

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 16INT04304



Datum vergadering: 20 DEC. 2016

Nota openbaar:

► **Onderwerp:** Principeverzoek herziening bestemmingsplan Esweg 19a en Esweg 33 te Daarle

Advies:

1. In beginsel onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek
2. Voorwaarden zijn:
 - a. dat aanvrager de ervenconsulent van het Oversticht inschakelt voor de ruimtelijke inpassing in de omgeving;
 - b. dat de afspraken voor verplaatsing en inpassing worden vertaald in een anterieure overeenkomst tussen aanvrager en Gemeente Hellendoorn;
 - c. dat aanvrager de verplichtingen vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving nader uitwerkt.
3. De adviesnota met bijlagen wordt ter kennisname voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied.
4. De gemeente start het ambtelijk vooroverleg met de provincie Overijssel.

Besluit B en W: *Conform advies*

Korte samenvatting:

Aan de Esweg 33 te Daarle is het melkveebedrijf gevestigd van de familie Fokke. In de afgelopen jaren zijn op het perceel ook nevenactiviteiten ontwikkeld in de vorm van de verwerking van brood tot veevoer, een fouragehandel en transportactiviteiten. De fouragehandel is met name ten behoeve van de agrarische sector. Daarnaast heeft de familie Fokke de bedrijfslocatie Esweg 19a, Floortje potgrond, verworven. Wens is de bedrijfslocatie aan de Esweg 19a te verplaatsen naar de locatie Esweg 33 en de huidige bedrijfsvoering planologisch te regelen. Daartoe wordt het bedrijf Esweg 19a helemaal ontmanteld en de woning verplaatst naar de locatie Esweg 33 als extra bedrijfswoning. Naast het melkveebedrijf is op deze locatie fouragehandel Achteres gevestigd. De werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het dagelijks (zes dagen in de week) vervoeren van brood van industriële bakkerijen naar supermarkten. Het niet verkochte brood van de supermarkten wordt mee terug genomen en op de locatie Esweg 33 aangevoerd. Daar wordt het verwerkt tot veevoer en deels zelf gebruikt en deels geleverd aan andere agrarische bedrijven. Tevens transporteert fouragehandel Achteres andere agrarische (gerelateerde) producten. Deze brengt fouragehandel Achteres deels gelijk op de locatie van bestemming bij veehouderijen in de omgeving en paardenhouders et cetera. Belangrijke producten zijn hooi en stro. Een deel van deze producten wordt opgeslagen op het bedrijf voor verdere distributie naar andere bedrijven. Het bedrijf heeft zich ontwikkeld tot een bedrijf dat beschikt over veertien vrachtwagens en drie bestelbussen. De overige transportactiviteiten zijn beperkt van omvang. Op het terrein worden geen andere producten dan brood en hooi/stro op- of overgeslagen. Ook het potgrondbedrijf komt op deze bedrijfslocatie. Het gehele bedrijf heeft inmiddels 30 medewerkers in loondienst. Verschillende onderdelen zijn nu planologisch niet geregeld. Voorgesteld wordt om dit in een bestemmingsplan op te nemen en medewerking te verlenen aan het verzoek van aanvrager. Voorwaarde voor medewerking is dat voldaan wordt aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en aanvrager via de gemeente de ervenconsulent van het Oversticht inschakelt.

Aanleiding:

Aan de Esweg 33 te Daarle is het agrarische bedrijf gevestigd van de familie Fokke. Het agrarische bedrijf heeft een omvang van ongeveer 100 melkkoeien met bijbehorend jongvee. In de afgelopen jaren zijn op het perceel ook nevenactiviteiten ontwikkeld in de vorm van de verwerking van brood tot veevoer, een fouragehandel en transportactiviteiten. De fouragehandel is met name ten behoeve van de agrarische sector. De familie Fokke acht het wenselijk dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie Esweg 33 adequaat planologisch worden ingepast. Daarnaast heeft de familie Fokke de bedrijfslocatie Esweg 19a verworven.

