

## COLLEGEVOORSTEL

**ONDERWERP** : Principeverzoek wijziging bestemming perceel Herenbrinksweg 4 te Lierderholthuis t.b.v. kleinschalig loonbedrijf annex fouragehandel

**ZAAKNUMMER** : 28283-2019

**B&W VERGADERING** : 3 september 2019

**INTEGRALE ADVISERING** : Omgevingsdienst, geluid; Hendri Vollenbroek, milieu

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

**VOOR INFORMATIE** : Roelof Ekkelenkamp

### BESTUURSSAMENVATTING

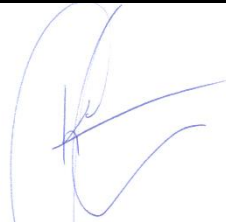
Fouragehandel H. Roeke is sedert begin jaren negentig gevestigd in een voormalig agrarisch bedrijf aan de Herenbrinksweg 4 te Lierderholthuis. De activiteiten van het bedrijf omvatten hoofdzakelijk agrarisch loonwerk, fouragehandel en agrarische detailhandel/ruitershop. De activiteiten zijn nog niet geregeld in het geldende bestemmingsplan. In 2001 heeft het college besloten de situatie te gedogen totdat voor het bedrijf een regeling wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

De wens om een aantal bedrijfsgebouwen te vernieuwen leidt er nu toe dat namens het bedrijf een principe verzoek voor planologische medewerking aan een vervolgfunctie voor de vrijkomende agrarische bestemming Herenbrinksweg 4 te Lierderholthuis is ingediend. Voorgesteld wordt medewerking te verlenen aan dit verzoek.

### BESLISPUNTEN

1. In principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van het perceel Herenbrinksweg 4 te Lierderholthuis voor een kleinschalig loonbedrijf annex fouragehandel en (ondergeschikt) agrarische detailhandel/ ruitersportwinkel, mits aan de gestelde voorwaarden vanuit VAB wordt voldaan;
2. In te stemmen met de ontwikkelingswensen voor de bedrijfsgebouwen met toepassing van schuur voor schuur regeling;
3. Bijgaande principebesluit te verzenden.

### BESLUIT

Conform, 

### INLEIDING

Het perceel Herenbrinksweg 4 heeft volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte de bestemming 'Agrarisch'. Er vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. De activiteiten van het bedrijf V.O.F. Roeke omvatten agrarisch loonwerk, fouragehandel en agrarische detailhandel/ ruitershop. Daarnaast vinden reparatie en onderhoudswerkzaamheden plaats en worden voor derden laswerkzaamheden verricht. Deze activiteiten passen niet in het geldende bestemmingsplan. De meest nabijgelegen woningen zijn gesitueerd aan de Herenbrinksweg 3b, 5 en 6/6a.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan Herenbrinksweg 4*

In 1995 heeft Fouragehandel H. Roeke een verzoek ingediend tot het mogen vestigen van een fouragehandel aan dit adres. Over de mogelijkheid van deze verplaatsing heeft destijds overleg plaats gevonden tussen de burgemeesters van de voormalige gemeenten Wijhe en Heino. Het college van de toenmalige gemeente Heino heeft na een aantal gesprekken met vertegenwoordigers van de provincie Overijssel bij brief van 23 november 1995 meegedeeld dat het in principe geen bezwaar heeft tegen vestiging van een dergelijk bedrijf en dat medewerking zal worden verleend aan de benodigde wijziging van de bestemming. Tot op heden is hier nog geen uitvoering aan gegeven.

#### **Gewenste ontwikkelingen**

Het toekomstplan ziet er als volgt uit:

- Sloop van 545 m<sup>2</sup> schuren (voormalige kippenschuur en varkensschuur);
- Verwijderen/vervangen van asbesthoudende daken;
- Bouw van een nieuwe schuur met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, ter compensatie van de te slopen schuren;
- Herbouw van een bedrijfsgebouw (voormalige ligboxenstal) van 475 m<sup>2</sup>;
- Door sloop en nieuwbouw gaat alle opslag in de schuren; enkel grotere machines worden gestald in de daarvoor bestemde buitenruimte.
- De inrichting wordt door een groensingel 'ingepakt'. Eveneens wordt een scherm geplaatst van legobetonblokken met een hoogte van 3 meter. Dit scherm is eveneens een belangrijk onderdeel van de berekeningen van de geluidscontouren.
- De boerderij met bijgebouw met hierin gevestigd de detailhandel blijft ongewijzigd.

