



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 17INT02087



Datum vergadering:

29 AUG. 2017

Nota openbaar: Ja, de nota is openbaar

► **Onderwerp:** B&W-advies: Verzoek toepassing regeling Rood voor Rood in verband met sloop 2 schuren in ruil voor woning, Heuverseeg 2/2a Hellendoorn.

Advies:

1. In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek.
2. Aanvrager in de gelegenheid stellen een ontwerpbestemmingsplan op te stellen.
3. De afspraken over sloop en landschappelijke inpassing vertalen in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de eigenaren.
4. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen zo gauw overeenkomsten ondertekend zijn en stukken ambtelijk akkoord zijn.

Besluit B en W:

conform advies.

Korte samenvatting:

Nog te doen

Aanleiding:

Jan Immink, agrarisch bouw- en milieuvadviser, vraagt namens de familie Van de Vegt, Heuverseeg 2/2a te Hellendoorn (Marle) om toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs binnen hun agrarische bedrijf. Wens is de realisatie van een extra bedrijfswoning en tegelijkertijd het maximaliseren van de bedrijfsomvang op een gedeelte van de omvang van wat deze nu is.

Relevante eerdere besluiten:

Nvt

Doelstelling:

Realiseren ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Oplossing:

De familie Van de Vegt runt sinds vele jaren een agrarisch bedrijf met rundvee en varkens op de locatie Heuverseeg 2/2a te Hellendoorn (Marle). Het bedrijf heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" met bouwvlak en tevens de aanduiding "intensieve veehouderij". Vanuit de eerder verleende milieuvergunning heeft het bedrijf een omvang van 70 stuks jongvee en 1.460 vleesvarkens.

Vader is 66 jaar en wil afbouwen, maar wil wel blijven wonen bij het bedrijf. Twee zoons zijn voornemens het bedrijf en dan alleen de varkenshouderij over te nemen in de vorm van een nevenbedrijf. Beiden hebben elders een volledige baan.

De beide zonen willen samen het bedrijf gaan voortzetten. Wel willen beiden er vlak bij wonen om elkaar in de verzorging van de dieren te kunnen vervangen. Er zijn al twee bedrijfswoningen, bewoning door vader en één van de zonen. De andere zoon heeft ook de wens om bij het bedrijf te wonen. Er is geen ruimte om een derde bedrijfswoning toe te staan.

Wens/gedachte van de familie is om een extra bedrijfswoning te realiseren via toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. In artikel 32.9, Wijziging naar "Wonen" na beëindiging agrarisch bedrijf of niet-agrarisch bedrijf, met extra woningen biedt het gedeelte "met extra woningen" ruimte om op een agrarisch bedrijf een extra bedrijfswoning toe te staan.

De grotere stallen aan de wegzijde worden gesloopt met een gezamenlijk oppervlak van 1.220 m². Daarin zit de compensatie ten behoeve van de extra woning. Daarmee wordt voldaan aan de gedachte van de regeling. In deze situatie geldt dat het agrarisch bedrijf niet helemaal beëindigd wordt. De meest oostelijke stal is relatief nieuw en wens is dat deze voortgezet wordt. In de stal kunnen 840 vleesvarkens, een omvang van 0,2 tot 0,3 volwaardige arbeidskracht. Daarin wijkt het af van de normale situaties bij toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.

De regels van de voornoemde wijzigingsbevoegdheid bieden wel ruimte om dit toe te staan. Wel is het dan noodzakelijk dat er geen sprake meer mag en/of kan zijn dat het bedrijf zich in de verdere toekomst nog weer kan ontwikkelen naar een volwaardig bedrijf in de vorm van de bouw van extra gebouwen voor het houden van vee.