Wens is de bedrijfslocatie aan de Esweg 19a te verplaatsen naar de locatie Esweg 33. Aanvankelijk was gepland om de bestaande bedrijfswoning om te vormen naar een burgerwoning en deze te herbouwen. Nu is de wens om deze als extra bedrijfswoning toe te voegen aan de locatie Esweg 33. Het vigerende bestemmingsplan biedt voor voorgenoemde ontwikkeling onvoldoende mogelijkheden. Verzoek is om het bestemmingsplan aan te passen, zodat de nu aanwezige functies toegestaan zijn.

Relevante eerdere besluiten:

Niet van toepassing

Doelstelling:

Stimuleren economie buitengebied door verbetering verkaveling, recreatief medegebruik en verbeteren ruimtelijke kwaliteit.

Oplossing:

Het verzoek omvat twee belangrijke onderdelen, de bedrijfsverplaatsing van de bedrijfslocatie Esweg 19a en het in overeenstemming brengen met het bestemmingsplan van de activiteiten op de locatie Esweg 33. Onderstaand is eerst de situatie Esweg 19a toegelicht en daarna is de situatie Esweg 33 toegelicht.

Locatie Esweg 19a

De locatie aan de Esweg 19a is bestemd als 'Bedrijf', waarbij voor dit perceel de nadere bestemming 'groothandel' geldt. Ter plaatse wordt potgrond geproduceerd en geleverd aan afnemers. Een oppervlakte van 1.050 m² aan bedrijfsbebouwing en één bedrijfswoning zijn op dit perceel planologisch mogelijk. Tevens heeft het perceel gedeeltelijk de bestemming 'Groen - Landschapselement', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' en een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De locatie is verworven door de familie Fokke. Zij zijn voornemens om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar de locatie Esweg 33. Een bedrijf met twee locaties is vanuit de bedrijfsvoering voor aanvrager ongewenst. Een aantal zaken zoals transport kunnen gecombineerd worden vanuit één locatie. Het verplaatsen van de bedrijfsfunctie naar een andere plek is in beginsel haalbaar.

