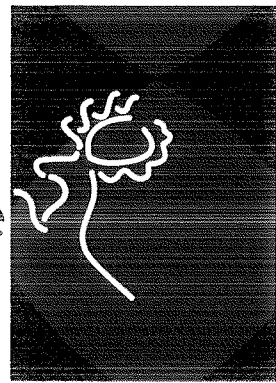




Gemeente Hellendoorn



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 16INT00474



Datum vergadering:

02 FEB. 2016

Nota openbaar: Ja, NADAT overeenkomst is getekend

► **Onderwerp:** Herinvulling locatie Isakke 4 te Hellendoorn.

Advies:

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek;
2. Aanvrager in de gelegenheid stellen bestemmingsplan op te stellen;
3. Nadat alle benodigde gegevens zijn aangeleverd, wordt de overeenkomst ondertekend door partijen en het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.
4. Het besluit, vanwege bestemmingsplanprocedure ter kennisname naar de raadscommissie Grondgebied aanbieden.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Het perceel van Isakke 4 in Hellendoorn is een voormalige agrarisch bedrijf en is aangekocht door de gemeente voor het realiseren van de woonwijk Hellendoorn Noord. Het perceel ligt in het gebied van fase 2b waar de komende jaren niet gebouwd wordt. Voor de locatie is een gegadigde die daar zijn bedrijf wil vestigen en daar wil gaan wonen.

Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen. Gezien in het grotere geheel en de maatregelen die daaraan worden gekoppeld, is het vestigen van het bedrijf een goede (her)invulling van deze locatie.

Aanleiding:

Het perceel van Isakke 4 in Hellendoorn is een voormalige agrarisch bedrijf dat jaren geleden is aangekocht door de gemeente voor het realiseren van de woonwijk Hellendoorn Noord. Het perceel ligt in het gebied van fase 2b. In de Woonvisie van 2012 is vastgelegd dat deze fase niet wordt ontwikkeld voor 2020. De situatie op de vastgoedmarkt en de demografische ontwikkeling, maken dat het niet (eerder) wordt ontwikkeld. Uit de monitoring van de Woonvisie blijkt dat we minimaal voor de komende 10 jaar genoeg hebben aan de ruimte in fase 1. Voor fase 2b en 3 geldt daarnaast dat de milieucirkel van het landbouwbedrijf van fam. Runneboom aan de Elerweg afgekocht moet worden, voordat er woningbouw mag plaatsvinden. Dit alles maakte dat de insteek is gekozen om de woning met bedrijfsgebouwen in de markt te zetten.

Voor deze locatie is een gegadigde die graag zijn bedrijf daar wil vestigen en bij zijn bedrijf wil wonen. De verkoop op zich zou kunnen worden afgerond, maar het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Relevante eerdere besluiten:

--

Doelstelling:

Goede ruimtelijke ordening

Oplossing:

De gegadigde voor deze locatie is eigenaar van het bedrijf Landkracht Agri BV, een importeur en groothandel op gebied van landbouwmechanisatie. De eigenaar wil graag bij zijn bedrijf wonen en in Hellendoorn zijn gevestigd, dicht bij zijn roots. De bedoeling is om de oude bedrijfsgebouwen te slopen en een nieuwe te bouwen met dezelfde oppervlakte.

Het bedrijf levert aan (landbouw)mechanisatiebedrijven en ca. 85% van de verkoop gaat rechtstreeks van de fabriek naar de klant. Op voorraad heeft het bedrijf kleine onderdelen en fronthefsystemen. Er vindt geen verkoop 'aan huis' plaats en er is geen showroom. Per week komen 1-2 vrachtwagens langs om te leveren of te halen.

Zoals gezegd ligt het perceel in het bestemmingsplan Hellendoorn Noord (2006) en heeft de woning een woonbestemming. De bedrijfsgebouwen liggen in de bestemming "uit te werken woondoeleinden".

Het vestigen van dit bedrijf past dus niet in het bestemmingsplan en moet worden herzien indien medewerking wordt verleend.

Ruimtelijke toetsing

De verkoop van dit perceel heeft tot gevolg dat er minder uitgeefbare grond is voor woningbouw in fase 2, doordat de grond voor het bedrijf wordt gebruikt en een deel voor de afstand die moet worden gehouden tussen het bedrijf en eventuele nieuwe woningen (30 m).

