

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Wijziging agrarisch bouwvlak Vlessendijk 9 en 9a te Heeten

ZAAKNUMMER : 9513-2017

B&W VERGADERING : 12 juni 2018

INTEGRALE ADVISERING : Karin Arkin, OD IJsselland, Sjaak Legebeke, V & H

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Roelof Ekkelenkamp

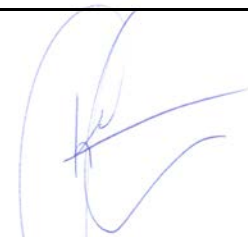
BESTUURSSAMENVATTING

Namens de eigenaren is een principe verzoek ingediend voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf aan de Vlessendijk 9- 9a te Heeten. Het bedrijf betreft een geitenhouderij. De eigenaren zijn van plan de bestaande stal te vergroten. De gewenste uitbreiding van de stal komt buiten het huidige bouwvlak te liggen. Het ter plaatste geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte biedt een mogelijkheid tot wijziging van het bestemmingsplan (ten behoeve van de uitbreiding buiten het bouwvlak). De voorwaarden voor deze wijziging zijn in hoofdlijnen getoetst. Geadviseerd wordt onder voorwaarden medewerking te verlenen voor het opstarten van de ruimtelijke procedure.

BESLISPUNTEN

1. Medewerking te verlenen aan principe- verzoek betreffende wijziging (verplaatsing en vergroting) van het agrarisch bouwvlak van het perceel Vlessendijk 9 en 9a te Heeten met toepassing wijzigingsbevoegdheid, onder de voorwaarden dat uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid en de kaders van het geldende bestemmingsplan, het bouwvlak zo compact mogelijk wordt gehouden en inzicht wordt gegeven in de gevolgen van deze ontwikkeling m.b.t. duurzaamheidsaspecten;
2. In te stemmen met bijgevoegd concept brief inzake medewerking.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

De locatie ligt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' en heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak ten behoeve van bedrijfsgebouwen. Het perceel heeft tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens geldt voor een groot gedeelte van het bouwvlak de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Dit krijgt bij het vervolg van de planontwikkeling specifiekere aandacht. De locatie ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone-verwevingsgebied'. Het betreft een geitenhouderij.

Verzoekers wensen de bestaande melkgeitenstal te vergroten om er 800 geiten meer te kunnen houden. Verzoekers willen het bedrijf uitbreiden voor de huisvesting van in totaal 1.400 geiten en 400 opfokgeiten. Door aan te sluiten bij de bestaande stal wordt het benodigde bouwblok (na aanpassing) compact gehouden. Het gewenste bouwvlak wordt ongeveer 11.300 m². In het bestemmingsplan is

een bouwvlak opgenomen met een omvang van circa 10.900 m². Gevraagd wordt het bouwvlak te wijzigen door het gedeeltelijk te verplaatsen en daarnaast (in geringe mate) te vergroten.



Uitsnede geldend bouwvlak met beoogde wijziging (blauwe stippellijn) bouwvlak (met nieuwe stal in rood weergegeven)

In de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan, onder voorwaarden, een bouwvlak kan worden vergroot. Volgens één van deze voorwaarden moet de vergroting milieu hygiënisch inpasbaar zijn.

BEOOGD EFFECT

Mee te werken aan het verzoek en de gewenste ontwikkeling planologisch juridisch te borgen.

ARGUMENTEN

1.1 Het provinciaal omgevingsbeleid biedt ruimte voor een groter bebouwingsoppervlak.

Het bouwvlak wordt deels verplaatst en vergroot. Het bebouwingsoppervlak neemt toe. Volgens het herijkte provinciale omgevingsbeleid kan een bestaand agrarisch bouwperceel ten behoeve van bedrijfsontwikkeling in beperkte mate worden aangepast en/of uitgebreid. Voorwaarde is dat in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarisch bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling geschikt te maken.

Op de locatie zijn meerdere stallen aanwezig. De grote stal wordt gebruikt voor de melkgeiten en als melkstal. Er is de wens om het aantal geiten uit te breiden. Daarbij worden tevens maatregelen getroffen voor een beter dierenwelzijn. Bedrijfseconomisch is het gewenst alle melkgeiten in één geoptimaliseerde stal te huisvesten. Daarom dient de bestaande stal als basis voor de uitbreiding. Binnen het bouwvlak is mede door de inrichting van het erf onvoldoende gebruiksruimte aanwezig. De realisering van de stal binnen het bouwvlak is om bedrijfseconomische redenen niet haalbaar. De uitbreiding gaat niet ten koste van kenmerkende landschapselementen.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw worden nadrukkelijk verbonden met behoud van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Bij het landschappelijk inpassen van het erf moet rekening worden gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. De ambitie vanuit het beleidsplan 'Licht in de openbare ruimte' is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden en bij mogelijkheden ze liever nog donkerder te maken.

