

Bestemmingsplan

**“Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving,
Gemert”**

TOELICHTING

Datum: 05 augustus 2013
Status: vastgesteld d.d 19 december 2013

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

Hoofdstuk 1.	Achtergrond en opzet	7
1.1.	Aanleiding	7
1.2.	Inleiding	8
1.3.	Plangebied en planregels	8
1.4.	Leeswijzer	8
1.5.	Bijlagen	9
Hoofdstuk 2.	Rooije Hoefsedijk 38.....	10
2.1.	Inleiding	10
2.2.	Radarverstoringsgebied en luchtvaartverkeerszone	10
2.3.	Provinciaal beleid.....	10
2.4.	Geluidszonering.....	11
2.5.	Agrarisch bedrijf Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert.....	12
	Planvoornemen eigenaar	12
	Bestemmingsplan Buitengebied	13
	Visie Plattelandsontwikkeling	15
	Verordening Ruimte	16
	Duurzaamheidstoets	19
	Conclusie.....	25
Hoofdstuk 3.	Economische haalbaarheid	26
3.1.	Exploitatieplan	26
3.2.	Planschade	26
Hoofdstuk 4.	Vorbereiding, overleg en zienswijzen	27
4.1.	Vorbereiding ex. afdeling 3.4 Awb.....	27
4.2.	Vooroverleg	27
4.3.	Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	27

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1. Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Het grootste bestemmingsplan was: "Gemert-Bakel Buitengebied 2006", dat de gemeenteraad op 20 december 2006 vaststelde en waarover Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 augustus 2007 besloten betreffende goedkeuring. Vervolgens sprak de Raad van State zich hierover uit op 26 november 2008.

Dit bestemmingsplan is integraal herzien met het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Deze herziening heeft plaatsgevonden mede omdat de Wet ruimtelijke ordening verplichtingen heeft gesteld omtrent de standaarden (IMRO 2008) en de digitalisering.

De reden voor het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010" met betrekking tot de Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving betreft de geluidszonering voor het bedrijventerrein Wolfsveld. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2010 vastgesteld.

Naar aanleiding van een beroepsschrift inzake de locatie Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert is dit plan behandeld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De eigenaar, die een intensieve varkenshouderij exploiteert op het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert, komt in beroep tegen de grootte van het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" op zijn perceel. Hij stelt dat het verlies aan bouwmogelijkheden op het achterste gedeelte van zijn perceel in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld" in het thans voorliggende bestemmingsplan had moeten worden gecompenseerd door het genoemde plandeel in oostelijke richting te vergroten. In dit verband voert hij aan dat hij concrete bouwplannen had waarmee de raad bij de vaststelling van het plan rekening diende te houden.

Op 21 maart 2012 heeft de Raad van State zich hierover uitgesproken: Het plan voorziet in een planologisch regime voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 dat ook de bouwmogelijkheden op dat perceel omvat. De raad heeft daarom ten onrechte niet beoordeeld of kon worden ingestemd met de door Van Els gewenste vergroting in oostelijke richting van het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" en de aanduiding "intensieve veehouderij" op zijn perceel. Gelet hierop bestaat geen aanleiding om de rechtsgevolgen van het meest oostelijke plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel Rooije Hoefsedijk 38 te Gemert in stand te laten.

Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 september 2011 in zaak nr. 201107073/2/R3; www.raadvanstate.nl) staat het, in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Gelet hierop zal de Afdeling een termijn stellen van 26 weken.

Naar aanleiding van deze uitspraak dient de gemeenteraad een nieuw besluit te nemen inzake de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte. Hierbij dienen de uitbreidingsmogelijkheden zoals door de eigenaar verzocht betrokken te worden.

De uitspraak is al bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

1.2. Inleiding

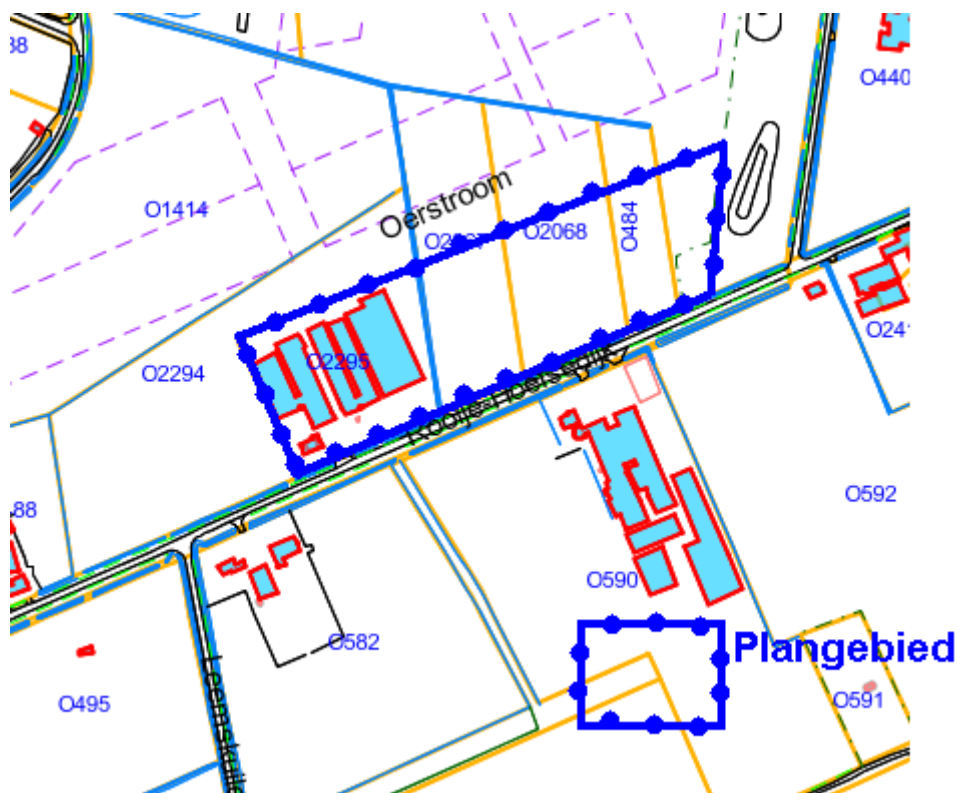
Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime voor de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte hiervan.

In dit bestemmingsplan wordt de geluidszonering voor het bedrijventerrein Wolfsveld betrokken alsmede de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf gesitueerd op de Rooije Hoefsedijk 38. De toelichting van dit bestemmingsplan zal een nadere onderbouwing geven van de mogelijkheden voor de desbetreffende locatie.

1.3. Plangebied en planregels

De plangrenzen voor dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de uitspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” is betreft het oostelijke gedeelte van de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert vernietigd. Voor dit gebied dient de gemeenteraad dan ook een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Omdat bij dit bestemmingsplan ook de mogelijkheden voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf betrokken moeten worden, is ook het bestemmingsvlak van de Rooije Hoefsedijk 38 onderdeel van dit bestemmingsplan.

