. Er staat wel dat een nadere motivering wenselijk is, maar waarom? Het lijkt ons in eerste instantie verstandig om te blijven bij de juridische toetsingskaders die het VAB-beleid stelt. Daar is paragraaf 3.3 immers op gericht. Bepaalde zaken kunnen uiteraard wel nader worden toegelicht, maar het is de vraag of de toename aan verharding wel in de VAB-paragraaf aan de orde zou moeten komen.

Indien we kijken naar de inhoud van de paragraaf Verharding adviseren om nader inzichtelijk te maken, al dan niet met een plaatje, wat wordt bedoeld met overschrijding van het huidige bouwvlak. De huidige wijze waarop een en ander geformuleerd is, roept vragen op. Waarom is het bouwvlak relevant? Al helemaal nu wordt gesteld dat de verharding niet tot het bebouwd oppervlak behoort.

Kijkend naar de drie streepjes wordt vooral nut en noodzaak van de verharding nader toegelicht, met een koppeling naar verkeer en landschappelijke inpassing. Mocht dit de reden zijn dat dit toch relevant is in de VAB-paragraaf, dan kan overwogen worden om in de onderdelen verkeer en landschappelijke inpassing nader in te gaan op het verhardingsvraagstuk.

Milieu

Indien wordt gekeken naar de opbouw van de paragraaf die gaat over milieu, lijkt hier in de eerste plaats in te worden gegaan op de categorisering van het nieuwe bedrijf om aan te tonen dat sprake is van een uitzonderingssituatie. Wat ontbreekt, is een conclusie dat hierdoor (dus) sprake is van een vorm van bedrijvigheid die in het buitengebied is toegestaan.

Milieuhinder is een ander aspect en wij vermoeden dat hier nader wordt onderbouwd dat de nieuwe functie geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaakt. Hoewel het mogelijk is om te verwijzen naar paragraaf 4.1 adviseren wij nader aan te geven dat en in hoeverre geen sprake is van voornoemde voorwaarde.

Verkeer

Wij vermoeden dat hier wordt ingegaan op verkeer om aan te geven dat aan de volgende voorwaarde wordt voldaan: *“de nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben”*. Het verdient aanbeveling om dit nog even te verduidelijken in de paragraaf aangezien wij nu als criterium zien staan *“geen nadelige gevolgen op de verkeersafwikkeling”*. Dit is mogelijk een gevolg van de eis dat er geen grote verkeersaantrekkende werking mag zijn, maar is naar onze mening iets anders dan de voorwaarde die in het VAB beleid naar voren wordt gebracht. Geadviseerd wordt om een en ander wat meer te verduidelijken.

Over de inhoud van de tekst merken we op dat de CROW publicatie 381 inderdaad kencijfers zijn opgenomen waarmee de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een bouwplan berekend kunnen worden. De kencijfers vormen slechts richtlijnen, die een indicatie geven van de te verwachten verkeersaantrekkende werking. De daadwerkelijke verkeerseffecten wijken vaak af van de vooraf berekende waarden. Een belangrijke reden hiervan is een activiteit vaak niet overeenkomt met de uitgangspunten die bij de betreffende categorie horen. In een dergelijk geval biedt een goed onderbouwde inschatting van een initiatiefnemer meer houvast dan de indicatieve cijfers. Maatwerk kan, zo ook in het geval van Orgamebo B.V., daardoor op zijn plaats zijn.

Over paragraaf 4.7 (waarnaar wordt verwezen) merken we op dat de ontsluiting (via Roodakker naar de N834) en de verkeersintensiteiten helder zijn. Er is een aantal aandachtspunten bij de onderbouwing van de verkeersgeneratie. We adviseren de totale verkeersgeneratie in motorvoertuigen per etmaal te noemen (personenauto's + vrachtwagens). Het aantal personenautobewegingen (85 bewegingen per week) lijkt niet te zijn vermenigvuldigd met 2 (heen en terug). In tabel 16 is duidelijk inzichtelijk gemaakt welke

verkeersbewegingen de beoogde bedrijfsactiviteiten veroorzaken. Wij hebben niet nader berekend (of kunnen toetsen) of deze bewegingen ook daadwerkelijk reëel zijn.

Met betrekking tot de onderbouwing inzake de verkeersafwikkeling merken we op de verkeersintensiteiten door te rekenen naar jaartal planhorizon, met een autonome groei van 1% per jaar. We merken op dat we uit de verkeersparagraaf inderdaad kunnen halen dat de verkeersgeneratie maar beperkt toeneemt op de ontsluitingswegen. De toename is wellicht beperkt merkbaar, maar de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid blijven gewaarborgd. We geven in overweging eventueel nog te noemen de aankomst en het vertrek van vrachtverkeer op andere momenten van de dag dan de piekmomenten op de ontsluitingswegen. Tenslotte wordt geadviseerd de wegcategorysering en wegcapaciteit van de Roodakker en rotonde met N834 te noemen.

