

Naam: L. Brouwer  
Datum: 7 mei 2018  
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp  
Telefoonnummer: (06) 5000 8127

## Collegevoorstel

Onderwerp	<b>Principemedewerking functieverandering Slagendwarsweg 19 Almelo</b>
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	<b>Bespreekstuk Ja, 29 mei 2018</b>
Hoofdpogave	<b>Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>
Portefeuillehouder	<b>I.A.M. ten Seldam</b>
Openbaar	Openbaar met embargo tot 1 week na besluit.
Raadsvoorstel of raadsbrief	<b>Raadsbrief</b>

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Schuttevaar Landbouw wenst de veeteelt op het perceel Slagendwarsweg 19 af te stoten, waarbij het bedrijf de akkerbouwactiviteiten op circa 25 ha voortzet in combinatie met agrarisch loonwerk voor derden. Om dit te realiseren worden de oude veestallen met asbestdaken en het voormalige woonhuis met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.164 m<sup>2</sup> gesloopt om vervolgens een werktuigenberging terug te bouwen met een afmeting van ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Naast de sloopverplichting wordt aan deze principemedewerking voor een bestemmingsplanherziening een voorwaardelijke verplichting tot een goede landschappelijke inpassing verbonden en wordt de ontsluiting van het erf via de oostzijde vastgelegd.

### Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening van Slagendwarsweg 19 te Almelo door aan de agrarische bestemming een functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' toe te voegen, waarbij nieuwbouw van een werktuigenberging ter vervanging van de te slopen asbesthoudende stallen en boerderij inclusief ontsluiting van het erf aan de oostzijde en landschappelijke inpassing plaatsvindt;
2. De initiatiefnemer te informeren over de te volgen procedure en de leges, waarbij deze dient zorg te dragen voor een conceptbestemmingsplan (inclusief onderzoeken, waaronder akoestisch onderzoek, definitieve bouwtekening werktuigenberging en een landschappelijk inpassingsplan) op basis van het gemeentelijk handboek;
3. Met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te sluiten voordat de ruimtelijke procedure wordt opgestart;
4. De raad door middel van een raadsbrief over deze principemedewerking te informeren.

### Inleiding

Van oorsprong heeft de familie Schuttevaar aan de Slagendwarsweg 19 een gemengd agrarisch bedrijf gehad met in het verleden varkens, melk- en kalfkoeien. Nadat een zoon zich in het bedrijf mengde is de veehouderijtak geleidelijk afgebouwd met afgelopen jaar nog 12 stuks jongvee op het bedrijf, terwijl de agrarische loonwerkactiviteiten en akkerbouwtak zijn opgepakt en gegroeid. Nu het loonwerk de overhand krijgt, is nieuwbouw voor stalling van het materieel noodzakelijk. Nadat een eerste versie van het principeverzoek op 19 december 2017 is ingediend, is dit besproken in het ABAR-overleg.

Vanuit de diverse disciplines is opgemerkt dat het initiatief voor een agrarisch loonbedrijf passend is als agrarisch gerelateerd bedrijf in deze omgeving. Tevens is het positief dat de oude vervallen bedrijfsbebouwing en de voormalige bedrijfswoning met asbest gesaneerd worden en aan een toekomstgerichte nieuwe invulling op het erf vormgegeven wordt. Hoewel het erf wat gesloten overkomt, kunnen zowel de stadsbouwmeester als stedenbouw instemmen met deze efficiënte erfindeling, waarbij één grotere asymmetrische schuur wordt geplaatst met een relatief lage gootzijde van 3,50 m naar de wegzijde gekeerd (zie tekening werktuigenberging in e-mail van 1 mei 2018). Andere aandachtspunten zijn de ontsluiting en de landschappelijke inpassing, waarop bij de argumenten wordt ingegaan.