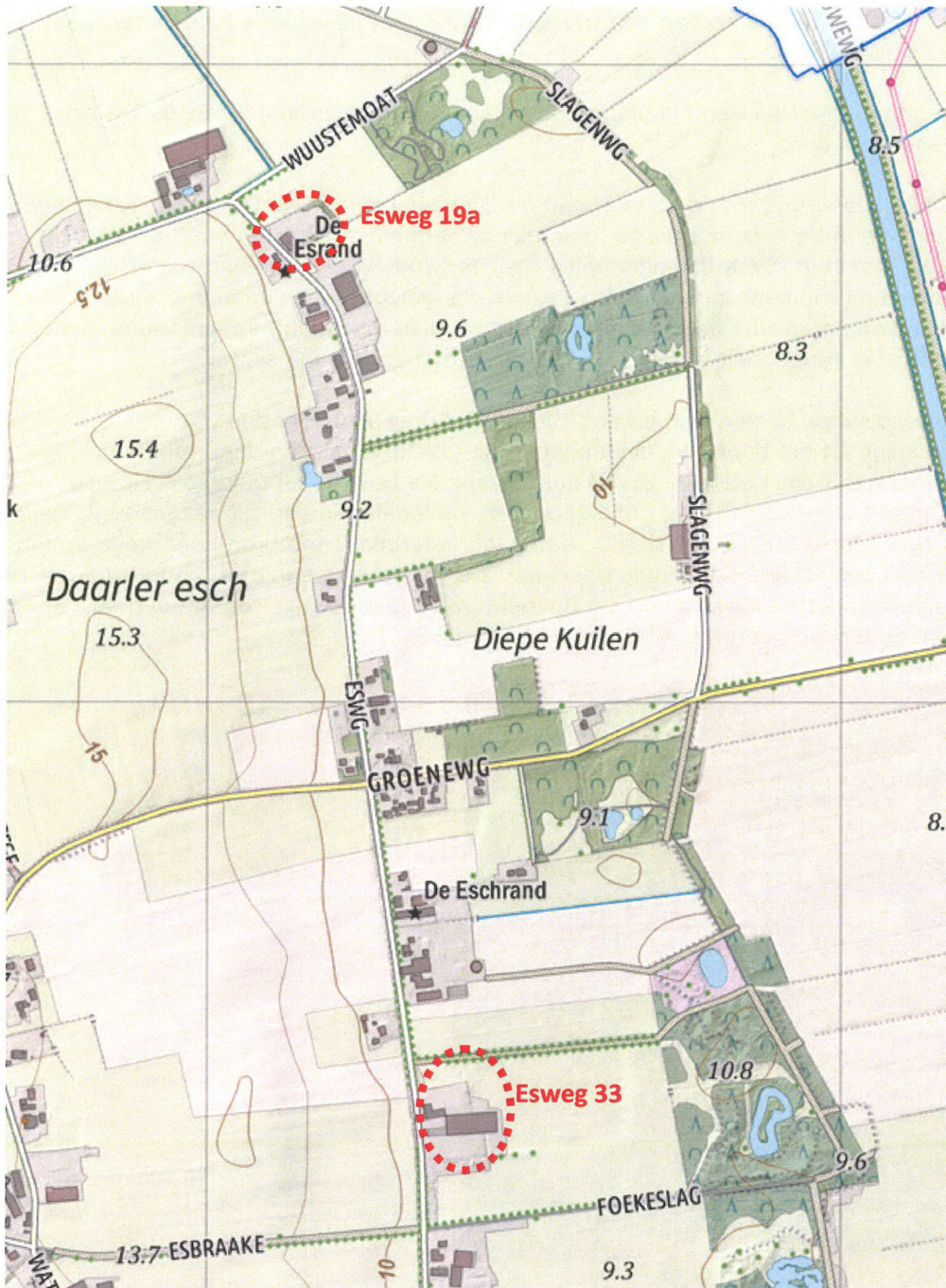
Wens van aanvrager was aanvankelijk, dat er een burgerwoning resteert. De huidige bedrijfswoning is nu zeer dicht aan de weg gelegen, een ongewenste situatie. Een nieuwe woning dient op minimaal 20 m uit de as van de weg gerealiseerd te worden. Echter de uiteindelijke locatie van de woning wordt ook bepaald door de rechten van de naastliggende intensieve veehouderij op de locatie Esweg 19 en de aan de andere zijde liggende rundveehouderij op de locatie Esweg 18. Het aspect geur is dan de beperkende factor.

De locatie is gelegen binnen de geurcontouren van deze beide bedrijven. Er is dan niet meer mogelijk dan de woning in de huidige omvang op de bestaande locatie. De nu kleine woning kan niet verplaatst worden en niet uitgebreid worden. Dan komt deze altijd dicht bij een van de agrarische bedrijven. Het is daarmee ongewenst voor deze locatie de bedrijfswoning om te vormen naar een burgerwoning. Daarmee dient de bewoning beëindigd te worden. Oplossing is dan het verplaatsen van het woonrecht.

Er is gezocht naar een andere locatie, aanvankelijk in de buurt van de slooplocatie, later nabij de locatie Esweg 33. Uiteindelijk betreft het verzoek nu om de woning te verplaatsen naar het agrarische bedrijf en daar aan te merken als extra bedrijfswoning.

In geval van totale verplaatsing dient het totale terrein met omliggend groen (5575 m²) omgevormd te worden tot agrarische grond in combinatie met de realisatie van een normale onverharde berm met bermsloot, zoals voor dit gedeelte van de Esweg normaal is. Het groen dient gecompenseerd te worden op een andere locatie, bijvoorbeeld als landschappelijke inpassing van de locatie Esweg 33. Na uitvoering wordt de agrarische grond bij voorkeur overgedragen aan de naastliggende veehouder.

