

MEMO

Aan Gemeenteraad	Van Henk Niezen
Team VT	Kenmerk 60520-2015
Bijlage(n)	Telefoon 8708
	Kopie aan wethouder A. van Extel- van Katwijk en W. Willems

Onderwerp
BP buitengebied, herziening okt. 2015, locatie Kuikenvlaas 2b

Datum
12 januari 2016

Geachte leden van de raad,

Vraag commissie Ruimte en Openbaar Beheer

In de raadscommissievergadering Ruimte en Openbaar Beheer is de volgende toezegging gedaan inzake het bovengenoemde onderwerp:

“In een memo zal de raad nadere uitleg krijgen over RvR gecombineerd met VAB”.

Naar aanleiding van de bespreking van de herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening okt. 2015” is de vraag gesteld hoe het komt dat de ondernemer aan de Kuikenvlaas 2b in Milheeze zijn intensieve veehouderij heeft beëindigd met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling (RvR) en het betreffende perceel nu een niet-agrarische bestemming kan krijgen? Hij maakt op deze manier gebruik van zowel de RvR als de VAB (vrijkomende agrarische bedrijf)-regeling. Is dit wel toegestaan?

Beëindiging intensieve veehouderij

Door Kuijpers onroerend goed B.V., Kuikenvlaas 2b in Milheeze is een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan. De intensieve veehouderij ter plaatse is in het voorjaar van 2015 beëindigd en gesloopt in het kader van de VIV-regeling (beëindigingsregeling van de provincie Noord-Brabant met betrekking tot de verplaatsing van intensieve veehouderijen). Volgens een overeenkomst tussen Kuijpers onroerend goed B.V. en de provincie zijn de regels van de ruimte voor ruimte regeling als vastgelegd in de beleidsregel uit 2006 van toepassing op de beëindiging. Eén van de voorwaarden uit deze regeling is een passende herbesteding voor de locatie, zodat er geen intensieve veehouderij meer wordt toegestaan

RvR en VAB in het provinciaal beleid

De provincie heeft in de Verordening Ruimte 2014 regels gesteld met betrekking tot de RvR en het omschakelen naar niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied (waaronder VAB's). In de Verordening Ruimte wordt geen koppeling gelegd tussen RvR en VAB. Op basis van de Verordening kan een niet-agrarische bedrijfsbestemming een passende herbesteding zijn voor een RvR locatie. Het vast te stellen plan voor de Kuikenvlaas 2b voldoet aan de Verordening Ruimte 2014 en de voorwaarden die door de provincie worden gesteld aan een passende herbesteding in het kader van de RvR-regeling.

RvR en VAB in het gemeentelijk beleid

In het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is een wijzigingsbepaling opgenomen voor ‘hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB) voor een niet agrarisch bedrijf. Eén van de voorwaarden in deze wijzigingsbepaling voor het voeren van de procedure is: “op de locatie mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte”. Ook in het VAB beleid dat gold, voordat uw raad het tweesporen VAB-beleid heeft vastgesteld, stond dezelfde bepaling. In het vorig jaar door uw raad vastgestelde VAB beleid is deze bepaling niet opgenomen.

Gemeente is geen partij bij verkoop rechten in het kader van de RvR regeling

Een ondernemer kan bij het beëindigen van zijn intensieve veehouderij zijn sloop- en fosfaatrechten verkopen in de markt. Deze rechten kunnen bij de provincie ingewisseld worden voor een bouwtitel voor een woning. De gemeente is hierin geen partij.

Een voorbeeld hiervan is het plan Lochterweg 26 in De Mortel. Hier is het bestemmingsplan herzien naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming, waarbij de aanvrager zijn rechten in de markt heeft verkocht ten behoeve van een RvR ontwikkeling op een andere locatie.

Vorbereidingsbesluit

In juli 2015 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor de locatie Kuikenvlaas 2b. In het betreffende raadsvoorstel was reeds gemeld dat de RvR regeling door de provincie van toepassing was verklaard op de beëindiging van de intensieve veehouderij en dat het plan was om hier een bedrijfsbestemming te realiseren.

Verskil in doelstelling RvR en VAB

De RvR-regeling is bedoeld om verstening en geuroverlast in het gehele buitengebied terug te dringen. In de RvR regeling is aangegeven dat een perceel na het beëindigen van de intensieve veehouderij een passende herbesteding dient te krijgen. Dat kan een woning zijn, maar ook een niet-agrarisch bedrijf met de bestaande resterende bedrijfsbebouwing. Uit jurisprudentie over de toepassing van de RvR-regeling is gebleken dat deze bebouwing in ieder geval niet meer verder uitgebreid mag worden.

Dus de locatie aan de Kuikenvlaas 2b heeft doordat RvR regeling van toepassing is, een extra beperking opgelegd gekregen ten opzichte van andere VAB locaties: namelijk er mag geen enkele uitbreiding meer plaatsvinden. Een andere VAB locatie behoudt een kleinschalige uitbreidingsruimte van 15%.

De sloop vanuit de VAB regeling is voornamelijk bedoeld om op de locatie zelf een kwaliteitsverbetering te laten plaatsvinden. Je wilt dat er een nieuwe functie komt die niet agrarisch is en daarom moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Wat overtollig is, bepaalt nu mede het tweesporen VAB-beleid. Dit tweesporenbeleid is dus voornamelijk bedoeld om op de locatie zelf een kwaliteitsslag te slaan. Het zou dus vanuit het VAB-beleid ook niet zozeer een probleem hoeven te zijn dat de gesloopte stallen elders een bouwrecht opleveren. De kwaliteitsslag op locatie is immers toch behaald.

Kortom, in het verleden was in beleid opgenomen dat VAB niet mag worden toegepast als er sprake is van RvR. De RvR regeling vereist echter wel een passende herbesteding. Doordat er een slot op de muur is gelegd voor de bebouwing is hiermee een extra beperking opgelegd ten opzichte van andere VAB locaties. Bovendien is de gemeente geen partij bij de verkoop van sloop- en fosfaatrechten.