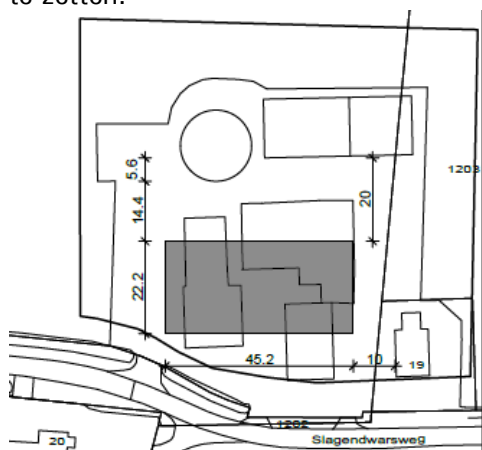
## Beoogd effect

Een passende, toekomstgerichte bestemming toekennen aan het akkerbouwbedrijf met agrarisch loonbedrijf op het perceel Slagendwarsweg 19 te Almelo, waarbij tevens een kwaliteitsslag gemaakt wordt door asbesthoudende gebouwen te slopen en nieuwbouw van een werktuigenberging mogelijk wordt gemaakt onder voorwaarde van ontsluiting aan de oostzijde en een goede landschappelijke inpassing conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

## Argumenten voor

### 1.1 Toekomstperspectief bieden en versterking van het sociaal en economisch draagvlak

Door de omschakeling van het gemengde agrarische bedrijf naar agrarisch loonbedrijf met een akkerbouwtak heeft Schuttevaar Landbouw reeds een natuurlijke ontwikkeling en geleidelijke groei doorgemaakt. De bestaande werktuigenberging is in 2014 reeds uitgebreid met een werkplaats, waardoor die werktuigenberging een oppervlakte van circa 525 m<sup>2</sup> heeft. Door de verdere groei en de huidige stalling en opslag van materieel op het erf, is de noodzaak aanwezig om nu een volgende stap te zetten.



Het bouwplan voor de nieuwe werktuigenberging heeft een oppervlakte van 1.004 m<sup>2</sup> (zie situering) en biedt samen met de bestaande werktuigenberging/werkplaats voldoende ruimte voor het huidige machinepark en materieel. Daarmee komt de totale bedrijfsbebouwing voor het loonwerkbedrijf op 1.529 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt het sociaal en economisch draagvlak in het buitengebied ten noordoosten van Almelo versterkt.

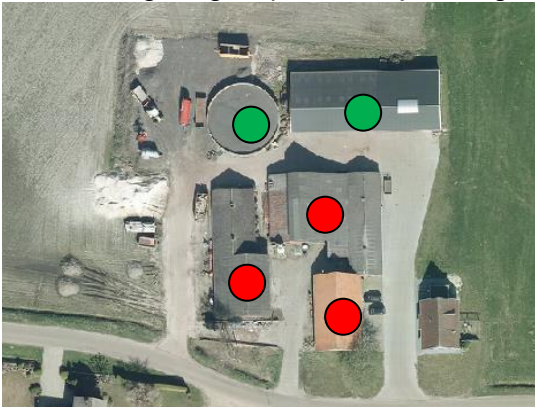
Daarnaast is de mestsilos recent voorzien van een overkapping en goedgekeurd tot en met december 2027. Deze mestsilos wordt gebruikt om rundveedrijfmest op te slaan ten behoeve van het bemesten van de akkerbouwgronden.

Verdere toekomstige ontwikkelingen voor de komende 10 jaar hebben betrekking op uitbreiding van de akkerbouwtak met mogelijke opslag van oogst- en pootmateriaal evenals specifieke werktuigen voor de akkerbouwtak. Indien die uitbreiding zal plaatsvinden, is de verwachting van initiatiefnemer dat dit plaatsvindt door het saneren van de mestsilos en het doortrekken van de bestaande werktuigenberging/werkplaats naar de westzijde. Dit betreft eventuele toekomstige agrarische bebouwing welke sowieso is toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak. Wel zal bij de opstelling van het landschappelijk inpassingsplan rekening gehouden worden met deze eventuele toekomstige uitbreiding.

