

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

Sanering Abcovensedijk 5 te Goirle

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
15 mei 2012	19 juni 2012		

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Op het perceel Abcovensedijk 5 te Goirle is een intensieve veehouderij/akkerbouwbedrijf gevestigd. Dit perceel ligt op zo'n 250 meter van de kern Goirle vandaan. Het bedrijf ligt in het zogenaamde extensiveringsgebied. Een gebied dat zich in beginsel niet leent voor dit soort bedrijven. Het bedrijf moet in het kader van regelgeving alsmede vanuit bedrijfseconomisch oogpunt veranderen c.q. uitbreiden. Daartoe zijn reeds vergunningen verleend dan wel in procedure. Iedere keer als dit bedrijf vergunningen aanvraagt worden er bezwaren uit de omgeving ingediend. De eigenaar van het bedrijf heeft aangegeven bereid te zijn de intensieve veehouderij op het perceel Abcovensedijk 5 te beëindigen. Uiteraard kan dit niet zomaar. Om te kunnen beëindigen heeft hij zowel de provincie als de gemeente gevraagd een bijdrage te leveren. Zelf neemt hij het grootste deel voor zijn rekening, de provincie biedt een vergoeding van 40% van de vervangingswaarde. Aan de gemeente wordt gevraagd of de gemeente bereid is om ook een vergoeding te betalen en om de bestemming ter plaatse van de Abcovensedijk te wijzigen. Het is aan uw raad om hier een uitspraak over te doen.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

Op het perceel Abcovensedijk 5 te Goirle is een intensieve veehouderij/akkerbouwbedrijf gevestigd. Onlangs heeft dit bedrijf vergunning voor uitbreiding gevraagd en gekregen. Hiertegen zijn bezwaren ingediend. Eigenaar heeft aangegeven de intensieve tak van zijn bedrijf te willen beëindigen onder bepaalde voorwaarden. Anders zal hij door moeten gaan met de uitbreiding en aanpassing van zijn bedrijf. Al vaker is eventuele beëindiging dan wel verplaatsing onderzocht.

Tot op heden heeft dit niet geleid tot resultaat. Tot nu toe heeft de eigenaar zich genoodzaakt gezien om door te gaan met zijn bedrijf en om te voldoen aan allerlei wettelijke eisen en uit bedrijfseconomische redenen heeft hij vergunning gevraagd voor uitbreiding met onder andere luchtwassers.

Gezien de vele bezwaren uit met name de Hoge Wal alsmede het feit dat de Verordening Ruimte van de provincie het bedrijf strak heeft begrensd, vraagt de eigenaar wederom of er niet tot een alternatieve oplossing kan worden gekomen.

Ambtelijke bijstand: J. Bolt

Agendapunt:

Op het bedrijf locatie Abcovensedijk 5 worden thans in totaal 288 fokzeugen, 1729 vleesvarkens en 992 biggen gehouden. Daarnaast vinden ook nog akkerbouwactiviteiten plaats. Het bedrijf is daarmee te kwalificeren als een middelgroot gemengd veehouderijbedrijf. Het agrarische bouwblok is ca. 1,5 ha. groot en biedt tevens plaats aan één bedrijfswoning.

GEBIEDSPROFIEL

Het bedrijf is gelegen in een extensiveringsgebied natuur. Het bedrijf grenst daarbij direct aan de EHS en is gelegen in de Groen-Blauwe mantel.

Met de huidige Verordening Ruimte van de provincie is het bedrijf "op slot" gezet. Het bedrijf is gelegen in het zogenaamde Extensiveringsgebied. Extensiveringsgebieden bieden geen ruimte voor de intensieve veehouderij. Een extensiveringsgebied is beschreven als een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat Wonen of Natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

Het bouwblok dat in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen, is door de Verordening Ruimte komen te vervallen en is vervangen door een bouwblok strak om het bedrijf (inclusief de gevraagde vergunning).

