

Verbeterplan urgentiegebied de Zegge 25a te Heeze

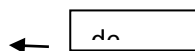
1. Inleiding

Door de samenwerkende partijen verenigd in het Brabantberaad en bij de behandeling van de Structuurvisie en Verordening Ruimte in de Provinciale Staten zijn afspraken gemaakt die er toe moeten leiden dat er in 2020 geen overbelaste situaties meer zijn in relatie tot de veehouderij. In dat kader hebben de gemeenten een belangrijke rol toegewezen gekregen. De kern van die afspraken is dat gemeenten actief aan de slag gaan met het oplossen van knelpunten die worden veroorzaakt door veehouderijen in de gemeente. De gemeente kan zogenoemde urgentiegebieden aanwijzen en hiervoor in samenwerking met de direct betrokkenen in die gebieden of locaties verbeterplannen gaan opstellen.

De gemeenteraad wijst de urgentiegebieden en bijbehorende impactgebieden aan. Op 2 maart 2015 wees de gemeenteraad o.a. de locatie de Zegge 25a (vleesvarkenshouderij) in Heeze aan als urgentiegebied. De bedoeling is dat voor het aangewezen urgentiegebied een verbeterplan komt. Direct betrokkenen stellen het verbeterplan op.

2. Beschrijving van de situatie op de locatie de Zegge 25a

Op de locatie de Zegge 25a in Heeze bevindt zich een vleesvarkenshouderij. De locatie ligt nabij de kom van Heeze en het natuurgebied De Strabrechtse Heide.



Figuur 1: Ligging locatie De Zegge 25 in Heeze

2.1 Vigerende vergunningssituatie milieu

Op 20 april 2011 is een omgevingsvergunning milieu verleend. De omgevingsvergunning milieu is onherroepelijk en in werking getreden. Bepaling van de dierenrechten gebeurt op basis van deze verleende vergunning. In totaal mogen volgens vergunning binnen het varkensbedrijf 1056 vleesvarkens gehouden, waarvan de helft zijn gehuisvest op chemische luchtwasser en de andere helft traditioneel gehuisvest. Het bedrijf voldoet hiermee aan de nu geldende wetgeving (Besluit huisvesting ect.) voor het houden van dieren. In bijlage 1 is een uitgebreider overzicht opgenomen van de vergunde rechten voor het houden van dieren.

2.2 Vigerende vergunningssituatie bouw

Voor alle vergunningplichtige bouwwerken is een omgevingsvergunning bouw verleend. Op de locatie bevindt zich geen illegale bebouwing.

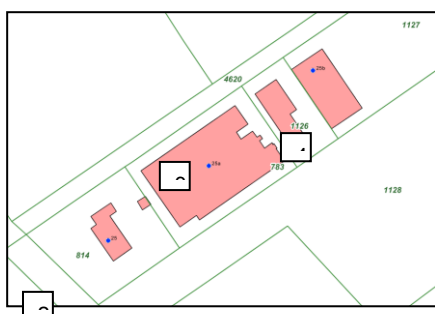
2.3 Ligging ten opzichte van natuurbeschermingswetgebieden

Het middelpunt van het bedrijf ligt op circa 600 meter van het natuurgebied De Strabrechtse Heide. De Strabrechtse Heide is aangewezen als een habitatgebied in kader van Natura 2000 (Europese regelgeving). De Natuurbeschermingswet en de Verordening Ruimte in combinatie met de Programmatische Aanpak Stikstof zorgen voor de bescherming van het gebied met betrekking tot de depositie van stikstof. Het bedrijf veroorzaakt een depositie van stikstof op het gebied de Strabrechtse Heide. Via een indicatieve berekening met het programma AERIUS komt de totale depositie uit op 43,90 mol/ha/j. Elke vermindering van de depositie van stikstof op het gebied is een gewenste verbetering in kader van de vigerende regelgeving op gebied van milieu.

2.4 Bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' geldend. De bestemming volgens het geldende bestemmingsplan is: 'Agrarisch bedrijf' met als extra aanduiding 'Intensieve veehouderij (IV)'. Het bestemmingsplan staat toe dat bij het bedrijf bedrijfswoning mag worden gebouwd.

In het verleden is het perceel in kader van een erfenis opgedeeld. De stallen (2) zijn nu in gebruik door een agrarische ondernemer, woonachtig op Peelven 4 te Sterksel, waar ook een vleesvarkensbedrijf is gevestigd. Een familielid van de vorige eigenaar woont met haar familie in de bedrijfswoning (1). Deze familie heeft geen binding met het varkensbedrijf. Twee andere familieleden bezitten ook nog een gedeelte van de locatie achter de varkensstallen (3 en 4). Op een gedeelte bevindt zich in een bestaand gebouw het gildelokaal. Planologisch is dit niet toegestaan. Het gilde gaat naar een nieuwe locatie op het terrein van Kasteel Heeze. Op het andere gedeelte staat een loods welke in het verleden is gebruikt voor opslag voor een bedrijf. De opslag viel niet onder statische opslag en het gebruik was in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het huidige gebruik is momenteel onbekend.



