

Nummer 2015/11

datum raadsvergadering	:	19 maart 2015
onderwerp	:	Afwijking van de Beheersverordening De Ronde Hoep voor onder meer de vormverandering van het bouwvlak en werkzaamheden ten behoeve van de bouw van een stal en een bedrijfswoning aan de Polderweg 24.
portefeuillehouder	:	Wethouder M.C. van der Weele
datum raadsvoorstel	:	17 maart 2015

Samenvatting

Er is een aanvraag ingekomen voor onder meer de bouw van een ligboxenstal, een bedrijfswoning en daarmee samenhangend de vormverandering van het bouwvlak aan de Polderweg 24 te Ouderkerk aan de Amstel. Vormverandering van het agrarische bouwvlak is niet toegestaan in de Beheer verordening "De Ronde Hoep". In het bestemmingsplan was vormverandering van bouwvlakken (met vrijstelling) wel mogelijk, mits er sprake is van een doelmatige bedrijfsvoering. Dat is hier het geval. Overigens zal het bouwvlak niet worden vergroot. De bouw van een tweede bedrijfswoning is evenmin toegestaan op basis van de Beheersverordening. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor de Ronde Hoep wordt gezien of het opnemen van de mogelijkheid voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning mogelijk is bij een volwaardig agrarisch tweemansbedrijf. Gebleken is, dat er sprake is van een volwaardig tweemansbedrijf met toekomstperspectief, aangezien de zoon, waarvoor de bedrijfswoning is bestemd, het bedrijf te zijner tijd gaat overnemen.

Wat is de voorgeschiedenis?

De agrariër aan de Polderweg 24 heeft burgemeester en wethouders in 2014 verzocht om in principe in te stemmen met de vormverandering van zijn bouwvlak ten behoeve van de bouw van een nieuwe ligboxenstal en een tweede bedrijfswoning aan de Polderweg 24. Bij brief van 2 september 2014 heeft het college aanvrager bericht dat in principe met zijn plannen kan worden ingestemd. Op basis daarvan heeft hij een verzoek ingediend om een omgevingsvergunning te verlenen voor onder meer de vormverandering van het bouwvlak en werkzaamheden ten behoeve van de bouw van een stal en een bedrijfswoning.

Wat is er aan de hand?

Genoemde activiteiten zijn niet toegestaan in de Beheersverordening "De Ronde Hoep". In het bestemmingsplan voor dit gebied was vormverandering van de agrarische bouwvlakken (met vrijstelling van burgemeester en wethouders) wel mogelijk, mits er sprake is van een doelmatige bedrijfsvoering. Dat is hier het geval. Overigens zal het bouwvlak niet worden vergroot. De oppervlakte van 0,86 ha zal gelijk blijven. De welstandcommissie heeft positief geadviseerd. Tevens gaat aanvrager als nevenfunctie een zorgboerderij exploiteren. Dit gebruik (verbrede landbouw) is in overeenstemming met de verordening.

Wat gaan we doen?

Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan met het voorliggend plan worden ingestemd.

Om die reden wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Vanwege de afwijking van de Beheersverordening wordt een ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd. Op 26 april 2012 heeft de raad de lijst met categorieën gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vastgesteld. Dit plan valt onder geen van deze categorieën. Om die reden is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Er spelen de volgende kwesties:

Motivering vormverandering bouwvlak voor de bouw van de stal en de 2^e bedrijfswoning:

Aanvrager wil een nieuwe duurzame ligboxenstal bouwen. Momenteel beschikt hij over ruimte voor 150 stuks melkvee in de oude stal. Hij wil zijn veestapel uitbreiden tot 170 stuks melkvee en zijn bedrijf uitbreiden met extra grasland. De bouw van een nieuwe stal is daarop gebaseerd. Vanwege de voorgenomen bedrijfsontwikkeling wordt een tweede bedrijfswoning noodzakelijk geacht. In verband hiermee en vanwege de efficiency van de bedrijfsvoering is vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. Het huidige bouwvlak is langgerekt. Uitbreiding naar achteren, achter de bestaande ligboxenstal is niet mogelijk omdat daar sleuvsilo's aanwezig zijn die niet (of moeilijk) verplaatsbaar zijn. Ook worden hiermee de looplijnen vergroot wat een efficiënte bedrijfsvoering bemoeilijkt. In het bestemmingsplan "De Ronde Hoep 2003" was vormverandering van bouwvlakken (met vrijstelling) mogelijk, mits er sprake is van een doelmatige bedrijfsvoering. De bouw van een 2^e bedrijfswoning is niet toegestaan. In afwachting van het nieuwe bestemmingsplan voor De Ronde Hoep (dat is aangehouden totdat er een Inrichtingsplan voorhanden is) is een Beheersverordening voor dit gebied vastgesteld. Aangezien een Beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is noch vormverandering van het bouwvlak noch de bouw van een 2^e agrarische bedrijfswoning toegestaan. Het tijdstip van de start van de bestemmingsplanprocedure is onzeker. Om die reden wil aanvrager vooruitlopend daarop zijn plannen realiseren.

