

## **BIJLAGE 2: COLLEGE BESLUIT VAN 24 SEPTEMBER 2013**



**ADVIESNOTA BESTEMD VOOR  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS  
VAN AALBURG**

VERGADERING van 24 september 2013

4F

Nummer.

Onderwerp: partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 1999 ten behoeve van ontwikkeling Kasteel Meeuwen te Meeuwen.

**Samenvatting:**

Het bedrijf Kasteel Meeuwen wil op de locatie Kasteellaan 3 te Meeuwen het bestaande bedrijf uitbreiden met een mestbe- en verwerkingsinstallatie en een groundbank. Met deze beoogde ontwikkeling kan zij in een vraag voorzien en is de continuïteit van het bedrijf gewaarborgd. Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken wordt het college van burgemeester en wethouders gevraagd om principemedewerking te verlenen, om vervolgens de financiële voorwaarden waarop medewerking kan worden verleend uit te werken en daarna een bestemmingsplanprocedure op te starten om de haalbaarheid aan te kunnen tonen.

**Beslispunten:**

1. Besluit om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Kasteel Meeuwen om de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken;
2. Besluit om een bestemmingsplanprocedure op te starten om de planologisch - juridische haalbaarheid van het verzoek aan te kunnen tonen;
3. Besluit om het kostenverhaal met Kasteel Meeuwen te zijner tijd anderszins te verzekeren door middel van het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst, een overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap en een planschadeovereenkomst;
4. Besluit om in overleg te treden met de provincie teneinde het project al dan niet als maatschappelijke meerwaarde project op te pakken;

Opsteller: M(Michiel) Huijbregts / E. (Eelco) Eilander

Gezien afdeling. \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

Sector/afdeling: Grondgebied / VROM

Opmerkingen:

Datum: 9 september 2013

Paraaf sector/afdelingshoofd: *[Handwritten initials]*

Opmerkingen/gezien door:  
op:

bijlagen bij dit voorstel:  
1) projectvoorstel Kasteel Meeuwen;

Portefeuillehouder: H. Vreugdenhil

	Akkoord conform advies	Bespreken	Vervolgactie:
A.M.T. Naterop	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	Opiniërende vergadering op ...  Besluit: Opinie/Gemeenteraad d.d.
C.J. Schreuders	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	
H. Vreugdenhil	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	
S.B. de Backer	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	
B.A. Duijster	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	

Besluit:

- 1.
- 2.
- 3.

**CONFORM ADVIES**

## **Inleiding**

Drieweg Advies heeft op 22 juni 2012 namens de initiatiefnemer, de heer F. van de Vendel, een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan een bedrijfsuitbreiding. Op 11 september 2012 is door uw college besloten geen medewerking te verlenen aan dit principeverzoek. Aanleiding hiervoor was de strijdigheid met de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant en de onmogelijkheid om op dat moment af te wijken van die verordening.

Door het project aan te merken als meerwaardeproject zou alsnog medewerking verkregen kunnen worden van de provincie. Hiermee vervalt de belemmering die vorig jaar aanleiding was voor de afwijzing van het principeverzoek.

Momenteel exploiteert de initiatiefnemer op de locatie aan de Kasteellaan 3 te Meeuwen een mesttransport-, loon-, akkerbouw- en grondverzetbedrijf. Het transport van mest en bentoniet betreft de hoofdactiviteit. Deze activiteit behelst circa 47% van de totale bedrijfsactiviteiten. Hierna komen de agrarisch loonwerkactiviteiten en de akkerbouwactiviteiten (respectievelijk 35% en 18%).

Veehouders mogen in de toekomst niet méér mest produceren dan ze op eigen grond en via contracten met andere landbouwers en mestverwerkers kwijt kunnen. Voor Kasteel Meeuwen betekent dit dat voor de mestdistributie op basis van de nieuwe wet- en regelgeving geen toekomstperspectief meer zal zijn. Om wel aan de nieuwe wet- en regelgeving te kunnen voldoen en daarmee de continuïteit van het bedrijf te waarborgen is het noodzakelijk om een mestbe- en verwerkingsinstallatie te realiseren.

Met deze adviesnota wordt u gevraagd om principemedewerking te verlenen aan het beoogde ruimtelijke initiatief en in overleg te treden met de provincie om het project aangemerkt te krijgen als meerwaardeproject. Hierna kunnen de randvoorwaarden in het kader van de verplichte landschapsinvestering en het kostenverhaal uitgewerkt worden. Vervolgens kan de bestemmingsplanprocedure gestart worden. Over de laatste twee onderdelen wordt u nog separaat om een besluit gevraagd.

## **Beleidskader, doel en effect**

Wet ruimtelijke ordening. Verordening ruimte 2012. Verordening ruimte 2014.

