

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken bestemmingsplan Buitengebied, Hagenweg 21 Laag Zuthem

ZAAKNUMMER : 34664-2019

B&W VERGADERING : 1 oktober 2019

INTEGRALE ADVISERING : Roelof Ekkelenkamp (voortraject), Frans Huner (Omgevingsdienst)

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

VOOR INFORMATIE : Laurens de Lange

BESTUURSSAMENVATTING

Op 26 maart 2019 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van een opslagloods en het verkleinen van een berging op het perceel Hagenweg 21 in Laag Zuthem. Het hier gevestigde bedrijf voor stalstrooisels heeft behoefte aan een overdekte opslagplaats voor stukgoederen. Het bouwplan voldoet niet aan de maximale oppervlaktebepaling en er wordt deels gebouwd buiten het bouwvlak. Daarnaast verandert ook de milieucategorie van 2 naar 3.1. Het bouwplan is gezien het bovenstaande in strijd met het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan.

De aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten nemen niet toe. Voor het bouwplan vindt sloop van een landschapsontsierende stal plaats op het perceel. Een berging op het perceel wordt verkleind. Het bouwplan wordt landschappelijk ingepast.

BESLISPUNTEN

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte inclusief correctieve herziening en 2e correctieve herziening' ten behoeve van het vergroten van een opslagloods en het verkleinen van een berging.
2. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte inclusief correctieve herziening en 2e correctieve herziening' ten behoeve van de verandering van een agrarisch aanverwant bedrijf met milieucategorie 2 naar 3.1.
3. Indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning onder mandaat te laten verlenen door de behandelend ambtenaar.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

In het buitengebied van Laag Zuthem ligt het perceel van Hagenweg 21. Op de locatie is een toeleverancier van agrarische bedrijven gevestigd (stro en strooisel), het betreft een agrarisch aanverwant bedrijf. Het hoofdgebouw is een opslagloods met kantoorgedeelte, daarnaast zijn er een bedrijfswoning, een stal en een berging aanwezig.

