Gemeenteraad Laarbeek
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk
griffie@laarbeek.nl

| | | |
|---|---|---|
| Datum | : | **Keldonk, 30-10-2020** |
| Aanvraagnummer | : | |
| Aanvraagnaam | : | **Omschakeling Achterbosch 10, te Lieshout** |
| Ons kenmerk | : | **123100BP02** |
| Behandeld door | : | **Harm de Kleijne** |
| E-mail | : | **harm@drieweg.com** |
| Bijlage(n) | : | **1. Chronologisch tijdspad**<br>**2. Landschappelijke inpassing** |

***Onderwerp:*** ***Omschakeling/beëindiging intensieve veehouderij met gebruik van Ruimte voor Ruimte-regeling.***

Geachte raadsleden van de gemeente Laarbeek,

Het is niet de norm dat initiatiefnemers die willen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving zich wenden tot de gemeenteraad. Maar soms is dit wel noodzakelijk om deze verbetering te realiseren. In deze brief neem ik u graag mee in de plannen van de heer Van Hoof in het buurtschap Achterbosch in Lieshout. Eerst zal een voorgeschiedenis geschetst worden, vervolgens het dilemma en tot slot zal toegelicht worden waarom deze brief is gericht aan u als raadsleden en wat van u gevraagd wordt.

Voorgeschiedenis

De heer Joan van Hoof runt een vleeskuikenhouderij op Achterbosch 10, te Lieshout. Dit bedrijf is gelegen in het buurtschap Achterbosch. Sinds 2014 proberen we te komen tot een voor de locatie passende oplossing. Destijds zijn tijdens een controle gebreken geconstateerd met betrekking tot het besluit huisvesting. Deze gebreken zijn inmiddels verholpen, maar vormen wel de aanleiding voor initiatiefnemer om zijn locatie te ontwikkelen en zijn gedateerde bedrijfsbebouwing te moderniseren. Een chronologische volgorde sinds 2014 vindt u in de bijlage.

Initiatiefnemer is zich terdege bewust van de locatie en de omliggende burgerwoningen. Hij is dan ook bereid om te denken in oplossingen in plaats van problemen, in kansen in plaats van bedreigingen. In 2017 hebben een tweetal gesprekken plaatsgevonden met de burgemeester, om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een locatie aan de Sluisweg, te Lieshout.

Op 31 augustus 2017 is reeds een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van Achterbosch 10. Hier zijn de plannen voor verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar de Sluisweg besproken en met de buurt gedeeld. Hier werd door de omgeving enthousiast op gereageerd en dit werd gezien als een betere situatie dan voorzetting en uitbreiding van de bedrijfsvoering op Achterbosch 10.



Op al onze opdrachten en afspraken zijn onze algemene voorwaarden, zoals vermeld op de volgende pagina, van toepassing.

Deze mogelijkheid is echter niet meer aan de orde omdat de provincie het verplaatsen van een bedrijf naar onbebouwde (maagdelijke) grond ziet als nieuwvestiging en dit is niet toegestaan binnen de provincie Noord-Brabant.

Parallel aan het mogelijk verplaatsen van de bedrijfslocatie is sanering van de huidige locatie besproken. Met het slopen van de bedrijfsgebouwen en het uit de markt halen van fosfaatrechten kunnen Ruimte-voor-Ruimte titels worden verkregen. Met deze titels kan initiatiefnemer een aantal woningen realiseren.

Initiatiefnemer wil deze woningen realiseren aan de overzijde van de weg, binnen de bebouwingsconcentratie met behoud van zichtlijnen. Dit planvoornemen is in samenspraak met een erkend landschapsarchitect, die al 30 jaar in het zat zit, landschappelijk ingepast. Deze landschapsarchitect heeft een ontwerp gemaakt wat past bij de gebiedsontwikkeling die Achterbosch sinds 1900 heeft doorgemaakt, dit ontwerp is opgenomen in bijlage 2.

Ook het plan voor realisering van Ruimte-voor-ruimte woningen kon niet rekenen op goedkeuring. De gemeente ziet binnen de geldende structuurvisie geen ruimte om op het eerdergenoemde perceel woningbouw toe te staan. Binnen de ‘Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 Groei in balans’ rust op de beoogde woningbouwlocatie de wens om hier zichtlijnen te behouden.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied is ruimte om op de gronden, die zijn gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Achterbosch, woningbouw te realiseren. Echter houdt het college vast aan de in de structuurvisie opgenomen zichtlijnen en willen zij (vooralsnog) geen medewerking verlenen aan woningbouw op de gewenste locatie.

