

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

VERZONDEN 08 DEC 2010

Onderwerp

Aanvraag ontheffing als bedoeld in artikel 3.3.6 van de Verordening Ruimte, fase 1 (VR1) t.n.v. Van Hoof de Mortel v.o.f., Jodenpeeldreef 5 te De Rips

Datum

30 november 2010

Ons kenmerk

2358757

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

1

E-mail

FJeths@brabant.nl

Geacht college,

Op 6 september 2010 ontvingen wij uw verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.3.6 juncto artikel 3.3.5 van de Verordening ruimte, fase 1 (VR1) met betrekking tot de locatie Jodenpeeldreef 5 te De Rips.

Bijgaand zenden wij u het ontwerp-besluit tot verlenen van ontheffing onder voorschriften toe. Ter uitvoering van het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zal de zakelijke inhoud van het ontwerp-besluit op 9 december 2010 worden gepubliceerd.

Vanaf 10 december 2010 zal het ontwerp-besluit en daaraan ten grondslag liggende stukken gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende die termijn worden belanghebbenden, waaronder uw college, in de gelegenheid gesteld hun zienswijze over het ontwerp-besluit naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

Het ontwerp-besluit tot ontheffing, een toelichting op de ontheffing en de bijbehorende aanvraag kunt u vinden via het webadres www.brabant.nl/ruimtelijkeplannen.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

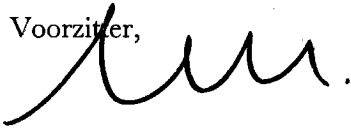


Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken liggen vanaf 10 december 2010 gedurende zes weken ter inzage bij het dienstenplein van het provinciehuis, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch. Dit is elke werkdag open van 9 tot 17 uur.

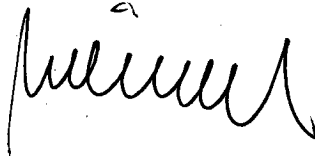
Datum
30 november 2010
Ons kenmerk
2358757

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Voorzitter,



Secretaris,



ONTWERP-BESLUIT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.3.6 van de Verordening ruimte, fase 1 (VR1).

Nummer

C2004237

Directie

ROH

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van .. P.M. op het verzoek van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel, om ontheffing van het bepaalde in artikel 3.3.5, lid 1 onder d van de Verordening Ruimte, fase 1. Het betreft de uitbreiding van een bouwblok van een intensieve veehouderij tot 3 hectare op het adres Jodenpeeldreef 5 te De Rips, ten name van Van Hoof de Mortel V.O.F.

De procedure

Op grond van artikel 3.3.5, lid 1 onder d van de VR1 is uitbreiding van bouwblokken voor intensieve veehouderij in een landbouwontwikkelingsgebied toegestaan tot ten hoogste 1,5;

Op het adres Jodenpeeldreef 5 te De Rips wordt de uitbreiding van een bouwblok tot 3 hectare beoogd. De gewenste uitbreiding is daarmee in strijd met voornoemd artikellid;

Op grond van artikel 3.3.6 van de VR1, kunnen wij tot uiterlijk 1 januari 2011 ontheffing verlenen in het geval van een lopende zaak voor uitbreiding van een bouwblok voor intensieve veehouderij tot ten hoogste 3 hectare in een landbouwontwikkelingsgebied. Het college van burgemeester en wethouders/de gemeenteraad kunnen daartoe een aanvraag doen. Wij hebben deze aanvraag op 6 september 2010 van het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel ontvangen;

Op grond van artikelen 5.2.1. en 3.3.6, lid 2 van de VR1 bevat de aanvraag:

- a. een beschrijving van het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden;
- b. een beschrijving van de redenen waarom de ontheffing wordt gevraagd;
- c. een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de bepaling waarvan ontheffing wordt

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

- gevraagd, mede aan de hand van de ter zake geldende ontheffingsregels;
- d. een of meer verbeeldingen op kaart met een zodanige mate van nauwkeurigheid dat een duidelijk inzicht wordt verkregen van de plaats waar op de ontheffing betrekking heeft.