De regels van dat plan zijn, voor zo ver van toepassing, gebaseerd op de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied, “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan “Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving” heeft de volgende opzet. Het tweede hoofdstuk bevat een beschrijving van de aanpassingen welke plaatsvinden ten opzichte van het moederplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”. Eveneens gaat dit hoofdstuk inhoudelijk in op de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf ter plaatse. Het volgende hoofdstuk gaat in op de algemene haalbaarheid van dit

bestemmingsplan, terwijl het laatste hoofdstuk in gaat op het vooroverleg en op de resultaten en verwerking van zienswijzen en overleg, naast de mogelijke ambtshalve aanpassingen.

1.5. Bijlagen

De bijlagen zijn bijgevoegd bij dit bestemmingsplan en zijn onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan. In de bijlagen zijn de volgende documenten opgenomen:

- o Uitwerking voorgeschiedenis Rooije Hoefsedijk 38
- o Uitspraak Raad van State d.d. 21 maart 2012
- o Principeverzoek Rooije Hoefsedijk 38
- o Beeldkwaliteitplan Buitengebied

Hoofdstuk 2. Rooije Hoefsedijk 38

2.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime voor de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijk gedeelte daarvan. De aanleiding tot dit bestemmingsplan is de uitspraak van de 21 maart 2012 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” ten behoeve van de geluidszonering voor het bedrijventerrein Wolfsveld, ten onrechte niet de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 betrokken.

Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied dan ook in twee aspecten:

1. Geluidszonering Wolfsveld
2. Uitbreidingsmogelijkheden agrarisch bedrijf Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert

Allereerst zal algemeen het van toepassing zijnde rijks- en provinciaal beleid geformuleerd worden. Vervolgens zal er een inhoudelijke onderbouwing volgen betreft de twee bovengenoemde aspecten.

2.2. Radarverstoringsgebied en luchtvaartverkeerszone

Het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel valt binnen het radarverstoringsgebied (RVG) van de vliegbasis Volkel en dit geldt dus ook voor alle locaties die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De kritische hoogte is 65m boven NAP.

Om absoluut veilig te stellen dat binnen het bestemmingsplangebied geen bebouwing of andere objecten kunnen worden gerealiseerd hoger dan de kritische hoogte voor de bovengenoemde zonering, is in de regels een bepaling opgenomen in de vorm van een expliciet verbod voor het gehele plangebied voor het bouwen van bouwwerken hoger dan 65m boven NAP, voor het aanbrengen en in stand houden van houtopstanden of beplantingen met een grotere hoogte dan 65m boven NAP en voor het ophogen van de bodem tot op een grotere hoogte dan 65 m boven NAP. Dit ter bescherming van het radarverstoringsgebied.

Tevens is in de flexibiliteitsbepalingen opgenomen dat deze bepalingen alleen mogen worden toegepast als deze criteria in acht worden genomen.

2.3. Provinciaal beleid

Op 11 mei 2012 heeft Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden.

Het beleid met betrekking tot de intensieve veehouderij was voorheen opgenomen in de reconstructie- en gebiedsplannen is in de Verordening ruimte vertaald in regelgeving en door Provinciale Staten mede naar aanleiding van het debat op 19 maart 2010 over het burgerinitiatief inzake negatieve gevolgen schaalvergroting intensieve veehouderij nog aangescherpt. Op dit moment moeten bestemmingsplannen voldoen aan de regels die in de Verordening ruimte zelf zijn opgenomen. Voor de intensieve veehouderij is in de Verordening ruimte een aantal rechtstreeks werkende regels opgenomen waaraan bouw aanvragen getoetst moeten worden.

De regels uit de Verordening Ruimte zijn reeds verwerkt in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” (Verordening Ruimte fase 1 uit 2010). Nieuwe ontwikkelingen zullen dan ook moeten voldoen aan het beleid zoals verwoord in de Verordening Ruimte.

In de nadere onderbouwing met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert, zal aangegeven worden in welk opzicht dit bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte 2014

Op 13 september 2013 heeft de provincie inmiddels een herziening van de Verordening Ruimte 2012 ter inzage gelegd, de Verordening Ruimte 2014. In deze nieuwe verordening welke de verordening van 2012 zal vervangen is met name nieuw beleid geïntroduceerd met betrekking tot veehouderijen. De planning is dat deze Verordening wordt vastgesteld in maart 2014.

Aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert is sprake van een veehouderij. Ondanks dat deze verordening nog niet is vastgesteld alvorens dit bestemmingsplan wordt vastgesteld en derhalve hier nog geen directe gevolgen aan verbonden kunnen worden, is het wel noodzakelijk ook dit nieuwe beleid bij het plan te betrekken. Eventuele vergunningen aan de hand van dit bestemmingsplan zullen immers wel na maart 2014, vanwege de direct werkende regels uit artikel 33, aan de nieuwe verordening moeten voldoen.

In bijlage 2 "uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38" is de Verordening Ruimte 2014 eveneens behandeld.

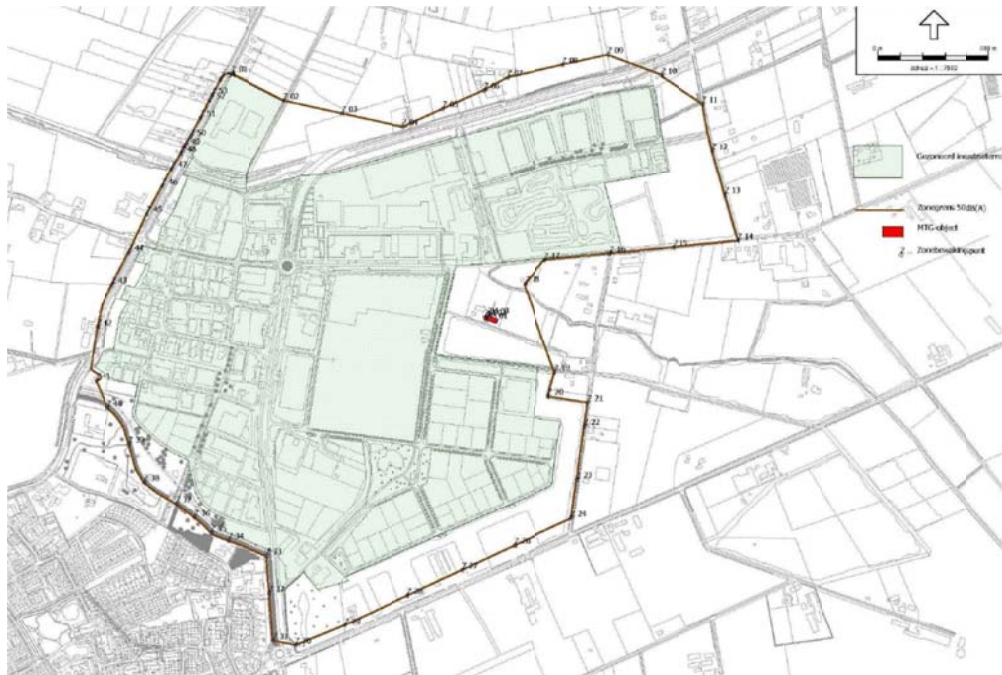
2.4. Geluidszonering

Het facet bestemmingsplan "Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld" is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op 13-4-2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 6-6-2006. In dit bestemmingsplan is de vigerende geluidzone van dit gezoneerde industrieterrein vastgelegd. De gemeente Gemert-Bakel wil het Bedrijventerrein Wolfsveld uit te breiden zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan "bedrijventerrein Wolfsveld 2010" zoals vastgesteld op 30 september 2010. Het bestemmingsplan "bedrijventerrein Wolfsveld 2010" voorziet in een uitbreiding met een aantal kavels in het zuidwesten aansluitend aan de Dommel, één kavel aan de Raam en een groot aantal kavels ten oosten van de Wolfsboscheweg.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een gewijzigde geluidzone voor Wolfsveld opgesteld. Deze geluidzone ligt grotendeels binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Wolfsveld 2010". Echter een gedeelte van deze geluidzone reikt verder en komt ook over gedeelten van het buitengebied te liggen.