Er is nog geen politieke uitspraak gedaan of fase 2 en 3 wel of niet worden gerealiseerd en zo ja, wanneer dan wordt gebouwd.

In de Woonvisie is aangegeven dat fase 2 niet vóór 2020 zal worden bebouwd. Uit de Monitoring van deze Visie blijkt dat fase 1 genoeg ruimte biedt voor de komende 10 jaren. De discussie over de Ladder voor duurzame verstedelijking in combinatie met onze bestemmingsplanovercapaciteit, maakt dat wij erg moeten letten op onze woningbouwaantallen en goed moeten onderbouwen waarom een nieuw woningbouwplan wel kan. Mocht het zover komen dat fase 2 wel wordt ontwikkeld, dan is het bedrijf planologisch in te passen.

Het vestigen van dit bedrijf kost geen woningbouwcontingent, omdat het gaat om een bestaande woning.

Indien er geen woningen worden gebouwd, is deze (her)invulling van een voormalige boerderij een kans die voorbij komt.

Milieuaspecten

Het is een bedrijf dat behoort tot milieucategorie 2 en dat betekent dat er een afstand van 30 m moet zijn tussen de grens van de inrichting en de dichtstbijzijnde woning. Hier zijn geen dichtstbijzijnde bestaande woningen, maar wel een bestemmingsplan dat de bouw van woningen toestaat in Hellendoorn-Noord.

Geurbelasting

Het gebied waarin het bedrijf is gepland heeft nu de bestemming uit te werken woondoeleinden. Dit betekent dat de geurbelasting op te realiseren geurgevoelige objecten ten gevolge van intensieve veehouderijen in de omgeving niet meer mag bedragen dan 3 odour units per m³ lucht. Het gebied waarin het bedrijf gepland is, ligt nu binnen de geurcontour van 3 odour units per m³ lucht van het bedrijf van Runneboom. Het realiseren van woningen (geurgevoelige objecten) op basis van de huidige bestemming, is dan ook niet mogelijk.

Indien de bestemming voor dit gebied wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming, ontstaat, wat betreft de geurbelasting op geurgevoelige objecten, een nieuwe situatie. Indien in het bedrijfsgebouw een kantoorgedeelte wordt gerealiseerd waarin één of meerdere mensen meerdere uren per dag werken, dan wordt dit kantoorgedeelte beschouwd als een geurgevoelig object. Aangezien het gebied in kader van de Geurwet op dit moment nog niet gezien kan worden als bebouwde kom, geldt momenteel de norm van 14 odour units per m³ lucht. Als de woondoeleinden voor fase 2 en 2b zijn uitgewerkt, dient het gebied waar het bedrijf gepland is wel gezien te worden als bebouwde kom. Dan zou een norm van 3 odour units per m³ lucht gelden. Momenteel is de geurbelasting ten gevolge van de geuremissie van het bedrijf van Runneboom op deze gebieden (fase 2 en 2b) echter hoger dan 3 odour units per m³ lucht. Om de uitwerking van de woondoeleinden voor deze gebieden te realiseren, zal de geuremissie van het

bedrijf van Runneboom fors moeten reduceren. De reductie zal zodanig hoog zijn dat ter hoogte van het geplande bedrijf aan de norm van 3 odour units per m³ lucht wordt voldaan. Conclusie is dan ook dat op grond van de geurbelasting medewerking kan worden verleend aan het plan. Tevens dat voor het kunnen gebruiken van deze directe omgeving voor woningbouw, nog een hele weg te gaan is t.a.v. Runneboom.

Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou je op grond van een milieucategorie 2 een afstand van 30 meter aan moeten houden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van geluidgevoelige objecten (geprojecteerde woningbouw).

In principe hoort bij de bedrijfsbestemming ook de toerit vanaf de openbare weg.

Op deze toerit zijn de vrachtwagens de maatgevende bronnen voor de beoordeling van de toelaatbaarheid.

In de dagperiode is een afstand van circa 30 meter nodig om te kunnen voldoen aan een maximaal piekniveau van 70 dB(A) tpv de woningen van derden ten gevolge van deze vrachtwagen. Niet voor niets is de afstand voor een categorie 2 bedrijf 30 meter. Gezien het feit dat het een beperkt aantal vrachtwagenbewegingen betreft van maximaal ca. 2 keer per week, vinden wij deze de overschrijding van de maximale piekniveaus toelaatbaar.