En een verantwoording dat:

- a. er sprake is van een aantoonbaar concreet initiatief tot verplaatsing;
- b. is verzekerd dat een bouwblok voor intensieve veehouderij gelegen buiten een verwevings- of landbouwontwikkelingsgebied, planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
- c. is verzekerd dat op de uitplaatsingslocatie de bedrijfsgebouwen worden gesloopt die door de verplaatsing overbodig zijn geworden;
- d. is verzekerd dat ten minste 20% van het bouwblok wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

Terinzagelegging

Op grond van artikel 5.2.3 van de VR1 beslissen wij binnen 4 weken na ontvangst van de aanvraag. Ter voorbereiding van het besluit voeren wij vervolgens de uniforme procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met dien verstande dat wij binnen 6 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-besluit beslissen;

Het ontwerp-besluit heeft daartoe vanaf 10 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving is tevens langs elektronische weg geschied. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen. Onze overwegingen ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij verwoord onder de 'beoordeling van het verzoek'.

Beperkingen/voorschriften

Op grond van artikel 5.2.2. van de VR1 kunnen wij een ontheffing onder beperkingen verlenen en aan de ontheffing voorschriften verbinden voor zover dat nodig is met het oog op het belang dat beschermd wordt door de bepaling waarvan ontheffing wordt gevraagd;

De aanvraag om ontheffing

1. Samenvatting aanvraag om ontheffing

Beschrijving

De initiatiefnemer exploiteert een varkenshouderij op het adres Tereyken 4 te De Mortel (gemeente Gemert-Bakel). De bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar een bestaand bouwblok aan de Jodenpeeldreef 5 te De Rips (gemeente Gemert-Bakel) dat wordt uitgebreid naar 3 hectare. Deze locatie ligt in het landbouwontwikkelingsgebied "De Rips" maar is in het landbouw-

ontwikkelplan, niet als ontwikkellocatie opgenomen. De uitbreiding gaat gepaard met het opheffen van het agrarisch bouwblok voor een intensieve veehouderij op het adres Tereyken 4 te De Mortel met een omvang van circa 2 hectaren. Dit bouwblok ligt in een extensiveringsgebied-natuur. De gemeente werkt aan het gebiedsplan 'Tereyken'. De herbestemming van het te verplaatsen bouwblok tot twee woningen, zal onderdeel vormen van het gebiedsplan. Een oud boerderijgebouw op het perceel zal een woonbestemming krijgen en de bouw van een nieuwe woning wordt beoogd op basis van de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling".

De gemeente is van oordeel dat sprake is van een 'lopende zaak'. De beoogde verplaatsing voldoet immers aan de in het reconstructieplan De Peel opgenomen zonering en beleidsuitgangspunten.

2. De verantwoording

Concreet initiatief tot verplaatsing

De gemeente heeft bevestigd, bereid te zijn mede te investeren in de bedrijfsverplaatsing alsook wordt aangegeven dat dit bedrijf is geselecteerd voor, en deelneemt aan de provinciale V.I.V.-regeling. Voorts heeft de gemeente aangegeven, medewerking te verlenen aan het principeverzoek tot vergroting van het bouwblok aan de Jodenpeeldreef 5 te De Rips. Deze locatie is door de gemeente gekocht, teneinde deze te kunnen doorverkopen aan v.o.f. Van Hoof. Inmiddels is ook een MER-procedure gestart. De verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Tereyken 4 naar de Jodenpeeldreef 5, noodzaken tot een bouwblokomvang van 3 hectare.

Opheffen bestaand bouwblok en sloop overbodige bedrijfsgebouwen

De locatie op het adres Tereyken 4 ligt buiten een verwevings- of landbouwontwikkelingsgebied en heeft een omvang van circa 2 hectare. Deze locatie zal, zoals hiervóór is vermeld, ter beschikking komen voor de bouw van één woning op basis van de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling". Verder wordt een oud boerderijgebouw tot woning herbestemd. Onder meer deze ontwikkelingen worden opgenomen in het gebiedsplan 'Tereyken'. De gemeente gaat hiervoor nog een planologische procedure starten.

Landschappelijke inpassing

In de verantwoording is vermeld dat 20% van het bouwvlak (0,6 hectare), op basis van een erfbeplantingsplan, zal worden benut voor de landschappelijke inpassing. Verder is beschreven op welke wijze de inrichting zal worden uitgevoerd.

Beoordeling van het verzoek

Wij onderschrijven het standpunt van de gemeente dat sprake is van een 'lopende zaak'. Daarbij hanteren wij als uitgangspunt dat vóór 20 maart 2010 schriftelijk medewerking is toegezegd aangaande de verplaatsingen. Wij overwegen in dit kader het volgende.