#### **BEOOGD EFFECT**

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

#### **ARGUMENTEN**

##### *1.1. De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie- en verordening Overijssel.*

De Omgevingsvisie – en verordening Overijssel richten zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Als kwaliteitsambitie staat voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Er wordt aangesloten bij het bestaande landschap. De ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een bestaand agrarisch erf dat tot een bedrijfsterrein wordt ontwikkeld. Van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving is geen sprake. Een bestaand erf dat nu al bebouwd is, wordt opnieuw ingericht op het perceel. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

##### *1.2. De ontwikkeling past in beginsel binnen de kaders van het bestemmingsplan*

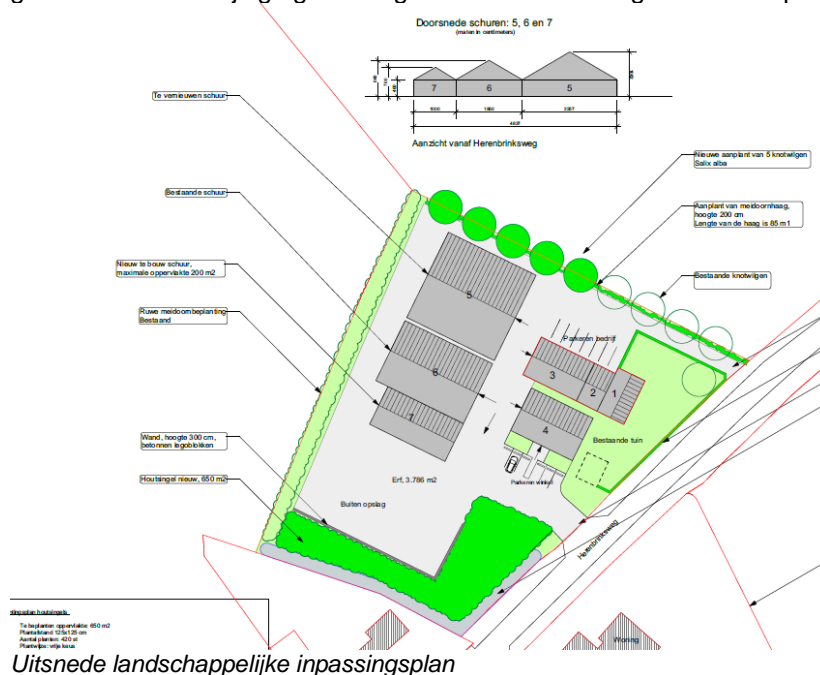
Uitgangspunt is dat de vervolgfunctie moet plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Er mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Hiervan kan éénmalig worden afgeweken indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden. Onder argument 2.1 komen we hier op terug.

In het kader van milieuzonering is het bedrijf te beschouwen als een bedrijf in de categorie "dienstverlening t.b.v. de landbouw met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 vierkante meter".

Dit is dan in te delen in milieucategorie 3.1. Tevens kan het bedrijf ook beschouwd worden als een “groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders”. Dat valt ook in categorie 3.1. De detailhandelsactiviteiten vallen in categorie 2. Het bedrijf valt onder milieucategorie 3.1 vanwege het aspect geluid. Medewerking aan een vestiging van een bedrijf in de categorie 3.1. is in strijd met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan, welke aangeeft dat alleen bedrijven uit de categorie 1 en 2 zich in het buitengebied mogen vestigen, tenzij kan worden aangetoond dat er sprake is van een vergelijkbaar bedrijf. Er is inmiddels een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst. Uit onderzoek is gebleken dat het bedrijf na het nemen van maatregelen inpasbaar is in haar omgeving en de functie qua invloed en milieubelasting gelijk is te stellen aan bedrijven uit de categorie 2.

