

Agendapunt: Beleidsprogramma: Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en milieu
Portefeuillehouder: wethouder Van Dongen
Onderwerp: vaststelling projectbesluit voor de bouw van een opslagloods op het perceel Molenaarstraat 2 te Schaijk
Registratienummer: 2012/□□□□□



Raad
d.d. _____

0 conform voorstel
0 aangehouden
0 verworpen
Mij bekend de griffier

Aan de Raad.

Korte samenvatting

Door Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, Molenaarstraat 2, 5374 GG Schaijk, is gevraagd een projectbesluit vast te stellen voor de bouw van een opslagloods voor het bedrijf op het perceel Molenaarstraat 2. De aanvraag is voor u ter inzage gelegd.

De procedure is nu zover gevorderd dat een besluit genomen dient te worden over de vaststelling van het projectbesluit. De beslissingsbevoegdheid ligt bij de gemeenteraad. Bij besluit van 25 september 2008 is de bevoegdheid onder voorwaarden gedelegeerd aan burgemeester en wethouders. Omdat niet aan het delegatiebesluit wordt voldaan dient de gemeenteraad te besluiten over vaststelling van het projectbesluit.

Voorstel

Voorgesteld wordt te besluiten het gevraagde projectbesluit vast te stellen.

Motivering voorstel

Aanleiding

De aanvraag om een projectbesluit (op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen voor de bouw van een opslagloods is ontvangen op 9 december 2009. Op 25 februari 2010 is de aanvraag ontvangen om afgifte van een bouwvergunning (op basis van de Woningwet). Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Volgens artikel 1.2 lid 2 van de Invoeringswet Wabo blijft het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van de Wabo van toepassing op de voorbereiding en vaststelling van de gevraagde besluiten. Dit betekent dat een besluit moet worden genomen voor de vaststelling van het projectbesluit (Wro art. 3.10) en voor de bouwvergunning (Woningwet art. 40). De bevoegdheid om te besluiten over de vaststelling van een projectbesluit ligt bij de gemeenteraad. Nadat dit besluit genomen is dienen burgemeester en wethouders te besluiten over het verlenen van de bouwvergunning.

Relatie fase beleidsproces

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt met ingang van 1 september 2012 ter inzage gelegd. In dit ontwerp is de bedrijfsuitbreiding Van Jonkergouw niet meegenomen omdat het projectbesluit nog niet is vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de gevraagde uitbreiding mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Vraag en probleemstelling

Op 9 februari 2010 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het plan van Jonkergouw voor de bouw van een opslagloods door toepassing van de procedure voor de vaststelling van een projectbesluit. Daarbij hebben wij ons gebaseerd op het delegatiebesluit van 25 september

2008. Volgens het delegatiebesluit heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gedelegeerd aan burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden:

- 1. het projectbesluit mag niet in strijd zijn met de StructuurvisiePlus
- 2. het projectbesluit mag niet in strijd zijn met een ontwerpbestemmingsplan;
- 3. het projectbesluit mag niet in strijd zijn met een bestemmingsplan dat minder dan 4 jaar geleden is vastgesteld, behoudens de mogelijkheid vrijstelling te verlenen voor het bebouwen van inbreidingslocaties binnen de bebouwde kernen van Schaijk, Reek, Zeeland en 't Oventje zoals opgenomen in de bestemmingsplannen 'Kom Schaijk 2004', 'Kom Reek' en 'Kom Zeeland en kom 't Oventje 2005' en mits dit geschiedt volgens de hoofdlijnen zoals in het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 augustus 2005 is omschreven, zulks met inachtneming van het raadsbesluit dienaangaande.

Binnen de gemeenteraad is discussie ontstaan over de eerste voorwaarde, over de toepasbaarheid van het delegatiebesluit in het licht van de StructuurvisiePlus. De vraag of de StructuurvisiePlus zich verzet tegen het projectbesluit werd beantwoord in onze brief aan de gemeenteraad van 21 juni 2011. Geconcludeerd werd dat het bouwplan niet in strijd is met de StructuurvisiePlus.

Het delegatiebesluit stelt voorts dat een projectbesluit niet in strijd mag zijn met een ontwerpbestemmingsplan. Vanaf 22 juni 2012 geldt voor het buitengebied een voorbereidingsbesluit en sinds kort is sprake van een ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. In dit ontwerpbestemmingsplan is de bedrijfsuitbreiding van Jonkergouw niet meegenomen omdat de besluitvorming nog niet is afgerond. Het ontwerpbestemmingsplan kent wel een wijzigingsbevoegdheid om aan het bouwplan te kunnen meewerken. Omdat het ontwerpbestemmingsplan het bouwplan niet onmiddellijk mogelijk maakt, wordt echter niet voldaan aan de tweede voorwaarde en is het delegatiebesluit niet van toepassing. De gemeenteraad dient te besluiten over de vaststelling van het projectbesluit. De derde voorwaarde is niet van toepassing. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld op 16 september 1999.