### 1.2 Kwaliteitswinst door sanering vervallen bedrijfsbebouwing en goede landschappelijke inpassing

Om binnen het bouwvlak/erf de gewenste werktuigenberging te kunnen bouwen, is sloop van de voormalige bedrijfswoning, alsmede de veestallen en een oude werkplaats noodzakelijk. De sloop van deze gebouwen, grotendeels met asbestdaken betreft een oppervlakte van 1.164 m<sup>2</sup>. Op onderstaande luchtfoto zijn deze te slopen gebouwen rood gemarkeerd. De bestaande werktuigenberging en de mestsilos, beiden groen gemarkeerd, zijn net als de in 1997 gebouwde bedrijfswoning te behouden. Naast de kwaliteitswinst van de sanering van deze vervallen bebouwing is op de luchtfoto ook te zien dat er slechts weinig beplanting aanwezig is. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de markante boom voor de voormalige boerderij, een kersenboom behouden zal blijven.

Ook de 3 berken nabij de weg kunnen behouden blijven. Voor het overige is het momenteel een kaal erf. Een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de basiseisen van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en passend bij de omgeving wordt als voorwaarde opgenomen.



### *2.1 Bestemmingsplanherziening voor passende bestemming en nieuwbouw werktuigenberging*

In het bestemmingsplan Buitengebied Almelo en de correctieve herziening is in artikel 3.5.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid is geen optie, want behalve dat het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is uitgesloten binnen het landbouwontwikkelingsgebied, voldoet een agrarisch loonbedrijf niet aan milieucategorie 1 of 2 (bij meer dan 500 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte is dit namelijk milieucategorie 3.1), zouden de akkerbouwactiviteiten beëindigd moeten worden en mag voor de nieuwe functie uitsluitend gebruik gemaakt worden van bestaande bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn echter vervallen, bevatten asbest en voldoen niet aan de stallingseisen van de moderne tractoren en andere landbouwwerktuigen. Gezien het toekomstperspectief wat deze jonge ondernemer geboden wordt en de kwaliteitsverbetering die met deze ontwikkeling wordt bereikt, is een bestemmingsplanherziening passend met een functieaanduiding 'Agrarisch loonbedrijf' bij de agrarische bestemming. De bedrijfsbebouwing voor het agrarisch loonbedrijf mag dan bij recht 1.529 m<sup>2</sup> bedragen.

### *2.2 Akoestisch onderzoek is nodig evenals ontsluiting erf via oostzijde*

In het ABAR-overleg is ten aanzien van geluid opgemerkt dat het in- en uitrijden met landbouwvoertuigen aan de westzijde van de nieuwe wagenberging wat betreft piekgeluidsniveaus niet mogelijk zal zijn in de nachtperiode tussen 22.00 en 06.00 uur. Dat zou zeker tot overschrijding van de norm van 60 dB(A) bij de tegenover gelegen woning aan de Slagendwarsweg 20 leiden. Verwacht wordt dat aan de oostkant het uit- en inrijden net zal passen binnen de norm, maar een akoestisch onderzoek zal dit moeten uitwijzen. Een ander aandachtspunt zijn de geluidspieken vanwege het testen en repareren van machines in de slecht geïsoleerde hal als dat ook in de nachtperiode gaat voorkomen. Initiatiefnemer heeft in zijn e-mail van 1 mei 2018 aangegeven dat het onderhoud uitsluitend in de werkplaats zal plaatsvinden. Daar kunnen 2 combinaties van tractoren en werktuigen naar binnen gereden worden. Daarnaast is de werkplaats goed verlicht, is het gereedschap aanwezig en zal de dieselolietank en onderhoudsolie daar hun plek krijgen. Indien de geluidspieken zoals vermeld bij dit aandachtspunt niet onderzocht worden, dan dient in de regels opgenomen te worden dat reparatie- en onderhoudswerkzaamheden buiten de werkplaats een strijdig gebruik is. Een gedegen akoestisch rapport, waarin de ontsluiting via de oostelijke in-/uitrit van het erf loopt en waarin activiteiten en geluidsniveaus in zowel dag-, avond- als nachtperiode worden onderzocht, is hoe dan ook een vereiste.