### 2.1. Kwaliteitsimpuls

Het voornemen is verder om de bedrijfsgebouwen functioneel te maken voor het loonbedrijf en de fouragehandel. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waar de hiervoor genoemde toekomstplannen in zijn verwerkt. De vervolgfunctie met vbb-aanduiding en daaraan gekoppelde ruimtelijke gebruiksruimte (saneringsregeling) is echter onvoldoende voor de gewenste ontwikkelingen bij dit bedrijf. De beleidsnota ‘Erven in Beweging’ biedt evenwel mogelijkheden. Indien met het vervangen van gebouwen een forse kwaliteitsverbetering wordt bereikt, dan kan tot maximaal 500 m<sup>2</sup> aan gebouwen 1 op 1 worden vervangen. Voorwaarde is dat de kwaliteit van het totale erf wordt verbeterd en asbestdaken (indien aanwezig) worden verwijderd. Bebouwing moet worden uitgevoerd in een stijl die past op het erf en in het buitengebied (agrarische uitstraling). Aan de eis van een forse kwaliteitsverbetering kan voldaan worden. Tegenover sloop van 1020 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsbebouwing vindt 675 m<sup>2</sup> herbouw plaats. De asbesthoudende daken worden verwijderd/vervangen. Op deze wijze wordt naar ons oordeel voldoende invulling gegeven aan de KGO. Vanwege het toepassen van de schuur voor schuur regeling kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van het college en is een planherziening nodig.



### DUURZAAMHEID

Het project behelst in dit kader voornamelijk de herbouw van nieuwe bedrijfsgebouwen. In het kader van dit principebesluit voert het nog te ver al uitgewerkte plannen te verwachten waaruit de duurzaamheid blijkt. Volstaan kan worden met te wijzen op het streven van Raalte naar een duurzame toekomst (Kadernota Duurzaam Raalte 2050) en een verzoek ook duurzaam te gaan bouwen.

De berekende geluidsniveaus ten gevolge van het bedrijf zijn getoetst aan het Activiteitenbesluit en in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan is tevens beoordeeld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat volgens de richtlijnen uit de “Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening” en de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Een advies van de GGD wordt hier mede vanwege eerdere toezeggingen in het verleden geen toegevoegde waarde toebedacht in het besluitvormingsproces.

## **KANTTEKENINGEN**

### *1.1 agrarische detailhandel*

In 2001 is besloten om de aanwezige detailhandel op het perceel Herenbrinksweg 4 te gedogen totdat in het bestemmingsplan een regeling wordt getroffen. Volgens het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte is bij een bedrijfsbestemming in ondergeschikte mate het verhandelen van ter plaatse vervaardigde goederen toegestaan. Gelet op de bijzondere (ontstaans)geschiedenis van het bedrijf, de gedoogsituatie en het feit dat het gaat om aan het buitengebied gelieerde goederen en een verkoopruimte met beperkte omvang betreft, is het redelijk om de gedoogsituatie in 2001 als uitgangspunt te nemen bij het opstellen van het bestemmingsplan.

### *1.2 werkwijze toets Natuurbeschermingswet*

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. Natuurlijk is het wel zo dat, hoe groter de afstand hoe minder de effecten (ook van stikstof) zullen zijn. Er kan op dit moment niet meer terug worden gevallen op de PAS en de mogelijkheden voor vergunningen en vrijstellingen die op basis daarvan mogelijk waren. Er kan in redelijkheid worden aangenomen dat de stikstofuitstoot voor de betreffende ontwikkeling (nagenoeg) 'stikstof-neutraal' is gezien de aard van de ontwikkelingen en/of de afstand tot natura 2000 gebieden. Voorshands kan de besluitvorming inzake de ruimtelijke ontwikkelingen door worden gezet. Overeenkomstig de voorstelde werkwijze wordt in afwachting van nadere landelijke en provinciale afspraken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een 'voortoets' op grond van de Wet natuurbescherming in de vorm van een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten van de voortoets kan besloten worden welke stappen ten aanzien van het betreffende plan genomen moeten worden.

## **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 bestemmingsplan. Daarbij wordt de gebruikelijke procedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter goedkeuring aan u voorgelegd, voordat het ter inzage wordt gelegd.

## **COMMUNICATIE**

De verzoeker wordt na uw instemming in kennis gesteld door middel van bijgevoegde conceptbrief.

## **BIJLAGEN**

Uitg. document; concept antwoordbrief