Het bedrijf ligt deels in groen-blauwe mantel en deels in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is ter plaatse begrensd vanwege de ligging in het beekdal van de Ley. Behoud en herstel van de natuurwaarden en het watersysteem zijn daarbij leidend.

Het bedrijf is tevens gelegen in de zeer directe nabijheid van de kern Goirle op minder dan 250 meter. De zone van 250 om een kern wordt kernrandzone genoemd. Dit is overgangszone tussen stedelijk en landelijk gebied.

Het bedrijf is gelegen in een extensiveringsgebied natuur en in een kernrandzone. Het is duidelijk dat het bedrijf nog eenmaal een uitbreiding, zoals vergund, kan realiseren. Verdere uitbreiding is op grond van Verordening Ruimte en geurwetgeving niet meer mogelijk. Het bedrijf is al jaren met de gemeente in gesprek over sanering. De gemeente heeft daarbij meerdere keren aangegeven dat zij bereid zijn om het bedrijf te helpen bij sanering. Samen met de gemeente en de provincie zijn thans mogelijke oplossingen voor een financieel verantwoorde bedrijfssanering verkend.

Zowel de ondernemer als de gemeente als provincie zijn gebaat bij een sanering van het bedrijf. Het bedrijf veroorzaakt structureel geuroverlast op de kern Goirle. Dit is het laatste IV bedrijf in de gemeente Goirle dat nog gelegen is op een korte afstand van een woonwijk c.q. de kern. Sanering is dan ook wenselijk. Om de mogelijkheden voor overheidssubsidies niet weg te laten lopen heeft het bedrijf zich aangemeld voor de (laatste) provinciale Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderijen (BIV-regeling).

2. Wat willen we bereiken?

We willen bereiken dat de intensieve veehouderij op het perceel Abcovensedijk wordt beëindigd. Bedoeling is dat dit op een dusdanige manier gebeurt dat het aanvaardbaar is voor alle betrokken partijen.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Zowel de ondernemer, provincie als de gemeente zullen een bijdrage moeten leveren om te komen tot een passende oplossing.

Er is een aantal oplossingen onderzocht. Onderstaand zullen de verschillende varianten worden belicht en wordt uiteindelijk uw raad gevraagd akkoord te gaan met de voorstelde oplossingsrichting.

Oplossing 1

Combinatie van BIV-regeling, herbestemming en bouw Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse.

BIV-regeling

Deelname aan de BIV-regeling is mogelijk omdat het bedrijf is gelegen in een extensiveringsgebied. De provincie zorgt dat er een taxatie plaats vindt en vervolgens wordt 40% van de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde van het bedrijf uitgekeerd. Van de vervangingswaarde wordt dus 60% niet gecompenseerd door de provincie. Hiervoor dient de ondernemer dan wel de gemeente een oplossing voor te vinden.

Herbestemming

Het agrarische bouwblok zal na deelname BIV-regeling fors verkleind worden en uiteraard geen plaats meer bieden voor de Intensieve veehouderij. De ondernemer is 52 jaar oud en heeft een opvolger. Het bedrijf heeft dan ook aanvullende middelen nodig om, enerzijds vermogenstechnisch tot een sanering te kunnen komen en anderzijds een inkomen (tot 65 jaar) te kunnen realiseren. Nadat de intensieve veehouderijtak is beëindigd resteert nog de akkerbouwtak van het bedrijf. De akkerbouwtak is te klein om een volledig inkomen te realiseren. De heer De Brouwer heeft aangegeven om naast de akkerbouwtak ook en ambachtelijke bedrijvigheid te willen uitoefenen. Artikel 11.6 van de Verordening Ruimte van de provincie maakt het mogelijk om een ambachtelijk bedrijf (milieucategorie 1 en 2) op een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB-locatie) te realiseren. Voor het ambachtelijke bedrijf in combinatie met de akkerbouwtak is in totaal bestemmingsvlak van 5000 m2 benodigd. In de Er zal een goede verhouding bebouwd en onbebouwd gerealiseerd worden. Het geheel wordt landschappelijk ingepast zodat er een aanzienlijke positieve bijdrage geleverd wordt aan de ecologische en landschappelijke waarde conform artikel 11.6 van de Verordening Ruimte.