Schaalgrootte

Het is ons niet helemaal duidelijk op welke wijze we deze paragraaf moeten plaatsen en aan welke voorwaarde uit het beleid wordt getoetst. We adviseren op dit punt in paragraaf 3.3 duidelijkheid te verschaffen.

Maatwerk

Wat in deze paragraaf geheel ontbreekt is het proces rondom maatwerk. Daarbij dient naar onze mening in ieder geval teruggevallen te worden op het raadsbesluit van 27 juni 2017 en de opmerking(en) die daar is geplaatst over locatie specifiek maatwerk.

Duidelijk moet worden dat op het moment dat een ontwikkeling niet past binnen het herziene beleid, de gemeenteraad een apart voorstel ontvangt voor locatie specifiek maatwerk. Als we kijken naar het proces dat is doorlopen, verwachten we dat de “richtinggevende uitspraak” van december 2018 kan worden gekwalificeerd als apart voorstel. Reden dat we hier wat afhoudend zijn, komt door de aanhef van het voorstel “Een richtinggevende uitspraak te doen door in te stemmen met het verzoek om een agrarisch verwant bedrijf te realiseren”.

Duidelijk moet in ieder geval worden dat de gemeenteraad een voorstel heeft ontvangen om voor de locatie locatie specifiek maatwerk toe te passen. In het amendement en besluit dat is genomen zijn vervolgens de randvoorwaarden aangegeven waaraan moet worden voldaan om maatwerk toe te passen. Deze randvoorwaarden ontbreken in onderliggende paragraaf, maar zijn wel belangrijk om nader te vermelden. Vervolgens is uiteraard ook van belang om aan deze randvoorwaarden te toetsen en te concluderen dat eraan wordt voldaan.

Over de volgende passages uit het amendement en besluit hebben we het:

2. Dit mogelijk te maken door toepassing van het VAB-beleid en hieraan vooraf in ieder geval de volgende voorwaarden te verbinden met betrekking maximaal vergunbare activiteiten op het perceel Burensestraat 2 te Kapel-Avezaath:

a Maximaal milieucategorie 3.1;

b Geen opslag van (natte/dierlijke) biomassa en/of natte mest;

c Alle verkeersafwikkeling verloopt via de Roodakker;

d Het aantal vrachtwagen-verkeersbewegingen wordt gemaximeerd op 1.560 per jaar (conform onderbouwing ondernemer);

e Een goede ruimtelijke inpassing met instandhoudingsverplichting zodat sprake is van blijvende ruimtelijke winst.

3. Onder condities in te stemmen met het toepassen van maatwerk-afspraken inzake het bouwvolume in afwijking van het VAB-beleid waarbij voor het college een inspanningsverplichting geldt om zorg te dragen voor een proportionele maatvoering voor het bouwvolume (m.n. oppervlakte) in relatie tot de bedrijfsactiviteiten en de gemaximeerde verkeersbewegingen. Hierbij betreffend de VAB % methodiek voor herbouw en nieuwbouw;

4. Indien op basis van lid 3. blijkt dat er argumenten zijn voor maatwerk inzake het bouwvolume, dan vooraf ter onderbouwing een onafhankelijk extern rapport (bijv. SAAB, of vergelijkbaar), te laten opstellen zodat geobjectiveerd wordt dat een eventuele afwijking van het VAB-beleid te verantwoorden is in relatie tot de bedrijfsactiviteiten en past bij de gemaximeerde verkeersbewegingen.

5. De uitkomsten van de inwonersconsultatie bij de verdere planvorming te betrekken, waaronder: aandacht voor en overleg over een veilige verkeersafwikkeling.

Een aandachtspunt bij maatwerk betreft naar onze mening de omstandigheid dat voldoende gemotiveerd dient te worden dat locatie specifiek maatwerk op zijn plek is. Deze motivering ontbreekt in de paragraaf.

In het geval van Orgamebo B.V. past het plan om twee redenen niet:

- (1) Er wordt niet voldoende gereduceerd.
- (2) De inhoud aan bedrijfsbebouwing in zijn totaliteit neemt toe.

Ad. 1. Indien wordt gekeken naar reductie zou naar onze mening nader onderbouwd moeten worden waarom slechts 0,6% gereduceerd kan worden en niet 25%. Op dit moment blijkt dit nog niet (dan wel onvoldoende) uit de VAB-paragraaf. Op het moment dat je voldoende hebt onderbouwd dat je niet aan een reductie van 25% kunt voldoen, schatten wij in dat je daarmee kunt onderbouwen dat maatwerk (dus) op zijn plaats is.

