

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 14INT05600



Datum vergadering

Nota openbaar: Ja

09 DEC. 2014

► **Onderwerp:** Verzoek toepassing regeling Rood voor Rood met gesloten beurs op de locatie Scharlebeltweg 1 te Nijverdal

Advies:

1. In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek.
2. Aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om een bestemmingsplan op te stellen.
3. Nadat alle gegevens zijn uitgewerkt en aangeleverd wordt de overeenkomst ondertekend door partijen en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.
4. Het besluit wordt ter kennisname voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

De familie Scholten heeft een gemengd bedrijf aan de Scharlebeltweg 1 te Nijverdal. De eigenaar heeft de wens om het bedrijf nog enkele jaren voort te zetten als jongveeopfokbedrijf door de jongveestals uit 1993 te bewaren, de rest van de agrarische gebouwen (1105 m²) te slopen en een burgerwoning te bouwen als compensatie van de sloop van gebouwen. Bij toepassing van het ontmengscenario wordt de intensieve veehouderij beëindigd en blijft de grondgebonden veehouderij nog mogelijk in de vorm van een bouwvlak op maat.

De mogelijkheid van het ontmengscenario is niet opgenomen voor het landbouwontwikkelingsgebied omdat het overal binnen het landbouwontwikkelingsgebied mogelijk is om een intensieve veehouderij te beginnen binnen een agrarisch bouwvlak. Het verzoek is ambtelijk besproken met medewerkers van de provincie Overijssel. Zij kunnen zich vinden in de gekozen oplossing. In de regels van het bestemmingsplan zal worden bepaald, dat alleen grondgebonden veehouderij mogelijk is. De afspraken rond afbraak en herinrichting worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Aanleiding:

De familie Scholten heeft een gemengd bedrijf aan de Scharlebeltweg 1 te Nijverdal. Het bedrijf is in de fase van beëindiging. Er is een milieuvergunning verleend voor het houden van 65 stuks melkkoeien, 66 stuks jongvee en 350 vleesvarkens.

De eigenaar heeft de wens om het bedrijf nog enkele jaren voort te zetten als jongveeopfokbedrijf door de jongveestals uit 1993 te bewaren, de rest van de agrarische gebouwen (1105 m²) te slopen en een burgerwoning te bouwen als compensatie van de sloop van gebouwen.

De zoon wil ter plaatse graag de compensatiewoning realiseren.

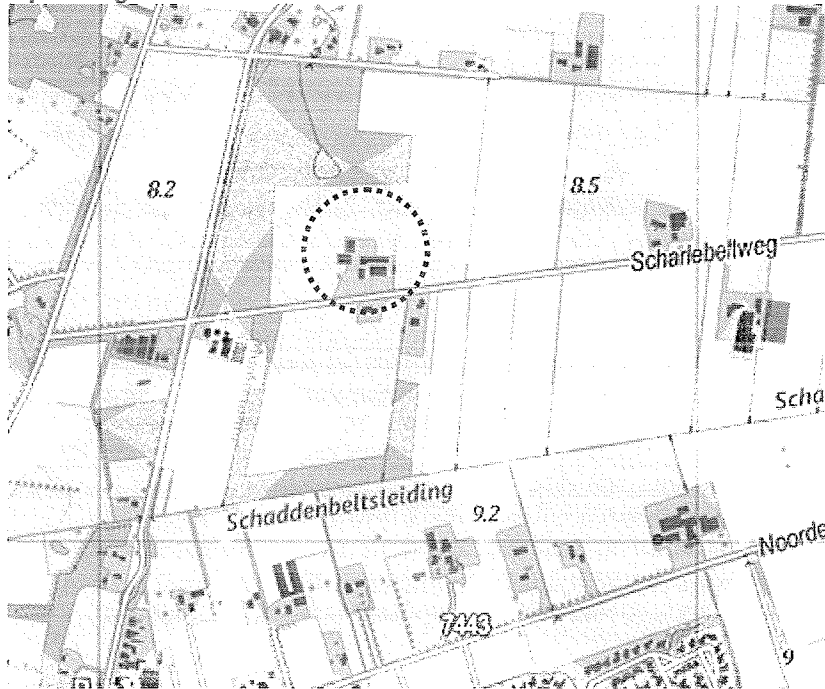
Relevante eerdere besluiten:

Nvt

Doelstelling:

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente.