2.7 Beschrijving problematiek urgentiegebied de Zegge 25a

- Het agrarisch bedrijf op de Zegge 25a veroorzaakt een ammoniakdepositie op een Natuurbeschermingswetgebied De Strabrechtse Heide van 43,90 mol/ha/j;
- Het agrarisch bedrijf op de Zegge 25a zorgt voor een overbelaste situatie m.b.t. geur op woningen gelegen in de kom Heeze waarvoor de norm 1 geldt;
- Het agrarisch bedrijf op de Zegge 25a zorgt voor een zeer overbelaste situatie m.b.t. geur op de bedrijfswoning die feitelijk in gebruik is als burgerwoning. Er is sprake van een zeer slecht woon- en leefklimaat;
- Het agrarische bedrijf op de Zegge 25a overschrijdt de normen voor uitstoot van fijnstof niet;
- Op de locatie vinden diverse activiteiten plaats die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan (gebouw 1, 3 en 4).

3. Overleg Urgentieteam

Na het raadsbesluit vond er overleg plaats met het urgentieteam van de Provincie Noord-Brabant. In het overleg is de bovenstaande situatie nader bekeken en mogelijke oplossingen bedacht passend binnen de regels voor een urgentiegebied. De volgende mogelijke oplossingen zijn tijdens het overleg bedacht:

Aanpassing stal

Volgens de omgevingsvergunning milieu is één van de stallen traditioneel uitgevoerd. Een mogelijkheid om de depositie van stikstof op het natuurgebied de Strabrechtse Heide en de geurbelasting te verminderen is om de stal te voorzien van een luchtwassysteem. Bij deze optie blijft er een depositie op de Strabrechtse Heide. Daarnaast is onderzoek nodig in hoeverre de geurbelasting dan afneemt.

Uitkopen en slopen van de stallen

Een mogelijkheid is dat de stal wordt opgekocht en gesloopt. De depositie op het natuurgebied vanuit de locatie de Strabrechtse Heide, de geur- en fijnstofbelastingen nemen af tot nul.

Verplaatsing naar de locatie Peelven 4 in Sterksel

De eigenaar van de stallen op de locatie De Zegge 25a bezit op de locatie Peelven 4 in Sterksel nog een vleesvarkenshouderij. In eerdere trajecten is gesproken over om de vleesvarkens op de locatie De Zegge 25a te willen verplaatsen naar de locatie Peelven 4. Omdat de locatie Peelven 4 gedeeltelijk in de voormalige extensiveringszone lag, was verplaatsing planologisch eerder niet mogelijk. Dezelfde planologische beperking is in de huidige situatie nog steeds aanwezig. Daarnaast ligt in de nabijheid van de locatie Peelven 4 het terrein van Providentia. In het overleg gaf het urgentieteam aan dat een voorwaarde voor verplaatsing is dat de huidige situatie (voornamelijk op gebied van geur) voor het terrein Providentia niet mag verslechteren. De depositie op het natuurgebied vanuit de locatie de Zegge 25a op de Strabrechtse Heide neemt bij verplaatsing af tot nul.

De mogelijke oplossingen zijn teruggekoppeld. De oplossingen zijn ook nader bekeken en uitgewerkt. De bekeken mogelijke oplossingen voor de knelpunten blijken financieel niet haalbaar te zijn. Redenen hiervoor zijn o.a. dat de Provincie Noord-Brabant heeft geoordeeld dat het urgentiegebied De Zegge 25a niet valt onder de subsidieregeling voor urgentiegebieden, de zogenoemde SUN-regeling (Subsidie Urgentielocaties Noord-Brabant). Op basis van de optie verplaatsing is een andere oplossing bedacht waarvan blijkt dat deze wel financieel haalbaar is.

4. Peelven 4 in Sterksel

Op de locatie Peelven 4 heeft de eigenaar van de locatie De Zegge 25a ook een varkenshouderij. Op deze locatie bevindt zich de bedrijfswoning van de agrarische ondernemer. In het verleden is er gesproken over of het mogelijk is om de varkensstal op de locatie de Zegge 25a te verplaatsen naar de locatie Peelven 4. Uit het gesprek met het urgentieteam kwam deze optie als mogelijkheid naar voren mits de verplaatsing niet zorgde voor een verslechtering van de leefomgeving rondom het bedrijf. Diverse opties zijn besproken en er is afgesproken dat een externe adviseur op basis van de mogelijkheden een bedrijfsplan opstelt. Uit het bedrijfsplan volgt welke investeringen noodzakelijk zijn.

