

Gemeenteraad

Raadsvergadering van 9-11-2017.

Onderwerp:

Samenvatting:

Ter plaatse van het gebied Laar - Nieuw laar in Berlicum is sprake van een overbelaste situatie door geur, fijnstof en/of beleving als gevolg van meerdere intensieve veehouderijbedrijven die daar zijn gevestigd. Er is daarmee sprake van een slecht woon- en leefklimaat.

In het gebied zijn 9 agrarische bouwvlakken gelegen, waarvan 7 met de aanduiding intensieve veehouderijen. Daarnaast zijn er diverse burgerwoningen in het gebied gelegen die in meer of minder mate hinder ondervinden van met name de intensieve veehouderijbedrijven. Samen met omwonenden, agrarische bedrijven, provincie, andere (indirect) betrokken partijen is er gezocht naar een duurzame oplossing. Na een intensief gebiedsproces is de gebiedsvisie thans zover dat deze ter vaststelling voorgelegd kan worden aan de gemeenteraad.

De gebiedsvisie 'Laar - Nieuw Laar Berlicum' geeft de ambities weer van de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in dit gebied, zodat het woon-, werk- en leefklimaat wordt verbeterd. Ten einde dit maatschappelijk rendement te bereiken moet rekening worden gehouden met alle belangen in het gebied en het draagvlak voor mogelijke 'oplossingen' bij de betrokkenen in het proces.

Om een verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat te verbeteren streven wij er naar om zes intensieve veehouderijbedrijven te beëindigen, ter financiering daarvan woningsplitsing en de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen toe te staan en de landschappelijke kwaliteit verder te ontwikkelen. Twee actieve intensieve veehouderijbedrijven blijven in het gebied gevestigd en krijgen zowel qua perceelsoppervlakte als qua dieraantallen enige uitbreidingsruimte zodat geïnvesteerd kan worden in toepassing van Best Beschikbare Technieken (BBT) waardoor de emissie op het gebied van geur, fijnstof en ammoniak wordt verbeterd.

Na vaststelling van de Gebiedsvisie zal een en ander in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiervoor wordt een afzonderlijke juridisch-planologische procedure gevolgd.

Onderdeel van de verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat is ook een verbetering van het landschap in het plangebied. Het stoppen van bedrijven en het beschikbaar komen van middelen voor landschapsverbetering bieden kansen voor een kwaliteitsimpuls. Tegelijkertijd vragen nieuwe functies op vrijkomende boeren erven, de bouw van grotere stallen en nieuwe Ruimte voor Ruimte kavels om een goede landschappelijke inpassing. Het perspectief voor het landschap schetst hoe die ontwikkeling vorm kan krijgen en aan welke eisen de inpassing dient te voldoen om daar een bijdrage aan te leveren. Daarom is gelijktijdig met de gebiedsvisie een concept landschapsplan opgesteld.

In het kader van het verbeteren van het woon-, werk- en leefklimaat is ook gekeken naar de verkeersaspecten in het gebied. Op dit gebied zijn al maatregelen genomen en kunnen in het kader van uitwerking van de gebiedsvisie nog andere maatregelen worden genomen.

Gezien de overbelaste situatie in het plangebied door geur, fijnstof en/of beleving is het niet vaststellen van de ambities voor het plangebied in een gebiedsvisie en dus feitelijk niets doen, geen optie (geen afspraken en basis voor stoppers, kwaliteitsimpuls landschap en verkeersmaatregelen). De blijvende iv-bedrijven hebben dan ook onvoldoende mogelijkheden om te investeren in BBT, aangezien de investeringskosten niet zijn terug te verdienen, waardoor het woon-, werk- en leefklimaat van de bewoners in het plangebied wordt niet verbeterd. Ook verliezen wij in dat geval als gemeente de regie om gezamenlijk met alle partijen te komen tot een duurzame oplossing.

Daarom kan worden gesteld, dat mede gezien het feit dat:

- zowel de blijvende als de stoppende iv-bedrijven mogelijk in aanmerking komen voor de Subsidie Urgentiegebieden Noord-Brabant (SUN-regeling), maar die subsidie op basis van een gebiedsvisie vóór 1 januari 2018 moet zijn aangevraagd;
 - het door u op genomen voorbereidingsbesluit voor het plangebied op 15 maart 2018 afloopt waardoor de tijdelijk 'bevroren' planologische situatie weer actueel wordt
- er vooral nu echt iets moet gebeuren. Er liggen kansen die verzilverd kunnen worden waardoor er een win-win situatie ontstaat in plaats van een loose-loose situatie bij het niet vaststellen van ene gebiedsvisie.

Gemeenteraad

Inleiding:

In het gebied zijn 9 agrarische bouwvlakken gelegen, waarvan 7 met de aanduiding intensieve veehouderijen. Het totaal aantal m² aan bouwvlakken voor intensieve veehouderij in het gebied bedraagt 88.350 m². In totaal is 25.837 m² aan bebouwing aanwezig. Alle bouwvlakken zijn dus nog niet volgebouwd. Het totaal aantal vergunde dieren bedraagt 12.878 varkens en 2.200 kippen. De omwonenden van deze bedrijven hebben al jarenlang klachten over de geur en ervaren ernstige overlast. Dit is een zeer vervelende situatie en er is hier sprake van een zekere ontwrichte situatie. De overlast is moeilijk objectief te meten, maar feitelijk is deze goed waarneembaar. Vooral bij een bepaalde windrichting, als ook de achtergrondbelasting een rol gaat spelen, met andere woorden de cumulatie van uitstoot van geur, nemen de klachten toe.

Naar aanleiding van plannen van het intensieve veehouderijbedrijf Heijvar aan Laar 31 in Berlicum voor een nieuw groter bouwvlak zijn gesprekken gestart met omwonenden, Heijvar, provincie, urgentieteam en gemeente om te komen tot een oplossing. Helaas hebben wij in september 2016 moeten constateren dat er geen overeenstemming bereikt kon worden voor uitbreiding en optimalisatie van het agrarisch bouwvlak met 0,2 ha naar 2,27 ha.

Naar aanleiding van het niet lukken van deze overeenstemming is in overleg met wethouder Mathijssen besloten om niet alleen naar het intensieve veehouderijbedrijf van Heijvar te kijken, maar alle intensieve veehouderijbedrijven te betrekken bij een mogelijke oplossing voor de ervaren milieuoverlast middels een op te stellen gebiedsvisie. De gebiedsvisie moet daarbij een duidelijke analyse van de huidige situatie geven en een integraal ontwikkelingsperspectief bevatten voor de komende 5-10 jaar, waarmee de verschillende ruimteclaims voor het gebied op een afgewogen manier kunnen worden vormgegeven. Tevens moet aandacht worden besteed aan (on)mogelijkheden van door de partijen genoemde uitgangspunten.

Om een zo'n breed mogelijk gedragen gebiedsvisie te krijgen is niet alleen overleg gevoerd met alle direct betrokken partijen binnen het urgentiegebied maar ook met de omwonenden in de schil rondom het urgentiegebied. Ook eventuele indirect betrokken partijen zijn bij het proces betrokken. Echter in mindere mate dan de stakeholders.