Oplossing:



Figuur met ontwikkellocatie in de cirkel

De Scharlebeltweg is gelegen ten noorden van de Kruidenwijk met aan de weg enkele boerderijen en burgerwoningen. De locatie is gelegen op de rand van het landbouwontwikkelingsgebied, dus tegen het verwevingsgebied aan.

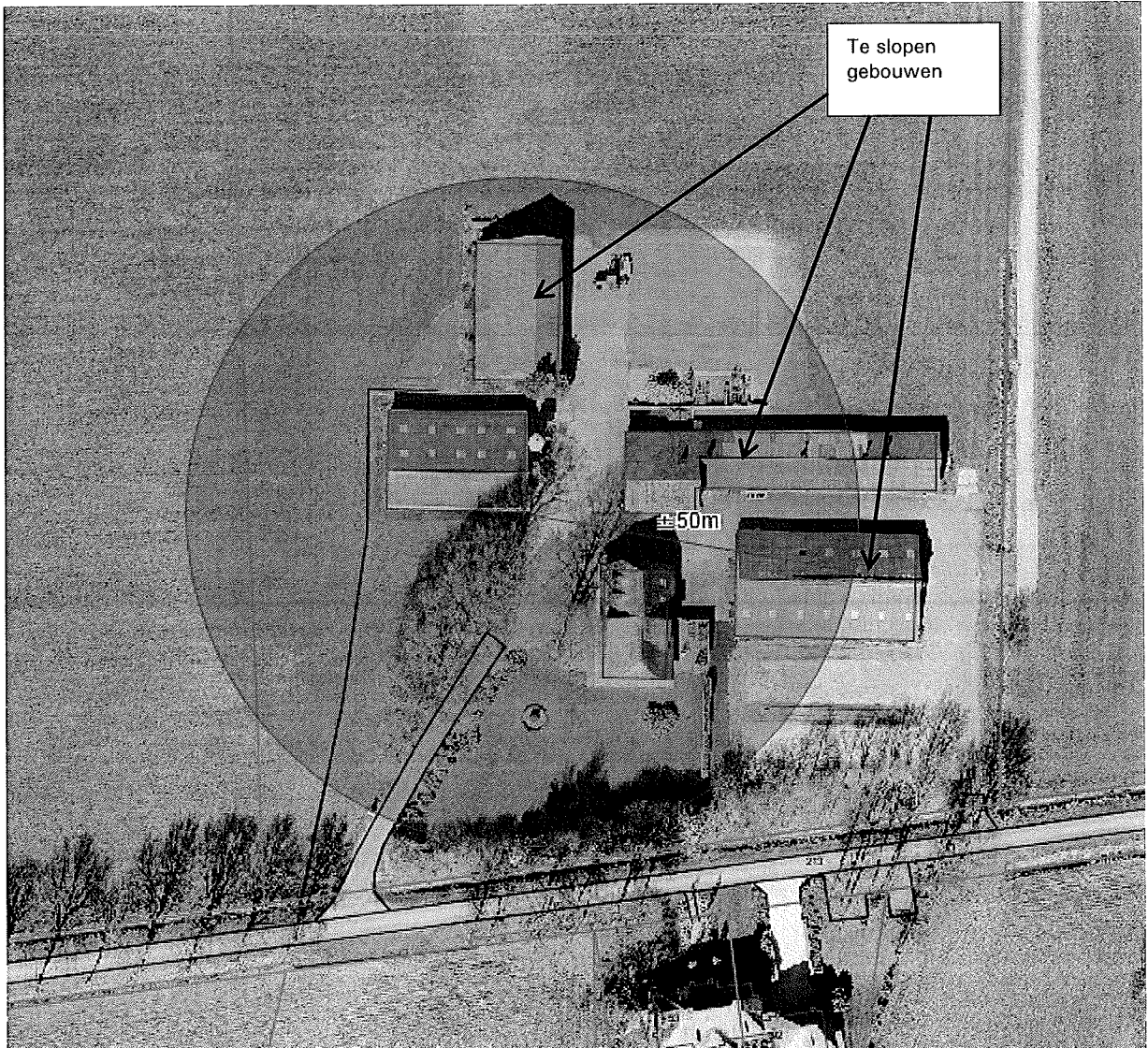
Met de gewenste ontwikkelrichting wordt de varkenshouderij volledig beëindigd en wordt er nog enkele jaren door Scholten sr doorgegaan met rundveehouderij op een kleinschalige wijze. De eigenaar wil het liefst nog niet helemaal stoppen met zijn agrarische bedrijf. Wel wil hij zijn bedrijf ontmengen, dus stoppen met de varkenshouderij. De gemeente Hellendoorn kent het ontmengscenario, maar deze mag formeel alleen toegepast worden in het extensiveringsgebied en in het verwevingsgebied. Bij toepassing van het ontmengscenario wordt de intensieve veehouderij beëindigd en blijft de grondgebonden veehouderij nog mogelijk in de vorm van een bouwvlak op maat. Hier zou dan gelden, dat de rundveehouderij een bouwvlak zou krijgen in de rechthoek tussen de jongveestal (links op de foto) en de woning (midden onder op de foto). De mogelijkheid van het ontmengscenario is niet opgenomen voor het landbouwontwikkelingsgebied omdat het overal binnen het landbouwontwikkelingsgebied mogelijk is om een intensieve veehouderij te beginnen binnen een agrarisch bouwvlak. In de regels van het bestemmingsplan zal worden bepaald, dat alleen grondgebonden veehouderij mogelijk is.

