Gemeente Woudenberg

Memo

Onderwerp : Bestemmingsplan Bebouwde kom

Verzonden aan: gemeenteraad
Postregistratienummer:

Afzender: college van burgemeester en wethouders
Datum: 14 november 2017

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan Bebouwde Kom in raadscommissie van 7 november 2017 ontvangt u deze memo. Wij hebben enkele zaken in deze memo toegelicht en de openstaande vragen beantwoord. Waar van toepassing zijn de antwoorden meteen verwerkt in de Nota Ambtshalve aanpassingen dan wel de Zienswijzennota

Toelichting veranderingen
Daar waar sprake is van een functieverandering van een perceel ten opzichte van het vorige bestemmingsplan welke leidt tot substantieel ander gebruik en bebouwing, is in de bijlage van een bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing opgenomen.
Daar waar aan de hand van het feitelijk gebruik sprake is van een afwijkend gebruik ten opzichte van de vorige bestemming, is de bestemming aangepast aan het feitelijk gebruik. Het gaat dan om ondergeschikte aanpassingen waar geen aparte ruimtelijke onderbouwing voor nodig is. In deze categorie vallen ook de afwijkingen als gevolg van inmiddels verleende vergunningen.
Daarnaast zijn er de verzoeken geweest om aanpassing van de bestemming, welke niet leiden tot andere functies, maar bijvoorbeeld tot een andere indeling. Dat zijn ook geen veranderingen waar een ruimtelijke onderbouwing bij nodig is.

Om mensen bewust te maken van de mogelijkheid dat verschillen ontstaan zijn bij het opstellen van het voorontwerp en later ook nog het ontwerp bestemmingsplan, is iedereen twee keer middels een folder gewezen op de mogelijkheid en wenselijkheid om het eigen perceel en de omgeving goed te bekijken. Wij hebben aan de aantallen reacties op de website, telefoons en bezoekers gemerkt dat diverse mensen direct na ontvangst van de folder het bestemmingsplan hebben bekeken en dus de aard en achtergrond van deze oproep begrepen hebben.

Het uitgangspunt is dat iedereen de wet hoort te kennen, dit geldt ook voor een bestemmingsplan. Zeker van een grondeigenaar en een eigenaar van een bedrijf mag verwacht worden dat deze proactief zijn/haar eigen perceel en de omgeving in de gaten houdt. Zeker in een maatschappij van de zelfredzame burger past het niet om iedereen individueel te wijzen op mogelijke veranderingen. Wij zijn hier al in tegemoet gekomen door het tweemaal verspreiden van een folder.

Wijzigingsbevoegdheden
Gelet op de discussie over de wijzigingsbevoegdheden willen wij u wijzen op de door u vastgestelde Structuurvisie Woudenberg 2030. Met de Structuurvisie zijn de kaders voor het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgesteld: *Kaders die niet alleen anticiperen op ontwikkelingen, maar ook kansen bieden voor nieuwe ideeën en partijen weet te prikkelen en verleiden om samen met de gemeente tot ontwikkeling en uitvoering te komen. 'De structuurvisie Woudenberg 2030' geeft deze*

kaders voor de toekomst. Een structuurvisie is het belangrijkste bestuurlijke document dat op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteenzet en laat zien hoe dat bereikt kan worden. De structuurvisie vormt daarmee bij uitstek het instrument om gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een juridisch bindend instrument. Het bestemmingsplan zorgt voor de juridische vertaling van de beleidsrichting die een structuurvisie uitzet. Hier ligt een belangrijke rol voor de gemeente. ***Wil Woudenberg niet alleen prikkelen, maar partijen ook echt verleiden tot uitvoering dan zal deregulering en flexibiliteit tot uitdrukking moeten komen in haar bestemmingsplannen.***