Aanvrager heeft dit ook geconstateerd en in een eerder gesprek is dit ook aan de orde geweest. Het bedrijf wordt fors ingekrompen voor wat betreft de varkenshouderij en de rundveehouderij wordt beëindigd. In de regeling dient opgenomen te worden dat het aantal vleesvarkens niet meer mag bedragen dan 840. Er blijft sprake van een agrarisch bouwvlak, maar deze wordt op maat gemaakt, zodat ook vanuit het bouwvlak de bouwmogelijkheden beperkt zijn. Wel moet er ruimte zijn dat er gebouwd kan worden voor hetzelfde aantal dieren om te kunnen blijven voldoen aan de welzijnseisen. Verwachting is dat daarvoor op termijn enige extra ruimte nodig is.

Het agrarisch bedrijf wordt dan niet beëindigd. Anderzijds kan het bedrijf straks niet meer groeien. Op deze wijze ontstaat een acceptabele situatie. Bovendien worden de oudste gebouwen verwijderd, wat in ieder geval al leidt tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een neventak varkens, en dan met name een neventak vleesvarkens, blijft een uitvoerbare eenheid. Op een dergelijk bedrijf is er ruimte om te zoeken naar een optimaal model. Nu is deze huidige stal opgedeeld in afdelingen, waardoor er dieren van verschillende leeftijden aanwezig zijn. Om de paar weken worden biggen aangevoerd en slachtrijpe dieren afgevoerd. In geval van doorgaande schaalvergroting kan op dit bedrijf gekozen worden voor een systeem van aankoop van 840 biggen in één keer en het afleveren van de slachtrijpe varkens in enkele afleveringsmomenten.

Op het zelfde erf wordt een bedrijfswoning toegevoegd en bedrijfsgebouwen verwijderd. Het is nodig om het project nader landschappelijk in te passen in de omgeving naar de kwaliteiten van die omgeving. Dit aspect dient nader uitgewerkt te worden.

Conclusie is dat voldaan wordt aan het gedachtegoed van de regeling. In beginsel kan medewerking worden verleend aan het verzoek.

Vervolgstep is dat aanvrager het plan verder uitwerkt in de vorm van een landschapsinrichtingsplan met daarbij aangegeven de bouwlocatie nieuwe woning, nieuwe agrarische bouwvlak en de landschappelijke inpassing. Het inrichtingsplan dient te worden vertaald naar een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Hellendoorn en de familie van de Vegt. Het risico van planschade komt voor rekening van aanvrager via een planschadeverhaalsovereenkomst.

Voor een vervolg zijn onderzoeken benodigd voor het aspect bodem (NEN5740) en een quick scan voor de gevolgen voor de flora en fauna. Indien uit de quick scan blijkt dat er nader onderzoek benodigd is, dient dit uitgevoerd te worden.

Overige aspecten van onderzoek zijn niet aan de orde.

Effecten:

Na uitvoering ontstaat een agrarisch bedrijf met relatief goede, nieuwe gebouwen en drie bedrijfswoningen.

Planning:

Na besluit van college wordt aanvrager geïnformeerd en wordt hij in de gelegenheid gesteld om het nadere onderzoek uit te voeren, een landschapsinrichtingsplan op te stellen en een ontwerpbestemmingsplan op te

stellen. Nadat deze stukken ambtelijk akkoord zijn bevonden wordt de procedure gestart door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Financiële consequenties:

Het risico van planschade wordt gelegd bij de aanvrager door het overeenkomen van een planschadeverhaalsovereenkomst. De gebruikelijke leges zullen in rekening worden gebracht.

Personele consequenties:

Nvt

Juridische consequenties:

Er is nog geen sprake van een juridische procedure. Het verzoek voldoet aan het gestelde in artikel 32.9 van het bestemmingsplan. De maximale bedrijfsomvang wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit vraagt om toevoeging van extra regels. Hierdoor verandert de bestemming niet. Er is alleen sprake van een beperking in de gebruiksmogelijkheden. Omdat voldaan wordt aan de bestemming kan artikel 32.9 toegepast worden en is er sprake van een wijziging bestemmingsplan. Het bevoegde orgaan tot vaststelling is het college. Daarom hoeft dit niet aan de commissie Grondgebied en de raad te worden voorgelegd.

Informatisering / Automatisering:

Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:

Nvt

Communicatie:

Toezending van dit besluit aan aanvrager.

Overige consequenties:

Nvt