De bedrijfsactiviteiten zijn daarbij van belang in relatie tot de bouwwerken. Wat is bijvoorbeeld het nut en de noodzaak om in de nieuwe situatie 4.350 m2 aan bebouwing op te richten? Kunnen er bijvoorbeeld niet minder bouwwerken gebouwd worden om toch aan die 25% te komen. Zo nee, waarom niet? Is er nu bijvoorbeeld al te weinig ruimte? Komt de bedrijfsvoering in gevaar indien minder bouwwerken worden opgericht? Dit zijn overigens slechts enkele richtinggevende vragen waar duidelijkheid over zou moeten bestaan. Het is uiteraard ook op een andere manier mogelijk om aan te geven dat maatwerk op zijn plaats is ten aanzien van het aantal m2 aan bebouwing, mits dit maar gebeurt. Het lijkt ons ook verstandig om erop te wijzen dat niet sprake is van een volledige sloop en herbouw, maar slechts van een gedeeltelijke sloop en herbouw. Hoewel dit niet een voldoende onderbouwing lijkt dat maatwerk (dus) op zijn plaats is, is het wel een omstandigheid die maakt dat (mogelijk) minder kan worden gereduceerd.

Wij verwachten dat de initiatiefnemer het beste kan onderbouwen waarom het aantal m2 aan bebouwing noodzakelijk is, omdat hij het beste weet waarom is gekozen voor de genoemde bouwwerken. Het is voor ons moeilijk in te schatten of het bijvoorbeeld mogelijk is om minder silo's kaaswei of bedrijfsgebouwen op te richten om aan de reductie van 25% te kunnen komen. Veel is daarbij afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten die reeds plaatsvinden, maar ook op de bedrijfsactiviteiten die in de toekomst gaan plaatsvinden. De kans is bijvoorbeeld aanwezig dat bij de oprichting van minder gebouwen, niet meer gesproken kan worden van een volwaardig bedrijf.

Ad. 2 Over de inhoud aan bedrijfsbebouwing en de toename ervan geldt hetzelfde als onder ad. 1. Ook op dit punt dient naar onze mening nader onderbouwd te worden waarom niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan om vervolgens voldoende te kunnen onderbouwen dat maatwerk op zijn plaats is.

Milieu & gezondheid

Geadviseerd wordt om nader toe te lichten waarom een reductie in richtafstand een gewenste situatie is. Waarschijnlijk is dit een conclusie die je trekt naar aanleiding van klachten uit de omgeving? Of is dit tijdens gesprekken met bewoners gebleken? Het is verstandig om kort de huidige (en oude) situatie af te zetten tegen de toekomstige situatie. Op die manier kun je toeschrijven naar de conclusie dat sprake is van een ruimtelijke verbetering voor milieu.

Landschappelijke kwaliteit

Wij vragen ons af hoe de inhoud van deze paragraaf moet worden afgezet tegen de bebouwing die blijft bestaan. Wat gebeurt er precies met de bebouwing die blijft bestaan? Of kan er bij deze bebouwing niet gesproken worden van vrijkomende agrarische bebouwing?

Uniekheid van het plan

Geen opmerkingen

Ligging perceel

De laatste twee volzinnen kunnen wij niet helemaal plaatsen. Wat is de reden dat die hier zijn opgenomen? Om nader op de ligging van het perceel te wijzen wellicht? Wij adviseren dit nog even nader te verduidelijken.

Combinatie hergebruik, sloop en nieuwbouw

Wij zijn van mening dat de volzin *“Deze combinatie maakt ons inziens dat kan worden afgeweken van de reductie van minimaal 25% aan bebouwing”* nog wel nader onderbouwd moet worden. Aangezien het beleid (kennelijk) niet uitgaat van gedeeltelijke sloop en herbouw, is het de vraag of je het beleid mag interpreteren zoals staat aangegeven in deze paragraaf. Dat wil zeggen, waarom er van de reductie van 25% aan bebouwing mag worden afgeweken indien 57,3% van de bebouwing wordt hergebruikt en 43,7% wordt gesloopt en nieuwgebouwd. In het amendement hebben wij niet aangetroffen dat de gemeenteraad extra randvoorwaarden heeft gesteld bij hergebruik en sloop. Er is enkel verwezen naar de VAB % methodiek voor herbouw en nieuwbouw, wat maakt dat inderdaad de reductie van 25% blijft gelden.

Men zou zich kunnen afvragen of bij gedeeltelijke sloop en herbouw niet ook (of juist) locatie specifiek maatwerk ten aanzien van het aantal te reduceren gebouwen op zijn plaats is. Dat in dergelijke gevallen bijvoorbeeld slechts 10% gereduceerd hoeft te worden en niet van de VAB % methodiek hoeft te worden uitgegaan. De gemeenteraad heeft een en ander in het amendement niet vastgelegd.