Analyse

Principebesluit

Voor ons principebesluit van 9 februari 2010 om de gevraagde medewerking te verlenen hebben wij de volgende ruimtelijke afweging gemaakt.

1. Het initiatief/plan is passend binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid was op dat moment vastgelegd in de Interimstructuurvisie en Paraplunota (vastgesteld 1 juni 2008). Uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf tot 1,5 ha is op basis van deze regelingen toegestaan. Vanaf 1 juni 2012 geldt de provinciale Verordening Ruimte (VR). Volgens de VR ligt de locatie Molenaarstraat 2 in agrarisch gebied en is het mogelijk mee te werken aan de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits de uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en de gebouwen en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd in een bouwblok. Een maximale oppervlaktemaat schrijft de VR niet voor. De Interimstructuurvisie en de Paraplunota zijn vertaald in de gemeentelijke Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Voor de uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven binnen het onderhavige gebied geldt een maximale omvang van 1,5 ha, waar het plan van Jonkergouw aan voldoet. Rekening moet worden gehouden met gebiedswaarden.

2. Het initiatief/plan is passend in de omgeving. In de StructuurvisiePlus is de locatie aangeduid voor behoud van de agrarische functie. Functioneel gezien is de directe omgeving echter divers, vooral bestaand uit woningen en bedrijven en niet bij uitstek agrarisch. Bezien is of de uitbreiding geen onoverkomelijke milieuhygiënische en/of andere implicaties meebrengt voor de omliggende andere functies. Daarbij is gekeken naar de aanwezige molen. De molen is sinds jaar en dag in gebruik en bestemd als woning. Het gehele binnenwerk van de molen is verwijderd en de kans is erg klein dat de molen ooit weer als zodanig in gebruik zal worden genomen. De loods zal dan ook geen belemmering gaan vormen voor de windvang/molenbiotoop. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn voor de milieu-aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden opgenomen voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). In de bedrijvenlijst is voor bedrijfsgebouwen bij tuinbouwbedrijven een grootste richtafstand van 30 meter opgenomen (voor geluid). Omdat de afstand tussen de gevel van de beoogde loods en de gevel van de dichtstbijzijnde woning (Molenaarstraat 4) circa 85 meter bedraagt, worden geen onoverkomelijke milieuhygiënische problemen verwacht.

Ook wat betreft de verkeersintensiteit betreft is niet te verwachten dat de bouw van de loods problemen oplevert. Het betreft hier een herschikking op het terrein zelf van de reeds aanwezige verkeersmiddelen en een inpandige herinrichting van de verwerkingsprocessen. Verwacht wordt dat de opslagloods geen extra verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

Om visuele hinder te beperken voor de burgerwoningen aan de Molenaarstraat 4 en 4a (gelegen op circa 65 meter van de gezamenlijke perceelsgrens) dient de loods landschappelijk te worden ingepast. Om de uitstraling van het gebouw zo veel mogelijk te verzachten dient een beplantingsplan te worden opgesteld. In dit plan dient expliciet rekening te worden gehouden met voldoende hoogte van het opgaande groen, bestaande uit (groenblijvende) inheemse struik- en boomsoorten, waarvan een aantal reeds volgroeid is. Een duurzame instandhouding dient te worden gewaarborgd. Gezien de ligging tegen de kom van Schaijk en de situatie ter plaatse, zijn met de beoogde uitbreiding geen landschappelijke en/of natuurlijke waarden in het geding. Op de Cultuurhistorische Waardekaart is de locatie wel aangeduid als een gebied met een hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat in ieder geval een archeologisch vooronderzoek moet plaatsvinden.

3. Het initiatief/plan is passend op de locatie. Gezien de eigendomsverhoudingen en functies van de aangrenzende percelen en de daar gelegen landschapselementen is de beoogde uitbreidingsrichting (in zuidelijke richting) de enige richting waarin het tuinbouwbedrijf uit kan breiden. Er is sprake van een compacte invulling van het nieuwe bouwblok, waarbij de nieuwe loods qua situering en maatvoering aansluit bij de bestaande loodsen. De ruimte tussen de bestaande en de nieuwe loods is benodigd voor de logistieke afwikkeling op het terrein zelf (aanvoer van materiaal en onverwerkte producten). Ten zuiden en aan de voor- en achterzijde van de nieuwe loods hoeven geen transportbewegingen plaats te vinden. Door de plantstrook dicht bij de loods te leggen wordt een betere inpassing verkregen, voorkomen wordt dat buiten het maximale bouwblok van 1,5 ha extra verharding wordt aangelegd en voorkomen wordt dat tussen het bouwblok en de groenstrook buitenopslag plaatsvindt.