Door de direct betrokken partijen bij de gebiedsvisie (omwonenden, iv-bedrijven, provincie en gemeente) zijn bij de start van de gebiedsvisie randvoorwaarden c.q. uitgangspunten geformuleerd waaraan een gebiedsvisie zou moeten voldoen. Deze uitgangspunten en wensen zijn als bijlage 4 opgenomen.

Wat willen wij bereiken?

De gebiedsvisie 'Laar - Nieuw Laar Berlicum' geeft de ambities weer van de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in dit gebied, zodat het woon-, werk- en leefklimaat wordt verbeterd. Ten einde dit maatschappelijk rendement te bereiken moet rekening worden gehouden met alle belangen in het gebied en het draagvlak voor mogelijke 'oplossingen' bij de betrokkenen in het proces, waarbij voorkomen moet worden dat er een loose-loose situatie ontstaat.

Om een verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat te verbeteren streven wij er naar om zes intensieve veehouderijbedrijven te beëindigen, ter financiering daarvan woningsplitsing en de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen toe te staan en de landschappelijke kwaliteit verder te ontwikkelen. Twee actieve intensieve veehouderijbedrijven blijven in het gebied gevestigd die zowel qua perceelsoppervlakte als qua dieraantallen nog eenmalig uitbreidingsruimte krijgen zodat geïnvesteerd kan worden in toepassing van Best beschikbare Technieken waardoor de emissie op het gebied van geur, fijnstof en ammoniak wordt verbeterd. In de gebiedsvisie wordt de eindsituatie beschreven en later in het proces in een bestemmingsplan vastgelegd. Verdere uitbereiding van beide intensieve veehouderijbedrijven is daarna niet meer mogelijk.

Na vaststelling van de Gebiedsvisie zal een en ander in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiervoor wordt een afzonderlijke juridisch-planologische procedure voor gevolgd.

Gemeenteraad

Wat gaan wij daarvoor doen?

In het kader van dorlopen gebiedsproces zijn er vier speerpunten te onderscheiden:

1. blijvers;
2. stoppers;
3. landschap;
4. verkeer.

Over de speerpunten stoppers, landschap en verkeer bestaat consensus. Deze speerpunten kunnen in principe bij alle scenario's worden uitgevoerd. Over het speerpunt van de blijvers niet. Onderstaand wordt op dit speerpunt als eerste ingegaan.

De scenario's zijn:

1. Nul-scenario;
2. Verplaatsen bedrijven;
3. Toepassen BBT;
4. Toepassen BBT + groei (voorstel iv-bedrijven);
5. Toepassen BBT + groei (voorstel bewoners);
6. Voorstel gemeente

Bij toepassing van de scenario 6 is gekeken of middels een zogenoemde drietrapsraket tot een breed draagvlak gecreëerd kan worden. De daarbij doorlopen stappen zijn:

- a. de basis (wat is aan de voorkant als uitgangspunten/wensen door iedereen benoemd);
- b. keuze qua totaal aantal dieren in het plangebied
- c. maatwerk per bedrijf.

Alle scenario's zijn hierna beschreven. Een cijfermatige uitwerking van de scenario's is als bijlage 3 opgenomen.

1. Nul-scenario

Het 0-scenario is het scenario waarin is uitgewerkt wat er gebeurt als we niets doen of er niet samen uitkomen. De huidige situatie blijft dan gehandhaafd. Dit betekent dat de nog niet volledig benutte agrarische bouwvlakken in het plangebied bebouwd kunnen worden en de vergunde situatie qua dieraantallen volledig benut kan worden. Hierdoor kunnen ten opzichte van de huidige situatie nog 30.000 varkens extra worden gehuisvest. Wel moet er worden voldaan aan de nieuwe geurverordening.

Kijkend naar de planologische situatie dan is in het gebied thans 25.837 m² aan bebouwing aanwezig. Alle bouwvlakken zijn echter nog niet volgebouwd. Dit betekent dat vanuit het bestemmingsplan gezien ruimte aanwezig is om het aantal m² aan varkensstallen uit te breiden. Als er omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd zijn er vanuit het bestemmingsplan geen weigeringsgronden aanwezig om de bouw tegen te gaan. Dit betekent, dat er in het gebied nog potentiële bouwmogelijkheden aanwezig is om 34.200 m² aan varkensstallen te realiseren zonder dat het bestemmingsplan dat op dit moment kan voorkomen

Vanaf 2020-2022 is er een beperkte verbetering van de milieukwaliteit te verwachten omdat een aantal iv-bedrijven zullen stoppen aangezien ze niet kunnen voldoen aan de dan geldende eisen van het besluit huisvesting en de aangescherpte eisen van de provincie uit de Verordening Ruimte. Bij de woningen rondom de twee doorgaande iv-bedrijven blijft echter sprake van een slecht woon- en leefklimaat. Daarnaast is het risico aanwezig dat IV locaties verkocht worden aan andere IV bedrijven die de stallen kunnen voorzien van emissie arme technieken die voldoen aan de huidige wetgeving. Hierdoor is er een kans dat bij sommige locaties binnen de bestaande mogelijkheden meer stallen gebouwd gaan worden. Er vindt derhalve geen kwaliteitsverbetering van de leefomgeving plaats, er vinden geen investeringen plaats om emissies verder te reduceren en het imago van de doorgaande iv-bedrijven blijft voor de omwonenden slecht aangezien er niets gebeurt.

2. Verplaatsen bedrijven

Door het verplaatsen van alle iv-bedrijven is er ter plaatse van het plangebied geen uitstoot meer van geur, fijnstof en ammoniak. In deze situatie is de verbetering van het woon-, werk-, en leefklimaat optimaal. Aan het verplaatsen van de iv-bedrijven hangt echter een aanzienlijk kostenplaatje als rekening wordt gehouden met de volgende aspecten:

- verkoop van eventuele bedrijfswoningen;

Gemeenteraad

- sloop van opstallen, verharding, etc;
- kosten voor verplaatsing/verhuizing;
- aankoop van grond en nieuwbouw bedrijfswoningen en –opstallen;
- inrichting van het terrein(verharding, riolering, etc).

Dan levert een globale kostenraming op dat alleen al voor de verplaatsing van Heijvar een bedrag van € 4,8 miljoen nodig is en voor Jan Schoenmakers € 2,2 miljoen. Uiteraard kan bij verplaatsing gebruik worden gemaakt van subsidies en regelingen, maar dit zal onvoldoende voor volledige financiering. De ruimte-voor-ruimte regeling levert op:

- Heijvar 7 bouwtitels x € 135.000 = € 945.000
- Jan Schoenmakers 4,5 bouwtitel x € 135.000 = € 607.500.

Daarnaast kan waarschijnlijk gebruik worden gemaakt van de subsidieregeling 'Subsidie Urgentiegebieden Noord-Brabant' (SUN). Dit subsidiebedrag bedraagt waarschijnlijk € 500.000 per bedrijf. De resterende te investeren kosten bedragen daarmee € 3,35 miljoen voor Heijvar en € 1,1 miljoen voor Jan Schoenmakers. Als je dit vertaald naar extra ruimte-voor-ruimte woningen dan moet je rekenen op ongeveer 32 extra ruimte-voor-ruimte woningen..

