

Veel aandacht in de veehouderij gaat uit naar een milieuvergunning. Daar achteraan komt de bouwvergunning en het bestemmingsplan. Vaak een ondergeschoven kindje die na een moeizaam traject van het verkrijgen van een milieuvergunning opnieuw voor hobbels op de weg kan zorgen.

Bestemmingsplan verdient ook aandacht



Omdat het bestemmingsplan een gemeentelijke aangelegenheid is, zijn er in Nederland veel verschillen tussen gemeenten

Bij de aanvraag van een bouwvergunning toetst de gemeente dit aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit één of meerdere kaarten, de voorschriften en de toelichting. Op de kaart staat aangegeven welke bestemming de grond heeft waar het bedrijf op ligt.

Wanneer de bestemming agrarisch is, mag de veehouder geen recreatie uitoefenen. De bestemmingen in Nederland zijn veelal gelijk.

Echter bij oude bestemmingsplannen komt het nogal eens voor dat een veehouderijbedrijf de bestemming intensief heeft. Deze specifieke aanduiding heeft als nadeel dat je als bedrijf niet zo flexibel bent dan met de algemene aanduiding agrarisch. Er is nogal eens onduidelijkheid over de bestemming agrarisch. Gedacht wordt dat altijd mag

bouwen gebouwd. Dit is echter niet zo. Dit mag alleen binnen het bouwperceel, ook wel bouwblok of postzegel genoemd. Deze zijn over het algemeen 1 ha groot (met soms een uitbreiding tot 1,5 ha). In de voorschriften en de toelichting staat precies omschreven waaraan gebouwen moeten voldoen zoals goothoogten, nokhoogten en welke uitzonderingen allemaal toegepast mogen worden.

VERSCHILLEN

Omdat het bestemmingsplan een gemeentelijke aangelegenheid is, zijn er in Nederland veel verschillen tussen gemeenten. Het kan zelfs zo zijn dat een bestemmingsplan strijdig is met de wet milieubeheer. In sommige gemeenten wordt bij nieuwbouw van stallen altijd Groen Label geëist.

Dit hoort niet geregeld te worden in het bestemmingsplan. Zo'n regel is destijds opgenomen om de 'roze invasie' van varkenshouders in te dammen. Daarbij wordt uit het oog verloren wat de uitwerking daarvan is op vleeskuikenhouders, die men wellicht wel binnen de gemeentegrenzen zou willen hebben. Wijzigingen in het bestemmingsplan worden in de huis-aan-huisbladen gepubliceerd, net als milieuvergunningen. Het is altijd van belang om deze wijzigingen te gaan bekijken wanneer het uw omgeving betreft. Een gemeente kan uw bouwperceel verkleinen en dit kan vergaande gevolgen hebben.

BOUWEN BUITEN BOUWPERCEEL

Bouwen op een plaats waar op de kaart van het bestemmingsplan geen bouwperceel is aangegeven, is alleen mogelijk als burgemeester en wethouders hier aan mee willen werken. Het is eigenlijk een politiek besluit over wat de gemeente in haar buitengebied wel en niet wil. Het is daarom belangrijk om dit soort veranderingen tactisch aan te pakken. Soms zijn meerdere stappen noodzakelijk.

Een uitbreiding van het bouwperceel met als reden 'ik wil groter worden en meer geld verdienen', belandt al snel in de prullenbak. Een betere reden voor zo'n aanvraag is dierwelzijn. Hier is de politiek vaak gevoelig voor. Menige uitbreiding is gerealiseerd door eerst het bouwblok te vergroten om de dierbezetting per vierkante omlaag te brengen. Hier zijn verschillende redenen voor aan te wijzen. De veehouder wil dezelfde aantal dieren houden als voorheen om toch een

volwaardig agrarisch bedrijf te zijn. Wanneer het bestemmingsplan gewijzigd is en het bouwblok voldoende groot is, kan er misschien toch nog wel een extra huisvesting bij.

Makkelijker en vaak ook sneller is het verplaatsen van een gedeelte van het bouwperceel. Door aan de ene kant van het bedrijf wat af te halen en aan een andere zijde weer aan te plakken kunnen vaak al veel problemen opgelost worden.