In lijn van de Structuurvisie hebben wij bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Bebouwde Kom inwoners en ondernemers opgeroepen om met plannen voor de komende 10 jaar te komen. Hieraan is gehoor gegeven, er zijn veel initiatieven ingediend. Daar waar de initiatieven concreet genoeg waren en er aan de voorwaarden voor opname is voldaan, zijn deze rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen. Initiatieven die nog niet concreet genoeg zijn, hebben wij door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Gelet op de korte termijn waarbinnen mensen een initiatief concreet moesten maken, is het aantal rechtstreeks toe te laten initiatieven gering. Voor de meeste mensen en locaties is meer tijd nodig om alle onderzoeken uit te voeren. Het basis initiatief is dan de onderlegger voor de wijzigingsbevoegdheid. Naast de initiatieven zijn ook de in de Structuurvisie opgenomen ontwikkelingslocaties voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Bebouwde Kom stelt u de kaders vast voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Indien u zich niet in de door ons voorgestelde kaders kunt vinden, dan kunt u deze kaders bij de vaststelling wijzigingen. Het laten vallen van de wijzigingsbevoegdheden draagt niet bij aan de gewenste deregulering en flexibiliteit en is evenmin in lijn met de Omgevingswet.

Ter verduidelijking van bovenstaande:
Met het vaststellen van het bestemmingsplan en de opname van een wijzigingsbevoegdheid stelt u als raad de kaders voor die locatie:
- Type functie, aantallen, hoogte en eisen ten opzichte van de omgeving.

Alleen als aan die kaders voldaan wordt, mag van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt. Dit betekent dus dat er sprake is van maximale sturing vanuit de raad aan de voorkant van een initiatief.

Wat is het alternatief:
Locaties behouden de huidige bestemming.
Initiatiefnemer komt met een principeplan en vraagt het college om de kaders.
Het college geeft de kaders en stelt, na uitwerking, een ontwerpbestemmingsplan vast. U ziet dit ontwerpbestemmingsplan via de ingekomen stukken, maar besluit pas bij de vaststelling, dus na afloop van alle inspraak en overleg.

Van belang is dat, indien u vindt dat op bepaalde locaties de nu gevraagde ontwikkeling op geen enkele wijze kan plaatsvinden, u dat op dit moment laat weten. Want dan weet initiatiefnemer (en college) dat er geen plannen gemaakt hoeven te worden.

Bent u van mening dat de locatie wel in aanmerking komt voor de beoogde ontwikkeling maar kunt u zich niet vinden in de kaders, dan kunt u een voorstel doen om de kaders (de voorwaarden zoals benoemd in de betreffende wijzigingsbevoegdheid van artikel 34 van de regels) aan te passen.

Toelichting geurbeleid, historie etc naar aanleiding van Laagerfseweg

De vraag waarom kunnen er nu wel woningen in de geurzone rond het agrarisch bedrijf aan de Laagerfseweg 12a komen valt feitelijk in twee delen te splitsen, die een relatie hebben, maar voor de leesbaarheid apart beantwoord worden:

1 Waarom staan er twee bedrijfswoningen op Klein Landaas en zijn er daarna geen bedrijfswoningen meer vergund?
2 Waarom kunnen er woningen toegevoegd worden in de geurzone?

1 *Waarom staan er twee bedrijfswoningen op Klein Landaas en zijn er daarna geen bedrijfswoningen meer vergund?*

De twee bedrijfswoningen die nu aanwezig zijn op het bedrijventerrein Klein Landaas zijn beide vergund op basis van het bestemmingsplan Omgeving Station. Het feit dat deze terecht vergund zijn, is bewezen met de uitspraak van de rechtbank Midden Nederland van 20 juli 2009 (procedure nummer SBR 08/761 en SBR 08/762).
Het bestemmingsplan Omgeving Station kende geen toetsings- en daarmee geen weigeringsgrond op basis van de geur (of andere) uitstoot van agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en Veehouderij (1-1-2007) was daarmee niet aan de orde bij de verlenen van deze twee bouwvergunningen.
De rechtbank heeft geoordeeld dat bij beide woningen aangetoond was dat sprake was van een bedrijfsvoering waarbij een bedrijfswoning noodzakelijk was en dat daarmee sprake was van een gebonden beschikking (een vergunning die het college niet had kunnen weigeren, ook al vroeg de agrarische ondernemer daarom).Het geuraspect is benoemd maar buiten zitting en uitspraak gebleven.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2008 was duidelijk dat op grond van de geldende wetgeving een regeling opgenomen moest worden om te voorkomen dat nieuwe woningen binnen een geurcontour opgericht konden worden wanneer er geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woonklimaat.