Het opstarten van een bestemmingsplanprocedure om te onderzoeken of de beoogde ontwikkeling van een mestverwerkingsbedrijf aan de Kasteellaan 3 te Meeuwen planologisch - juridisch en financieel haalbaar is.

Het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan, het verkrijgen van instemming van de provincie en het uitwerken van de financiële voorwaarden waarop medewerking kan worden verleend.

## **Argumenten en kanttekeningen**

### *1.1 Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied 1999*

In het bestemmingsplan buitengebied heeft de locatie aan de Kasteellaan 3 te Meeuwen de bestemming "Bedrijven" met de functieaanduiding 'loonwerk- en grondverzetbedrijf'. Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk, hetgeen niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan.

### *1.2 Het initiatief past niet binnen de Verordening ruimte 2012*

Indien een ontwikkeling niet past binnen het bestemmingsplan en de gemeente wil hier wel medewerking aan verlenen dient er een beleidsafweging gemaakt te worden. In dit geval is het beleidskader van de provincie hierin leidend, welke gevormd wordt door de Verordening ruimte (hierna: Vr).

Artikel 2 van de Vr geeft aan dat wanneer een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, deze ontwikkeling gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur e.d. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een houtsingel, de uitbreiding en aanleg van waterpartijen, vochtig hooiland en mogelijk een ecologische verbindingszone van circa 6.800 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt aan de voorwaarden van de kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 2.2 Vr voldaan.

De Vr sluit mestbewerking uit bij de omschrijvingen van een agrarisch technisch hulpbedrijf en bij een agrarisch verwant bedrijf. Een mestverwerkingsbedrijf wordt daarom gezien als een niet-agrarisch bedrijf en dient te worden getoetst aan artikel 11.6 "Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen".

De Verordening ruimte geeft op basis van Artikel 11.6, lid 3 alleen uitbreidingsmogelijkheden voor een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m<sup>2</sup> of niet-agrarische bedrijven in de milieucategorie 3 of hoger, mits uitbreidingsmogelijkheden op het huidige bouwblok ontbreken of indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen. Ook mag de ontwikkeling niet leiden tot de nieuwbouw van één of meer bedrijfswoningen. Het initiatief betreft een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger met een omvang van meer dan 5000 m<sup>2</sup>. Aan de gestelde voorwaarden wordt dus niet voldaan.

### *1.3 Het initiatief past niet binnen de Verordening ruimte 2014*

Sinds kort ligt de beoogde wijziging van de huidige Verordening terinzage. De gemeente mag hier al op anticiperen. De beoogde Verordening ruimte 2014 zal vervolgens in maart/april 2014 in werking treden. In deze beoogde Verordening ruimte zijn in artikel 7.11 regels opgenomen voor VAB vestigingen voor niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een dergelijke ontwikkeling mag het bestemmingsvlak echter niet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup> en daar is in de huidige situatie al sprake van. In artikel 7.13 is een regel opgenomen om af te kunnen wijken bij VAB vestigingen voor mestverwerking of uitbreiding van een bestaande mestverwerking. Op de locatie is echter nu al sprake van een bestemmingsplan van 1,5 ha en dus is uitbreiding op grond van dit artikel ook uitgesloten.

De locatie voldoet wel aan de specifieke inrichtingseisen als genoemd in artikel 7.13, lid 3. De locatie ligt in het landelijk gebied op een goed ontsloten plek. Daarnaast is de huidige mestdistributie gericht op de regio en waarborgt dit de aanvoer van mest dat uit de directe omgeving van de locatie afkomstig is. Er is dus sprake van een duurzame locatie voor de realisatie van en mestverwerking.

### *1.4 Het initiatief past wel binnen gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena*

In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena is als uitgangspunt opgenomen dat uitbreiding van een bedrijf of de eigen locatie uitgangspunt is. Mocht uitbreiding op de eigen locatie niet mogelijk zijn dan dient, gelet op de omvang van het huidige bedrijf, uitgeweken te worden naar het regionale bedrijventerrein in Werkendam.

In onderhavige geval is uitbreiding op de huidige locatie echter goed mogelijk en landschappelijk inpasbaar. Daarmee past het binnen het regionale beleid en kan daarnaast de continuïteit van Kasteel Meeuwen worden gewaarborgd.

## *2. Zodra er financieel overeenstemming is over de voorwaarden waarop medewerking verleend kan worden, kan de bestemmingsplan procedure worden opgestart om de planologisch - juridische haikbaarheid aan te kunnen tonen.*

Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken zal er een bestemmingsplan procedure doorlopen moeten worden. In deze procedure moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan alle (milieuhygiënische) aspecten (archeologie, geluid, verkeer, flora en fauna, explosieven, stikstofdepositie, waterberging etc.) en aan de voorwaarden van de provincie (meerwaarde, kwaliteitsverbetering van het landschap).