Voor industrieterreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of toegestaan (zoals het bedrijventerrein Wolfsveld) is in de Wet geluidhinder bepaald dat een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone wordt bepaald door de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Voor alle bedrijven die op het industrieterrein gevestigd zijn geldt dat buiten de zonegrens de geluidbelasting die wordt geproduceerd, niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen deze geluidzone zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij ontheffing tot een hogere waarde is verleend. Enerzijds heeft het vaststellen van een geluidzone tot doel dat geluidgevoelige functies (zoals woningen en scholen) beschermd worden tegen een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai. Anderzijds wordt akoestische ruimte gecreëerd waarover bedrijven op het industrieterrein maximaal kunnen beschikken. Zowel bij ruimtelijke plannen als bij het verlenen van vergunningen dient, door de koppeling tussen de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer, rekening te worden gehouden met de vastgestelde geluidzone. Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) hier wordt overschreden. Voor bestaande situaties geldt een ten hoogste vast te stellen grenswaarde van 60 dB(A). De hogere grenswaarde voor nieuwe situaties bedraagt maximaal 55 dB(A). Ook bij eventuele realisatie van nieuwe

geluidgevoelige bestemmingen moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders is hiertoe bevoegd.



Afbeelding 2: geluidzonegrens bedrijventerrein Wolfsveld

Uit bovenstaande verbeelding blijkt dat een gedeelte van deze zonegrens over gronden is gelegen waarvoor het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” geldt. Deze zonering is niet opgenomen in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” voorziet hierin.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de geluidszonering voor de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte daarvan, nu dit gedeelte van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” is vernietigd.

Inhoudelijk voorziet dit bestemmingsplan niet in een ander planologisch regime ten opzichte van het vernietigde plan. Binnen de geluidzone is het niet mogelijk om geluidgevoelige objecten op te richten.

2.5. Agrarisch bedrijf Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert

Planvoornemen eigenaar

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert wil het bedrijf uitbreiden met vleesvarkens.

Aan de Rooije Hoefsedijk 38 is reeds een intensieve veehouderij aanwezig. Het bedrijf bestaat uit vijf varkensstallen. In de nieuwe situatie wil men een emissie-arme stal bouwen ten behoeve van 960 vleesvarkens. In de totale omvang is sprake van een meer dan volwaardig economisch bedrijf. De ontsluiting van het bedrijf blijft via de Rooije Hoefsedijk verlopen.

Om dit voornemen van de eigenaar te kunnen realiseren dient het bestemmingsvlak ten behoeve van dit agrarisch bedrijf vergroot dan wel van vorm veranderd te worden. Uit de volgende onderbouwing blijkt of hier mogelijkheden toe bestaan.

Bestemmingsplan Buitengebied

De locatie is gesitueerd binnen het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel.

In het bestemmingsplan is de omgeving voorzien van de bestemming “agrarisch gebied”. De locatie Rooije Hoefsedijk 38 is voorzien van een agrarisch bestemmingsvlak met een omvang van circa 1,4 hectare.

- Oud bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”

Bouwblok: Agrarisch bedrijf, met de aanduiding Intensieve veehouderij gelegen in het verwevingsgebied, omringd door extensiveringsgebied (rode ruit).

Grootte bouwblok: ongeveer 1,6 ha



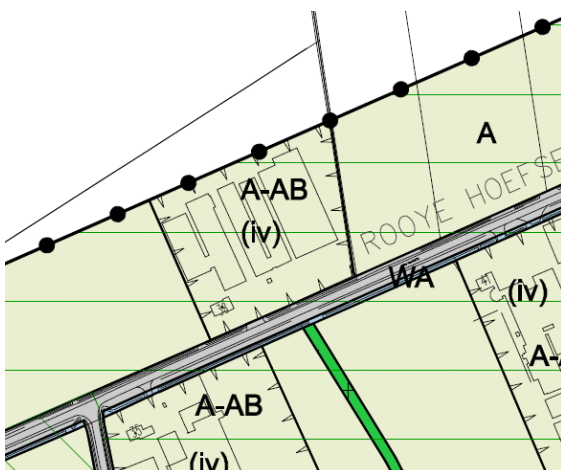
Afbeelding 3: Bestemmingsplan Buitengebied 2006

- Huidig bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

Bouwblok: Agrarisch bedrijf, met de aanduiding Intensieve veehouderij gelegen in het verwevingsgebied, omringd door extensiveringsgebied

(door een tekenfout is het verwevingsgebied een stukje naar het oosten doorgetrokken en ligt het bouwblok niet direct tegen het extensiveringsgebied aan).

Grootte bouwblok: 1,44 ha (dit vanwege het inkorten van het bouwblok ten noorden vanwege de plangrens van Wolfsveld)



Afbeelding 4: Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Wijzigingsbevoegdheden

Het bestemmingsplan biedt bedrijven de mogelijkheid tot aanpassing van het bouwblok middels een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W.

Vormverandering van een bouwblok wordt mogelijk gemaakt mits er sprake is van een concreet plan en uit een inrichtingsplan blijkt dat het plan past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Vergroting van een bouwblok voor een intensieve veehouderij is mogelijk tot 1,5 hectare mits er sprake is van een duurzame locatie. Ook hier dient er sprake te zijn van een concreet plan en een inrichtingsplan waaruit blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Echter naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State dient de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarbij het planvoornemen van de eigenaar betrokken wordt. Er kan derhalve geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Visie Plattelandsontwikkeling

Vanuit het coalitieprogramma en de structuurvisie+ is de visie plattelandsontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt aangegeven wat de visie is op de ontwikkelingen in het buitengebied tot 2020. De algemene doelstelling is een duurzame plattelandsontwikkeling met enkel ontwikkelingen in het buitengebied die passen binnen deze doelstelling en haar zullen versterken.