### *3.1 Financiële risico's op planschade afdekken*

Tegen elk ruimtelijk besluit is het mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Indien een verzoek om planschade wordt ingediend en wordt toegekend, wordt deze op de initiatiefnemer verhaald.

### *4.1 De raad middels bijgevoegde raadsbrief vroegtijdig informeren*

In ruimtelijke procedures is het van belang om de gemeenteraad vroegtijdig te informeren over een ruimtelijke ingreep. Hiermee ontstaat de mogelijkheid voor de raad om vroegtijdig te interveniëren indien zij vragen of bezwaren heeft tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1. Verplaatsing is geen optie voor dit aan de agrarische sector gerelateerde bedrijf*

Schuttevaar Landbouw is een agrarisch loonbedrijf van een jonge ondernemer, die zijn klantenkring in de directe omgeving van de Slagendwarsweg in Almelo Noord en ten oosten van Vriezenveen heeft. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein kost klanten en zorgt slechts voor meer transportbewegingen. Daarnaast heeft Schuttevaar Landbouw ruim 9 ha akkerbouwgrond in eigendom en pacht er jaarlijks circa 15 ha bij om zelf akkerbouwgewassen te telen. Omdat deze akkerbouwtek een belangrijk onderdeel van het bedrijf en bedrijfsinkomsten vormt, is het onmogelijk om dit bedrijf te verplaatsen.

## **Alternatieven**

Indien geen medewerking wordt verleend aan dit principeverzoek, blijft de agrarische bestemming met bouwvlak op het perceel rusten. De agrarische loonwerkactiviteiten zijn met deze bestemming in strijd, zodat hiertegen handhavend zou moeten worden opgetreden. Indien handhaving zou plaatsvinden, is een nadere controle noodzakelijk of ook andere agrarische loonbedrijven op locaties in strijd met de bestemming gevestigd zijn. Als dit het geval is, dient ook op die locaties in het kader van "gelijke monniken, gelijke kappen" handhavend te worden opgetreden. Daarnaast wordt de vervallen bebouwing met asbestdaken dan niet gesaneerd, waardoor er geen kwaliteitswinst wordt bereikt.

## **Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht**

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek zijn op basis van de legesverordening leges verschuldigd. Initiatiefnemer is hierover alsmede over de leges voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplanprocedure geïnformeerd.

## **Uitvoering**

Nadat uw college positief op het principeverzoek heeft besloten kan de initiatiefnemer de ruimtelijke procedure voorbereiden door een conceptbestemmingsplan op te laten stellen. Initiatiefnemer wordt geadviseerd het plan te delen met de directe omgeving en hen te betrekken bij/ op de hoogte te houden van de verdere uitwerking.

## **Bijlagen**

- Definitief principeverzoek, 16 maart 2018 van Ad Fontem Juridisch Bouwadvies B.V. te Zenderen, kenmerk: Inkomend-84876;
- Verslag ABAR-overleg 16-01-2018: E-mail-27061;
- Aanvulling op principeverzoek, 30 april 2018 van Ad Fontem Juridisch Bouwadvies B.V. te Zenderen, kenmerk: E-mail-27362;
- Toezending tekening werktuigenberging inclusief beantwoording werkzaamheden, 1 mei 2018 van Tom Schuttevaar, kenmerk: E-mail-27363;
- Raadsbrief, kenmerk: Raad – 4899.

---

## **Procesinformatie**

### *Intern overleg*

Dit initiatief is in het ABAR-overleg besproken, waarvan het verslag is bijgevoegd.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Dit voorstel is in het PO-overleg besproken op 28 mei 2018 en heeft instemming van wethouder Ten Seldam.

### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard

## **Communicatie over het besluit**

- Raadsbrief;
- Brief aan initiatiefnemer/adviseur over vervolg procedure.