Uit eerste toetsing is nog niets gebleken dat op voorhand de ontwikkeling uitsluit, maar richting provincie, waterschap en omgeving dient nog wel verder onderzoek en overleg plaats te vinden. Dit kan deels worden onderzocht tijdens en parallel aan de bestemmingsplanprocedure.

### *3.1 Om het kostenverhaal voor de beoogde ontwikkeling anderszins te kunnen verzekeren, dienen er drie overeenkomsten met de initiatiefnemer gesloten te worden.*

Kostenverhaal kan worden gedaan langs twee wegen, te weten de privaatrechtelijke weg van de exploitatieovereenkomsten en de publiekrechtelijke weg via het exploitatieplan. De uitgangspunten zullen over het algemeen voor beide documenten hetzelfde zijn. Het nadeel van een exploitatieplan is echter dat het jaarlijks opnieuw vastgesteld moet worden en dat het verhalen van de exploitatiebijdragen sterk afhankelijk is van het moment waarop een individuele verzoeker zijn omgevingsvergunning aanvraagt. Dit kan variëren van een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, maar ook pas na acht jaar. Een individuele verzoeker kan ook besluiten zijn ontwikkeling niet te realiseren en dus ook geen omgevingsvergunning aan te vragen. Dan hoeft hij ook de exploitatiebijdrage niet te betalen, maar heeft de gemeente al wel kosten gemaakt.

Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst kan het moment waarop de exploitatiebijdrage moet worden betaald met de individuele verzoeker afgesproken worden. De gemeente heeft dan concreet zicht op de betaling en dus is het kostenverhaal dan directer verzekerd. Daar komt bij dat in een exploitatieovereenkomst in overleg met de individuele verzoeker ook planoverschrijdende kosten (bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten, fondsbijdragen enzovoorts) verhaald kunnen worden.

De vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in een separate overeenkomst vastgelegd. Dit hangt samen met de model overeenkomst die in regionaal verband hiervoor gebruikt wordt. Deze aparte overeenkomst wordt als bijlage aan de anterieure exploitatieovereenkomst gevoegd.

Ten aanzien van het aspect planschade dient eveneens een separate overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten te worden.

De financiële randvoorwaarden voor het aangaan van de anterieure exploitatieovereenkomst, de overeenkomst voor de kwaliteitsverbetering van het landschap en de planschadeovereenkomst zullen verder uitgewerkt worden en op een later tijdstip en in een separaat advies aan u worden voorgelegd.

### *3.2 Geen overeenkomsten gesloten, betekent geen medewerking.*

De mogelijkheid bestaat dat een individuele verzoeker de toegezonden overeenkomsten niet ondertekent. Wanneer de toegezonden exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst niet wordt ondertekend, is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Als de overeenkomst voor de kwaliteitsverbetering van het landschap niet wordt ondertekend, is de kwaliteitsverbetering niet geborgd. Dit kan strijd met de Verordening Ruimte opleveren. Er zal dan geen procedure worden opgestart en ook wordt het project niet meer als meerwaarde project bij de provincie aangedragen.

*4.1 Het initiatief is uitermate geschikt als meerwaarde project ex artikel 13.4 Verordening ruimte 2012.* Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de regels van de Verordening ruimte, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Om een dergelijke 'proactieve' aanwijzing te krijgen dient er sprake te zijn van een beoogde ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen de Verordening ruimte of het bestemmingsplan, maar die wel een maatschappelijke meerwaarde kent. Belangrijke thema's voor deze maatschappelijk meerwaarde zijn 1) versterken concurrentiepositie, 2) bevorderen transitie platteland, 3) bereiken gezonde leefomgeving, 4) versterken regionale identiteit en kwaliteit van de leefomgeving, 5) realiseren van een robuust en veerkrachtig water –en natuursysteem en 6) het onderhouden van een goede stedelijke structuur. De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze thema's.

De voorgenomen ontwikkeling versterkt de concurrentiepositie van Kasteel Meeuwen, omdat er wordt voorzien in voldoende capaciteit om het mestoverschot te verwerken. Het bedrijf voorziet momenteel in de mestdistributie van dierlijke (vloeibare)mest van lokale veehouders. In de regio is sprake van een tekort aan erkende mestverwerkingsbedrijven. De initiatiefnemer wil de bestaande klanten hierin faciliteren door zelf mestverwerking aan te bieden en daarmee haar concurrentiepositie verder versterken. Mest is voor bedrijf een belangrijke bron van omzet. Momenteel zijn er 17 medewerkers in dienst voor enkel de mestdistributie. Door het aanbieden van mestwerking op het bedrijf blijven de bestaande werkplekken behouden en worden er op termijn nog eens minimaal 4 extra werkplekken gecreëerd.