Verplaatsen – Overzicht

	Heijvar	Schoenmakers
Verplaatsingskosten	€ 4,8 mln.	€ 2,2 mln.
Ruimte voor Ruimte	€ 0,95 mln.	€ 0,6 mln.
SUN	€ 0,50 mln.	€ 0,50 mln.
Resterend	€ 3,35 mil.	€ 1,1 mil.

Heijvar en Jan Schoenmakers hebben echter aangegeven dat verplaatsing niet bespreekbaar is. Daarmee moet worden geconstateerd dat deze optie niet reëel en haalbaar is.

3. Best Beschikbare Technieken

Het begrip Beste Beschikbare Technieken (BBT) staat voor de meest doeltreffende methoden die technisch en economisch haalbaar zijn, om emissies en andere nadelige gevolgen voor het milieu van een bedrijf te voorkomen. voorkomen (zoals stalsysteem en type luchtwasser).

Door toepassing van BBT is er sprake van een algehele verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat in het plangebied. De geur- en fijnstofbelasting vermindert. Ook is er bij Heijvar een afname van de ammoniak emissie. Bij Jan Schoenmakers is een lichte toename van de ammoniak emissie hetgeen verklaarbaar is door de soort luchtwassers (chemische luchtwassers) die hij nu gebruikt.

Door toepassing van BBT op de twee doorgaande bedrijven ontstaan er meer mogelijkheden voor de stoppende iv-bedrijven om om te schakelen naar geurgevoelige functies zoals (ruimte-voor-ruimte) woningen.

Investeren in BBT betekent echter wel voor de twee blijvende iv-bedrijven dat het lagere emissieplafond bepalend is voor eventuele toekomstige aanpassingen. Investeren in BBT betekent voor Heijvar een investering van circa € 260.000 en voor Jan Schoenmakers van € 240.000. Hier staat geen economisch terugverdienmodel voor de agrariër tegenover.

In het kader van de regeling 'Subsidie Urgentiegebieden Noord-Brabant (SUN) kan op de investering 40-60% gesubsidieerd worden. Ook kan er vanuit de gemeente een deel van de opbrengsten uit rvr-geleden geïnvesteerd worden in toepassing van BBT, maar dan nog hebben de twee iv-bedrijven aangegeven niet in BBT te willen investeren zonder uitbreidingsmogelijkheden. De belangrijkste reden hiervoor is het lagere emissieplafond dat ontstaat door toepassing van BBT. Het lagere emissieplafond is namelijk bepalend voor eventuele aanpassingen in de toekomst. Ook als ze die aanpassingen moeten

Gemeenteraad

doorvoeren in het kader van nieuwe huisvestingseisen of dierenwelzijn. Volgens de twee blijvende bedrijven is dat een beperking van de bedrijfsvoering.

4. Best beschikbare technieken + groei (voorstel iv-bedrijven)

Voortbordurend op toepassing van BBT is vanuit de twee doorgaande agrarische bedrijven voorgesteld te investeren in BBT als daar ontwikkelingsmogelijkheden tegenover staan zodat de investeringen terugverdiend kunnen worden. De bouwvlakken van Heijvar en van Jan Schoenmakers zouden met maximaal 10% vergroot worden inclusief een optimalisering van de bouwvlakken.

Voor Heijvar betekent dit dat hij wil doorgroeien van 2,06 ha naar 2,27 ha en een toename van het aantal dieren van 7.722 naar 10.080, uitgaande van het voorstel van 6 oktober 2017. Hiervoor worden twee nieuw stallen gebouwd, waarvan 1 stal met innovatieve algenteelt.

Jan Schoenmakers wil doorgroeien van 0,7290 ha naar 0,8019 ha met een toename van het aantal dieren van 2.753 naar 4.844. Hiervoor wordt één nieuwe stal gebouwd.

In totaal zouden er volgens deze voorstellen 14.924 varkens (10.080 + 4.844) worden gehuisvest. Dit betekent een toename van 2.046 varkens ten opzichte van het huidig vergunde aantal varkens. Ten aanzien van het totaal aantal dieren (14.924 varkens en 2.200 kippen) zou er geen toename plaatsvinden.

Investeren in BBT + een uitbreiding van de twee doorgaande iv-bedrijven betekent een lagere geurbelasting in het plangebied. Zowel de voorgrond belasting als de achtergrondbelasting neemt af. Ten aanzien van fijnstof zal bij Schoenmakers een afname van 34% realiseerbaar zijn terwijl bij Heijvar een toename zal zijn van 34%. Doordat de overige iv-bedrijven stoppen neemt de emissie vanuit het gehele gebied per saldo met 58% af. Ook neemt de totale fijnstof belasting op elke woning iets af.

Door de groei van beide bedrijven zal het aantal verkeersbewegingen bij beide bedrijven toenemen maar rondom de stoppende iv-bedrijven juiste afnemen.

Ondanks de groei van de tweedoorgaande iv-bedrijven ontstaan er door toepassing van BBT bij deze twee bedrijven op de twee doorgaande bedrijven (meer) mogelijkheden voor de stoppende iv-bedrijven om om te schakelen naar geurgevoelige functies zoals (ruimte-voor-ruimte) woningen dan in de huidige situatie.

Vanuit de omwonenden is aangegeven dat zij zich niet kunnen scharen achter dit voorstel van de twee iv-bedrijven.

- Het aantal dieren op de twee bedrijven neemt toe (Heijvar +40% en Schoenmakers +76% en totaal in gebied +16%) terwijl ze als uitgangspunt/wens hebben geformuleerd dat een uitbreiding van het aantal dieren niet vanzelfsprekend is.
- Er vindt uitbreiding van de bouwvlakken plaats. Bij Heijvar kan hierdoor het oppervlakte aan stallen worden verdubbeld. Als uitgangspunt/wens is aan het begin van het proces echter geformuleerd dat een enorme schaaluitbreiding niet past bij de huidige problemen en niet bespreekbaar is.
- De bewoners kunnen zich niet vinden in de argumentatie voor uitbreiding van het bebouwd oppervlak dat bij deze uitbreiding al vooruit wordt gelopen op eisen vanuit dierenwelzijn die in de toekomst worden gesteld. De oppervlakte aan bebouwing moet beperkt worden tot de oppervlakte dat past bij het aantal dieren dat in het voorstel van de bewoners wordt afgesproken.
- De landschappelijke inpassing wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd
- Er zijn zorgen over de volksgezondheid bij dergelijke dieraantallen.
- Er gaat algenteelt in de kap van een van de nieuwe stallen plaatsvinden waardoor er op overlast en lichthinder.

In de Verordening Ruimte is opgenomen, dat een agrarisch bouwvlak in principe maximaal 1,5 ha mag bedragen. Er zijn echter een aantal uitzonderingen op basis waarvan het agrarisch bouwvlak mag doorgroeien naar 2,5 ha. Het is dan wel van belang om niet alleen de wens van initiatiefnemer voor uitbreiding te betrekken, maar ook de noodzaak daarvan om te komen tot een totaaloplossing. De uitzonderingen zien immers niet uitsluitend op de wens om uit te breiden.

