



Raadsinformatiebrief

Aan	: Raad
Van	: College van B&W
Behandeld in collegevergadering d.d.	: 27 maart 2012
Datum	: 27 maart 2012
Contactpersoon	: M. Horeman

Onderwerp:

Aanvullende vragen sanering agrarisch bedrijf Pastoor Jurgensstraat 21 te Esbeek

Inleiding/aanleiding:

Naar aanleiding van het besluit van het college om mee te werken aan de sanering van agrarisch bedrijf Pastoor Jurgensstraat 21 te Esbeek zijn schriftelijke vragen gesteld door de fracties van 6KB en CDA. Het dossier 'Pastoor Jurgensstraat 21 te Esbeek' kent enige historie. Het college hecht eraan om deze geschiedenis te schetsen alvorens de gestelde vragen te beantwoorden.

Informatie:**Aanleiding:**

Er zijn in het verleden twee aanleidingen geweest om in overleg te treden met de eigenaren over sanering:

- 1) De pilot reconstructie die in de gemeente Hilvarenbeek heeft gelopen. In dit project (en later in het reconstructieplan) werd gestreefd naar het saneren van veehouderijbedrijven uit de woonomgeving. Omstreeks 2002 zijn op initiatief van de gemeente gesprekken gevoerd tussen de reconstructiecommissie De Hilver, de 'Stichting Milieuhinder uit de Leefomgeving' en de eigenaren;
- 2) De verplaatsing van het mechanisatiebedrijf G.J. de Kok uit de kern van Esbeek naar bedrijventerrein De Mierbeek. Hierbij zijn afspraken gemaakt over het invullen van de achterblijvende locatie met woningbouw. Deze woningbouw werd/wordt belemmerd door de geurhindercontour van het bedrijf aan de Pastoor Jurgensstraat 21. De gemeente en De Kok hebben in 2004 in een convenant vastgelegd dat zodra de geurcontour is gesaneerd, woningbouw wordt gerealiseerd.

In 2005 is het reconstructieplan Beerze-Reusel vastgesteld, waarmee de 'integrale zonerings' van kracht werd. Intensieve veehouderijbedrijven in extensiveringsgebied werden beperkt in hun ontwikkeling. Het bedrijf Pastoor Jurgensstraat 21 ligt in extensiveringsgebied, en kon dus vanaf dat moment niet verder uitbreiden. Vanaf 2013 gaan aangescherpte eisen gelden voor milieu en dierwelzijn. De maatschap Hesselmans geeft aan dat zonder schaalvergroting deze investeringen niet rendabel te maken zijn.

Chronologie besluitvorming

Op 30 maart 2004 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan de herinrichting van de locatie Oude Trambaan / Pastoor Jurgensstraat / Tuldensedijk. De genoemde 'herinrichting van de locatie' betrof een plan waarbij twee bedrijven gesaneerd zouden worden: Pastoor Jurgensstraat 21 (Maatschap Hesselmans) en Tuldensedijk 3 (A. Hesselmans). Als tegenprestatie zouden er dan 12 sociale koopwoningen, 16 twee-onder-een-kap-woningen en 2 ruime vrijstaande woningen worden gerealiseerd (totaal 30 woningen).

Aanvullend hierop heeft de maatschap Hesselmans verzocht om een tweede bedrijfswoning te kunnen realiseren aan de Dunsedijk 1b te Esbeek.

Op 7 december 2004 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een vrijstelling van het bestemmingsplan (artikel 19 lid 1 WRO) ten behoeve van een tweede bedrijfswoning aan de Dunsedijk 1b te Esbeek in verband met het verplaatsen cq saneren van het bedrijf aan de Pastoor Jurgensstraat 21 te Esbeek. Aan medewerking was de voorwaarde verbonden dat er *'een totaal overeenkomst tot stand komt over de herinrichting van de locatie aan de Past. Jurgensstraat.'* (bron: collegebesluit 7 december 2004). Deze voorwaarde geldt dus voor het plan om twee bedrijven te saneren en 30 woningen te ontwikkelen.