De jurisprudentie van de oude geurwet (met vaste contouren) en de uitleg van de toen nog recente WGV (met geurwolken) was dat het toevoegen van een woning binnen de geurcontour van een bedrijf niet toegestaan was. Ook als er al meerdere woningen in de geurcontour aanwezig waren (en het bedrijf qua ontwikkeling op slot zat) mocht er geen woning bij komen. Rond 2008 was de verwachting al dat deze wat vreemde uitleg, bedrijf zit op slot en er wonen al mensen waar het leefklimaat ondanks ligging in de zone niet zo slecht is dat woning gesloopt moet worden, op termijn zou kunnen gaan veranderen. Of dat binnen de planperiode door vertrek / aanpassing aan het bedrijf (en daarmee vorm van de geurwolk), of wetswijziging, het alsnog mogelijk zou kunnen worden om de gewenste bedrijfswoningen op Klein Landaas toe te voegen. Daarom is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2008 onder artikel 5 lid 5 opgenomen dat (nieuwe) bedrijfswoningen alleen opgericht mogen worden als een goed woonmilieu gegarandeerd is en geen onevenredige belemmering mag ontstaat voor het bedrijfsmatig functioneren van omliggende bedrijven. (*Dit betreft dus niet alleen de agrarische bedrijven).*

Na 2008 hebben wij geen formele verzoeken om bedrijfswoningen meer ontvangen of heeft iemand middels een onderzoek proberen aan te tonen dat sprake kan zijn van een goed woonmilieu. Tot 2016, toen voor twee locaties (nu Stationsweg Oost 160 en Laagerfseweg 3), een onderzoek gestart is (zie hieronder), waaruit blijkt dat binnen de "geurwolk" sprake kan zijn van een aanvaardbaar woonklimaat. Op welk moment de starre uitleg: elke nieuwe woning in een geurzone zet een bedrijf verder op slot en heeft een slecht woonklimaat, precies is gaan schuiven, hebben wij nu niet uitgezocht en lijkt ons ook minder relevant.
Vergelijkbare onderzoeksuitkomsten zouden ook binnen de regeling van artikel 5 lid 5 van Bedrijventerrein tot vergunningen voor bedrijfswoningen hebben kunnen leiden.

2 Waarom kunnen er woningen toegevoegd worden in de geurzone?

De Wet geurhinder en Veehouderij wordt tegenwoordig op twee manieren toegepast.

A Voor de ontwikkelmogelijkheden van een bedrijf wordt bezien of de geuruitstoot op de kern (de voorgrondbelasting) niet hoger is dan 3 odeur. Feitelijk wordt daarbij dus bekeken of een bedrijf kan uitbreiden.

B Voor het toevoegen van woningen wordt daarnaast bezien of sprake is van een goed woon- en leefklimaat (de omgekeerde werking van de wet). In de geurvisie van de gemeente Woudenberg is bepaald welke (maximale) norm de gemeente Woudenberg wil aanhouden als grens voor een goed woonklimaat. Dat is 10 odeur en voor geclusterde bebouwing in het buitengebied zelf tussen de 10 en 14 odeur.

Voor de Slappedel geldt dat moet worden beoordeeld of de omgevingsvergunning kan worden verleend. De Wgv stelt dat als de norm van 3 odeur op de bebouwde kom wordt overschreden de vergunning moet worden geweigerd. Daar is sprake van een beoordeling van de uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf.
Bij Laagerfseweg gaat het niet om de uitbreidingsmogelijkheden maar om de toets van aan de omgekeerde werking van de Wvg. Daarbij moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dus van de achtergrond belasting.
Voor Laagerfseweg is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage) waaruit blijkt dat de achtergrond belasting hier ligt op 6 odeur.
Daarmee kan worden gesteld dat er in het kader van de ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Vanzelfsprekend komt de agrariër niet in de problemen door deze nieuwbouw omdat deze al beperkt wordt in de ontwikkelmogelijkheden door woningen die nog dichter bij het bedrijf liggen. De voorgrondbelasting bedraagt bij de kavel Laagerfseweg 4,1 odeur.

Voor de gronden waar een wijzigingsbevoegdheid is gevraagd is dit onderzoek nog niet uitgevoerd (evenals de andere onderzoeken die nodig zijn voor een rechtstreekse bestemming). Wij kunnen er echter vanuit gaan dat deze vergelijkbare conclusies zullen opleveren.