De berm dient hersteld te worden door deze in te zaaien met gras en de sloot te herstellen. De herstelde berm wordt overgedragen naar de gemeente. Kosten voor deze overdracht zijn voor aanvrager en kunnen worden gezien als investering Ruimtelijke Kwaliteit.



Figuur met in de cirkels de locaties Esweg 19a en Esweg 33.

Van het bedrijf Floortje Potgrond is bekend dat een bovengrondse opslagtank in een lekbak voor 1000 ltr dieselolie is gebruikt. Bij de beëindiging van het bedrijf zal een eind-situatieonderzoek conform NEN 5740 (strategie VEP) ter plaatse van de tank en de tankhandelingen moeten plaatsvinden.

Esweg 33

De locatie aan de Esweg 33 is bestemd als 'Agrarisch met waarden', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde', een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, uitgezonderd tuinbouw. De bestaande agrarische activiteiten, 100 melkkoeien met bijbehorend jongvee komt overeen met de bestemming. Het bedrijf wordt gerund door vader met twee zonen. Er is één bedrijfswoning. Gelet op de omvang van de bedrijfsvoering is er ruimte om een extra bedrijfswoning te realiseren voor de zoon, die de boerderij runt. Met de woning, verplaatst van het perceel Esweg 19a ontstaan er drie bedrijfswoningen. Daarnaast is op deze locatie gevestigd fouragehandel Achteres. Deze bestaat volgens informatie van de familie Fokke sinds 2003 en is eerst kleinschalig begonnen en geleidelijk gegroeid. Sinds ongeveer 2007 heeft het bedrijf de huidige omvang. Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan voor het buitengebied heeft de familie Fokke gevraagd om een tijdelijk gebruik van de locatie als transportbedrijf met de intentie om het bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein op het moment, dat het bedrijf bestaansrecht heeft opgebouwd.

Ambtelijk is destijds aangegeven, dat het realiseren van een transportbedrijf niet passend is binnen het toen geldende gemeentelijke en provinciale beleid.

Er is wel geconstateerd, dat het gebruik niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan. Dit heeft tot nog toe niet geleid tot handhavend optreden.

Ondertussen is het provinciale beleid gewijzigd met de komst van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie biedt meer mogelijkheden voor bedrijvigheid in de Groene Ruimte, wanneer er compensatie plaats vindt in de vorm van verbetering van de Ruimtelijke Kwaliteit. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Ook het gemeentelijk beleid biedt op dit moment meer ruimte. Deze is vastgelegd in de Omgevingsvisie Natuurlijk Avontuurlijk. Hergebruik van agrarische bebouwing is mogelijk. Nieuwvestiging en uitbreiding kan wanneer deze in ruimtelijk opzicht of in functionele zin een functie heeft met agrarische sector.

De fouragehandel Achteres is een specifiek bedrijf, een erkend GMP 3.0/4.1 + HACCP bedrijf. De werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het dagelijks (zes dagen in de week) vervoeren van brood van industriële bakkerijen naar supermarkten door inzet van zowel bakwagens als trucks met oplegger. Het niet verkochte brood van de supermarkten wordt mee terug genomen en op de locatie Esweg 33 aangevoerd. Daar wordt het verwerkt tot veevoer (gemiddeld 20 ton per week). Aanvrager gebruikt 3 ton brood per week op het eigen bedrijf en het overige levert hij aan andere agrarische bedrijven. De verwerking van oud brood tot veevoer is een activiteit die nauw verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering. Dit geldt temeer omdat een deel ervan wordt aangewend voor het eigen agrarische bedrijf op het perceel Esweg 33.



Afbeelding: Huidige situatie met het huidige agrarische bouwvlak als dikke lijn om de bedrijfslocatie.