4.1 In beeld gebrachte scenario's

In het bedrijfsplan zijn de volgende scenario's uitgewerkt:

1. Scenario 1 (emissiearm maken varkensstal De Zegge 25a)
2. Scenario 2 (nieuwbouw stal op de locatie Peelven 4)
3. Scenario 3 (saneren locatie De Zegge 25a en uitkopen vergunningen)
4. Scenario 4 (aangepaste versie van scenario 3, niet opgenomen in het bedrijfsplan)

Van de eerste drie scenario's is geconcludeerd dat om financiële redenen de scenario's niet haalbaar zijn. Voor scenario 4, saneren van de stallen en uitkopen vergunningen is verder onderzoek gedaan na het opstellen van het bedrijfsplan.

4.2 Uitwerking scenario 4

Ten behoeve van de uitwerking van scenario 4 heeft de heer Geraets een erkend agrarisch taxatiebureau in handen genomen voor het opstellen van een taxatieverslag. Op basis van het taxatieverslag heeft de heer Geraets een aanbod gedaan aan de gemeente. Het aanbod was dat de gemeente de stallen en de ondergrond voor een bepaalde prijs overkoopt. Het aanbod is bekeken en er is geoordeeld dat het aanbod prijstechnisch reëel was. Het aanbod is verder uitgewerkt waarbij gekeken is naar mogelijke financiering door de SUN-regeling (Sanering Urgentiegebied Noord-Brabant) en de Ruimte voor Ruimte regeling.

Met de Provincie Noord-Brabant zijn diverse gesprekken gevoerd over of de locatie binnen de kaders van de SUN-regeling past. Het urgentiegebied De Zegge 25a valt volgens de Provincie niet onder de SUN-regeling.

Ook de regeling Ruimte voor Ruimte biedt geen oplossing in het geval dat de gemeente de stallen zou overkopen en slopen. De gemeente moet bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling een te hoge financiële bijdrage doen.

4.2.1 Alternatieve optie voor scenario 4

Nieuwe wet- en regelgeving bepaalt dat de traditionele stallen op de locatie Peelven 4 uiterlijk 1-1-2022 (mits ontvankelijke aanvraag is ingediend voor 1-1-2020) voorzien moeten worden van een luchtwasser om de ammoniakuitstoot verder terug te dringen. Dit betekent dat de stallen op de locatie Peelven 4 ook op korte termijn moeten worden aangepast om zo te gaan voldoen aan de wet- en regelgeving. Dit vraagt om op korte termijn een forse investering. De vraag is of deze investering nog wordt terugverdiend indien de financiering plaatsvindt via een lening bij een bank. Een mogelijke bron om inkomsten te genereren is toch de Ruimte voor Ruimte-regeling. Om deze reden is het volgende voorstel gedaan aan de gemeente:

- De stallen op de locatie De Zegge 25a worden op kosten van de huidige eigenaar gesloopt.
- De luchtwasser van de Zegge 25a kan worden hergebruikt op de locatie Peelven 4 zodat deze locatie voldoet aan de nieuwe regels. Hierdoor wordt de benodigde investering kleiner.
- Het slopen van de stallen levert 1,5 bouw titel Ruimte voor Ruimte op. De eigenaar koopt 0,5 bouwtitel Ruimte voor Ruimte erbij. Het totale aantal bouwtitels Ruimte voor Ruimte komt hiermee op 2.
- De heer Geraerts wil graag de 2 bouwtitels verkopen aan een grondeigenaar van grond binnen de gemeente Heeze-Leende zodat binnen de gemeente Heeze-Leende twee Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden gebouwd.

5. Samenvatting

Kort samengevat staat het volgende in het verbeterplan voor de locatie De Zegge 25a in Heeze:

- De stallen op de locatie De Zegge 25a veroorzaken een depositie van ammoniak op de Strabrechtse Heide en vormen een geurbelasting op de woningen in de kom van Heeze. Sanering van deze stallen levert een milieuwinst op de woningen in de kom van Heeze en op een Europees beschermd natuurgebied, de Strabrechtse Heide.
- De stallen op de locatie Peelven 4 moeten uiterlijk 1-1-2022 zijn aangepast vanwege strengere wet- en regelgeving;
- De activiteiten, behoudens de vleesvarkenshouderij, op de locatie De Zegge 25a passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan;
- De stal op de locatie De Zegge 25a voldoet (nog niet) aan de geldende wet- en regelgeving;

- Het urgentiegebied De Zegge 25a valt niet onder de SUN-regeling van de Provincie;
- Het kopen van de stallen door de gemeente is niet haalbaar vanwege het risico voor de gemeente en vraagt een te grote financiële bijdrage van de gemeente.
- De Geraerts stelt voor om de stallen te slopen om 1,5 bouwtitel in kader van de regeling Ruimte voor Ruimte te verkrijgen. De heer Geraerts is bereid om nog een 0,5 titel bij te kopen. De wens van de heer Geraerts is om deze titels te verkopen aan een grondeigenaar binnen de gemeente Heeze-Leende zodat deze eigenaar of eigenaren de mogelijkheid krijgen om twee Ruimte voor Ruimte woningen te bouwen.