Concreet:

- In 2020 is er in de gemeente alleen nog maar ruimte voor duurzame bedrijvigheid in het buitengebied waarbij dierenwelzijn, herstel kringlopen, reductie CO2 uitstoot, vermindering van geuroverlast en sociaal maatschappelijke verhoudingen in centraal staan.
- Gemert-Bakel wordt de voortrekker in de ontwikkeling van duurzame agrarische bedrijvigheid.
- Beter benutten van kansen voor energieproductie, energietransitie en biobased economy.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven worden in het 'primaire woon en leefgebied' beperkt en ontwikkelingsmogelijkheden voor duurzame landbouw komen te liggen in het gebied 'ontwikkeling landbouw.'
- Uitbreidingen voor intensieve landbouw zijn in het primaire woon en leef gebied niet meer mogelijk.

Op de visie Plattelandsontwikkeling is de verbeelding van de Structuurvisie + van toepassing. Uit deze verbeelding blijkt dat de Rooije Hoefsedijk 38 is gelegen in het primair woon- en leefgebied. Zoals hierboven omschreven laat de visie Plattelandsontwikkeling uitbreiding van een intensieve veehouderij in dit gebied niet toe.

Op grond van het gemeentelijke beleid is uitbreiding op de desbetreffende locatie dan ook niet wenselijk.



Afbeelding 5: Verbeelding Structuurvisie +

Verordening Ruimte

De provincie heeft de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld en is in werking getreden op 1 juni 2012.

Hierin zijn kortweg de volgende ontwikkelingsmogelijkheden voor Intensieve veehouderij opgenomen:

1. In het verwevingsgebied kan een bouwblok uitgebreid worden naar maximaal 1,5 ha mits het een duurzame locatie betreft.
2. In het verwevingsgebied kan een bouwblok van vorm veranderd worden mits het een duurzame locatie betreft.
3. In het extensiveringsgebied is uitbreiding van het bouwblok niet meer mogelijk.

Conclusie:

- A. Uitbreiding van het bouwblok aan de Rooije Hoefsedijk 38 richting het oosten is niet mogelijk aangezien er dan een uitbreiding in het extensiveringsgebied plaatsvindt. Op grond van artikel 9.2 lid 1 onder a van de Verordening Ruimte is dit uitgesloten.
- B. Uitbreiding óf vormverandering van het bouwblok aan de Rooije Hoefsedijk 38 in het verwevingsgebied (richting het westen eventueel) kan alleen als de locatie als duurzaam kan worden aangemerkt. Volledigheidshalve is er een duurzaamheidstoets uitgevoerd.

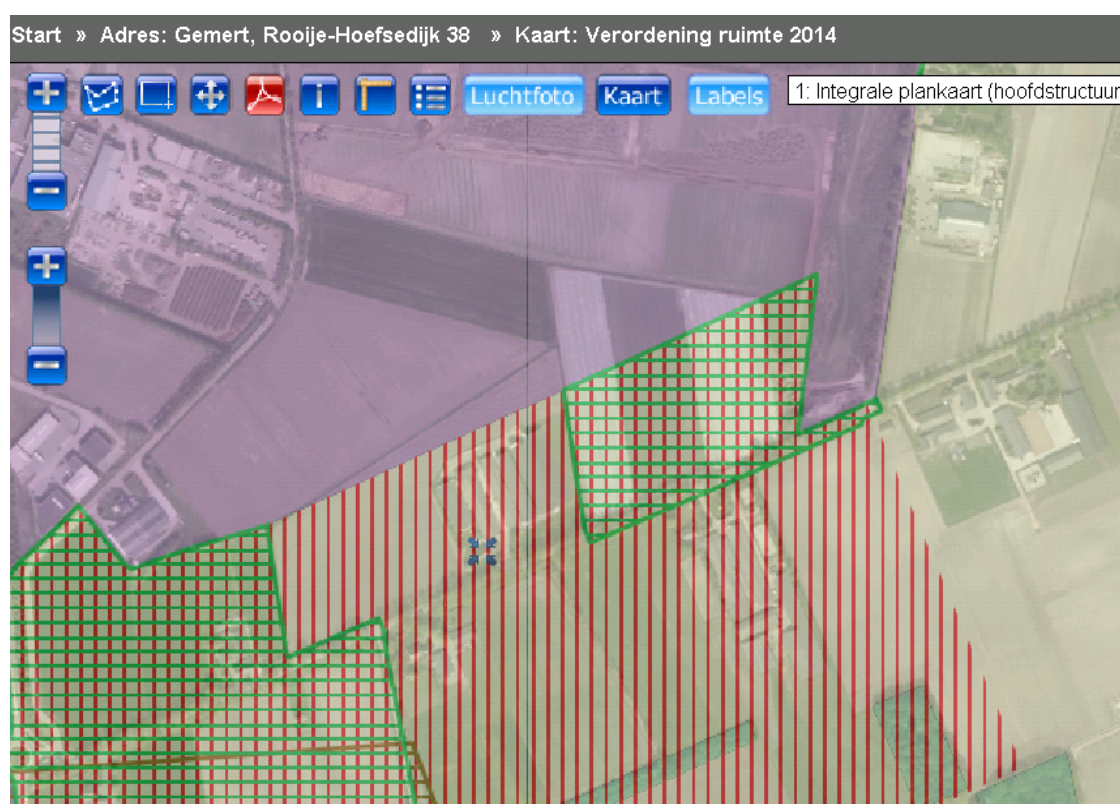
Verordening Ruimte 2014

Momenteel is de provincie bezig met het actualiseren van het bestaande beleid uit de Verordening Ruimte en daarmee is de Verordening Ruimte 2014 in voorbereiding. De ontwerp Verordening Ruimte 2014 staat vanaf 13 september 2013 op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bij de besluitvorming in ruimtelijke vraagstukken dienen gemeentes in te gaan op de ontwerp Verordening ruimte 2014. Nu de Verordening Ruimte 2014 nog geen vastgestelde Verordening is, is het nog geen toetsingskader waarop formeel een besluit genomen kan worden. Er dient bij ruimtelijke besluiten wel gemotiveerd ingegaan te worden op de ontwerp Verordening Ruimte 2014.

Dit bestemmingsplan dient derhalve in te gaan op het ontwerp Verordening Ruimte 2014.

Voor de Rooije Hoefsedijk 38 en omgeving geldt de onderstaande verbeelding:



Legenda:

	Besluitsubvlak_P - Bestaand stedelijk gebied		Besluitsubvlak_P - Beperkingen veehouderij
	Besluitsubvlak_P - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling - kern in landelijk gebied		Besluitsubvlak_P - Gemengd landelijk gebied

Verbeelding Ontwerp Verordening ruimte 2014 Bron: ruimtelijkeplannen.nl

In onderstaande tekst wordt ingegaan op de van toepassing zijnde artikelen van de Verordening Ruimte 2014:

Bestaand stedelijk gebied (paars)

Dit betreft het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijk structuur van stedelijke functies (artikel 1.17 ontwerp Verordening Ruimte 2014). Artikel 4 van de ontwerp Verordening Ruimte ziet op het bestaand stedelijk gebied.