Op 9 maart 2006 verstuurt de gemeente een brief aan de maatschap Hesselmans waarin wordt gevraagd naar de stand van zaken. Reden is het voornemen om plan 'De Leeuwerik II' te gaan ontwikkelen.

Op 20 december 2007 wordt opnieuw een verzoek ingediend door de maatschap Hesselmans. Er is toen verzocht om wijziging van het bestemmingsplan, opnieuw voor de sanering van twee bedrijven en het herontwikkelen met 30 woningen. Op 25 februari 2009 verstuurt de gemeente een brief waarin melding wordt gemaakt van een nieuwe werkwijze voor dit soort verzoeken. Bijgevoegd is een vragenlijst waarmee het verzoek verduidelijkt moet worden. Op 12 mei 2009 wordt de vragenlijst ingevuld terug ontvangen.

In die periode heeft de eigenaar van het bedrijf aan de Tuldensedijk 3 gekozen om uit te breiden in plaats van saneren. Daardoor kon de beoogde gebiedsontwikkeling niet doorgaan.

Eind 2009 heeft de maatschap Hesselmans opnieuw een principeverzoek ingediend voor het saneren cq verplaatsen van het bedrijf. Hierbij is gevraagd om op de locatie Pastoor Jurgensstraat 21 / Oude Trambaan vier huizen te mogen bouwen. Daarnaast werd gevraagd om de bedrijfswoning te mogen verplaatsen naar de Dunsedijk 1b te Esbeek.

Naar aanleiding van dit verzoek heeft het college op 27 juli 2010 besloten om in principe mee te werken aan het realiseren van vier woningen aan de Pastoor Jurgensstraat 21 te Esbeek. M.b.t. het realiseren van een tweede bedrijfswoning aan de Dunsedijk heeft het college besloten dit niet te koppelen aan de sanering, maar hiervoor een aparte procedure (met een aparte beoordeling) te volgen.

In reactie hierop heeft de maatschap Hesselmans op 14 september 2010 een aanvraag gedaan voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning aan de Dunsedijk 1b te Esbeek. Het college heeft op 27 september 2011 besloten om hieraan geen medewerking te verlenen. Uw raad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Vervolgens heeft de maatschap Hesselmans op 25 oktober 2011 een laatste aanvraag ingediend. Op 10 januari 2012 heeft ons college besloten medewerking te verlenen aan het saneren van het bedrijf Pastoor Jurgensstraat 21 te Esbeek, waarbij twee geschakelde woningen en vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Uw raad is hierover opnieuw geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Beantwoording vragen 6KB

Afwijking van advies Regiekamer

Wij hebben in vraag 1) expliciet verwezen naar het advies van de regiekamer, maar daar wordt in de raadsinformatiebrief in het geheel niet op ingegaan. Daarom onze vervolgvragen:

1. *Was het de regiekamer bij het geven van het advies van 22 november 2011 bekend dat de locatie in stedelijk gebied ligt en de ruimte-voor-ruimeregeling dus niet van toepassing is?*

Antwoord: daaraan is de regiekamer in haar beoordeling voorbij gegaan.

2. *Zo ja, dan is ons nog steeds niet helder waarom de regiekamer adviseert 4 woningen toe te staan (conform collegebesluit juli 2010) en het college dit aantal verhoogt naar 6. Graag uitleg hierover.*

Antwoord: In de regiekamer wordt een aanvraag vanuit verschillende vakdisciplines besproken, waarna de dossierhouder het college adviseert. In dit geval is de regiekamer voorbij gegaan aan het feit dat de beleidsregel Ruimte voor Ruimte niet van toepassing is. De dossierhouder heeft daarom in zijn advies de beoordeling van de regiekamer aangevuld.