Dat betekent dat er geen belemmeringen zijn.

Overleg provincie

Nadat deze conclusie is getrokken, is er ambtelijk overleg geweest met de provincie over het vestigen van dit bedrijf + woning op de Isakke 4. De provincie was in eerste instantie niet enthousiast over dit plan. Nadat de herinvulling van de locatie is geplaatst in een groter perspectief, is er ambtelijk ingestemd met het plan.

Dit grotere geheel is geplaatst in een visie over het gebied Koemaste – Hellendoorn Noord langs de Noordzuidverbinding (NZV) met daarbij een inrichtingsschets van het gebied (zie bijlagen). In deze visie is uiteen gezet hoe het gebied eruit ziet, gaat uitzien en hoe de (bedrijfs)locaties langs de NZV zijn en worden ingevuld.

Voor deze locatie betekent dat, dat er voor de toekomstige eigenaar ook consequenties zijn. In de lijn van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid) wordt voor de oppervlakte van het te bouwen bedrijfsgebouw, elders de dubbele aantal m² gesloopt. Tevens dienen er landschappelijke maatregelen (aanleggen beplanting, kikkerpoel, dakwater opvangen) te worden getroffen. Dit zal dan worden vastgelegd in een overeenkomst, maar ook in het nieuwe bestemmingsplan. De beplanting uitgewerkt volgens de gebiedskenmerken zoals de provinciale Omgevingsvisie dat voorstaat, werkt overigens ook ten gunste van de landschappelijke inpassing van de Noordzuidverbinding

Conclusie

Een bedrijf naar een woonomgeving brengen, voelt als niet gewenst. Echter met het oog op de toekomst, dat het niet waarschijnlijk is dat er de komende jaren in fase 2 wordt gebouwd, de milieucirkel die afgekocht zou moeten worden en dan blijft er dus een leegstaande voormalige boerderij over.

Het vestigen van een woning + bedrijf op het additionele vlak van de landbouwmechanisatie vinden wij een goede invulling van deze locatie. Zeker gelet op het grotere geheel zoals aangegeven in de visie over het gebied Koemaste – Hellendoorn Noord, langs de Noordzuidverbinding.

Gelet hierop is het voorstel om in principe medewerking te verlenen aan de plannen van de potentiële koper op deze locatie.

Wij adviseren:

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek;
2. Aanvrager in de gelegenheid stellen bestemmingsplan op te stellen;
3. Nadat alle benodigde gegevens zijn aangeleverd en akkoord zijn, wordt de overeenkomst ondertekend door partijen en het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.
4. Het besluit wordt vanwege bestemmingsplanprocedure ter kennisname aan de raadscommissie Grondgebied voorgelegd.

Effecten:

Goede ruimtelijke invulling van een voormalige agrarisch bedrijf.

Planning:

- Bestemmingsplanprocedure starten nadat overeenkomst is getekend en de benodigde stukken akkoord zijn;
- Na het inwerking treden van het bestemmingsplan kan de vergunning worden verleend.

Financiële consequenties:

Een indirect gevolg van het verlenen van medewerking is de grondtransactie (incl. gebouwen), waarmee de gemeente inkomsten ontvangt als eigenaar van Isakke 4.

In de overeenkomst over de sloop van gebouwen en de landschappelijke maatregelen worden de financiële gevolgen vastgelegd. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met hem afgesloten.

Personele consequenties:

--

Juridische consequenties:

Voor de verkoop van het perceel met de gebouwen is de clustermanager gemachtigd. Deze overeenkomst kan worden gesloten.

De bestemmingsplanprocedure heeft zijn eigen mogelijkheden voor indienen van reacties. De benodigde m² sloop voor het kunnen realiseren van het nieuwe bedrijfsgebouw, wordt vastgelegd in een overeenkomst.

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de landschappelijke maatregelen gerealiseerd moeten worden.

Informatisering / Automatisering:

--

Burger- en overheidsparticipatie:

De bestemmingsplanprocedure heeft de nodige mogelijkheden voor het indienen van reactie.

Communicatie:

De koper wordt geïnformeerd over dit besluit.

Overige consequenties:

--