5. Best beschikbare technieken + groei (voorstel bewoners)

Aan het begin van het proces is door de bewoners als uitgang geformuleerd, dat een toename van het aantal dieren geen vanzelfsprekendheid is. De bewoners hebben dit geconcretiseerd door het stellen van een duidelijke norm, namelijk blijvers mogen groeien maar nooit meer dan het totaal aantal dieren in het gebied -10% (in lijn met de provinciale krimp opgave van 10% voor oppervlakte van stallen)

Gemeenteraad

Voortbordurend op toepassing van BBT is vanuit de bewoners voorgesteld de twee blijvende iv-bedrijven uitbreidingsmogelijkheden te beïden, aangezien zij zien dat de investeringen terugverdiend moeten worden. De uitbreidingen zijn echter minder groot dan voorgesteld door de twee iv-bedrijven. Beide bouwvlakken kunnen iets vergroot worden, maar het totaal aantal varkens voor beide bedrijven tezamen mag niet meer bedragen dan het aantal vergunde varkens voor alle iv-bedrijven die op dit moment in het gebied zijn gehuisvest.

In het plangebied kunnen vergunning technisch gezien op dit moment in totaal 12.878 varkens en 2.200 kippen worden gehuisvest. Overeenkomstig de plannen van de bewoners is er straks ruimte voor maximaal $12.878 - 10\% = 11.590$ varkens. Dit betekent een afname van 1.288 varkens en 2.200 kippen ten opzichte van het vergunde aantal dieren.

Ook bij deze investering in BBT + een uitbreiding van de twee doorgaande iv-bedrijven is er sprake van een lagere geurbelasting in het plangebied dan in de huidige situatie. Zowel de voorgrond belasting als de achtergrondbelasting neemt af. Door de groei van beide bedrijven zal het aantal verkeersbewegingen bij beide bedrijven toenemen maar rondom de stoppende iv-bedrijven juist afnemen.

Ondanks de groei van de twee doorgaande iv-bedrijven ontstaan er door toepassing van BBT bij deze twee bedrijven op de twee doorgaande bedrijven (meer) mogelijkheden voor de stoppende iv-bedrijven om om te schakelen naar geurgevoelige functies zoals (ruimte-voor-ruimte) woningen.

Vanuit de twee blijven de iv-bedrijven is aangegeven dat zij zich niet kunnen scharen achter het voorstel van de bewoners.

- Aan het begin van het proces is aangegeven dat de bewoners een toename van het aantal dieren niet vanzelfsprekend vindt. Aan het eind van het proces wordt hieraan toegevoegd dat het aantal dieren in het gebied 10% moet afnemen. Dit is een andere afspraak dan aan het begin is gemaakt.
- Met het door de bewoners voorgestelde maximum aantal varkens kan geen goed bedrijfseconomisch concept worden ontwikkeld en is investering in BBT economisch niet rendabel.

De bewoners hebben na afweging van alle opties op 10 oktober jl. aangegeven te kiezen voor de optie van toepassing van BBT (optie 3). Als er echter een plus nodig is om te bewerkstelligen dat het woon-, werk- en leefklimaat ook daadwerkelijk verbetert willen ze medewerking aan groei van de doorgaande iv-bedrijven conform het eerder door hen ingediende voorstel (optie 5).

6. Voorstel gemeente

Gezien vorenstaande behoort een breed gedragen gebiedsvisie niet tot de mogelijkheden. De iv-bedrijven en de omwonenden zijn wel naar elkaar toe bewogen, maar zijn niet bij elkaar gekomen. Hoewel in beide gevallen de te behalen milieuwinst op het gebied van reductie van geur, fijnstof en ammoniak substantieel is, is het aantal dieren en de vergroting van de bouwvlakken het struikelblok gebleken. Vanuit de iv-bedrijven is aangegeven dat ze in totaal 14.924 varkens willen huisvesten. Vanuit de bewoners is $12.878 - 10\% = 11.590$ varkens voorgesteld. Dit is een verschil van 3.334 varkens.

De situatie op het gebied van geur, fijnstof en/of beleving vraagt echter om een oplossing. Het college heeft daarom besloten op basis van de drietrapsraket 'basis - plangebied - maatwerk' zelf met een voorstel richting u te komen.

Basis (stap 1)

De basis voor dit voorstel is, zoals alle ruimtelijke plannen, gelegen in de geldende wet- en regelgeving zoals de Verordening Ruimte, bestemmingsplan, geurverordeningen flankerend beleid. Hierbij moet gedacht worden aan milieunormen, de maximale oppervlakte van een bouwvlak, landschappelijke inpassing binnen het perceel, etc.

Daarnaast uiteraard ook de uitgangspunten en wensen die door de omwonenden, iv-bedrijven en gemeente aan het begin van het proces zijn geformuleerd, waaronder:

- verbeteren woon-, werk- en leefklimaat
- samen zoeken naar oplossingen
- uitbreiding van de afzonderlijke bedrijven is mogelijk, maar niet vanzelfsprekend;
- landschappelijke inpassing.

Gemeenteraad

Waarbij specifiek door ons als gemeente is benoemd dat de beide iv-bedrijven maximaal 10% mogen groeien, er ruimte is voor maximaal twee intensieve veehouderijbedrijven en de ervaren overlast acceptabel moet zijn.

Deze punten zijn meegenomen in de volgende stap.

Plangebied (stap 2)

Door de omwonenden is bij de start aangegeven dat een toename van het aantal dieren niet vanzelfsprekend is. Als je dat toepast op het totaal aantal dieren in het gebied dat nu conform vergunning kan worden gehuisvest, dan kom je uit op 15.078 dieren (12.878 varkens en 2.200 kippen).

Door de blijvende iv-bedrijven is (scenario 4) aangegeven dat ze 14.924 dieren willen huisvesten. Door de bewoners is 11.250 genoemd (scenario 5).

De ondernemer die de kippen kan huisvesten is één van de stoppende iv-bedrijven.

Ten einde tot een oplossingsscenario te komen is daarom door het college gesteld dat het houden van minder dieren normaliter een verbetering van het woon-werk- en leefklimaat oplevert. Uitgaande van het vergunde aantal van 12.878 varkens bij beide bedrijven is daarom gekozen voor een neerwaartse afronding van dit aantal naar 12.500 varkens. Onderverdeeld naar de iv-bedrijven van Heijvar en Schoenmakers en rekening houdende met de huidige onderlinge verhoudingen qua dieren aantallen betekend dit, dat Schoenmakers kan doorgroeien naar maximaal 3.500 varkens en Heijvar naar maximaal 9.000 varkens.

Het college is van mening dat hiermee voor voldoende groei mogelijkheid wordt geboden om te kunnen investeren in BBT. Door Schoenmakers is herhaaldelijk en nadrukkelijk aangegeven dat deze groei onvoldoende is om te kunnen investeren in BBT.