Het aantal van zes woningen is niet verhoogd door het college, maar aangevraagd door de initiatiefnemer. Deze aanvraag is gebaseerd op een visie die coöperatie Esbeek in oktober 2010 heeft ingediend bij de gemeente. De zes woningen zijn stedenbouwkundig verantwoord in te passen. De ruimtelijke kwaliteit van Esbeek neemt toe, met name door de mogelijkheid om het terrein van G.J. de Kok te saneren conform het in 2004 gesloten convenant. Bovendien zorgt het saneren van het agrarisch bedrijf voor een aanzienlijke verbetering van de leefbaarheid in Esbeek.

3. *Zo nee, was het dan niet juister geweest de regiekamer om een nieuw advies te vragen en dan pas een besluit te nemen?*

Antwoord: niet van toepassing.

4. *In algemene zin: In welk percentage van de behandelde gevallen is het college tot nu toe afgeweken van het advies van de Regiekamer? Hoe gaat het college hier in algemene zin mee om, kan het college zonder meer afwijken van een advies of moeten daar zwaarwegende argumenten voor zijn?*

Antwoord: in de regiekamer wordt een aanvraag integraal besproken, waarna de dossierhouder het college adviseert. Het komt niet vaak voor dat een dossierhouder afwijkt van de beoordeling van de regiekamer. Hierover zijn geen cijfers beschikbaar. In meer algemene zin geldt dat het college samen met de gemeenteraad en de burgemeester de enige bestuursorganen zijn in de gemeente. Zij hebben allen op basis van hun verantwoordelijkheid het recht om, gemotiveerd, besluiten te nemen. Ook wanneer deze afwijken van adviezen. Hoewel dat voorkomt, is dat in dit onderhavige geval dus niet gebeurd.

Gelijkheidsbeginsel

Uw college stelt dat binnen de gemeente zich geen gelijk geval meer voordoet. Dat doet er o.i. niet aan af dat elk besluit inhoudelijk behoorlijk gemotiveerd moet worden, zeker als het belang zo groot is als in de onderhavige kwestie. Ook als gevallen niet exact gelijk zijn, zullen ze in verhouding tot elkaar moeten worden behandeld.

Onze vraag blijft hoe het aantal woningen dat wordt toegestaan, is bepaald. Ligt hier een berekening aan ten grondslag, bijvoorbeeld op basis van een taxatie van de waardevermindering van het agrarisch bedrijf of een begroting van de verwachte verplaatsingskosten? Zo niet, hoe is het aantal woningen dan bepaald? Had het even goed 5 of 7 of welk willekeurig aantal kunnen zijn?

Antwoord: nee. Het aantal van zes woningen is aangevraagd door de initiatiefnemer en gebaseerd op een visie van coöperatie Esbeek. Een eerdere aanvraag (zie ook de chronologie van de besluitvorming) betrof vier woningen én een tweede bedrijfswoning. In de gehonoreerde aanvraag is de tweede bedrijfswoning vervangen door twee woningen. Het college vindt de aangevraagde zes woningen stedenbouwkundig verantwoord Tegelijkertijd heeft het college uitgesproken dat de rest van het gebied agrarisch dient te blijven. Hiermee is een duidelijke grens getrokken voor de stedenbouwkundige afronding van de kern op deze locatie.

Beantwoording vragen CDA

A het coalitieakkoord;

A.1. Is het College het met ons eens dat de heer Hesselmans geen stukken aan de raad heeft overhandigd die de besluitvorming op elk moment duidelijk en transparant maken? Zo ja waarom wijkt het College af van het Coalitie akkoord, zo nee wat wordt dan bedoeld met de tekst: "Mocht dat wel het geval zijn, dan overhandigt de heer Hesselmans aan de gemeenteraad stukken waaruit dit duidelijk en transparant blijkt."?

Antwoord: het college heeft geen oordeel over het al dan niet nakomen van de afspraken in het coalitieakkoord. Het is aan de partijen die deze afspraak gemaakt hebben (gemeenteraad en wethouder Hesselmans) om deze afspraken te interpreteren.

A.2. Is het College het met ons eens dat de Raad geen volledig inzicht heeft gekregen in de relevante privébelangen van de heer Hesselmans? Zo ja wat is de reden hiervan, zo nee wat is dan uw redenering daarbij?