Aan de overzijde van de Scharlebeltweg zijn twee woningen gelegen, één op 45 m uit de grens van het bouwvlak en een andere op 55 m uit de grens van het bouwvlak. Voor de intensieve veehouderij is deze locatie te weinig duurzaam om hier een volwaardige intensieve veehouderij te gaan ontwikkelen.

Ook leent de omgeving zich niet voor het nieuw vestigen van intensieve veehouderijen vanwege de ligging van woningen en andere agrarische bedrijven in de directe omgeving (aan de Mr Werkmanstraat, Scharlebeltweg en Brukkelaarweg).

Als locatie voor de woning geldt, dat deze buiten de onderstaande cirkel op de plek van ongeveer de stal rechts onder gesitueerd kan worden. De nieuwe woning maakt gebruik van de al bestaande inrit. De compensatiewoning krijgt een bestemmingsvlak "Wonen" in de rechteronderhoek van het kadastrale perceel.

Bij het bedrijf is nu slechts 4 ha grond aanwezig. De overige grond is verkocht en dat maakt, dat ook een rundveehouderij klein in omvang zal blijven.



Figuur 1. Te slopen gebouwen en hindercirkel ten behoeve van compensatiewoning



Figuur 2. Bestaande woning rechts en links het gebouw, wat blijft staan.

Het agrarisch bedrijf krijgt beperkte bouw mogelijkheden van maximaal 350 m², buiten de woning. In de toekomst kan niet opnieuw gebruik gemaakt worden van de regeling. Op termijn zal dan een woonlocatie ontstaan met 350 m² aan bijgebouwen, gelet op de locatie voor de toekomst een ruimtelijk verantwoorde situatie.

Voor de compensatiewoning geldt de standaard van 750 m³ inhoud voor de woning en 100 m² oppervlakte aan bijgebouwen.

Met de uitvoering sloop, herinrichting, verkleinen agrarisch bouwvlak wordt ruim voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Onderstaand plaatje laat de gebouwen zien, die blijven staan. De te slopen gebouwen staan achter het gebouw links en achter/naast de woning.

Het verzoek is ambtelijk voorgelegd aan medewerkers van de provincie Overijssel. Zij kunnen zich vinden in de gekozen oplossing.

Effecten:

Na uitvoering zijn niet meer in gebruik zijnde gebouwen gesloopt en het erf opnieuw ingericht.

Planning:

Na besluit van uw college wordt de aanvrager geïnformeerd over uw besluit. Zij kunnen het plan dan verder uitwerken. Dit advies met uw besluit wordt ter kennisname voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied. De nadere uitwerking leidt als genoemd tot een overeenkomst tussen gemeente en aanvrager. Dit besluit is tevens aanleiding om in te stemmen met de op te stellen overeenkomst, nadat alle aspecten zijn uitgewerkt, ambtelijk goedgekeurd en op een juiste manier opgenomen in de overeenkomst aansluitend bij de gemeentelijke regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.