De heer De Brouwer vraagt medewerking voor deze bestemmingswijziging aan de gemeente (en provincie).

Ruimte voor Ruimte woning

Er blijft dan dus een Akkerbouwbedrijf met ambachtelijke neventak, verder vergoedt de provincie 40% van de vervangingswaarde. De Brouwer neemt zelf ook een deel van de resterende kosten voor rekening. Echter, het blijkt voor hem financieel niet haalbaar te zijn om de volledige resterende kosten op zich te nemen. Voor het resterende deel vraagt hij of dat de gemeente bereid is om dit op zich te nemen. De Brouwer geeft aan dat hij graag een extra woning wil bouwen op het perceel Abcovensedijk 5. Deze woning wil hij via een zogenaamde Ruimte voor Ruimte constructie realiseren. De potentiële winst die deze woning met zich mee brengt is voor hem voldoende om de totale ontwikkeling te kunnen financieren. De locatie van de Ruimte voor Ruimte woning is gelegen tussen het huidige bedrijf en het agrarisch bedrijf van de bureu. Uiteraard mag de Ruimte voor Ruimte woning geen milieutechnische belemmering vormen voor het bedrijf van de bureu.

Agendapunt:

Op onderstaande tekening is de ideale eindsituatie weergegeven.



Uit overleg met de provincie (en toetsing aan de Verordening Ruimte) is gebleken dat deze extra (Ruimte voor Ruimte) woning niet haalbaar is. Ingevolge de Verordening Ruimte mogen extra woningen niet in het buitengebied gerealiseerd worden, tenzij er sprake is van bijzondere gebieden zoals zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of integratie stad en land of een bebouwingsconcentratie. Maar dat is hier niet het geval.

Oplossing 2

Combinatie van BIV-regeling, herbestemming en financiële compensatie door de gemeente.

De BIV-regeling en de herbestemming tot akkerbouw met een ambachtelijke neventak lijken wel haalbaar. De extra (Ruimte voor Ruimte) woning niet. Dit houdt in dat het totaalplaatje financieel niet rond is. De vraag is in hoeverre de gemeente bereid is om een bijdrage te leveren aan de vermogensderving in de vorm van financiële compensatie.

Agendapunt:

Financiële compensatie

Aanvrager heeft aangegeven dat hij een bedrag van € 300.000,00 te kort komt. Dit bedrag is gebaseerd op de volgende berekening.

De provincie heeft het bedrijf getaxeerd. Uit de taxatie blijkt een vervangingswaarde van € 1.158.337,00. De provincie vergoedt 40% van de vervangingswaarde. Dit houdt in dat de provincie een bedrag van € 463.335,00 vergoedt. Daarnaast blijkt uit de taxatie dat de sloopkosten getaxeerd zijn op € 113.908,00. Ook dit bedrag wordt vergoed door de provincie.

In het totaal draagt de provincie dus een bedrag van € 577.243,00 bij aan de voorliggende ontwikkeling.

De resterende gecorrigeerde vervangingswaarde bedraagt dus € 695.002,00. Reeds eerder heeft De Brouwer aangegeven dat hij dit bedrag wil genereren door enerzijds een andere bestemming op zijn perceel Abcovensedijk 5 te Goirle en anderzijds door een bouw van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van dit perceel. De bestemmingswijziging houdt in dat de bestaande intensieve veehouderij wordt omgezet naar een akkerbouwbedrijf met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Dit is ambtelijk met de provincie besproken en de provincie kan hierin meedenken. Ook zal de Brouwer een deel bancair financieren.

De Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse is onbespreekbaar voor de provincie. Door initiatiefnemer is de verwachte waarde van dit Ruimte voor Ruimte kavel op € 475.000,00 geschat. Om dit kavel te kunnen ontwikkelen zou hij een Ruimte voor Ruimte titel moeten kopen en deze kost € 165.000,00. Daarnaast had hij gedacht minimaal € 10.000,00 kwijt te zijn voor de bestemmingsplanwijziging (om te komen tot een woonbestemming). Na aftrek van deze kosten had de Ruimte voor Ruimte woning dus een netto opbrengst van € 300.000,00 moeten opleveren. Aangezien deze Ruimte voor Ruimte woning niet ter plaatse gerealiseerd kan worden, houdt initiatiefnemer een negatief resultaat over van € 300.000,00. Dit is het bedrag dat voor compensatie door de gemeente in aanmerking komt.

In het totaal kan de totale ontwikkeling dan als volgt worden gefinancierd:

Kosten gecorrigeerde vervangingswaarde € 1.158.337,00 en sloopkosten € 113.908,00;

Provincie neemt voor rekening € 577.243,00;

Initiatiefnemer neemt voor rekening € 395.002,00 (door bestemmingswinst en door bancaire financiering);

Gemeente neemt voor rekening € 300.000,00.

Het college beseft zich dat dit een fors bedrag is. Echter, het levert wel een grote meerwaarde op en het betreft een unieke situatie. Zoals aangegeven worden de grootste bijdragen geleverd door de provincie en De Brouwer.

Relatie iDOP-subsidie

Verder is dit bedrijf het laatste echte knelpunt in het kader van de afwaartse beweging. Bij het toekennen van de iDOP-subsidie is door de provincie als voorwaarde gesteld dat de gemeente de Reconstructiedoelen moet uitvoeren. Bij het terugkoppelen van de voortgang van het iDOP wordt steeds door de provincie opgemerkt dat de Reconstructiedoelen nagestreefd moeten worden en wordt met name De Brouwer in relatie tot de afwaartse beweging genoemd. De provincie heeft dan ook in dat kader de gemeente nadrukkelijk verzocht zich in te spannen om te komen tot een oplossing voor het bedrijf De Brouwer.

Agendapunt:

De Reconstructie kan dus zowel geld kosten (zoals bij voorliggende ontwikkeling) als opleveren (subsidies, eventueel grondverkoop als een bedrijf verplaatst wordt naar gemeentegrond). De Reconstructie draagt bij aan een leefbaar en vitaal platteland. In de Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Plattelandsontwikkeling (het GUP) zijn de vele (Reconstructie) projecten opgenomen die al uitgevoerd zijn of worden of moeten worden. De ontwikkeling De Brouwer is in dit programma nog niet met naam genoemd, maar wel is in het GUP duidelijk aangegeven dat de gemeente zich onder andere inzet voor de afwaartse beweging. Het GUP hebben wij uw raad in maart 2011 aangeboden.

Compensatie in de vorm van een of meerdere kavels

Wij zijn dan ook van mening dat deze financiële bijdrage te verantwoorden is. Aangezien De Brouwer in eerste instantie heeft aangegeven zijn compensatie te zoeken in de vorm van een Ruimte voor Ruimte kavel willen wij de compensatie bieden in de vorm van één of meerdere bouwkavels. Op dat moment wordt dus € 300.000,00 aan kavels onttrokken aan een grondexploitatie. Dit heeft een negatief effect op de toch al onder druk staande exploitaties. Dit is onwenselijk. De financiële bijdrage voor het opheffen van de intensieve veehouderij Abcovensedijk 5 leidt tot grote maatschappelijk winst (zowel voor het woon- en leefklimaat van de in de buurt gelegen woonwijken als ook voor de omliggende natuur- en landschappelijk waardevolle gronden). Het is niet wenselijk dat dit ten koste gaat van een exploitatie. Gezien het incidentele en unieke karakter van deze ontwikkeling, achten wij het verantwoord dat de hoogte van het bedrag dat ten laste gaat van de grondexploitatie één op één wordt gecompenseerd uit de Algemene Weerstandsreserve.