Wijziging: Het bestaand stedelijk gebied is gewijzigd ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012. Het bedrijventerrein Wolfsveld behoort nu in haar geheel tot het bestaand stedelijk gebied.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – stedelijk concentratiegebied (rood verticaal gestreept)

Dit betreft het gebied waar onder voorwaarden een stedelijk ontwikkeling mogelijk is, zie artikel 1.97 ontwerp Verordening Ruimte 2014. Artikel 8 ontwerp Verordening Ruimte 2014 beschrijft de regels voor deze aanduiding. De locatie Rooije Hoefsedijk 38 is wederom gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Beperking Veehouderijen (groen horizontaal gestreept)

Dit betreft het gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt zijn, zie artikel 1.16 Ontwerp Verordening Ruimte 2014. In artikel 25 van de Verordening Ruimte zijn de regels opgenomen voor dit gebied. Onder veehouderij wordt verstaan een bedrijf gericht op het houden van dieren met uitzondering van vissen, wormen, slakken en insecten.

Voor de gebieden waarop de aanduiding beperking veehouderij van toepassing is, geldt dat een veehouderij alleen ontwikkelingsmogelijkheden heeft op grond van artikel 7.4 indien deze veehouderij blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2,75 GVE per hectare. Onder voorwaarden welke zijn opgenomen in de Verordening Ruimte kan men volstaan met minder GVE hectare per dier. Het moet dan ook gaan om een zorgvuldige veehouderij (artikel 7.4 ontwerp Verordening Ruimte). Onder een GVE (groot vee eenheid) wordt verstaan: de optelsom van het aantal landbouwdieren op een bedrijf omgerekend naar de fosfaatproductie van één melkkoe.

Gezien de ligging en omstandigheden van het adres Rooije Hoefsedijk 38 en de in eigendom zijnde gronden kan men niet voldoen aan de criteria uit de Verordening Ruimte.

Conclusie: Uitbreiding op het gebied beperking veehouderijen (richting het oosten) is dan ook planologisch en economisch niet uitvoerbaar. Na de vaststelling van de Verordening ruimte zal de provincie uitvoeringsbeleid gaan vaststellen waarin ze gaan vastleggen wat een zorgvuldige veehouderij is. In de Verordening Ruimte 2012 is deze aanduiding nog niet opgenomen.

Gemengd landelijk gebied (lichtgeel)

Dit betreft het gebied dat een multifunctionele gebruikruimte betreft, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel. Bij uitbreiding van het bouwblok wordt weer aangesloten bij de criteria uit de Verordening Ruimte 2014 zorgvuldige veehouderij. Na de vaststelling van de Verordening ruimte zal de provincie uitvoeringsbeleid gaan vaststellen waarin ze gaan vastleggen wat een zorgvuldige veehouderij is.

Conclusie: De criteria van een zorgvuldige veehouderij waar nu aan getoetst moet worden zijn nu nog niet bekend. Zodoende zou het prematuur zijn om hieraan een conclusie te verbinden.

Duurzaamheidstoets

Om te beoordelen of een locatie duurzaam is, zijn in de Verordening Ruimte 2012 de te onderbouwen aspecten benoemd:

- a. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
- b. er wordt zuinig ruimtegebruik toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
- c. de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar.

Ad a.

Aan de Rooije Hoefsedijk 38 is reeds een intensieve veehouderij aanwezig. Het bedrijf bestaat uit vijf varkensstallen. Het plan behelst de bouw van een emissie-arme stal ten behoeve van 960 vleesvarkens. In de totale omvang is sprake van een meer dan volwaardig economisch bedrijf.

De belangen om op de desbetreffende locatie uit te breiden dienen door de eigenaar/aanvrager zelf aangetoond te worden. In de aanwezige gegevens, aangeleverd door de eigenaar wordt hieromtrent geen nadere onderbouwing gegeven.

Geconcludeerd kan worden dat niet is aangetoond dat ter ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding.

Ad b.

Door de verkleining van het bouwblok is het huidige bouwblok nagenoeg volledig volgebouwd. Het overige gedeelte van het bouwblok is bestemd voor erfbeplanting. Het realiseren van een nieuwe stal op het huidige bouwblok is dan ook niet meer mogelijk. Er kan wel gesproken worden van zuinig ruimtegebruik nu er geen mogelijkheid is voor herschikking of iets dergelijks op het bestaande bouwblok.

Ad c.

Gezien het feit dat de plannen nog niet zodanig zijn uitgewerkt, kan op dit moment niet volledig beoordeeld worden of een uitbreiding vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is. Uit de duurzaamheidstoets van de adviseur van de eigenaar blijkt alleen dat de ammoniak emissie zal afnemen. Verder zijn er nu geen aanknopingspunten waaruit blijkt dat de uitbreiding van uit milieuoogpunt aanvaardbaar is.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er een aantal aspecten welke beoordeeld dienen te worden om te oordelen of een uitbreiding aanvaardbaar. Vanuit de Handleiding duurzame locaties uit het voormalige Reconstructieplan De Peel zijn deze aspecten genoemd:

1. Locatie Verordening Ruimte

De locatie is in de Verordening Ruimte gelegen in het Agrarisch gebied.

Ook hiervoor zijn geen specifieke randvoorwaarden gesteld voor een duurzame locatie.

2. Zonering Intensieve veehouderij

Duurzame locaties moeten passen binnen de doelstellingen van de zonering ten behoeve van ontwikkeling van intensieve veehouderij. Deze zonering (voorheen reconstructiezonering) is opgenomen in de Verordening Ruimte.



Afbeelding 6: zonering Intensieve veehouderij, Verordening Ruimte 2012

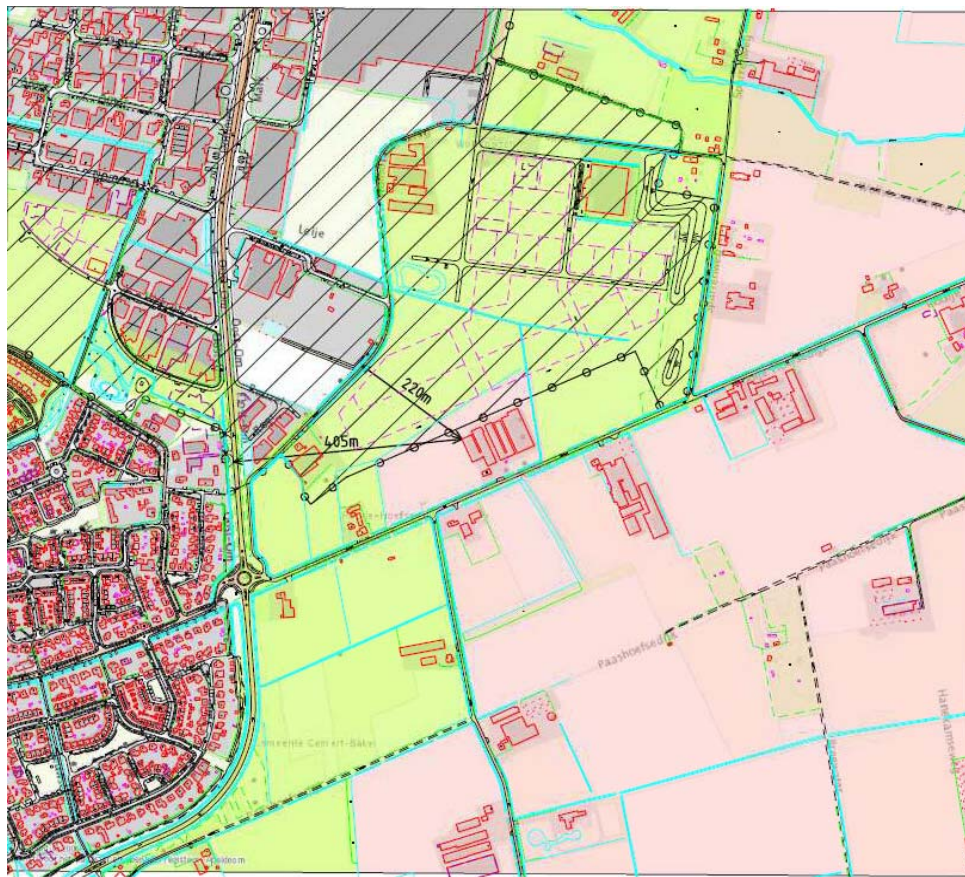
Door het feit dat de locatie is omringd met extensiveringsgebied, het gebied dat de intensieve veehouderij beperkt vanwege de afstand tot het woongebied, kan de locatie in het kader van de reconstructiezonering als niet-duurzaam worden aangemerkt.