Antwoord: het college heeft geen oordeel over het al dan niet nakomen van de afspraken in het coalitieakkoord. Het is aan de partijen die deze afspraak gemaakt hebben (gemeenteraad en wethouder Hesselmans) om deze afspraken te interpreteren.

A.3. Is het College het met ons eens dat ondanks de stelling in het coalitieakkoord dat deze zaak niet aan de orde zal komen in de komende jaren dit toch gebeurd is? Zo ja wat is de reden hiervoor en zo nee wat is dan uw redenering?

Antwoord: nee. Het coalitieakkoord sluit niet uit dat besluitvorming aan de orde kan zijn: "Mocht dat wel het geval zijn, dan overhandigt de heer Hesselmans aan de gemeenteraad stukken..."

Het college heeft een ingekomen schetsplan beoordeeld zoals te doen gebruikelijk bij ruimtelijke initiatieven c.q. aanvragen.

A.4. U wilt meewerken aan het verzoek tot sanering van het bedrijf van de heer Hesselmans. In de bijlage van het Coalitie akkoord staat dat voor de bekostiging woningbouw noodzakelijk kan zijn. Kunt u aangeven waarom woningbouw noodzakelijk is? Hoe bent u tot de conclusie gekomen dat hiervoor 6 woningen dienen te worden gebouwd?

Woningbouw is ter plaatse een gewenste ontwikkeling. Het gebied is niet voor niets in de gemeentelijke structuurvisie en in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als 'zoeklocatie nieuwe ontwikkeling' respectievelijk 'stedelijk gebied'. Het aantal van zes woningen is bepaald in de aanvraag van de initiatiefnemer (zie ook het antwoord op de vraag 'gelijkheidsbeginsel' van 6KB).

B gemeentelijk beleid;

B.1. Is het saneringsplan getoetst aan de gemeentelijke Structuurvisie? Zo ja wat zijn dan de bevindingen, zo nee waarom is dit niet gebeurd?

Antwoord: ja, de projectlocatie is in de gemeentelijke Structuurvisie benoemd als 'zoeklocatie nieuwe ontwikkeling'. De aangevraagde ontwikkeling past hierin. Overigens heeft de maatschap Hesselmans een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-structuurvisie, met de vraag de functieverandering naar woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Op 9 februari 2010 heeft de gemeente deze zienswijze als volgt beantwoord: "Op grond van het vooroverleg met de provincie wordt de begrenzing van de kernen afgestemd op de kaarten van de Verordening ruimte. Daardoor komt het gebied binnen de kern te liggen. De structuurvisie verzet zich niet tegen de beoogde ontwikkeling."

B.2. Is het saneringsplan getoetst aan de volledige gemeentelijke Woonvisie? Zo ja wat zijn dan de bevindingen, zo nee waarom is dit niet gebeurd?

Antwoord: Ja. Op dit moment is er plancapaciteit voor 14 woningen in Esbeek. Volgens de gemeentelijke woonvisie moeten er in het scenario 'provincie' tot 2030 nog 129 woningen aan de

woonvoorraad in de kern Esbeek worden toegevoegd. Tot 2030 is er dus nog ruimte voor 115 woningen. Met de realisatie van de voorliggende aanvraag zouden vijf woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Op het terrein van G.J. de Kok zijn (volgens het convenant) 12 tot 13 woningen voorzien. Genoemde aantallen woningen passen nog ruim binnen de woningbouwopgave in Esbeek.

B.3. Is in het besluit rekening gehouden met het gemeentelijke Woningbouwprogramma? Zo ja wat zijn dan de bevindingen, zo nee waarom is dit niet gebeurd?

Antwoord: zie antwoord op vraag B2 hierboven.

B.4. Is in het besluit rekening gehouden met de Toewijzingsverordening? Zo ja wat zijn dan de bevindingen, zo nee waarom is dit niet gebeurd?