Financiële consequenties:

Er wordt een procedure tot herziening bestemmingsplan gevolgd. Dit heeft het risico in zich van het ontstaan van planschade. Er is geen aanleiding om vooraf een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren. In een aparte planschadeverhaalovereenkomst zal het risico van planschade worden overgedragen van de gemeente naar initiatiefnemer.

Personele consequenties:

Nvt

Juridische consequenties:

Een procedure tot herziening bestemmingsplan is een zorgvuldige procedure, waarbij een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd door het college. Zienswijzen kunnen worden ingediend bij de raad. De vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt door de raad. Na vaststelling is er eventueel beroep mogelijk rechtstreeks bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Informatisering / Automatisering:

Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:

Nvt

Communicatie:

Aanvrager wordt na uw besluit geïnformeerd middels toezending van een kopie van deze adviesnota met daarbij aangegeven, dat het op te stellen bestemmingsplan dient te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden.

Overige consequenties:

Nvt

Overzicht benodigde onderzoeken:

- **GEVOLGEN FLORA EN FAUNA**
Ten behoeve van de sloop en de bouw is een onderzoek nodig naar de gevolgen voor de flora en fauna. In beginsel kan volstaan worden met een quick-scan flora en fauna. Mocht blijken, dat er gevolgen zijn, dan dient nader onderzoek plaats te vinden.
- **ASBEST ONDERZOEK EN SANERING:**
Voor de sloop moet een asbestinventarisatie uitgevoerd worden. Meerdere gebouwen hebben naar waarschijnlijkheid een dakbedekking met asbesthoudend materiaal. Nader onderzoek moet ook uitwijzen in hoeverre er in de gebouwen asbesthoudend materiaal is toegepast. Het verdient aanbeveling om de bodem ter plaatse van de waterafloop/druppelzone van alle asbestdaken te onderzoeken en zo nodig te saneren op stukjes/delen en vrije vezels van asbest. In de regel 1 meter breed en 10 centimeter diep de bovenlaag afgraven en afvoeren door een erkend onderzoeksburo en asbestsaneerder.
- **VERDACHTE PLEKKEN ONDERZOEK EN SANERING:**
In de historie is hier mogelijk binnen en buiten ongetwijfeld met bestrijdingsmiddelen en voertuigen met een tankplek vanuit een brandstoftank en in opslag. Daarom parallel of direct aansluitend aan de sloop een bodemonderzoek en eventuele sanering van de verdachte c.q. vieze plekken.
- **TEERHOUDEND ASFALT ONDERZOEK EN SANERING**
De erfverhardingen bestaan gedeeltelijk uit asfalt. Mogelijk is er sprake van teerhoudend asfalt. De bepaling van het gehalte teer kan door middel van een PAK-meter in combinatie met analyse van een of meer monsters. Voor teerhoudend asfalt is een sanerings- en verwijderingsregiem door de sloper of grondwerker als gecertificeerd bedrijf uit te voeren.
- **NEN5740-ONDERZOEK VOOR NIEUWE WONING**
Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning moet vooraf een bodemonderzoek NEN5740 plaatsvinden. Omdat een bouwput zal worden gegraven zal ook uitkomende grond worden verplaatst. Hergebruik van deze grond kan binnen hetzelfde kadastrale perceel plaatsvinden. Indien toch grond wordt afgevoerd maar ook als tekortkomende grond wordt aangevoerd moet daarvan een melding Besluit bodemkwaliteit worden gedaan met daarbij een partijkeuring volgens APO4 protocol.
- **PUINBREKER EN HERGEBRUIK**
Indien het puin tijdens en na de sloop op het terrein wordt opgeslagen en daarna via een mobiele puinbreker wordt verkleind, dan moet tijdig een melding puinbreken worden ingediend door een erkende puinbreker gemachtigd namens de eigenaar.
- **WATERHUISHOUDING**
Voor wat betreft de gevolgen voor de waterhuishouding dient een digitale watertoets uitgevoerd te worden. Dak- en terreinwater dient in de bodem geïnfiltreerd te worden.