De belangrijkste argumenten hebben betrekking op de woonsituatie van de bedrijfsopvolger en de urgentie voor de bouw van een nieuwe veestal. In 2009 is een tijdelijke woonunit voor de bedrijfsopvolger op het terrein geplaatst. Deze tijdelijke situatie had te maken met de verbreding van de A9. Als duidelijk was hoeveel grond van aanvrager daarvoor nodig zou zijn zou een permanente situatie gecreëerd kunnen worden. Er werd toen vanuit gegaan dat de bewoning van niet al te lange duur zou zijn. De woonunit is te klein voor een gezin van (binnenkort) 4 personen. Er wordt nu echter al 5 jaar in gewoond. Een andere argument is de noodzaak een nieuwe stal te bouwen. De huidige stal dateert uit 1980 en voldoet niet meer aan de welzijnseisen voor dieren. Ook is de stal reeds te klein voor het huidige aantal dieren. Bovendien is de melkinstallatie zo slecht dat daarin op korte termijn geïnvesteerd moet worden. Het investeren in de oude stal is kapitaalvernietiging. Uit de bij de aanvraag gevoegde NGE Uit de bij de aanvraag gevoegde NGE-berekeningen (NGE=Nederlandse Grootte Eenheid) blijkt dat er sprake is van een volwaardig tweemansbedrijf. De NGE is een maatstaf waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt bepaald. Op basis daarvan kan worden berekend hoe groot de arbeidsbehoefte (noodzaak aantal volwaardige krachten) van een agrarisch bedrijf is. (NGE=Nederlandse Grootte Eenheid) berekeningen blijkt dat er sprake is van een volwaardig tweemansbedrijf. De NGE is een maatstaf waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt bepaald. Op basis daarvan kan worden berekend hoe groot de arbeidsbehoefte (noodzaak aantal volwaardige krachten) van een agrarisch bedrijf is.

Geluidsaspecten:

De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de geluidzone van de A9 en de Polderweg. De Polderweg is niet maatgevend. De woning is een geluidgevoelig object. De geluidbelasting vanwege de A9 bedraagt 60 dB op de noordgevel.

Hiermee wordt zowel de voorkeurswaarde van 48 dB als de maximale ontheffingswaarde van 58 dB overschreden. Nu deze gevel "doof" wordt uitgevoerd wordt de wettelijk voorgeschreven binnenwaarde van 33 dB niet overschreden. Dit betekent dat de gemeente ontheffing voor hogere waarden zou kunnen verlenen. Dat kan pas als is gebleken dat maatregelen die zijn gericht op het terugdringen van het verkeerslawaaï op overwegende bezwaren stuiten. Dat is hier het geval. Het terugdringen van de verkeersintensiteit op de A9 is vanuit verkeerskundig oogpunt niet mogelijk. Er wordt een scherm geplaatst door Rijkswaterstaat, maar deze maatregel leidt tot onvoldoende geluidsreductie. De A9 is niet in beheer bij de gemeente, maar bij Rijkswaterstaat. Vorenstaande betekent dat de nieuwbouw alleen mogelijk is als er een hogere waarde wordt verleend. Dit zal geschieden bij de afgifte van de omgevingsvergunning. De geluidbelasting op de overige gevels en de geluidbelasting vanwege de Polderweg voldoen aan de maximale ontheffingswaarde.

Externe veiligheid:

De 2e bedrijfswoning is geprojecteerd nabij de A9. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (RNVGS) schrijft voor dat bij een ruimtelijk besluit getoetst moet worden aan de normen voor het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR) indien het besluit betrekking heeft op een plan binnen 200 meter vanaf de infrastructuur waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en is opgenomen in het Basisnet. De essentie van het Basisnet weg is dat de risico's van het vervoer binnen de veiligheidszone blijven, en dat (nieuwe) bebouwing daar buiten blijft. Daarnaast is in de nabijheid een Propaan-tank van 3,3 m³ aanwezig ter hoogte van Polderweg 32 waarop de voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn.

Het bouwplan is getoetst aan het geldende beleid met betrekking tot externe veiligheid. Gebleken is dat de normen voor PR en GR niet worden overschreden. Bij laatst genoemd risico is het van belang dat het aantal personen niet toeneemt. Dat betekent dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de bouw van de woning.