Antwoord: er is geen rekening gehouden met de Toewijzingsverordening. Deze verordening ziet op het toewijzen van kavels bouwgrond door de gemeente. In dit geval is er geen sprake van uitgifte van kavels door de gemeente.

B.5. Is in het besluit rekening gehouden met de Inbreidingsnotitie? Zo ja wat zijn dan de bevindingen, zo nee waarom is dit niet gebeurd?

Antwoord: De uitgangspunten van de Inbreidingsnotitie zijn op punten achterhaald door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Inmiddels is er bovendien niet langer sprake van een woningbouwcontingent, maar wordt getoetst aan het woningbouwprogramma (zie ook antwoord op vraag B2 en B3). Als laatste zegt de inbreidingsnotitie iets over de ruimtelijke kwaliteit. Dit is aan de orde bij de uitwerking van het plan, en wordt in een later stadium beoordeeld.

C de anterieure overeenkomst;

C.1. Is het college met ons van mening dat de kosten voor eventuele openbare voorzieningen zoals straataankleding, riolering, ontsluitingen, aanpassingen aan straat, etc. voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Zo nee waarom niet, en zo ja waarom is dit niet expliciet opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Antwoord: ja. Daarom is dit wel opgenomen: in artikel 13 van de anterieure overeenkomst.

C.2. Is het college met ons van mening dat de uitwerking van de Toewijzingsverordening en/of Woonvisie (doelgroepen en woning kwaliteitskenmerken) in de anterieure overeenkomst dienen te worden opgenomen? Zo nee waarom niet en zo ja waarom is dit niet expliciet opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Antwoord: nee. De toewijzingsverordening is niet aan de orde (zie ook antwoord op vraag B4). De kwaliteitskenmerken van de te bouwen woningen worden later beoordeeld, wanneer het plan meer concreet wordt.

D advies Regiekamer.

D.1. Is het juist hetgeen wij stellen, namelijk dat: " De Regiekamer is ooit opgezet en fungeert tot op heden als orgaan dat een integrale ambtelijke afweging van plannen maakt en haar advies vervolgens terug meldt naar de plan indiener (burger) en het College. " ? Zo ja mag de plan-indiener er dan ook waarde aan hechten? Zo nee hoe fungeert de regiekamer dan wel en wat is de status van haar advies wat zij terug meldt aan de planindiener?

Antwoord: In de regiekamer wordt een aanvraag integraal besproken, waarna de dossierhouder het college adviseert. Het college neemt vervolgens een besluit. Dit besluit wordt medegedeeld aan de aanvrager. De regiekamer is zeker geen orgaan (in de zin van de gemeentewet).

De regiekamer, noch de dossierhouder, meldt de uitkomst formeel terug aan de aanvrager. Dit gebeurt door het college of (in mandaat) namens het college.

D.2. Is het gebruikelijk dat, ondanks dat alle disciplines in de regiekamer vertegenwoordigd zijn, het ambtelijk advies aan het College afwijkt van het advies van de Regiekamer? Zo ja wat is dan waarde van het advies van de Regiekamer aan een planindiener als daar in het advies aan het College van kan worden afgeweken? Zo nee wat is daar dan bij dit advies de reden van?

Antwoord: het college beslist op basis van het voorstel dat wordt voorgelegd. In onderhavig geval heeft de verantwoordelijk medewerker geconstateerd dat in de beoordeling van de regiekamer voorbij is gegaan aan het feit dat de beleidsregel Ruimte voor Ruimte niet van toepassing is. Daarom is hij in zijn advies afgeweken van de beoordeling van de regiekamer.

Status:

Ter kennisname: beantwoording van schriftelijke vragen ex artikel 44 van het reglement van orde van de gemeenteraad van Hilvarenbeek. De schriftelijke vragen zijn gesteld door de fractie 6KB en de fractie CDA.

Bijlagen:

1. Schriftelijke vragen 6KB d.d. 23 februari 2012
2. Schriftelijke vragen CDA d.d. 15 maart 2012