Zonder investering in BBT zal de milieusituatie rondom Schoenmakers niet verbeteren. Derhalve is middels de derde trap gekeken of voor Schoenmakers maatwerk geleverd kan worden zodat ook hij gestimuleerd wordt om te investeren in BBT. Voor de woningen in de hoek Nieuw Laar – Laar-Schellekesveld is namelijk de meeste milieuwinst te halen en dus de beste verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat als door Schoenmakers wordt geïnvesteerd in BBT.

Maatwerk (stap 3)

Schoenmakers

Door verschil in toepassing van het soort luchtwasser (biologisch combi bij Heijvar en deels chemisch en deels biologische combi bij Jan Schoenmakers) is bij Jan Schoenmakers een groter milieuwinst te behalen dan bij Heijvar. Er is daarom gekeken op welke manier maatwerk bij Jan Schoenmakers geleverd kan worden.

Door Jan Schoenmakers is aangegeven dat hij alleen kan en gaat investeren in BBT als zijn bouwvlak met 10% wordt vergroot waardoor er één volwaardige nieuw stal kan worden gebouwd. Het aantal varkens groeit daardoor weliswaar van 2.753 naar 4.844 maar de belasting qua geur (-50%) en fijnstof (-34%) neemt daardoor significant af en is dus van zeer grote invloed op de verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat. Ten einde een oplossing te bewerkstelligen is in het kader van maatwerk niet uitsluitend naar het huidige aantal vergunde varkens in het plangebied gekeken, maar ook naar het vergunde aantal van 2.200 kippen. Het één op één omzetten van 2.200 kippen naar 2.200 varkens doet geen recht aan de in stap 2 omschreven neerwaartse afronding. Uitgaande van het huidige aantal vergunde dieren van 12.878 varkens en rekening houdende met alle belangen is het college van mening dat met toepassing van BBT een doorgroei naar in totaal 13.844 varkens verantwoord is. Hiermee kan Schoenmakers groeien naar 4.844 varkens, waardoor investering in BBT kan plaatsvinden en het woon-, werk- en leefklimaat voor de woningen rondom aan Nieuw Laar aanzienlijk verbetert.

Door toepassing van dit maatwerk ontstaat voor beide bedrijven de mogelijkheid om te groeien en te investeren in BBT waardoor er een duurzame oplossing ontstaat met op alle fronten verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat.

Landschappelijke inpassing

In principe moet bij uitbreiding van agrarische bouwvlakken ten behoeve van intensieve veehouderij 2/3 van de noodzakelijke landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak plaatsvinden. In het kader van het landschapsplan (zie hierna) streven wij echter naar aanzienlijk meer kwaliteitsverbetering. Dit kan niet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, Om de kwaliteitsverbetering van het landschap derhalve te

Gemeenteraad

realiseren is ook hier gekeken naar het toepassen van maatwerk. Dit kan worden gevonden door de landschappelijke inpassing buiten het bouwvlak toe te staan. Hiermee kan substantieel meer landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. In het landschapsplan is beschreven op welke wijze beide bedrijven landschappelijk kunnen worden ingepast.

Ten einde de landschappelijke inpassing te borgen zal niet alleen een voorwaardelijke verplichting (eerst landschappelijke inpassing realiseren en dan pas uitbreiden) maar ook individuele overeenkomst met betrokkenen worden afgesloten. Ook zal in de eigendomsakten van de gronden waarop de landschappelijke inpassing plaatsvindt een kettingbedingen worden opgenomen dat ander gebruik van de gronden dan landschappelijke inpassing alleen mogelijk is als alle genoemde partijen daarmee hebben ingestemd. Bij een kettingbeding is de grondeigenaar verplicht om deze verplichting te bedingen bij kopers van het perceel en daarop volgende kopers.

Oppervlakte bouwvlak

Naast het aantal dieren speelt ook de oppervlakte van beide iv-bedrijven een rol. Heijvar wil zijn bouwvlak optimaliseren en doorgroeien van 2,06 ha naar 2,27 ha. Jan Schoenmakers wil doorgroeien van 0,7290 ha naar 0,8019 ha.

Deze uitbreiding sluit niet aan bij de uitgangspunten van de omwonenden. Die hebben aangegeven dat:

- het vigerende bestemmingsplan met de daarbij behorende eisen, zoals grootte van de bouwblokken, een kader is en blijft;
- enorme schaaluitbreiding niet past bij de huidige problemen en niet bespreekbaar is.

De uitbreiding bij Jan Schoenmakers past binnen deze uitgangspunten. De uitbreiding van Heijvar in combinatie met de optimalisatie van het bouwvlak, past niet binnen de uitgangspunten van de omwonenden. Door Heijvar is aangegeven dat de groei naar 2,27 ha nodig is om ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de normen van dierenwelzijn (vrije uitloop, kraamhokken, etc.) zonder dat een nieuwe uitbreiding noodzakelijk is. Het college kan met een uitbreiding tot maximaal 2,27 ha instemmen. Of en wanneer nieuwe eisen qua dierenwelzijn worden ingevoerd is nu nog niet bekend.

De te behalen milieuwinst is bij alle opties van BBT + groei echter substantieel en betekent op alle fronten een verbetering voor alle omwonenden. Niets doen is derhalve geen optie. Dit betekent dat uiteindelijk een keuze gemaakt moet worden tussen één van de opties van BBT + groei.

In bijlage 2 is de tabel opgenomen met daarin de plussen (+) en de minnen (-) van de scenario's. Vanuit de blijvende iv-bedrijven is aangegeven dat ze niet meewerken aan verplaatsing of alleen toepassen van de Best Beschikbare Technieken (BBT) zonder dat daar uitbreiding tegenover staat. Vanuit de bewoners is aangegeven dat toepassen van BBT + groei zoals door de blijvende iv-bedrijven is voorgesteld niet acceptabel is. Het nul-scenario (situatie laten zoals die nu is) heeft bij de partijen geen draagvlak aangezien dit de problematiek niet oplost.

Stoppers

Van eigenaren van veehouderijen wordt voortdurend een investering in hun bedrijfsvoering gevraagd. Enerzijds door de veranderende markt en anderzijds door de aangescherpte regelgeving van overheden. Bij lang niet alle ondernemers lukt dit en zijn daardoor (en/of door gebrek aan opvolger) genoodzaakt de bedrijfsvoering te beëindigen. Dit betekent dat zij op zoek moeten naar een nieuwe inkomstenbron en een nieuwe functie voor het agrarische bedrijfsperceel. Binnen het gebied Laar-Nieuw Laar is een aantal bewoners / bedrijven bereid om hun milieurechten voor het uitoefenen van een intensieve veehouderij en de mogelijkheden voor het uitoefenen van een intensieve veehouderij op basis van het bestemmingsplan in te leveren. In ruil hiervoor zal compensatie plaatsvinden voor de ingeleverde planologische rechten, de kosten omtrent de beëindiging van het bedrijf dan wel en de sloop van de huidige bedrijfsgebouwen.

De uiteindelijke wensen voor de toekomst van de betreffende percelen liggen uiteen:

- woningsplitsing van de huidige (bedrijfs)woning;
- kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- bed and breakfast;
- ontwikkeling van nieuwe woningen via de ruimte voor ruimteregeling.