Natuur en landschap:

Aanvrager is voornemens een melkveestall te bouwen met een emissiearme vloer, waardoor de ammoniakemissie zoveel mogelijk gereduceerd wordt. In de Natuurbeschermingswet (NBwet) is bepaald dat er geen activiteiten mogen plaatsvinden die mogelijk een negatieve invloed hebben op een Natura 2000 gebied of op een beschermd natuurmonument zonder vergunning van de betreffende provincie. De uitstoot van ammoniak is zo'n activiteit. De dichtstbijzijnde gebieden zijn Botshol, de oeverlanden Winkel en de oeverlanden Geijn. Deze gebieden liggen in de provincie Utrecht. Om die reden dient een vergunning op grond van de NBwet door zowel de provincies Utrecht als Noord-Holland te worden verleend. Laatstgenoemde provincie heeft aangegeven dat vanwege de zeer geringe uitbreiding van de ammoniakemissie er geen vergunning nodig is. Door de provincie Utrecht is een vergunning verleend. In het kader van de Amstelscheg is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor De Ronde Hoep. In dat plan wordt onder meer de waaierverkaveling met het slotenpatroon en dan met name de lengtesloten als karakteristiek voor de Ronde Hoep aangemerkt. Met de nieuwbouw van de stal wordt deze karakteristiek niet aangetast.

De woning steekt aan de oostzijde uit in het landschap. Vanwege de genoemde karakteristiek zou het de voorkeur verdienen de oostelijke begrenzing van het perceel in één lijn te laten verlopen. Daarvoor moet de woning voor de stal geplaatst worden. Om redenen vanuit bedrijfsvoering en woon-en leefklimaat is toch gekozen voor de huidige situering. Door de woning voor de stal te plaatsen komt deze te dicht bij het nieuwe tracé van de A9, waardoor (meer) geluid- en fijnstofoverlast zal ontstaan. Bovendien is er dan te weinig ruimte voor de nevenactiviteiten (waaronder een boerderijklass en een zorgboerderij in samenwerking met Ons Tweede Thuis), die een belangrijk onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en die tevens een positieve maatschappelijke bijdrage leveren.

Aanvrager is voornemens aan zijn nieuwe stal een melkcarrousel te bouwen. Dit is een fraai vormgegeven rond voorgebouw waarin de koeien worden gemolken. Hierdoor zal de schuur minder massaal overkomen. Het plaatsen van de woning voorde schuur zal afbreuk doen op de uitstraling van en het zicht op de melkcarrousel

Milieu en water:

Er is onderzoek gedaan naar eventuele bodemverontreiniging. Daaruit blijkt dat de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging onwaarschijnlijk is. Uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar is en zodoende geen belemmering vormt voor de bouwplannen. Tevens is er onderzoek gedaan naar geurhinder en flora en fauna. Uit deze onderzoeken blijkt dat vanuit deze onderwerpen geen belemmeringen zijn voor de realisering van het plan.

Het verhard oppervlak zal toenemen met 4.377 m². Op grond van de Keur van het Waterschap hoeft bij een toename van verharding beneden 5.000 m² niet gecompenseerd te worden. Wel moet de te dempen sloot worden gecompenseerd. Dat gebeurt door de bestaande waterloop aan de westzijde van het bouwvlak te verbreden.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Alle met dit plan gemoeide kosten komen voor rekening van aanvrager.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd, fasering en het stellen van regels niet noodzakelijk is. Tevens wordt in artikel 6.2.1.a van het besluit ruimtelijke ordening bepaald dat er geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld als de te verhalen exploitatiebijdragen niet meer dan € 10.000,00 bedragen. Nu de aanvrager alle kosten voor zijn rekening neemt (waaronder onderzoekskosten en de eventuele kosten van de sanering van de grond) wordt aan laatstgenoemde voorwaarde voldaan. Aangezien er geen noodzaak is voor fasering dan wel het stellen van regels wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Bij de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen zijn geen externe partijen betrokken. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal tegelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning ter inzage liggen.

Wat is het vervolg?

Wanneer de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent kan de planologische procedure worden gestart. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal tegelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage liggen. Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen zienswijzen tegen zowel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als tegen het bouwplan worden ingebracht. De bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen is gemandateerd aan burgemeester en wethouders indien naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen daartegen geen zienswijzen zijn ingebracht.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2015, nummer 2015/11;

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUIT :

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor:

- de bouw van een bedrijfsgebouw (ligboxenstal);
- de bouw van een bedrijfswoning;
- de aanleg van een tijdelijke ontsluitingsweg;
- het dempen van de sloot en de aanleg van verhardingen buiten het bouwvlak en de daarmee samenhangende vormverandering van het agrarisch bouwvlak aan de Polderweg 24 te Ouderkerk aan de Amstel;
- te verklaren dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Ouder-Amstel, 19 maart 2015

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

P.M.M. Rietveld

de voorzitter,

M.T.J. Blankers-Kasbergen

