

INFORMATIENOTA

M31

Zaaknummer: Z-18-65956
Documentnummer: VB/Raad/18/00681
Onderwerp: Aanvullende informatie varianten Dennenkamp 1b
Vergadering B&W: 21 augustus 2018
Raadsvergadering: 27 september 2018
Portefeuillehouder: Wethouder N.A.V. Verheul
Ambtenaar: M.A. Wijnen
Telefoonnummer: 06-14624970
Mailadres: M.Wijnen@bergendal.nl

Aan de gemeenteraad,

Kennisnemen van aanvullende informatie varianten Dennenkamp 1b

Waarom nu naar de raad?

Door het raadspresidium is besloten om het raadsvoorstel en daarbij behorende concept-besluit (zie bijlage I; hierbij behorende bijlagen toegevoegd als bijlage Ia t/m If) over de casus Dennenkamp 1b van de agenda te halen van de vergadering van 5 juli, en de behandeling te verplaatsen naar de raadsvergadering van 27 september. Tevens is verzocht om aanvullende informatie op een aantal punten.

De eigenaar / initiatiefnemer van het plan voor de melkfabriek heeft bij het uitblijven van richtinggevende besluitvorming door de raad aangegeven zich niet langer gebonden te voelen aan het gemeenschappelijk doorlopen traject waarbij diverse varianten in beeld zijn gebracht.

Deze gewijzigde situatie en het verzoek vanuit het presidium om extra informatie vormen de aanleiding voor deze raadsinformatienota en de daarbij behorende bijlagen.

Gewijzigde situatie

Op grond van het voorgaande is het concept-raadsbesluit - zoals in juni door ons college was opgesteld – niet langer aan de orde. Voor het gezamenlijk met de eigenaar onderzoeken van de haalbaarheid van de meest wenselijke variant en het hiertoe afsluiten van een intentieovereenkomst bestaat bij de eigenaar op dit moment geen draagvlak, aangezien hij heeft aangegeven nu vooral (eenzijdig) te gaan werken aan het realiseren / op nieuw in gebruik nemen van de kippenfarm.

Op vrijwillige basis kan de eigenaar natuurlijk wel besluiten om alsnog af te zien van de variant kippen, zeker zolang nog geen onomkeerbare grote investeringen zijn gedaan in reactivering van de kippenfarm. Een duidelijke uitspraak vanuit uw raad met voldoende perspectief zou hiervoor waarschijnlijk een eerste vereiste zijn.

Verzoek om aanvullende informatie

Door het presidium is de volgende aanvullende informatie opgevraagd:

1. De voor- en nadelen van de woonvariant (beeld vanaf Zevenheuvelenweg, samenhang met Achilles en De Linde);
2. Informatie over de variant 'Food Village';
3. De afgewezen variant woningbouw op de locatie waar nu carnavalswagens gebouwd worden en verplaatsing van de carnavalsbouwers naar de Dennenkamp, dan wel een andere variant waarbij aankoop van de locatie door de gemeente plaatsvindt;
4. De melkvariant mag er uit van een aantal leden vanwege de eerdere besluitvorming. Anderen vinden dit het meest reële alternatief voor kippen en goed om deze variant er in op te nemen en alle voor- en nadelen, inclusief verkeersaspecten, daarvan te vermelden. Het college constateert dat er niet expliciet en door een meerderheid is besloten om de melkvariant niet meer serieus te mee te nemen in de afwegingen. Er is in december besloten om op basis van het voorliggende plan en de toen geldende kennis en argumenten geen toestemming te geven voor een functieverandering van agrarisch naar industrie.

In aanvulling hierop geven wij u nog wat aanvullende inhoudelijke en procesinformatie over de variant 'kippen'. Daarnaast wordt nog kort gewag gemaakt van de in eerdere stadia besproken ideeën / varianten 'Koeien' en 'Karten'.

Ad 1: Variant Big Barn-woningen

Het idee van wonen op deze locatie is ontstaan door intensief mee te denken aan oplossingen in een complexe situatie. De eigenaar zit met een duur gebouw en om dit rendabel te maken zijn er maar beperkte mogelijkheden.

Een reguliere woonwijk op deze locatie is op het eerste gezicht niet de meest logische en gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het zal hierbij moeten gaan om een nieuwe vorm van wonen, al dan niet in combinatie met bijgebouwen, die innoverend is, en een gebondenheid heeft met het buitengebied en daarmee een rechtvaardiging vormt voor deze keuze. Het zal dan dus alles behalve een 'reguliere' woonwijk moeten worden.