1.2 De uitbreiding past in principe binnen de toetsingskaders van het geldende bestemmingsplan.

De bebouwing moet zoveel mogelijk worden geconcentreerd om onnodige versterking van het buitengebied te voorkomen. Uitbreiding van het bouwvlak is alleen aan de orde als de gebruiksruimte op het bouwvlak grotendeels is benut. Daarmee wordt tevens de noodzaak voor uitbreiding aangetoond. Voor een volwaardig agrarisch bedrijf is aanpassing van het bouwvlak mogelijk tot maximaal 2 ha. Het oppervlak van het bouwvlak blijft na aanpassing beneden de 1,5 ha. Er zijn geen bezwaren om medewerking te verlenen. Wel moet een bestemmingsplanprocedure voor een wijzigingsplan worden doorlopen. In de toelichting dient aandacht besteed te worden aan aspecten als 'zuinig ruimtegebruik' en 'ruimtelijke kwaliteit'. Bij vergroting tot 1,5 ha wordt een adequate landschappelijke inpassing als basisinspanning gevraagd. Dit zal moeten worden aangetoond via een inrichtingsplan. Een kwaliteitsbijdrage (KGO) is niet aan de orde.

DUURZAAMHEID

Het voorgenomen besluit heeft gevolgen en effecten op de duurzaamheidsindicatoren.

Natuur / landschap

Door de bedrijfsontwikkeling vindt extra ruimtebeslag plaats. Als basisinspanning wordt een landschappelijke inpassing gevraagd. Daarbij moet rekening worden gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten.

Op de volgende onderdelen zal de initiatiefnemer nog worden gevraagd naar de inspanningen:

Licht

Het tegengaan van lichtvervuiling is een aandachtspunt. Wij wijzen de initiatiefnemer hierbij op het Beeldend Beleidsplan 'Licht in de Openbare Ruimte'.

Energie

Er worden energiebesparende maatregelen toegepast zoals warmteterugwinning en energiezuinige verlichting.

Water

Het schoonmaakwater wordt opgevangen in opvangputten. Er vinden geen lozingen van afvalwater plaats. In het wijzigingsplan zal via de waterparagraaf het watersysteem en de gevolgen voor de bodem de nodige aandacht krijgen.

Volksgezondheid

In het verzoek wordt ingegaan op het aspect hygiëne en volksgezondheid. De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Onderzoeken van de RIVM wijzen uit dat rondom geitenhouderijen mensen een grotere kans hebben om een longontsteking op te lopen. Het is nog onduidelijk waardoor dit verhoogde risico ontstaat. Door het kabinet is een vervolgonderzoek naar de oorzaak en de noodzakelijke risico reducerende maatregelen toegezegd. De resultaten zullen echter nog wel enige jaren op zich laten wachten. De provincie Overijssel overweegt geen tijdelijke moratorium voor uitbreiding en nieuwbouw van geitenstallen in te voeren. De raad heeft in vergadering van 9 november 2017 een motie aangenomen die het college opdraagt, voor zover van toepassing, een GGD-advies op te vragen. Naar aanleiding van deze motie heeft u onlangs besluiten genomen over de invoering van het GGD-advies. Met de GGD is gesproken over de invulling van deze adviesrol. Na overleg met de GGD is besloten de GGD bij deze specifieke ontwikkeling wel een adviesrol te geven. Het blijft echter aftasten in hoeverre dit advies wordt of kan worden meegewogen bij de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Sociale kwaliteit

Iemand met bouwplannen moet zelf draagvlak organiseren. Door de initiatiefnemer te vragen vroegtijdig over zijn plannen overleg te plegen met de burens neemt de ondernemer verantwoordelijkheid voor de eigen leefomgeving. Een verslag van het omgevingsoverleg dient te worden opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan.

Werkgelegenheid

De uitbreiding is een stimulans voor de werkgelegenheid en daarmee behoud van de economische vitaliteit van het platteland.

KANTTEKENINGEN

1.1 Nog geen vergunning Wet natuurbescherming.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) zit deze ontwikkeling boven de grenswaarde en is dus vergunningplichtig op basis van de Wet natuurbescherming. De aanvraag is ingediend bij de provincie. De ontwikkelingsruimte is beschikbaar en kan worden toegekend. Gedeputeerde Staten is voornemens de vergunning te verlenen.

FINANCIËN

Het betreft een particulier initiatief, er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

VERVOLG

Als u instemt met dit principeverzoek dan zal de initiatiefnemer de plannen uit (laten) werken tot een wijzigingsplan. Daarbij wordt de gebruikelijke procedure gevolgd. Het ontwerp wijzigingsplan wordt ter goedkeuring aan u voorgelegd, voordat het ter inzage wordt gelegd. We gaan ervan uit dat er een (vormvrije) m.e.r. beoordelingsplicht geldt. De nieuwe vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure vereist dat het college voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen.

COMMUNICATIE

De verzoeker wordt na uw instemming in kennis gesteld door middel van bijgevoegde conceptbrief. In de brief wordt de initiatiefnemer o.a. gevraagd vroegtijdig over zijn plannen overleg te plegen met de burens. De uitkomst van het omgevingsdialoog moet toegevoegd worden aan het wijzigingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage;	principe verzoek
Uitg. document;	concept uitgaande brief