Wel is in een ambtelijk overleg, op 14 september 2020, mogelijk een oplossingsrichting geboden. De gemeente Laarbeek is inmiddels gestart met het opstellen van een ‘Gemeentelijke Omgevingsvisie’ Deze omgevingsvisie zal naar verwachting eind 2020, begin 2021 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

<u>Dilemma</u>
Initiatiefnemer staat voor een belangrijk keuzemoment in zijn leven. Zwart-wit gesteld heeft hij twee mogelijkheden. De eerste optie is de bedrijfslocatie ontwikkelen tot een modern intensief veehouderijbedrijf wat voldoet aan de huidige normen voor onder andere huisvesting en emissie. Dit zal een lange termijn plan zijn waarbij investeringen gedaan worden voor minimaal 30 jaar en waarbij de volgende generatie staat te trappelen om het bedrijf voort te zetten.

De tweede optie is om de vleeskuikenhouderij te saneren en woningbouw te realiseren op de beoogde locatie door middel van het verkrijgen van ruimte-voor-ruimte titels, de bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar een locatie waar deze bedrijfsactiviteiten beter passen.  Wellicht ten overvloede wordt hier vermeld dat de tweede optie de voorkeur geniet van de omwonenden.


Op al onze opdrachten en afspraken zijn onze algemene voorwaarden, zoals vermeld op de volgende pagina, van toepassing.

Als alternatief is voorgesteld om woningbouw te realiseren op de huidige bedrijfslocatie aan Achterbosch 10. Dit is voor de initiatiefnemer echter onwenselijk, omdat dit verkoop technisch niet de mogelijkheden biedt om het stoppen op deze locatie mogelijk te maken.

Visie op Achterbosch

Komen we tot de vraag waarom we voor dit initiatief deze brief tot u richten, de gemeenteraad. In de vigerende structuurvisie wordt geen ruimte geboden om woningbouw te ontwikkelen op de gewenste locatie. De gemeenteraad is aan zet bij het vaststellen van de 'Gemeentelijke omgevingsvisie'. Binnen de geldende structuurvisie ziet het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders, onvoldoende ruimte om woningbouw op deze locatie toe te staan. We willen u vragen om bij het opstellen en vaststellen van de 'Gemeentelijke omgevingsvisie' ruimte te bieden aan het planvoornemen van de heer Van Hoof.

Het plan voor woningen heeft de voorkeur van de initiatiefnemer, omdat ook wij inzien dat dit niet de meest geschikte locatie is voor een intensieve veehouderij. Om dit mogelijk te maken is echter wel uw medewerking nodig. We gaan graag met u op korte termijn in gesprek om de plannen uitvoeriger te bespreken en om te komen tot een passende oplossing voor de heer Van Hoof en het buurtschap Achterbosch.

Bij eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,
Mede namens initiatiefnemer,

Harm de Kleijne, BSc

Drieweg Advies BV
Kampweg 10
5469 EX Keldonk (gemeente Meierijstad)
Telefoon: 0413-216125
Fax: 0413-216124
E-mail: harm@drieweg.com
Internet: www.drieweg.com



Op al onze opdrachten en afspraken zijn onze algemene voorwaarden, zoals vermeld op de volgende pagina, van toepassing.

Bijlage 1: Chronologisch tijdspad

| | |
|---|---|
| 02-04-2014 | Brief Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB); niet voldaan aan besluit huisvesting |
| 09-09-2015 | Indienen aanvraag omgevingsvergunning milieu (fase 1) |
| 23-03-2017 | Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning milieu (fase 1) |
| 27-03-2017 | 1e overleg bedrijfsverplaatsing Sluisweg |
| 20-06-2017 | 2e overleg bedrijfsverplaatsing Sluisweg |
| 31-08-2017 | Omgevingsdialoog ten behoeve van woningbouw en bedrijfsverplaatsing |
| 18-12-2017 | 1e overleg burgemeester en wethouder over Ruimte voor Ruimte |
| 09-02-2018 | Principeverzoek ingediend Ruimte voor Ruimte |
| 07-03-2018 | Reactie principeverzoek (verzoek verdere onderbouwing) |
| 21-03-2018 | Intern overleg met Van Leuken (Landschapsarchitect) |
| 20-06-2018 | Overleg met burgemeester en landschapsarchitect Ruimte voor Ruimte |
| 16-08-2018 | Reactie gemeente op Ruimte voor Ruimte voorstel in overleg 20-06-2018 |
| 26-07-2019 | Indienen milieueffectrapportage uitbreiding pluimveehouderij |
| 14-09-2020 | Ambtelijk overleg met Gemeente Laarbeek en ODZOB |


Op al onze opdrachten en afspraken zijn onze algemene voorwaarden, zoals vermeld op de volgende pagina, van toepassing.

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing Van Leuken




BEDRIJFSONTWIKKELING MET DAADKRACHT
Drieweg advies bv | Kampweg 10 | 5469 EX Keldonk (gemeente Meierijstad)
Tel. 0413 21 61 25 | Fax 0413 21 61 24 | info@drieweg.com | www.drieweg.com

nene voorwaarden, zoals vermeld op de volgende pagina, van toepassing.