3. Kernrandzones

In kernrandzones kunnen locaties niet als duurzaam worden aangemerkt.

Omschrijving kernrandzone: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar. In de praktijk wordt in de provinciale plantoetsing voornamelijk een zone van 250 meter rondom de kern als kernrandzone beschouwd. Deze grens is echter niet 'hard' en dient per situatie nader onderbouwd te worden.

Gezien het feit dat de locatie nabij het woongebied Gemert ligt en tegen bedrijventerrein Wolfsveld, kan geconcludeerd worden dat dit gebied als kernrandzone is aan te merken. Mede het feit dat de locatie is omringd door extensiveringsgebied is een extra aanknopingspunt dat het hier om een kernrandzone gaat.



Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 2 september 2013

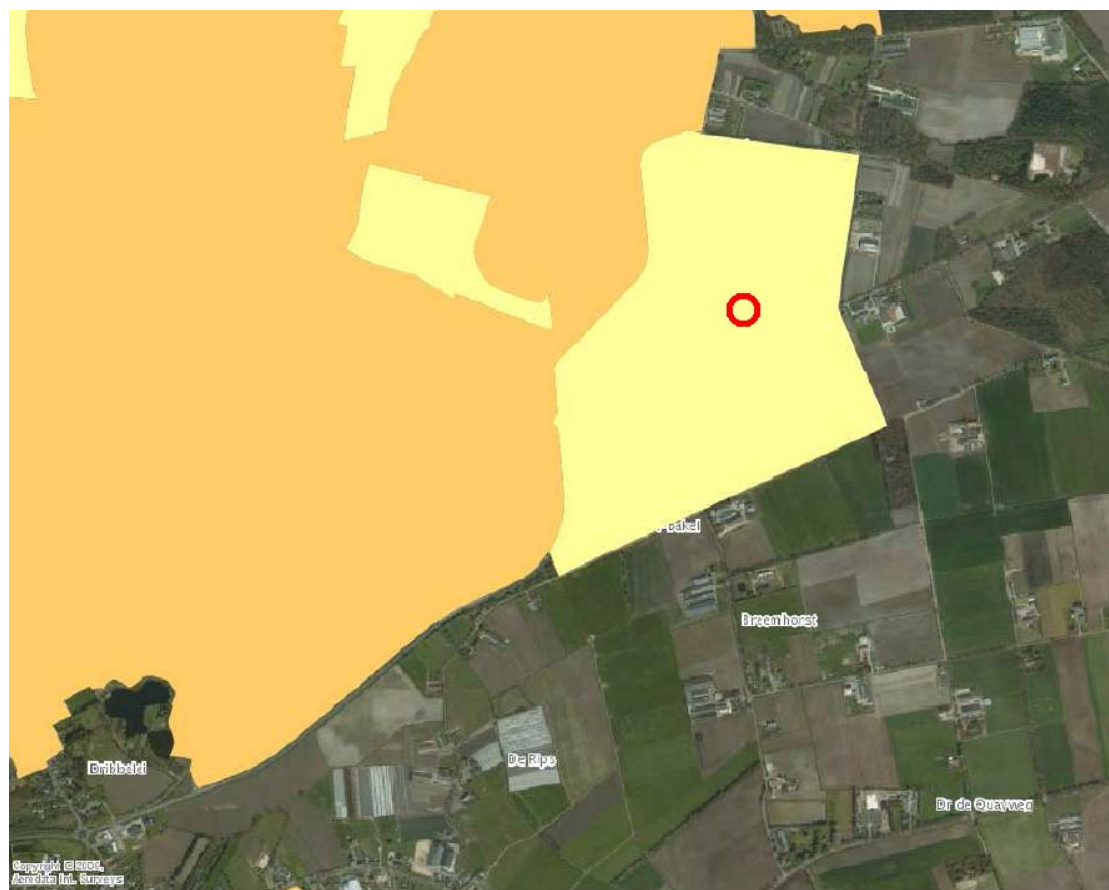
Legenda

- Ontwikkeling intensieve veehouderij**
- Verrevingengebied
 - Extensiveringsgebied
 - Primaire landbouwontwikkelingsgebied
 - Primaire landbouwontwikkelingsgebied, landschap voor struweelvogelskansen

Stedelijk zoekgebied

De oranje kleur op onderstaande verbeelding is het bestaand stedelijk gebied. Geel is 'zoekgebied verstedelijking'. De cirkel betreft de locatie Rooije Hoefsedijk 38. De Verordening Ruimte 2012 geeft aan dat als er nieuw ruimtebeslag nodig is voor stedelijke functies, dan kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking.

De Rooije Hoefsedijk 38 is dan ook gelegen in een gebied welke voorziet in de uitbreiding van stedelijke functies en niet in de ontwikkeling van de agrarische sector. Dit is mede een aanknopingspunt dat de locatie is gelegen in een kernrandzone. De kernrandzone is immers het gebied welke geschikt is als uitbreidingslocatie voor stedelijke functies.