De uitbreiding van het bouwblok van de intensieve veehouderij aan de Jodenpeeldreef 5 vindt plaats in het LOG 'De Rips' waarvan de begrenzing onherroepelijk vaststaat. In de Verordening Ruimte is het LOG als zodanig opgenomen.

In de aanvraag, beschrijving en verantwoording gaat de gemeente in op de in de Verordening Ruimte genoemde aspecten. Door de gemeente zijn diverse besluiten genomen om deze uitbreiding met de daarmee gepaard gaande sanering, te realiseren. In een brief van 4 mei 2006 heeft de gemeente bevestigd, bereid te zijn mede te investeren in de verplaatsing van het bedrijf. Ook wordt aangegeven dat dit bedrijf is geselecteerd voor, en deelneemt aan de provinciale V.I.V.-regeling. Momenteel is het V.I.V.-contract evenwel nog niet ondertekend door Van Hoof. Verder heeft het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 3 maart 2009 aangegeven, medewerking te verlenen aan het principeverzoek tot vergroting van het bouwblok aan de Jodenpeeldreef 5 te De Rips. Een (formele) planologische procedure is hiervoor nog niet in gang gezet. Zoals hiervoor gemeld, ontwikkelt de gemeente momenteel een gebiedsvisie 'Tereyken' waarvan de locatie Tereyken 4 onderdeel uitmaakt. Beoogd wordt om de locatie te herbestemmen tot twee woningen waarvan één als nieuwbouw wordt gerealiseerd op basis van de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling".

Gezien de fase waarin het proces zich thans bevindt, is er aldus nog geen sprake van, dat is verzekerd dat het bouwblok voor een intensieve veehouderij aan Tereyken 4, planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven. Verder is bekend dat een grondexploitatie-overeenkomst is afgesloten waarin staat opgenomen dat bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hierbij is niet inzichtelijk gemaakt welke bebouwing concreet wordt bedoeld. Wij concluderen dan ook dat nog niet is verzekerd dat de bedrijfsgebouwen die op deze locatie overbodig is geworden, worden gesloopt. Gelet op het voorgaande verbinden wij als voorschriften aan deze ontheffing dat verzekerd moet zijn dat het bouwblok voor een intensieve veehouderij aan Tereyken 4, planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven en dat verzekerd dient te zijn dat de bedrijfsgebouwen die op deze locatie overbodig zijn geworden, worden gesloopt. Wij merken in dit verband overigens op dat de (ontwerp)Verordening ruimte, fase 2 slechts tot 1 juni 2011 de ruimte biedt tot planologisch vestiging van zogenaamde BIO-woningen in bebouwingsconcentraties buiten het zoekgebied voor verstedelijking. (artikel 3.8.5, lid 1 juncto lid 3).

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing merken wij op dat de daadwerkelijke uitvoering van het erfinrichtingsplan niet (via een overeenkomst) is veiliggesteld. Nu sprake is van uitbreiding van een bouwvlak tot maximaal 3 hectare, dient minimaal 0,6 hectare van het bouwvlak te worden benut voor de landschappelijke inpassing. Gelet op het gemis van zekerstelling van de uitvoering, verbinden wij als voorschrift aan deze ontheffing dat 0,6 hectare binnen het bouwvlak wordt aangewend voor de landschappelijke inpassing.

Zienswijzen

Het ontwerp-besluit heeft vanaf 10 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen/.. zienswijzen ingediend.

De zienswijzen richten zich tegen..

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Gelet op artikel 3.3.6 van de Verordening Ruimte, fase 1;

BESLUITEN:

De gevraagde ontheffing te verlenen. Aan deze ontheffing worden de volgende voorschriften verbonden:

1. Binnen het bouwvlak wordt minimaal 0,6 ha aangewend voor de landschappelijke inpassing;
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Jodenpeeldreef 5 is verzekerd dat het bouwblok voor een intensieve veehouderij aan Tereyken 4, planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
3. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Jodenpeeldreef 5 is verzekerd dat de bedrijfsgebouwen die op de locatie Tereyken 4 overbodig zijn geworden, worden gesloopt.

's-Hertogenbosch, .. 2011

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. W.G.H.M. Rutten