Ook kennen veel gemeenten een vorm van toelaatbare overschrijding van het bouwperceel. Hier mag dan soms tot 10 % aan één zijde het bouwperceel overschreden worden. Nog een andere vorm is het variabele bouwperceel. Hier stelt de gemeente dat het bouwperceel maximaal 1 ha groot mag zijn en laat 2 tot 3 zijden van het bouwperceel los. Hier kan de veehouder zonder wijziging zijn bouwperceel naar eigen wens inrichten.

VOORBEREIDINGSBESLUIT

Een voorbereidingsbesluit betekent dat de gemeente voor een aangegeven gebied of perceel een bestemmingsplan gaat voorbereiden of wijzigen. Wanneer de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen heeft mag er geen bouwvergunning meer afgegeven worden, tenzij deze voldoet aan zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan dat in voorbereiding is. De gemeente kan een voorbereidingsbesluit ook gebruiken om iemand tegen te werken. Gemeenten vinden het prettig wanneer

er vooroverleg is over plannen die een veehouder wil realiseren. Dit is een goede zaak omdat veel extra werk hierdoor voorkomen kan worden. Een nadeel is dat de gemeente deze plannen kan dwarsbomen door een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit kan heel snel gebeuren dus het is van belang om van tevoren goed in te schatten wat de standpunten van B. en W. zijn.

BOUWVERORDENING

Elke gemeente heeft een bouwverordening. Daarin worden de technische eisen gesteld aan bijvoorbeeld de constructie, toe te treden daglicht, watervoorziening en sanitair. Het bouwwerk moet ook aan redelijke eisen van welstand voldoen. De beoordeling vindt plaats door een welstandscommissie die B. en W. schriftelijk adviseert. Het college kan en mag hier van afwijken maar doet dit bijna nooit. Andere belangen moeten dan zo zwaar wegen dat het college dit belangrijker vindt dan hoe een stal in het landschap past.

Voor pluimvee- en varkenshouders zijn hier de grootste struikelblokken de grootte van de stallen met name als er meerdere stallen op rij staan en de gebruikte materialen. Door stallen in te laten springen wordt vaak een wat speelser effect verkregen of door een voerlokaal zodanig te plaatsen dat er niet een te strakke lijn verkregen wordt, zijn zaken die de welstandscommissie overhalen om een positief advies te geven.

BRANDBEVEILIGING

Eén ander belangrijk aandachtspunt bij pluimvee- en varkenstallen is de brandveiligheid. In de bouwverordening is ook aangegeven wat hieraan gedaan moet worden. Het eerste probleem is de compartimentering. Een compartiment mag niet groter zijn dan 1000 m². Dit heeft o.a. te maken met het feit dat een bluswagen van de brandweer deze oppervlakte in één keer kan bestrijken. Pluimveestallen zijn vaak nog groter. Dit mag mits er een sprinklerinstallatie aanwezig is. Aangezien dit een kostbare zaak is wordt een andere oplossing gekozen. Eén van deze oplossingen is aantonen middels een vuurbelastingberekening dat de stal een lagere vuurbelasting heeft dan een standaard compartiment van 1000 m². Een volgend probleem zijn de vluchtdeuren. Een vluchtdeur moet binnen een bereik van 20 meter in een niet ingedeelde ruimte en 30 meter in een ingedeelde ruimte zijn. Pluimveestallen die langer dan 60 meter zijn geven een probleem omdat hier de afstand naar de eindgevel niet kan worden gehaald. Een extra deur in het midden van de langsegevel biedt al een oplossing. Lastiger wordt het wanneer het een batterijstal betreft omdat deze lange smalle gangen heeft waar niet naar de zijkant kan worden uitgeweken. Een aanvraag voor zo'n stal moet zorgvuldig worden voorbereid.

N.B. Zie ook artikel in rubriek 'In de Bouwkeet' op pagina 15.

Conclusie

Bestemmingsplannen moeten altijd op de voet gevolgd worden om te voorkomen dat het bedrijf voor onaangename verrassingen komt te staan. Een wijziging van bestemmingsplan evenals het aanvragen van een bouwvergunning moet altijd zorgvuldig en goed voorbereid gebeuren.



Wijziging van bestemmingsplan en het aanvragen van een bouwvergunning moet altijd goed voorbereid worden

H.J. Hof, DLV Adviesgroep
Marktgroep Bouw en Milieu Deventer