Kort gezegd, vanuit de AWR gaat € 300.000,00 naar de betreffende grondexploitatie en uit deze grondexploitatie gaan een of meerdere kavels (met een maximale waarde van € 300.000,00) naar De Brouwer.

Mocht onverhoopt geen overeenstemming worden bereikt over de kavels, dan dient het compensatiebedrag geheel geldelijk uitgekeerd te worden. Eerste optie is echter om de compensatie geheel in de vorm van kavels te vergoeden.

4. Wat mag het kosten?

Deze ontwikkeling kost de gemeente een bedrag van €300.000,00, welke ten laste komt van de AWR.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Mocht u raad instemmen met deze ontwikkeling, dan zal het bestemmingsplan voor het perceel Abcovensedijk 5 gewijzigd worden. Op dat moment zal de gebruikelijk inspraak geboden worden. Verder hebben al meerdere bewoners van de naastgelegen woonwijken aangegeven overlast te onder vinden van dit bedrijf, hetzij door indienen van klachten, hetzij door indienen bezwaren bij vergunningprocedures. Indien uw raad instemt met dit voorstel wordt tegemoet gekomen aan de vraag van die bewoners en zal de leefbaarheid verbeterd worden.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Indien uw raad instemt, wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen De Brouwer, de provincie en de gemeente. Hierin worden de diverse afspraken en verplichtingen opgenomen. In deze overeenkomst wordt opgenomen wanneer de feitelijke beëindiging van de intensieve veehouderij geëffectueerd wordt (dus stallen gesloopt en milieuvergunning ingetrokken). Tevens wordt opgenomen wanneer en in welke vorm de compensatie plaats vindt.

Agendapunt:

7. Fatale beslisdatum

De Brouwer heeft zich aangemeld voor de BIV-regeling. In deze regeling zijn termijnen opgenomen wanneer de intensieve veehouderij beëindigd moet zijn op het perceel Abcovensedijk 5. Hij kan pas definitief overgaan tot beëindiging op deze locatie als de gemeente besluit in te stemmen met de financiële vergoeding. De Brouwer moet na de zomer feitelijk beëindigen en dit houdt in dat uw raad voor de zomer een standpunt moet innemen.

8. Voorstel

1. Instemmen met de beëindiging van de intensieve veehouderij op het perceel Abcovensedijk 5 te Goirle;
2. Akkoord gaan met een financiële bijdrage van € 300.000,00 ter compensatie van de vermogensderving, alsmede een wijziging van het bestemmingsplan voorbereiden voor het perceel Abcovensedijk 5;
3. Het bedrag van € 300.000,00 uit te keren in de vorm van een of meerdere gemeentelijke bouwkavels;
4. Bedrag van € 300.000,00 ten laste brengen van de Algemene Weerstandsreserve;
5. Een en ander uitwerking in een overeenkomst met de initiatiefnemer en provincie.

burgemeester en wethouders van Goirle,

mevrouw M.G. Rijdsdorp, burgemeester
de heer J.M. Tromp, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15-05-2012;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 30-05-2012;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Instemmen met de beëindiging van de intensieve veehouderij op het perceel Abcovensedijk 5 te Goirle;
2. Akkoord gaan met een financiële bijdrage van € 300.000,00 ter compensatie van de vermogensderving, alsmede een wijziging van het bestemmingsplan voorbereiden voor het perceel Abcovensedijk 5;
3. Het bedrag van € 300.000,00 uit te keren in de vorm van een of meerdere gemeentelijke bouwkavels;
4. Bedrag van € 300.000,00 ten laste brengen van de Algemene Weerstandsreserve;
5. Een en ander uitwerking in een overeenkomst met de initiatiefnemer en provincie.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 19-06-2012.

, de voorzitter

, de griffier