Initiatiefnemer gaat deelnemen aan een innovatieproject van het Rijk om op een vernieuwende wijze waarde te creëren. Daarnaast wordt tevens de ecologische en landschappelijke structuur versterkt.

Het draagt bij aan het versterken van de regionale identiteit en kwaliteit van de leefomgeving. De cultuurhistorische waardevolle bebouwing van Kasteel Meeuwen wordt namelijk beter gepositioneerd doordat de gracht aan de achterzijde van het kasteel ook wordt teruggebracht aan de voorzijde van het kasteel. Het kasteel komt hiermee prominenter in het landschap te liggen.

Het draagt bij aan het realiseren van een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem. De initiatiefnemer zal als compensatie een in de omgeving gelegen Ecologische Verbindingszone aanleggen.

### **Kanttekening**

Het verzoek betreft een principeverzoek. Uit onderzoek moet nog blijken of het initiatief planologisch - juridisch en economisch haalbaar is. Onderdelen die hier in ieder geval als aandachtspunt gelden zijn de hoge archeologische waarde, de waterberging in verband met de compensatie voor het verharderen van het terrein en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Nog onduidelijk is welke gevolgen de mogelijke uitbreiding van Kasteel Meeuwen heeft op de stikstofdepositie (uitbreidingsruimte andere agrariërs) in het Buitengebied. Ook dit dient nog inzichtelijk gemaakt te worden.

### **Aanpak en proces**

Na instemming van het college wordt het volgende proces beoogd:

1. Vooroverleg met de provincie i.v.m. maatschappelijke meerwaarde
2. Na positieve reactie provincie opstellen conceptovereenkomsten en vaststelling door college (hiervoor wordt u te zijner tijd in een separaat advies om gevraagd);
3. Versturen overeenkomsten en initiatiefnemer uitnodigen om deze te bespreken;
4. Na ondertekening overeenkomsten publicatie voorbereiding bestemmingsplan;
5. Opstellen voorontwerpbestemmingsplan (verder: vobp);
6. Formeel verzoek aan provincie i.v.m. maatschappelijke meerwaarde;
7. Proactieve aanwijzing GS binnen, dan;
8. Goedkeuring college van B en W terinzage legging vobp (hiervoor wordt u te zijner tijd in een separaat advies om gevraagd)
9. Vobp naar vooroverlegpartners en terinzagelegging;

### **Juridische consequenties**

Op de aanstaande ruimtelijke procedure is de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening met de daarin voorgeschreven procedures van toepassing.

### **Communicatie en burgerparticipatie**

Na uw besluit zal contact worden opgenomen met de initiatiefnemer en de provincie. Tevens zal er een informatieavond voor de omgeving worden georganiseerd over het voorgenomen initiatief.

Daarnaast zal worden gewerkt aan de financiële uitgangspunten ten behoeve van de anterieure exploitatieovereenkomst, de overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap en de planschadeovereenkomst. Deze worden te zijner tijd in tweevoud verzonden aan de initiatiefnemer met verzoek om van alle overeenkomsten de beide exemplaren getekend te retourneren. Nadat deze zijn terug ontvangen wordt een kennisgeving van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gepubliceerd in Het Kontakt en de Staatscourant. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan door het college is vrijgegeven zal dit ter inzage gelegd worden voor een periode van zes weken.

### **Regionale en lokale aspecten**

De beoogde ontwikkeling is conform regionaal beleid zoals de structuurvisie. De uitbreiding van het bedrijf zal te zijner tijd worden teruggekoppeld in het RRO.

### **Financiële en personele consequenties**

Voor de begeleiding van dit project dienen ambtelijke uren beschikbaar gesteld te worden. Het gaat hier om zowel interne ambtelijke uren als externe ondersteuning. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden opgenomen in de berekening voor het kostenverhaal. Middels de anterieure exploitatieovereenkomst worden deze kosten vervolgens op de initiatiefnemer verhaald. Tot het moment dat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend zijn de kosten voor rekening van de gemeente.

In het toegezegde collegebesluit over het kostenverhaal zullen de financiële en personele consequenties verder worden uitgewerkt.

### **Advies**

1. Besluit om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Kasteel Meeuwen om de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken;
2. Besluit om een bestemmingsplanprocedure op te starten om de planologisch - juridische haikbaarheid van het verzoek aan te kunnen tonen;
3. Besluit om het kostenverhaal met Kasteel Meeuwen te zijner tijd anderszins te verzekeren door middel van het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst, een overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap en een planschadeovereenkomst;
4. Besluit om in overleg te treden met de provincie teneinde het project al dan niet als maatschappelijke meerwaarde project op te pakken.