En soms ook een combinatie van bovenstaande wensen.

Gemeenteraad

Beëindiging van de intensieve veehouderijen heeft direct effect op het verbeteren van het woon- en leefklimaat; met name vanwege afname geur, fijnstof en ammoniak.

De bereidheid tot het inleveren van de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)' met bijbehorend bouwvlak voorkomt bovendien de vestiging van nieuwe intensieve veehouderijbedrijven op deze locaties. Daarmee verdwijnt een flinke potentiële ontwikkelruimte voor intensieve veehouderij uit het gebied.

Nieuwe functies kunnen met behulp van een goede inpassing de kwaliteiten in het gebied versterken: variatie en kleinschaligheid, mooie boerderijen en bedrijven, een nette en onderhouden omgeving, verfraaiing van het landschap en meer ruimte voor recreatie en toerisme. Nieuwe initiatieven kunnen daarnaast bijdragen aan draagvlak voor verandering en vernieuwing in het gebied, waardestijging van de gronden en onroerend goed en voorkomen van ontgroening / vergrijzing. Ook de sloop van de verouderde bedrijfsopstallen draagt direct bij aan het verfraaiing van het landschap.

De nieuwe voorstellen, wensen en ideeën zoals geschetst door de ondernemers passen grotendeels binnen het gemeentelijk beleid en overige regelgeving voor het buitengebied. Gebiedsgericht maatwerk is nodig voor degene die een woningsplitsing wensen.

Voor de omvorming van een agrarisch bouwvlak met mogelijkheden voor intensieve veehouderij naar een woonperceel is daarom een uitzonderingssituatie gewenst die tevens bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit in het gebied:

- Bij het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)' met bijbehorend IV-bouwvlak mag de bestemming worden gewijzigd naar wonen. Daarbij mag de huidige (bedrijfs)woning wordt gesplitst naar twee burgerwoningen óf er mogen - kleinschalige bedrijfsactiviteiten uit bedrijfscategorie 1 en/of 2 plaatsvinden.

De visie voor omvorming van de iv-locaties is als bijlage 5 bij dit voorstel opgenomen.

Landschap

Onderdeel van de verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat is ook een verbetering van het landschap in het plangebied. Het stoppen van bedrijven en het beschikbaar komen van middelen voor landschapsverbetering bieden kansen voor een kwaliteitsimpuls. Tegelijkertijd vragen nieuwe functies op vrijkomende boeren erven, de bouw van grotere stallen en nieuwe Ruimte voor Ruimte kavels om een goede landschappelijke inpassing. Het perspectief voor het landschap schetst hoe die ontwikkeling vorm kan krijgen en aan welke eisen de inpassing dient te voldoen om daar een bijdrage aan te leveren. Daarom is gelijktijdig met de gebiedsvisie een concept landschapsplan opgesteld. In het 'landschapsplan Laar – Nieuwe Laar' is het perspectief voor het landschap vastgelegd. Het heeft weliswaar een nauwe samenhang met de gebiedsvisie maar is een zelfstandig document geworden. Dat is gedaan omdat het landschapsplan een leidraad wil zijn in het dagelijks werk van degenen die met de daadwerkelijke uitvoering ervan aan de slag gaan. Het landschapsplan is als bijlage 8 bij dit voorstel opgenomen.

Onderdeel van het landschapsplan is een 'toolkit' erfinrichting. Landschapsplan en 'toolkit' samen bieden:

- een streefbeeld;
- een inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen;
- een toetsingskader voor particuliere initiatieven;
- handvaten voor de uitvoering.

Verkeer

In het kader van het verbeteren van het woon-, werk- en leefklimaat is ook gekeken naar de verkeersaspecten in het gebied. Hierbij zijn een aantal knelpunten naar voren gekomen, te weten:

- doorgaand vrachtverkeer van o.a. transportbedrijf Van Bortel maakt gebruik van de route via Nieuw Laar;
- sluipverkeer via Nieuw laar –Schellekesveld naar Milrooijsewijk;
- onveilige verkeerssituatie Nieuw Laar.

Met een werkgroep van de bewoners is gekeken of en hoe deze knelpunten verbeterd kunnen worden.

Met transportbedrijf Van Bortel is gesproken over de ervaren overlast van de vrachtwagens. In goed overleg met transportbedrijf Van Bortel is een proef gestart om de heen- en terugroutes te scheiden. Deze proef is voor de bewoners als positief ervaren. Transportbedrijf van Bortel heeft daarom aangegeven dat zover de splitsing van de aan-/afvoer routes in hun bedrijfsvoering ingepast kan blijven worden zij de twee routes gescheiden houden.

Gemeenteraad

Voor het sluipverkeer dat gebruik maakt van de route Nieuw Laar – Schellekesveld om van en naar de Milrooijsedijk te rijden wordt onderzocht of ter plaatse van de kruising Nieuw laar – Schellekesveld of Schellekesveld – Milrooijsedijk afsluiting voor gemotoriseerd verkeer mogelijk is. Dit zal in goed overleg met o.a. omwonenden en hulpdiensten besproken moeten worden omdat bijvoorbeeld de aanrijtiden voor hulpdiensten gegarandeerd moeten kunnen worden.

Dit onderdeel moet daarom nog verder worden uitgewerkt.

Alvorens tot gedeeltelijke afsluiting voor gemotoriseerd verkeer over te gaan zal eerst bekeken worden of een inrijverbod voor niet- bestemmingsverkeer effectief is.

De onveilige situatie op Nieuw Laar wordt enerzijds veroorzaakt door het smalle wegprofiel en anderzijds door vrachtwagens die bij Heijvar en Jan Schoenmakers moeten zijn soms deels op de weg geparkeerd staat. De betreffende vrachtwagens mogen in verband met mogelijke overdracht van ziekten niet het terrein op rijden.

Het aanleggen van zogenoemde parkeerstroken ter plaatse van beide bedrijven kan dit probleem relatief eenvoudig verhelpen.

Het verbreden van Nieuw laar met bijvoorbeeld fietssuggestiestroken is lastiger. Verbreding van de weg zal een toename van de snelheid van het autoverkeer tot gevolg hebben. Ook zal het verbreden van de weg een negatieve invloed hebben op de groei- en overlevingskansen van de bestaande bomen. De bomen zijn gewend aan de huidige situatie met relatief onverharde bermen naast de asfaltverharding. De aanleg van asfalt of beton zal vanwege de noodzakelijke aanleg van de fundering ten koste gaan van het wortelgestel van de bomen, waardoor een deel van de bomen dood zal gaan.