Procedure

De projectbesluitprocedure is vervolgens ingezet. Een projectbesluit dient te worden gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze is door aanvrager ingediend. De ruimtelijke onderbouwing bevat de planologisch relevante aspecten die bij het project betrokken zijn en

toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. De hiervoor genoemde overwegingen zijn daarbij betrokken. De ruimtelijke onderbouwing is voor u ter inzage gelegd.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS), de Inspectie VROM en Waterschap Aa en Maas. Reacties zijn ontvangen van GS en van het Waterschap Aa en Maas.

GS hebben bij brief van 18 februari 2011 er op gewezen dat op één punt strijdigheid bestaat met de Verordening Ruimte: de maximale oppervlakte van teeltondersteunende kassen (toegestaan via een ontheffing) is niet geregeld. Voorts wijzen GS op het ontbreken in de begripsbepalingen van het begrip 'grondgebonden'. De ruimtelijke onderbouwing is in die zin aangepast dat de strijdigheid eruit gehaald is. Het gaat hier om een regeling die voor het bedrijf van geen enkel belang is en daarom is geschrapt. Een definitie van het begrip 'grondgebonden' is opgenomen.

Het Waterschap heeft bij brief van 7 februari 2011 aangegeven met het project in te stemmen en gevraagd om indiening van een HNO-tool. Hieraan is gevolg gegeven door aanvrager. Het Waterschap heeft een vergunning op grond van de Waterwet afgegeven voor het verleggen van de watergang. Deze vergunning is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Zienswijzeprocedure

Alvorens een projectbesluit kan worden genomen, dient ingevolge artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht het voornemen om een projectbesluit te nemen, te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 7 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen na openbare bekendmaking in de Arena en de Staatscourant. Gedurende deze termijn heeft een ieder de gelegenheid gehad zijn of haar zienswijze tegen het voornemen om een projectbesluit te nemen kenbaar te maken.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. F.W. Bauer, Molenaarstraat 4a, 5474 GG Schaijk, zienswijze ontvangen 14-4-11;
2. R.A.J.W.J. Spanjaards, Molenaarstraat 55, 5374 GX Schaijk namens 4 belanghebbenden, ontvangen 15-4-2011;
3. P.J.M. Urselmann, Molenaarstraat 1b, 5374 GG Schaijk, ontvangen 18-04-11;
4. A.C.W.M. van Roosmalen, Molenaarstraat 180, 5374 HX Schaijk, ontvangen 15-4-11;
5. Achmea Rechtsbijstand namens W.M.T. Brukx, Molenaarstraat 4, 5374 GG Schaijk, ontvangen 14-4-11.

De zienswijzen zijn samengevat en becommentarieerd in de zienswijzenota die bij dit voorstel is gevoegd. De conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven de gevraagde medewerking te weigeren dan wel het projectbesluit gewijzigd vast te stellen, uitgezonderd de breedtemaat van de aan te brengen plantstrook die gesteld dient te worden op 10 meter.

Alternatieven

Nvt

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Risico's

Het planschaderisico is door een overeenkomst gelegd bij aanvrager. De overeenkomst is voor u ter inzage gelegd.

Financiële, personele en organisatorische consequenties

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. Het heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld in geval er door de gemeente op basis daarvan kosten verhaald moeten worden. Dit is hier niet het geval. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten om de gemeente te vrijwaren van eventuele planschade.

Procedurekosten worden verhaald op basis van de legesverordening.

Termijn van uitvoering

Binnen een half jaar na verlening van de bouwvergunning dient de vergunninghouder een aanvang te hebben genomen met de bouw. Wanneer dit niet gebeurt hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid de vergunning in te trekken.

Verantwoording/evaluatie/effectmeting

Niet van toepassing.

Overige aandachtspunten

Inspraak

Een zienswijzeprocedure maakt deel uit van de vergunningprocedure zoals hiervoor is aangegeven.

Communicatie

Het besluit wordt kenbaar gemaakt aan aanvrager en aan degenen die een zienswijze hebben gegeven. Voorts wordt het besluit gepubliceerd.

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit om een projectbesluit vast te stellen staat rechtstreeks beroep open bij de Rechtbank.

Bekendmaking

Het vergunningbesluit wordt bekendgemaakt door publicatie in de Arena en Staatscourant en voorts op de gemeentelijke site en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Goedkeuring

Niet van toepassing

Bijlagen

Aanvraag plus ruimtelijke onderbouwing
Zienswijzenota
Overeenkomst planschade
Ontwerpbesluit

Ter inzage	Bijgevoegd
X	<input type="checkbox"/>
	X
X	<input type="checkbox"/>
X	<input type="checkbox"/>

Zeeland, 21 augustus 2012

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn - van der Houwen