

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 2 mei 2013  
Agendanummer:  
Afdeling/werkterrein: OBP/P  
Zaaknummer: 522422

Onderwerp: Afwijking VAB beleid Oldert 2

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Op 11 augustus 2011 is het college een overeenkomst aangegaan met R.W.J.C. de Weert inzake een grondruil voor het bedrijventerrein Bolle Akker. Onderdeel van deze overeenkomst is een inspanningsverplichting voor de gemeente om de bestemming van het perceel Oldert 2 te wijzigen in de bestemming 'bedrijf'. De huidige bestemming is 'agrarisch bedrijf'. Het betreft hier een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB). Het bedrijf van de heer de Weert zou dan van Overschot 6b verhuizen naar deze locatie. Omdat de overeenkomst gesloten is vóórdat het nieuwe VAB-beleid door de Raad is vastgesteld, verzoekt het college de Raad om de regels te kunnen hanteren zoals die destijds golden.

#### Beslispunten

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. In te stemmen met het afhandelen van het voornemen onder het beleid zoals dat ten tijde van ondertekening van de overeenkomst gold;</li><li>2. Het college toestemming te geven een wijzigingsprocedure ex art. 3.6 lid 1a te starten.</li></ol> |
|---|

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*  
Raadsvergadering d.d. 2 mei 2013

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*  
Informatiebijeenkomst d.d. 21 februari 2013

#### Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Ruilovereenkomst d.d. 11 augustus 2011

#### Beoogd effect

Herbestemming van de locatie Oldert 2 tot 'bedrijf' biedt de mogelijkheid voor het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, met een bestemmingsvlak van maximaal 5000m<sup>2</sup>.

#### Duurzaamheid

Door de herbestemming van dit perceel, verdwijnt de mogelijkheid om hier een intensieve veehouderij te exploiteren in het extensiveringsgebied wonen. Er zal een niet-agrarisch bedrijf voor in de plaats komen. De locatie waar het bedrijf van de heer de Weert nu gevestigd is, Overschot 6b, zal mogelijk worden herbestemd tot 'wonen'.

## **Argumenten**

*1.1 Bij het sluiten van de overeenkomst is geen rekening gehouden met nieuw VAB-beleid.*  
Bij het sluiten van de overeenkomst in 2011 is rekening gehouden met het VAB-beleid zoals dat toen gold. Destijds was er geen afzonderlijke notitie, maar sloten de bepalingen over VAB's in ons bestemmingsplan aan bij het provinciale beleid. Gezien de gewenste omvang van het bedrijf van de heer de Weert, is duidelijk dat onder de voorwaarden van het huidige beleid, een verplaatsing van het bedrijf naar Oldert 2 niet mogelijk is.

*1.2 Bij het niet voldoen aan de inspanningsverplichting kan de gemeente in gebreke worden gesteld.*

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verwerven van een perceel grond waarover de ontsluiting van bedrijventerrein Bolle Akker wordt gerealiseerd. In de bijzondere bepalingen van deze overeenkomst is afgesproken dat de gemeente een inspanningsverplichting op zich neemt om het perceel Oldert 2 te bestemmen tot 'bedrijf'. Als de gemeente daar niet aan voldoet, kan de gemeente in gebreke worden gesteld of kan de overeenkomst worden ontbonden. Dit betekent dat wij geen eigenaar worden van de ondergrond van de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Daarnaast is opgenomen dat wij bij het niet nakomen van de overeenkomst, anders dan door overmacht, wij aansprakelijk zijn voor ontstane schade met kosten en rente.

*1.3 De ontsluitingsweg is reeds aangelegd.*

In de bijzondere bepalingen van deze overeenkomst is afgesproken dat de gemeente over de ondergrond van de ontsluiting kan beschikken voordat de akte passeert. De akte is niet gepasseerd, de weg is wel al aangelegd. De ondergrond is dus nog niet in ons eigendom.

*1.4 Er wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.*

Het bedrijf aan Oldert 2 is nu 1.1 ha groot. Er zijn een aantal varkensstallen aanwezig. Het nieuwe bestemmingsvlak zal 5000m<sup>2</sup> groot worden. Er vindt dus ontstening plaats. Daarnaast zal kwalitatief betere bebouwing worden geplaatst dan de bebouwing die nu aanwezig is. Ook zal een degelijke erfbeplanting aangelegd moeten worden.

*2.1 Het college is bevoegd tot het voeren van wijzigingsprocedures.*

In het huidige bestemmingsplan buitengebied is een mogelijkheid opgenomen waarbij het college de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf", als er sprake is van vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, onder de volgende voorwaarden kan wijzigen in de bestemming "Bedrijf":

1. deze mogelijkheid bestaat alleen in gebied met aanduiding "extensiveringsgebied wonen";
2. op de locatie mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;
3. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
4. als het gaat om een bedrijf waarop de Wet milieubeheer van toepassing is, zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
5. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
6. bij hergebruik van monumentale boerderijen en beeldbepalende panden dient het karakter te worden gerespecteerd;
7. er dient sloop van overbodige gebouwen plaats te vinden;
8. geen publiekgerichte en verkeer aantrekkende functies;
9. geen detailhandel;
10. bij vrijkomende gebouwen aan verharde weg mag er geen hinder van bedrijfsverkeer ontstaan;
11. reclameaanduidingen alleen als bescheiden naambord;
12. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;
13. een inrichtingsplan wijst uit dat de vestiging van het niet-agrarisch bedrijf past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

## **Kanttekeningen**

*2.1 Voor de herbestemming van het perceel Overschot 6b is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan nodig.*

Hiervoor is de raad wel het bevoegde gezag. Dit voornemen zal, indien de heer de Weert daar aanspraak op maakt, dan ook worden opgenomen in een van de halfjaarlijkse herzieningen van het bestemmingsplan en dan aan de raad worden voorgelegd.

## **Vervallen “oude” regelgeving**

--

## **Uitvoering**

Na een positief besluit van de Raad zal het college de heer de Weert verzoeken om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren op basis waarvan de wijzigingsprocedure gestart kan worden. Het college is bevoegd om het ontwerp- en definitieve plan vast te stellen.

## **Bijlagen**

1. Luchtfoto

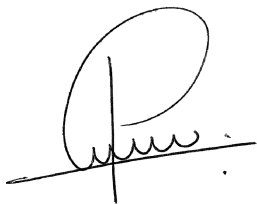
## **Ter inzage gelegde stukken**

1. Ruilovereenkomst (vertrouwelijk)

Gemert, 11 april 2013

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



Drs. J. van Zomerem