0 500 m

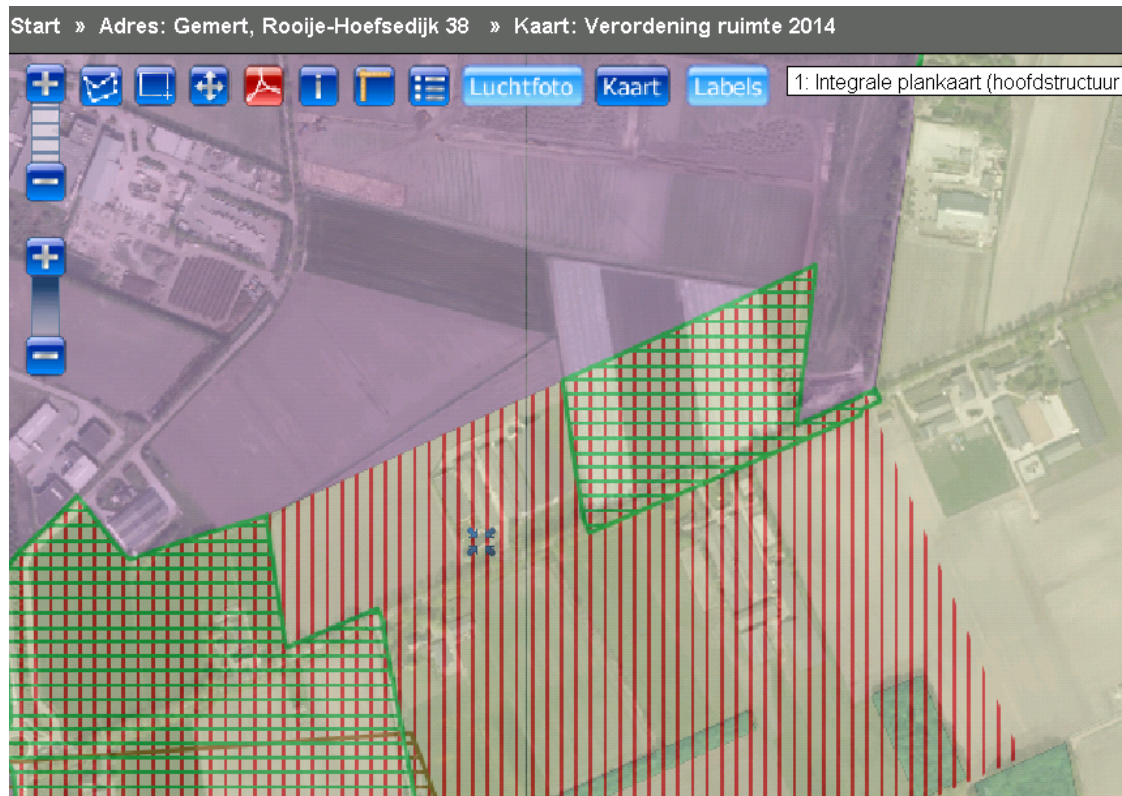
Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 3 september 2013

Legenda

Stedelijke ontwikkeling

- Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied
- Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied
- Zoekgebied verstedelijking - stedelijk concentratiegebied
- Zonegebied verstedelijking - kernen in

Inmiddels is de locatie op grond van de Verordening Ruimte 2014 gelegen tegen het bestaand stedelijk gebied. Nabij bestaande stedelijke functie is de ontwikkeling van een veehouderij niet gewenst.



4. Voor verzuring gevoelige gebieden.

De locatie ligt niet nabij een voor verzuring gevoelig gebied(zone van 250 meter).

5. EVZ

De locatie ligt niet nabij een Ecologische verbindingszone

6. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

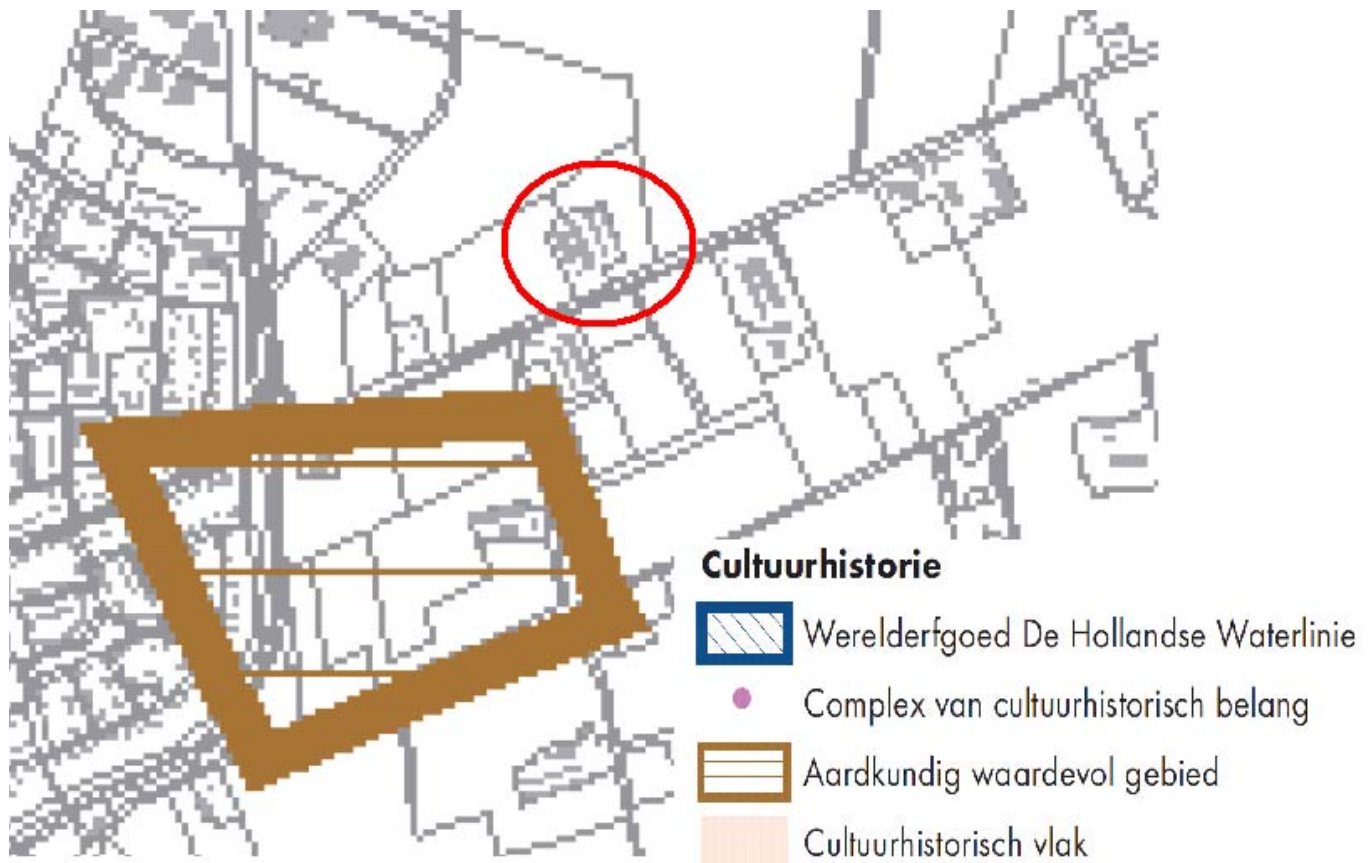
De locatie ligt niet nabij een cultuurhistorisch waardevol gebied volgens Verordening Ruimte fase 2.

7. Archeologische waardevol gebied

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het perceel gedeeltelijk een middelhoge archeologische verwachting. Er is een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van meer dan 500 m2 en dieper dan 40cm. Bij de realisatie van een nieuwe stal zal er dan ook nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

8. Aardkundig waardevol gebied

De locatie ligt volgens de Verordening Ruimte niet in een aardkundig waardevol gebied. Wel ligt het nabij een aardkundig waardevol gebied(175 meter)



Afbeelding 7: Aardkundig waardevolle gebieden, Verordening Ruimte 2012

9. Toekomstige ontwikkelingen

Rekening moet worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

Gekeken dient te worden of de ontwikkelingen van Wolfsveld niet belemmerd worden door een eventuele uitbreiding van de locatie.