Daarbij wordt gewezen op het risico van versnippering van het open en grootschalige karakter van het gebied, door de aanleg van kleinere woonpercelen en de daarbij horende bebouwing, beplanting en overige voorzieningen. Dit zal vooral vanaf (sommige plekken langs) de Wylerbaan, de Cranenburgsestraat en – uiteraard – de Dennenkamp duidelijk waarneembaar zijn. Vanaf de Zevenheuvelenweg en de Derde Baan wordt het zicht op de locatie op verreweg de meeste plekken onttrokken door begroeiing of plooiën in het landschap. Ook valt eventuele bebouwing van de planlocatie tegen de gemêleerde achtergrond / horizon vanaf deze afstand minder op.

Normaliter en conform ons ruimtelijk beleid, vinden nieuwe woningbouwontwikkelingen op inbreidingslocaties plaats. Af en toe wordt ook in de vorm van een uitbreidingswijk gebouwd. Deze uitbreidingswijken liggen dan vaak wel direct tegen de bestaande bebouwing aan. De onderhavige locatie ligt echter nog een stukje achter de voetbalvelden, die op hun beurt achter het partycentrum De Linde aan de Cranenburgsestraat liggen. Vanuit ruimtelijk oogpunt zou het logisch zijn dat juist de woningbouw dichtert tegen de Cranenburgsestraat zou komen te liggen

(wat de ontsluiting ook gemakkelijker maakt), en de sportvelden juist op het meest naar achter liggende stuk. Overigens is de directie van de Linde ook bereid om over een totaalontwikkeling mee te denken, in plaats van alleen het maken van een plan voor de locatie Dennenkamp 1b. Ook is er rondom (betaald) voetbalvereniging Achilles '29 op dit moment de nodige dynamiek. Op dit moment valt niet in te schatten of deze dynamiek zich ook zal uiten in een veranderende ruimte- of accommodatiebehoefte voor de vereniging. Ook dit noopt eigenlijk tot het maken van een pas op de plaats voor wat betreft een solitaire ontwikkeling van de locatie Dennenkamp 1b. Te verwachten valt echter dat de eigenaar van de kippenfarm – in verband met het hiermee gepaard gaande tijdsverloop – daar niet veel enthousiasme meer voor kan opbrengen.

Uiteraard is het Big Barn-wonen (nog) niet opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Van een vast gemeentelijk woningbouwcontingent is echter geen sprake meer, waardoor we ervan uitgaan dat bij een goede – met de provincie en de subregio af te stemmen - onderbouwing deze woningen kunnen worden ingepast in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Verkeer en infrastructuur

Gebaseerd op het aantal van 20 woningen waar in de huidige schets van is uitgegaan, zal dit naar verwachting ca. 160 verkeersbewegingen per dag genereren (CROW kengetallen, landelijk woonmilieu, bovenmodale woningen). Ook zal bij dit scenario rekening moeten worden gehouden met meer aanpassingen aan de infrastructuur dan dat bij 'melk' het geval is. Passeerplaatsen alleen zijn onvoldoende, er moet worden gedacht aan verbreding van de Dennenkamp ofwel een tweede ontsluiting via het sportpark (in beide gevallen conform CROW richtlijnen; denk ook aan landbouwverkeer, hulpdiensten, vuilophaal- en bezorgdiensten).

Ad 2: Variant 'Food Village'

Het concept past op zich heel goed in het gemeentelijk beleid van korte voedselketens. Nadere beschouwing leert dat deze variant in planologische en praktische zin helaas moeilijker valt te realiseren. Door de provincie is (achteraf) aangegeven dat deze variant toch wat lastiger ligt vanuit provinciaal ruimtelijk beleid op het gebied van (perifere) detailhandel. Dus als het bijvoorbeeld gaat om verkoop van voedsel e.d. (en dan met name vanaf 1.500 m²) past het niet binnen het provinciaal beleid. Focus moet dus niet liggen op detailhandel, maar op andere food-functies (productie, educatie e.d.).

Verder kunnen vraagtekens gezet worden bij het verdienmodel van dit concept (afgezet tegen benodigde investeringen in de locatie). Als detailhandel slechts in beperkte mate is toegestaan, dan is de kans op een positief verdienmodel zeer klein.

Tot slot is voor de realisering van het concept de medewerking van heel veel (lokale) partijen nodig (producenten, winkeliers, investerende partijen). Ook dit maakt realisering op korte termijn vrijwel onmogelijk. Er is op dit moment nog geen partij bekend welke het financiële risico van de ontwikkeling gaat dragen en de kar gaat trekken.