Borging afspraken

De gebiedsvisie geeft de ambities weer voor toekomstig ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het gebied zodat het woon-, werk en leefklimaat wordt verbeterd. In de gebiedsvisie wordt de eindsituatie beschreven en later in het proces in een bestemmingsplan vastgelegd. Verdere uitbereiding van beide intensieve veehouderijbedrijven is daarna niet meer mogelijk. Voorkomen moet immers worden dat we over enkele jaren opnieuw met alle partijen om tafel zitten omdat bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing niet is uitgevoerd, een iv-bedrijf dat heeft aangegeven te stoppen toch doorgaat of een van de blijvende iv-bedrijven aangeeft opnieuw te willen uitbreiden. Daarom zullen de afspraken uit deze gebiedsvisie geborgd moeten worden. Dit zal gebeuren door:

- het sluiten van een convenant met alle betrokken voor het committeren aan de gebiedsvisie;
- individuele overeenkomsten voor het vastleggen van de afspraken per bedrijf
- kettingbeding;
- bestemmingsplan
 - o opnemen emissienormen per bedrijf
 - o opnemen aantal dieren per bedrijf
 - o geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden

Woningen Laar 29a en 29b Berlicum

Door de bewoners van de woningen Laar 29a en 29b in Berlicum werd jarenlang overlast ervaren van het intensieve veehouderijbedrijf gevestigd aan het Laar 31 te Berlicum (Heijvar). Vooruitlopend op de Gebiedsvisie is onder andere samen met de provincie Noord-Brabant gesproken over een gezamenlijke aanpak waarmee de overlast door dit bedrijf voor de betreffende twee woningen kan worden opgeheven. Aangezien verplaatsing van het intensieve veehouderijbedrijf geen reële optie is, is de oplossing gevonden in de aankoop van de woningen, gevolgd door sloop en herbouw op een andere locatie. In de raadsvergadering van 13 april 2017 heeft uw raad besloten de woningen te kopen en dat de eventuele verkoop aan Heijvar wordt afgewogen bij de besluitvorming van de gebiedsvisie.

In het raadsvoorstel zijn bij de diverse opties ook de financieringsmodellen benoemd (zie bijlage 6). Bij aankoop door de gemeente zonder doorverkoop aan Heijvar zal het voordeel bij herbouw op een andere locatie tussen de € 24.830 en € 185.580 (excl. waardevermindering van € 160.000 Laar 29a) bedragen. Bij een doorverkoop aan Heijvar zou het voordeel kunnen oplopen van € 66.830 tot € 517.650 (excl. waardevermindering van € 160.000 Laar 29a).

Een positieve opbrengst zou middels realisatie van het landschapsplan deels geïnvesteerd worden in het gebied.

Gemeenteraad

In de discussie omtrent het landschapsplan is de landschappelijke inpassing omtrent Heijver en het al dan niet verleggen van de Wambergse beek ter plaatse van de aangekochte woningen is ook veelvuldig gesproken over het al dan niet verkopen van de betreffende percelen aan Heijvar.

Vanuit de bewoners bestaat er grote weerstand tegen verkoop van de gronden aan Heijvar. Zij zien de gronden als (groen)buffer tussen de omgeving en Heijvar. Deze (groen)buffer is naar mening van de bewoners onvoldoende gegarandeerd als de gronden worden verkocht aan Heijvar.

Ondanks dat afspraken omtrent het gebruik en mogelijke doorverkoop op de volgende manieren worden vastgelegd:

- convenant voor committeren aan gebiedsvisie;
 - individuele overeenkomsten voor vastleggen afspraak per bedrijf;
 - kettingbeding op percelen rondom blijvers (verkoop alleen mogelijk na instemming van alle partijen);
- zijn de bewoners bevreesd dat de percelen in de toekomst wellicht toch gebruikt worden voor uitbreiding van het iv-bedrijf. Vanuit de bewoners is daarom verzocht de woningen en de daarbij behorende gronden niet aan Heijvar te verkopen maar gemeentelijk eigendom te laten.

Gezien het feit dat voor herbouw van de twee gekochte woningen op een andere locatie het niet perse noodzakelijk is dat de gronden worden doorverkocht aan Heijvar en gezien de grote weerstand van de bewoners tegen verkoop aan Heijvar wordt in het kader van deze gebiedsvisie voorgesteld de gronden niet te verkopen aan Heijvar maar in eigendom te houden en te gebruiken voor realisatie van het landschapsplan (wandelpad, bloemrijk grasland en landschappelijke inpassinghoutwal met bomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van Heijvar

Mogelijkheden realiseren ruimte-voor-ruimte woning voor stoppende iv-bedrijven

Ongeacht voor welke andere optie wordt gekozen is belangrijk dat de 6 stoppende iv-bedrijven gefaciliteerd worden bij het stoppen van hun bedrijfsvoering. In alle opties is dat mogelijk, al moet bij het stoppen van het iv-bedrijf van Theo van Zoggel (Schellekesveld 2) en het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen op zijn perceel de gemeenteraad wel gevraagd worden de hardheidsclausule uit de gemeentelijke geurverordening toe te passen. De te realiseren rvr-woningen zijn namelijk gelegen binnen de contour van 11-14 geur ouE.

Geen breed draagvlak voor opties

Voor de in de vorige paragraaf benoemde opties 1 t/m 5 is echter geen breed draagvlak.

- Bij toepassen van het nul-scenario blijven de huidige planologische mogelijkheden bestaan en kan de aanwezige ruimte binnen de milieuvergunningen worden opgevuld. De stoppers zorgen wel voor een beperkte verbetering maar dat zal pas na 2020 zijn.
- Het verplaatsen van de bedrijven kan niet rekenen op de steun van de iv-bedrijven en is gezien de noodzakelijk investeringen bijna niet uitvoerbaar.
- De toepassing van alleen BBT kan niet rekenen op de steun van de blijvende iv-bedrijven aangezien de investeringen niet terugverdiend worden.
Kiezen voor deze optie zal hoogstwaarschijnlijk betekenen dat de blijvende iv-bedrijven niet investeren in BBT en er dus geen verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat plaatsvindt.
- Toepassen BBT + uitbreiding bedrijven (voorstel iv-bedrijven) is gezien de aanzienlijke toename van het aantal varkens en de uitbreiding van met name het bouwvlak van Heijvar voor de bewoners niet bespreekbaar. Een stuk argwaan bij de bewoners die gevoed wordt door de voorgeschiedenis speelt hierbij mede een belangrijke rol.
- Toepassen BBT + uitbreiding bedrijven (voorstel bewoners) is voor de blijvende iv-bedrijven niet acceptabel aangezien zij dan hun bedrijfsvoering en bedrijfsconcept niet optimaal kunnen uitvoeren. Kiezen voor deze optie zal hoogstwaarschijnlijk betekenen dat de blijvende iv-bedrijven niet investeren in BBT en er dus geen verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat plaatsvindt.
- ZLTO heeft een reactie ingediend op de gebiedsvisie zoals die op 2 oktober aan alle betrokkenen is gepresenteerd. Deze reactie treft u als bijlage bij dit voorstel aan.

Kanttekening

Door het opstellen van een gebiedsvisie worden verwachtingen gewekt bij de betrokken partijen in het gebied. De gebiedsvisie zal uiteindelijk resulteren in een bestemmingsplan c.a. omgevingsplan. Hieraan zullen beleidsmatige consequenties zitten waar betrokken partijen tijdig rekening mee moeten houden.

Ook het niet vaststellen van deze gebiedsvisie behelst risico's.