Op nog geen 50 meter ten noorden van de Rooije Hoefsedijk 38 ligt een uit te werken bedrijfsbestemming volgens het bestemmingsplan Wolfsveld. Deze bestemming kan alleen uitgewerkt worden als er geen bedrijven in de omgeving belemmerd worden en er voldaan wordt aan de Wet Geluidhinder, Wet geurhinder en veehouderij, Wet luchtkwaliteit en Bevi. Door een verdere uitbreiding van het bedrijf aan de Rooije Hoefsedijk 38 kan het zijn dat hierdoor de verdere ontwikkeling van Wolfsveld belemmerd wordt. Dit hangt echter af van de milieugegevens (na uitbreiding) van het bedrijf welke nu niet bekend zijn.

Conclusie

Op basis van de volgende punten kan de locatie als **niet-duurzaam** worden aangemerkt.

Ruimtelijk oogpunt:

1. Gelegen in een kernrandzone
2. Omringd door extensiveringsgebied Wonen
3. Toekomstige ontwikkelingen van Wolfsveld
4. Middelhoge archeologische waarden

Milieuoogpunt:

Uit de duurzaamheidstoets van het adviesbureau blijkt dat bij de uitbreiding er een afname van de ammoniakemissie zal plaatsvinden ten opzichte van de vergunde situatie. Vanuit milieuoogpunt een gunstige ontwikkeling. Niet is echter gesteld dat deze afname van de ammoniakemissie niet kan plaatsvinden zonder uitbreiding.

Vanuit milieuoogpunt kan dan ook niet zonder meer geconcludeerd worden dat uitbreiding aanvaardbaar is. De afname van de ammoniakemissie kan immers eventueel ook plaatsvinden zonder uitbreiding.

Eventuele uitbreiding is juridisch gezien alleen mogelijk richting het westen aangezien het oosten extensiveringsgebied betreft waar uitbreiding op grond van de Verordening Ruimte 2012 is uitgesloten. Een uitbreiding richting het westen zou inhouden dat daarmee een intensieve veehouderij zich verder ontwikkelt richting het woongebied waar zich logischerwijs veel geurgevoelige objecten bevinden. Binnen een kernrandzone uitbreiden van een intensieve veehouderij, richting het woongebied, is niet wenselijk.

Duurzaamheidstoets A&D adviesbureau

De duurzaamheidstoets van A&D Adviesbureau van februari 2011 geeft aan dat de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert wel als duurzaam kan worden aangemerkt.

Het verschil in de conclusie van de gemeente en het adviesbureau heeft betrekking op de volgende aspecten:

- a. Zonering intensieve veehouderij
- b. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen

Ad. a.

Betreft de zonering voor de intensieve veehouderij geeft het adviesbureau aan dat binnen het verwevingsgebied een locatie als duurzaam kan worden aangemerkt. De Rooije Hoefsedijk 38 ligt daarbinnen. Omdat er volgens het adviesbureau geen andere belemmeringen zijn, kan de locatie als duurzaam worden aangemerkt.

Echter in het rapport wordt geen directe aandacht besteed aan de afstand tot het woongebied (kernrandzone). Ook wordt er geen aandacht besteed aan het feit dat de locatie direct tegen het extensiveringsgebied is gelegen.

Gezien het ontbreken van een nadere onderbouwing van deze twee aspecten (kernrandzone en afstand extensiveringsgebied) in de duurzaamheidstoets van het adviesbureau, achten wij deze onderbouwing niet volledig.

Ad. b.

De duurzaamheidstoets geeft aan dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn welke conflicteren met het planvoornemen. Hierbij is niet betrokken dat het bestemmingsplan Wolfsveld uit 2010 ook voorziet in uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze uitbreiding dient wel degelijk als een ruimtelijke ontwikkeling te worden gezien waarmee rekening dient te worden gehouden. Niet kan worden uitgesloten dat uitbreiding van een agrarisch bedrijf nabij een bedrijventerrein geen belemmering zal zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Ook betreft dit aspect kan de duurzaamheidstoets van het adviesbureau niet als volledig worden gezien.

Conclusie

Omdat een eventuele uitbreiding van de intensieve veehouderij niet past binnen het gemeentelijk beleid en de regelgeving van de Verordening Ruimte, voorziet dit bestemmingsplan dan ook niet in een nadere uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de Rooije Hoefsedijk 38 in Gemert. In de bijlage is de motivering Verordening Ruimte 2014 opgenomen.

Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet immers alleen in een geluidzone ten behoeve van het bedrijventerrein Wolfsveld.

3.2. Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten bij de toepassing van een dergelijke flexibiliteitsbepaling. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 4. Voorbereiding, overleg en zienswijzen

4.1. Voorbereiding ex. afdeling 3.4 Awb

Dit bestemmingsplan is vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 21 maart 2012. Daarbij heeft de Afdeling het volgende overwogen. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 september 2011 in zaak nr. 201107073/2/R3; www.raadvanstate.nl) staat het, in geval van vernietiging van een besluit door de bestuursrechter, het bevoegd gezag in beginsel vrij om bij het nemen van een nieuw besluit terug te vallen op de procedure die aan het vernietigde besluit ten grondslag lag, dan wel de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit betekent dat de raad er voor kan kiezen het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder hieraan voorafgaand een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit geval acht de Afdeling het niet nodig om bij de voorbereiding van het nieuwe besluit de procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen.

Omdat er in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010”, worden er geen belangen geschaad indien de gemeenteraad het advies van de Raad van State, om afdeling 3.4 niet opnieuw te doorlopen, opvolgt.

4.2. Vooroverleg

Provincie Noord Brabant

Op 15 juni 2010 heeft de provincie reeds een schriftelijke reactie gegeven op het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” Deze reactie betrof geen inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte daarvan.

Vanuit provinciaal beleid zijn er dan ook geen directe belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

Op 29 april 2010 hebben we een reactie van het Waterschap Aa en Maas ontvangen op het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” Deze reactie betrof geen inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot de Rooije Hoefsedijk 38 en het oostelijke gedeelte daarvan.

VROM-inspectie

Op 26 mei 2009 heeft de VROM- inspectie een brief naar alle gemeenten toegezonden. Hierin wordt onder andere ingegaan op het overleg tussen rijk en gemeenten bij de voorbereiding van onder andere een bestemmingsplan. In artikel 3.1.1. lid 2 van het Bro wordt de mogelijkheid gegeven aan het rijk om aan te geven onder welke omstandigheden of in welke gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden. De VROM-inspectie heeft dit positief geformuleerd door aan te geven in de eerder vermelde brief in welke gevallen in ieder geval overleg gevoerd dient te worden. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij een nationaal belang in het geding is/kan zijn. De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om geen nader overleg te voeren met de VROM-inspectie.

4.3. Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

De zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.