Het bovenstaande leidt dus tot de conclusie dat dit concept in planologische, economische en praktische zin lastig valt te realiseren.

Verkeer en infrastructuur

Bij dit concept is in dit stadium lastig iets te zeggen over de hoeveelheid verkeersbewegingen. Dit hangt sterk van hoeveel en welke functies er precies komen te zitten, en hoeveel bezoekers dit trekt. Uitgaande van goed lopende publiekstrekkingen (wat toch de bedoeling is), kan de dagelijkse hoeveelheid verkeer al snel (ruim) meer zijn dan bij de variant Big Barn-wonen. Er moet rekening mee worden gehouden dat de huidige infrastructuur moet worden aangepast, hetgeen dan nog weer extra drukt op de toch al lastige situatie inzake de financiële haalbaarheid.

Ad 3: Variant bouwlocatie praalwagens / aankoop locatie

In februari 2018 is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de Groesbeekse carnavalsverenigingen te huisvesten in het bestaande gebouw aan de Dennenkamp 1b. Als financiële draager van dit plan zou dan op de bestaande locatie van de verenigingen aan de Heikantweg woningbouw kunnen worden ontwikkeld.

Van dit plan is een financiële doorrekening gemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat het plan een financieel tekort oplevert van 1,25 tot 1,5 miljoen (afhankelijk van het te kiezen woningtype). Het bovenstaande is exclusief jaarlijks terugkerende beheers- en onderhoudskosten van het gebouw. Ook staat het ontwikkelen en exploiteren van vastgoed voor derden haaks op de gemeentelijke visie, dat de samenleving in eerste instantie zoveel mogelijk zelf aan zet is / verantwoordelijkheid neemt. Ook zou sprake kunnen zijn van een precedentwerking met betrekking tot het gemeentelijk accommodatiebeleid. Verder dient bij deze variant ook nog goed naar het aspect 'staatssteun' te worden gekeken.

De onderzoeksmemo en de financiële doorrekening zijn als **bijlage IIa en IIb** aan deze nota toegevoegd.

Voormalig wethouder Ten Westeneind heeft vervolgens overleg gehad met gedeputeerde Meijers om te peilen of de provincie bereid was om het tekort (deels) af te dekken. Deze bereidheid bleek er niet te bestaan, waarna het college in meerderheid tot de conclusie is gekomen dat het plan financieel niet haalbaar was. Verder onderzoek naar de realiseringmogelijkheden van dit plan is vanaf dat moment achterwege gebleven.

Verkeer en infrastructuur

Ook bij deze invulling is het lastig om een aanname te doen over de hoeveelheid verkeer. Een grove inschatting is dat zeker in het piekseizoen van deze verenigingen, de dagelijkse hoeveelheid verkeer wel in de buurt kan komen van de variant Big Barn-wonen (ca. 20 woningen).

Ad 4: Variant 'melk'

Voor de inhoudelijke voors en tegens van deze variant wordt verwezen naar bijlage I, het oorspronkelijke raadsvoorstel.

Namens de eigenaar is aangegeven dat men op dit moment bezig is met het realiseren van een melkfabriek in de provincie Brabant. Het (planologische en procedurele) voordeel van deze locatie is dat op deze grond al een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zit. Lange procedures zijn hier dus niet nodig. De kavel is echter onbebouwd. Het financiële en tijdstechnische voordeel op de locatie Dennenkamp is dat hier al een hal aanwezig is.

Op dit moment zijn nog geen onomkeerbare stappen gemaakt in de realisering van de fabriek in Brabant, dus ook de variant Groesbeek is nog niet definitief afgeschreven door de eigenaar.

Verwacht wordt wel dat hier de komende weken een besluit over valt.

Verkeer en infrastructuur

De toename van verkeersbewegingen is (in relatieve zin) dermate beperkt dat kan worden uitgesloten dat het hiervoor noodzakelijk is om in te steken op een openbare rondweg of een upgrade van de Cranenburgsestraat. Met 26 extra vrachtwagenbewegingen per dag (ten opzichte van 'kippen') op een totaal van 50 vrachtwagenbewegingen per dag voor deze functie, in combinatie met de verkeersbewegingen van de overige functies aan de Dennenkamp, ontstaat geen verkeerbelasting waarvoor grootschalige ingrepen verkeerskundig gezien nodig zijn, anders dan een paar passeerhavens aan de Dennenkamp. Deze passeerhavens komen dan uiteraard voor rekening van de eigenaar / initiatiefnemer.