Tevens transporteert fouragehandel Achteres andere agrarische (en agrarisch gerelateerde) producten en wordt deels gelijk gebracht op de locatie van bestemming, dus bij veehouderijen, paardenhouders etcetera. Belangrijke producten zijn hooi en stro. Een deel wordt opgeslagen op de bedrijfslocatie, en later in kleinere hoeveelheden geleverd aan klanten. Er is sprake van groothandel, gezien het feit dat de activiteiten ten dienste staan van andere bedrijven (business tot business). Het bedrijf heeft zich ontwikkeld tot een bedrijf dat beschikt over veertien vrachtwagens en drie bestelbussen. De overige transportactiviteiten zijn beperkt van omvang. De bakwagens en opleggers waarin brood vervoerd wordt mogen niet voor andere producten gebruikt worden. De trucks wordt wel voor ander transport gebruikt, deels met eigen andere opleggers maar vooral door opleggers

van anderen te gebruiken. Op het terrein worden geen andere producten dan brood en hooi/stro op- of overgeslagen. Het gehele bedrijf heeft ongeveer 30 medewerkers in loondienst.

De functie van transportbedrijf is gelieerd aan het agrarische bedrijf, daarmee is het passend binnen de gedachte van de gemeentelijke omgevingsvisie. De functie is echter niet passend binnen de agrarische bestemming, zodat een herziening bestemmingsplan benodigd is. Als gevolg van het provinciale beleid is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing.

Bij voldoende compensatie ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is de transportfunctie haalbaar vanuit het provinciale beleid.

Voorwaarden aanpassing bedrijfsfunctie Esweg 33

In de afgelopen periode is al een nieuwe stal gebouwd voor het rundvee met daar binnen ook een deel voor opslag van fourage (voornamelijk stro). Wens is om het agrarische bedrijf verder te vergroten. Daartoe is de nieuw gebouwde stal naar de weg toe verlengd. Oudere gebouwen zijn gesloopt. In het nieuwe gebouw is ruimte voor het verwerken aan het aangevoerde oude brood.

De vrachtwagens/trailers van het fouragebedrijf worden op dit moment aan de noordzijde en aan de zuidzijde van het erf gestald. De medewerkers parkeren hun eigen auto op een derde plaats bij het bedrijf. De verschillende locaties zijn ontstaan op het moment, dat er behoefte was.

In een schets aangeleverd per 17 november 2016 kiest aanvrager voor het bij elkaar plaatsen van ruimte voor het stallen van vrachtwagens, auto's personeel en een nieuw gebouw voor kantoor/opslag hooi/stro/werktuigen aan de zuidzijde van het erf. De potgrond is voorzien aan de noordzijde van het huidige erf en heeft dan een eigen ontsluiting naar de Esweg. De te verplaatsen woning en een extra bedrijfswoning zijn voorzien ten noorden van het huidige erf. Er is nog geen ontwerp gemaakt om het bedrijf landschappelijk in te passen. Deze dient aanvrager alsnog te maken. Het bedrijf is complex en de locatie aan de rand van de Daarler es uniek. Om zorg te dragen voor een voldoende kwaliteit wordt voorgesteld dat hij de ervenconsulent van het Oversticht dient in te schakelen. De kosten van de ervenconsulent komen voor rekening van aanvrager.

Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen is relatief beperkt en weergegeven in de bijlage. De aantallen zijn geen aanleiding om de weg aan te passen en is er geen sprake van een reconstructie.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Aanvrager heeft in zijn verzoek een concept-berekening gemaakt aangaande de benodigde compensatie in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voor de prijs van grond voor een niet-agrarisch bedrijf is een tarief van € 90,- per m² gehanteerd. Deze is nog niet vastgelegd in het gemeentelijke beleid. Voorstel is om in deze situatie in te stemmen met dit bedrag. Het resultaat van de berekening dient naast de basisinspanning (inpassing in het landschap) geïnvesteerd te worden in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Aanvrager wil deze middelen investeren in een verdere verbetering van het landschap in de directe omgeving van het bedrijf. In een berekening komt de investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit op een bedrag van ongeveer € 95.000,-. Aanvrager dient aan te geven, waarin hij wil investeren en de gemeente dient in te stemmen met deze investeringswensen. Boven op dit bedrag komen de kosten voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving (basisinspanning).