Gemeenteraad

- Bewoners maken zich zorgen over de leefbaarheid in het gebied en zullen hiervoor aandacht blijven vragen en bij elke ontwikkeling in het gebied hierop terugkomen. Stoppende iv-bedrijven wensen duidelijkheid over de toekomst van het gebied en de mogelijkheden voor financiering van bedrijfsbeëindiging middels bijvoorbeeld het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen.
- De iv-bedrijven die doorgaan wensen duidelijkheid omtrent de toekomstmogelijkheden. Het niet verschaffen van duidelijkheid over de toekomst van het gebied kan leiden tot ontevredenheid en weerstand bij individuele ruimtelijke procedures en ontwikkelingen.

Wat gaat het kosten?

De gebiedsvisies maken nog geen concrete ontwikkelingen mogelijk. Deze worden eerst mogelijk na afgeronde juridisch-planologische procedures, waarbij volledig kostenverhaal uitgangspunt is. Daartoe zullen exploitatieovereenkomsten worden aangegaan.

De kosten voor het opstellen van de Gebiedsvisie worden gedekt uit het reguliere budget van bestemmingsplannen en uit het budget 'Reserve groenfonds' in verband met te verwachten opbrengsten uit de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen.

De opbrengsten uit de ruimte-voor-ruimte woningen worden weer deels geïnvesteerd in het plangebied zodat het landschapsplan kan worden uitgevoerd.

Subsidie 'Aan de slag met de Omgevingswet'

De gebiedsvisie is mede tot stand gekomen met subsidie van het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' van het Ministerie van IenM. Dit programma ondersteunt (decentrale) overheden, maatschappelijke partners, initiatiefnemers en belanghebbenden om te kunnen werken met de Omgevingswet. Met de praktijkondersteuning worden initiatieven om nu al in de geest van de Omgevingswet te werken gestimuleerd. De ontvangen subsidie bedraagt € 10.000,-. Hiervoor moeten wij gebiedsvisie en de 'lessons learned' vastleggen en terugkoppelen naar 'Aan de slag met de Omgevingswet' zodat de opgedane ervaring met anderen gedeeld kunnen worden.

Voorstel college:

Over de speerpunten stoppers, landschap en verkeer bestaat consensus. Ondanks het doorlopen proces en veelvuldig overleg is er helaas geen consensus over het aantal dieren en de maximale oppervlakte van de blijvende iv-bedrijven. De iv-bedrijven en de omwonenden zijn op dit punt wel naar elkaar toe bewogen, maar zijn niet bij elkaar gekomen. Hoewel in beide gevallen de te behalen milieuwinst op het gebied van reductie van geur, fijnstof en ammoniak substantieel is, is het aantal dieren en de vergroting van de twee overblijvende bouwvlakken het struikelblok gebleken.

De te behalen milieuwinst is bij alle opties van BBT + groei echter substantieel en betekent op alle fronten een (kleine) verbetering voor alle omwonenden. Niets doen is derhalve geen optie.

Daarom is gekeken wat het dichtst aansluit bij alle uitgangspunten en wensen die aan het begin van het proces door de partijen zijn ingebracht. Hieruit is een eigen optie van het college naar voren gekomen. Dit betreft de optie zoals verwoord in optie 6: Toepassen BBT + groei (voorstel gemeente).

Interactiviteit	: De gebiedsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners, agrariërs, grondeigenaren, waterschap en provincie. Er zijn vier groepsbijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast zijn voor de stoppende intensieve veehouderijbedrijven twee extra informatiebijeenkomsten georganiseerd en is in kleiner comité gesproken met een kerngroep van de bewoners, met de blijvende iv-bedrijven, met de kerngroep van de bewoners en de blijvende iv-bedrijven gezamenlijk alsmede met provincie en waterschap.
Procedure	: De gebiedsvisie zal resulteren in een concreet bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor het gebied 'Laar – Nieuw Laar Berlicum'. Daarnaast worden de afspraken uit de gebiedsvisie vastgelegd middels: • convenant voor committeren aan gebiedsvisie; • individuele overeenkomsten voor vastleggen afspraak per bedrijf;

Gemeenteraad

- kettingbeding op percelen rondom blijvers (verkoop alleen mogelijk na instemming van alle partijen);
- vastleggen dieraantallen in bestemmingsplan.

BTW-compensatiefonds : N.v.t.

Kostendekking : De gebiedsvisies maken nog geen concrete ontwikkelingen mogelijk. Deze worden eerst mogelijk na afgeronde juridisch-planologische procedures, waarbij volledig kostenverhaal uitgangspunt is. Daartoe zullen exploitatieovereenkomsten worden aangegaan.

De kosten voor het opstellen van de Gebiedsvisie worden gedekt uit het reguliere budget van bestemmingsplannen en uit het budget 'Reserve groenfonds' in verband met te verwachten opbrengsten uit de resiliatie van 11 ruimte-voor-ruimte woningen.

Toets aanbestedingsnota : N.v.t.

Advies OR : Nee.

Geheimhouding gewenst : Nee.

Voorstel : Wij stellen u voor:

1. de gebiedsvisie 'Laar - Nieuw Laar Berlicum' vast te stellen waarin de ontwikkelingsrichting wordt aangegeven voor de verdere planuitwerking en daarbij te kiezen voor optie 6 'Voorstel gemeente' zoals omschreven in het voorstel;
2. de afspraken rond de stoppers te faciliteren en te effectueren;
3. het landschapsplan Laar – Nieuw Laar vast te stellen;
4. met uitzondering van de verbreding van Nieuw Laar de verkeersmaatregelen te effectueren;
5. de percelen Laar 29a en 29b niet door te verkopen aan Heijvar.

Sint-Michielsgestel,
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

Drs. D. van Deurzen

mr. J.C.M. Pommer

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit.
2. Tabel scenario's
3. Cijfermatige uitwerking scenario's
4. Uitgangspunten en wensen
5. Visie omvorming IV-locaties



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Gemeenteraad

6. Raadsvoorstel aankoop woningen
Laar 29a en 29b
7. Gebiedsvisie 'Laar – Nieuw Laar Berlicum'
8. 'Landschapsplan Laar – Nieuw Laar'.
9. Zienswijze ZLTO

Ter inzage:

Alleen ter inzage voor raadsleden:

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandeld door: P. Lubberding
073 - 55 31 610

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ;

gelet op het proces dat gevolgd is om te komen tot verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat in het gebied Laar – Nieuw Laar in Berlicum ;

B E S L U I T :

1. de gebiedsvisie 'Laar - Nieuw Laar Berlicum' vast te stellen waarin de ontwikkelingsrichting wordt aangegeven voor de verdere planuitwerking en daarbij te kiezen voor optie 6 'Voorstel gemeente' zoals omschreven in het voorstel;
2. de afspraken rond de stoppers te faciliteren en te effectueren;
3. het landschapsplan Laar – Nieuw Laar vast te stellen;
4. met uitzondering van de verbreding van Nieuw Laar de verkeersmaatregelen te effectueren;
5. de percelen Laar 29a en 29b niet door te verkopen aan Heijvar.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van .

De raad voornoemd.

de griffier,

de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

mr. J.C.M. Pommer