Extra informatie over de variant 'kippen'

Zoals u bekend kan de locatie op grond van het geldende bestemmingsplan gebruikt worden als intensieve kippenhouderij. Het staat de eigenaar in principe vrij om hieraan invulling te geven op de manier die hij zelf wenselijk acht. Door de ODRN is hierover aangegeven dat hierbij uiteraard wel diverse wettelijke kaders en regelingen in acht moeten worden genomen.

Denk hierbij aan wetten en regels op het gebied van geur- en fijnstofemissie, de Natuurbeschermingswet en wetgeving op het gebied van dierenwelzijn.

Het betreft hier bij verreweg de meeste aspecten zaken die (dwingend) in wet- en hieraan gelieerde regelgeving is vastgelegd. Hierbij gelden dan bepaalde minimale wettelijke vereisten (onder- of bovengrenzen), waarbij geen beleidsvrijheid voor de gemeente geldt. De gemeente kan deze normen dus ook niet strenger maken dan dat in wet- of regelgeving is vastgelegd.

Voor geur geldt wel een bepaalde mate van beleidsvrijheid voor gemeenten. Hiervan is in MARN-verband een geurverordening gemaakt en ook door de gemeenteraad van Berg en Dal vastgesteld. Essentie van deze verordening is dat in buitengebieden een hogere geurbelasting wordt toegestaan dan in de bebouwde kommen van de gemeente. Uiteraard kan deze verordening op basis van nieuw beleid worden aangepast, maar dit moet dan wel gemeentebreed gebeuren en kan niet alleen voor een enkel bedrijf gelden.

Namens het college van B&W zal door de ODRN via een eventuele MER-procedure en de procedure van de aanpassing van de milieu- en bouwvergunning (omgevingsvergunning) getoetst worden of aan de bovengenoemde wet- en regelgeving wordt voldaan. De ODRN schat in dat hieraan kan worden voldaan, eventueel dienen aanvullende technische maatregelen te worden genomen om de emissie van schadelijke stoffen in te perken.

Overige in verleden genoemde varianten

In het verleden zijn ook nog andere ideeën / varianten besproken met de eigenaar / initiatiefnemer. Genoemd worden hier 'Koeien' en 'Karten'. Volgens de eigenaar zou er milieuruimte zijn voor een intensieve rundveehouderij met ca. 700 koeien. De eigenaar heeft hierover aangegeven dat dit niet zijn voorkeur heeft, aangezien het bestaande gebouw hiermee niet goed wordt benut (de inpandige hoogte wordt niet benut).

Ook is ooit het idee geopperd om er een kartcentrum van te maken. Overwogen is destijds dat dit juist in de avonduren en in de weekends tot een (te) forse verkeers- en geluidsbelasting in het gebied zou leiden.

Om deze redenen zijn deze beide varianten niet verder uitgewerkt en onderzocht.

Samenvatting

Er is een nieuwe situatie in het dossier ontstaan vanwege het feit dat door de eigenaar van de locatie is aangegeven zich het recht voor te behouden om eenzijdig met 'kippen' verder te gaan. Het presidium heeft aangegeven het toch van toegevoegde waarde te vinden om de varianten die het afgelopen halfjaar de revue zijn gepasseerd te bespreken.

Deze nota bevat de extra informatie waar door het presidium om is verzocht. Dit tezamen met de informatie uit het eerdere raadsvoorstel stelt uw raad in staat om eventueel alsnog over de varianten het debat met elkaar aan te gaan en een uitspraak te doen waarmee het college naar de ondernemer kan gaan.

Communicatie

Afhankelijk van uitkomst van de raadsbehandeling.

Burgemeester en wethouders van gemeente Berg en Dal,

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Bijlage I: Raadsvoorstel en concept-besluit juni 2018, inclusief bijlagen

- Bijlage Ia: Quicksan planologische en milieutechnische haalbaarheid Big-Barn wonen
- Bijlage Ib: Milieucontourenkaart
- Bijlage II: Bedrijfseconomische analyse – overzicht kosten en baten kippen
- Bijlage III: Vergelijking melk – kippen op milieuaspecten
- Bijlage IV: Overzicht van partijen en voorkeuren - geanonimiseerd

Bijlage II: Memo carnavalsvariant (Bijlage IIa) inclusief financiële doorrekening (Bijlage IIb)

Bijlage ter inzage griffier