Bestemmingsplan

De bestemming wordt herzien voor beide locaties.

De locatie Esweg 19a krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden".

Het agrarische bedrijf Esweg 33 kent nu een agrarisch bouwvlak. Dit bouwvlak wordt verplaatst passend binnen de nieuwe bedrijfsopzet. Voor wat betreft het niet-agrarisch gebruik wordt opgenomen, dat binnen het agrarische bouwvlak een nader te bepalen en aan te duiden terrein voor dit deel van de bedrijfsvoering mag worden gebruikt. Daarnaast mag er ten behoeve van het niet-agrarische gebruik een nader te bepalen maximum oppervlakte bebouwd worden met dezelfde maatvoering (goot- en nokhoogte) als voor het agrarisch bedrijf. Het niet-agrarische gebruik betreft fouragehandel en opslag. Deze omschrijving wordt toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving onder vermelding dat de functie is toegestaan alleen op die plaats waar het aangeduid is.

Benodigde onderzoeken

Flora en Fauna

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het nodig om nader onderzoek uit te voeren voor gevolgen flora en fauna.

Bodem

Voor het bouwen van de woning op een nieuwe plek zal een bodemonderzoek conform NEN 5740 incl.asbest (strategie ONV) moeten plaats vinden.

Bij de beëindiging van de dieselolieopslag zal een visuele inspectie (olievlekken en geur-indicatie) moeten plaatsvinden waarna eventueel een eind-situatieonderzoek conform NEN 5740 (strategie VEP) ter plaatse van de tanks en de tankhandelingen moeten plaatsvinden.

Geluid

Voor een transportbedrijf met een bruto oppervlakte van meer dan 1000m² is een afstand benodigd tot woningen van derden van 100 meter.

Deze afstand wordt niet gehaald in het nieuwe plan. Een akoestisch onderzoek van het gehele bedrijf is nodig om een juiste onderbouwing te kunnen geven. In het kader van de milieuwetgeving is dit onderzoek ook noodzakelijk.

Verwerken brood

Er dient onderzocht te worden of het verwerken van het brood, dat retour komt van de supermarkten, en verwerkt tot veevoer geen activiteit is waardoor de provincie bevoegd gezag is in het kader van de Wet milieubeheer.

Naast deze onderzoeken geldt de verplichte watertoets.

Conclusie

Alles overwegende is het advies om onder voorwaarden als hiervoor genoemd in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

Uitvoering van het verzoek heeft financiële gevolgen, vanwege de te plegen investeringen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarbij gemeente en aanvrager partij zijn.

Effecten:

Na uitvoering ontstaat een agrarisch bedrijf met een gelijkwaardige tak voor wat betreft de fouragehandel. De handel in potgrond is een kleinere neventak. De locatie van het huidige potgrondbedrijf wordt een agrarisch perceel.

Planning:

Na uw principe-besluit wordt dit ambtelijk voorgelegd aan de provincie Overijssel in het kader van vooroverleg. Tevens wordt de raadscommissie grondgebied ter kennisname geïnformeerd over het voornemen. Aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om het plan verder uit te werken in de vorm van een inrichtingsplan met inschakeling van de ervenconsulent en een ontwerp-bestemmingsplan.

Financiële consequenties:

Het bestemmingsplan wordt herzien. Dit heeft het risico van planschade. De bouw mogelijkheden wijzigen niet of nauwelijks in de nabijheid van andere woningen, zodat het risico van planschade gering is. Het risico van planschade wordt overgedragen van de gemeente naar de aanvrager via een planschadeverhaalsovereenkomst.

Personele consequenties:

Nvt

Juridische consequenties:

Vooralsnog geen juridische consequenties. Er wordt een procedure tot herziening bestemmingsplan gevolgd.

Informatisering / Automatisering:

Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:

Nvt

Communicatie:

Toezening deze adviesnota aan aanvrager, opdat hij kan starten met de verdere uitwerking.

Overige consequenties:

Nvt