Conclusie
De veranderingen van de wetsinterpretatie ten opzichte van 10 jaar geleden maakt het mogelijk om nu bij de vraag of woningen in een geurcontour kunnen worden toegevoegd te oordelen over het woon- en leefklimaat van die woning. Voor de locatie Laagerfseweg 3 is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hoek Zegheweg en Stationsweg
De geldende omgevingsvergunning voor het agrarisch bedrijf, gelegen op 140 meter afstand van de ontwikkeling op de hoek Zegheweg-Stationsweg, is op 22 april 2014 verleend. Onderdeel van de vergunning is de V-stacks berekening voor het vergunde aantal dieren. Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting op de woning aan de Stationsweg Oost 120 (gelegen tussen het agrarisch bedrijf en de ontwikkeling) 2 odeur bedraagt. Dit betreft de voorgrondbelasting die geldt op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt gekeken naar de achtergrondbelasting. Op basis van de bekende gegevens en berekeningen kunnen wij concluderen dat de achtergrondbelasting laag is (rond de 4 odeur). Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Griftdijk 28
Aan de gemeenteraad zijn vier varianten gestuurd en een verslag van een buurtoverleg. Bij de besluitvorming van ons college op de zienswijzen was een reactie een andere deel van de buurt binnen en bekend. Deze vragen nadrukkelijk om geen extra uitbreidingen toe te staan en alle drie de toen bekende varianten af te wijzen.
Het vorige college heeft in 2014 in het kader van een principe verzoek van de firma Stuivenberg een uitspraak gedaan en richting gegeven aan een mogelijk haalbare ontwikkeling. Bij het geven van deze richting waren de gevoelens uit de buurt nog niet bekend en betrokken, dat moest het bedrijf immers meenemen in de uitwerking.

Wij zijn van mening dat geen sprake kan zijn van zorgvuldig bestuur en besluitvorming en het ook niet past bij de lijn rond de andere ontwikkelingslocaties zoals benoemd in het ontwerp bestemmingsplan Bebouwde Kom om nu aan de hand van een tekening die kort voor de raadsbehandeling binnen gekomen is een besluit te nemen over uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie.
Waar het bedrijf al vier jaar geleden van het college een richting gekregen heeft over de mogelijkheden. De reacties uit de buurt, die 3 varianten gezien hebben en nummer 4 nog niet, geven ook aan dat er divers gedacht wordt over de ontwikkeling op deze locatie.

Juridisch is het daarnaast heel ingrijpend om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor gronden die nu nog in het bestemmingsplan Buitengebied liggen.
Ook het formuleren van een wijzigingsbevoegdheid met een aanpassing van de rode contour van de provincie, zonder hierover te kunnen overleggen met de provincie is ongewenst.

Kortom, gelet op het moment en uitwerkings- en overlegniveau waarmee deze plannen ingediend zijn bij uw raad en de reacties vanuit de omgeving, adviseren wij u om hier op dit moment geen medewerking aan te verlenen. Wij zijn wel bereid om los van deze bestemmingsplanprocedure de plannen van het bedrijf nogmaals te beoordelen.

Huisstede 2
De koopovereenkomst is van 13 juni 2008. De allonge op de koopovereenkomst, waarin de bepalingen ten aanzien van de inrichting van de groenstrook zijn opgenomen, is van 20 februari 2011.
Het bestemmingsplan Het Groene Woud is op 25 september 2008 vastgesteld. Op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst op 13 juni 2008 was het ontwerpbestemmingsplan bekend (lag vanaf 7 mei 2008 ter inzage). Voorafgaand aan de inrichting van de groenstrook treden conform de overeenkomst in overleg met de eigenaren van Huisstede 2.

Tekening Stationsweg West 66 en 68 ter verduidelijking nota.
Bijgevoegd, in de bijlage.

Artikel 34.14
Woord “de” wordt ambtshalve gewijzigd in “een sporthal”.

Vraag aan firma Zandbergen
Wij hebben de vraag doorgestuurd aan het bedrijf en zullen op het moment dat er een antwoord is dit antwoord doorsturen aan de griffie.