7. Conclusie

In het traject vanaf aanwijzing van het urgentiegebied De Zegge 25a te Heeze tot het afronden van het verbeterplan zijn diverse scenario's onderzocht.

Het scenario dat een oplossing biedt om de knelpunten op te lossen is het slopen van de huidige stallen. De eigenaar sloop de stallen. De eigenaar kan de sloop financieren via de Ruimte voor Ruimte-regeling.

In de structuurvisie 2013-2030 'De eigen maat houden' staat het volgende opgenomen:

Om overaanbod van RvR woningen te voorkomen en om de ontwikkeling van de Bulders te stimuleren zijn tot 2027 alleen RvR woningen toegestaan in de Bulders. In dit gebied zijn ruim 20 RvR woningen gepland.

Het hier boven beschreven scenario vraagt om afwijking van de structuurvisie. Afwijking zou kunnen leiden tot precedentwerking. De ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte komt voort uit een specifiek besluit, namelijk de aanwijzing van het urgentiegebied De Zegge 25a in Heeze (in totaal zijn er twee urgentiegebieden aangewezen, waarvan Sterksel Oost vanwege de verkeersafwikkeling van en naar agrarische bedrijven in dit gebied). Door de specifieke aanwijzing van de locatie De Zegge 25a als urgentiegebied, is het, indien gewenst, mogelijk om af te wijken van het eerder genomen besluit zonder dat er precedentwerking ontstaat.

8. Advies

Om de knelpunten van het urgentiegebied De Zegge 25a in Heeze op te lossen is het advies om het scenario waarbij de stallen op kosten van de eigenaar worden gesloopt. De sloop wordt gefinancierd door de eigenaar de mogelijkheid te geven via de Ruimte voor Ruimte regeling twee bouwtitels te laten verkopen voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Heeze-Leende.

Het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen is in strijd met de structuurvisie. Het advies is om af te wijken van dit besluit. De kans op precedentwerking is niet aanwezig vanwege het feit dat er een specifiek besluit is genomen voor de locatie De Zegge 25a, namelijk de aanwijzing van de locatie als urgentiegebied.

Bij het besluit om verder geen uitvoering te geven aan dit verbeterplan blijven de strijdigheid met bestemmingsplan en de milieubelasting (ammoniakdepositie op de Strabrechtse Heide en geurbelasting op woningen in de kom van Heeze) bestaan.

Bijlage 1 Overzicht bedrijfsgegevens van de locatie De Zegge 25a Heeze**1. Vigerende omgevingsvergunning milieu**

Stal	Diercategorie / huisvestingssysteem	Aantal dieren	Ammoniakemissie		Geuremissie		Fijnstofemissie	
			NH ₃ -factor	Totaal NH ₃	Geur-emissie-factor	Totaal geur	Fijnstof-emissie-factor	Totaal fijnstof
1a	Vleesvarkens, overige huisvestingssystemen, hokoppervlak maximaal 0,8 m ²	528	3,0	1.584	23	12.144	153	80.784
1b	Vleesvarkens, chemisch luchtwassysteem 95% emissiereductie, hokoppervlak maximaal 0,8 m ² (BWL 2008.08.V1)	528	0,15	79,2	16	8.500,8	99	52.272
Totaal		1056		1.663,2		20.644,8		133.056

2. Geurberekening:**Brongegevens :**

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal 1a	168 132	378 677	3,5	4,3	0,50	4,00	12 144
2	stal 1b	168 166	378 674	3,0	4,3	2,03	1,40	8 501

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Rul 12	168 243	378 441	1,0	2,7
4	Hodibalduslaan 15	168 271	378 273	1,0	1,3
5	de Zegge 25	168 106	378 643	14,0	31,3
6	Rul 8	168 186	378 441	1,0	2,9
7	Rul 6b	168 163	378 434	1,0	2,9
8	de Zegge 33a	168 219	378 477	1,0	3,6
9	Rul 14	168 312	378 446	1,0	2,4
10	Rul 18	168 379	378 461	1,0	2,1
11	Rul 3	168 062	378 365	1,0	1,9
12	Jan Steenlaan 16	168 192	378 273	1,0	1,3
13	de Zegge 24	167 950	378 750	14,0	4,3
14	de Zegge 9	167 899	379 069	14,0	1,5
15	de Zegge 19	167 818	379 115	14,0	1,1
16	de Zegge 17	167 666	379 113	14,0	0,9