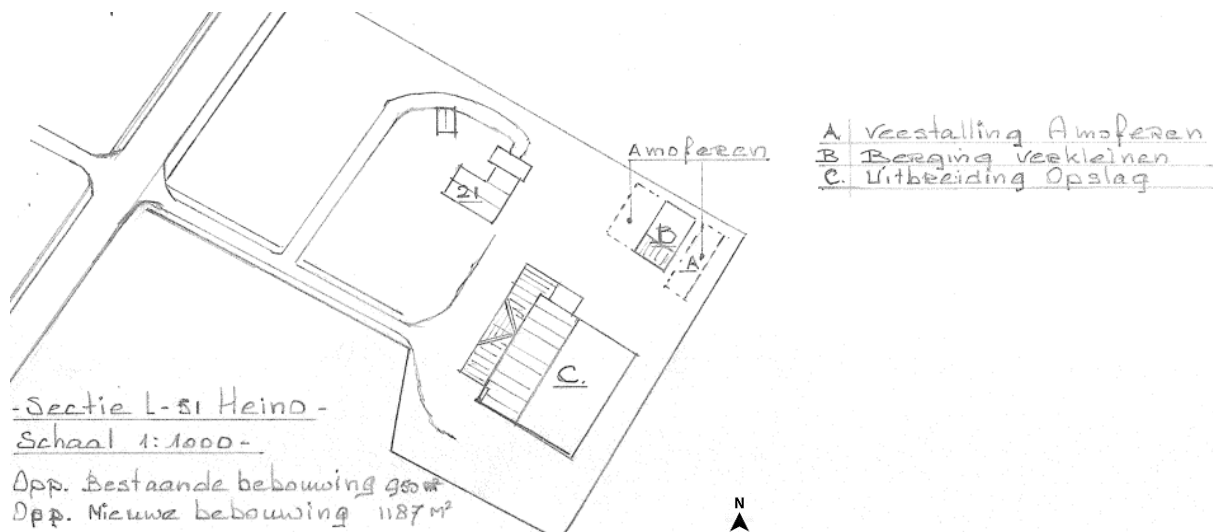


Locatie Hagenweg 21 Laag Zuthem



De aanvraag

De initiatiefnemer wil een opslagloods uitbreiden en een berging verkleinen zodat de huidige activiteiten efficiënter kunnen worden voortgezet. Daarnaast wordt een deel van de goederen nu noodgedwongen buiten opgeslagen. Dit kan door het bouwplan inpandig worden opgeslagen. De bedrijfsactiviteiten blijven verder in omvang gelijk. De locatie van de uitbreiding van de opslagloods is zo gekozen zodat de route van het laden en lossen wordt verbeterd. Een veestal wordt in zijn geheel gesloopt.



Planvoornemen: veestal slopen, berging verkleinen, opslagloods uitbreiden

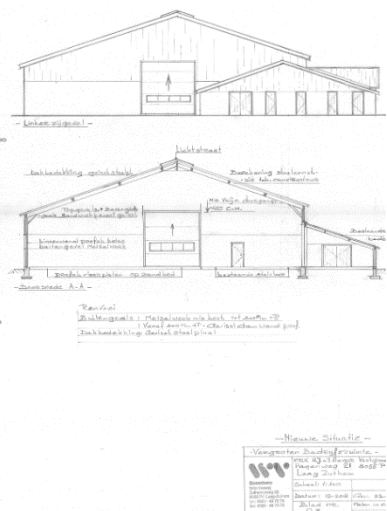
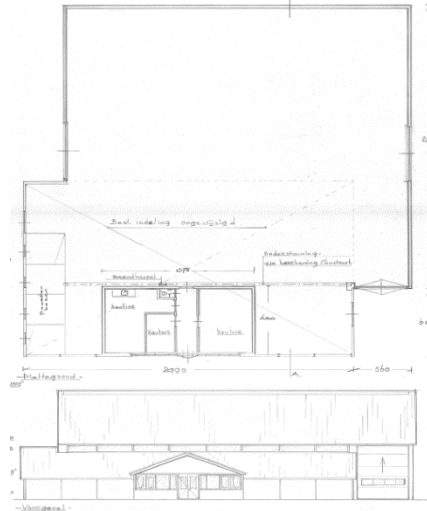
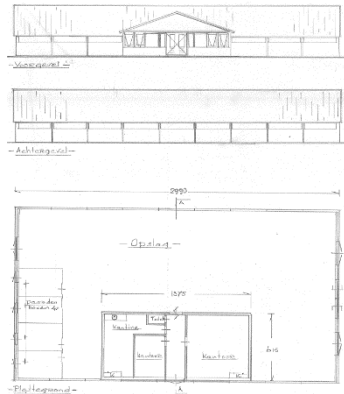
De ligusterhaag wordt aan de oost- en zuidkant van het terrein doorgezet zodat het bouwplan landschappelijk wordt ingepast. De haag wordt 3 meter hoog en 1,5 m breed. Aan de noordzijde is twee jaar geleden al een aantal streekeigen bomen aangeplant.

> Landschappelijk Inrichtingsplan

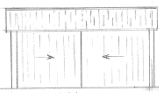
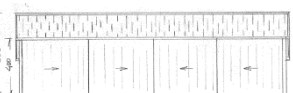
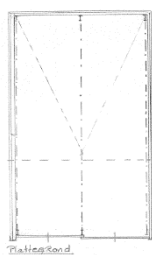
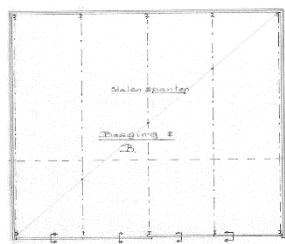
De opslagloods wordt in totaal 1.045 m² groot. De verkleinde berging bestaat uit 142 m², dit maakt het totaal



aan bedrijfsgebouwen 1187 m². De nokhoogte van de opslagloods bedraagt 9,60 meter en de goothoogte 5,40 meter. De nokhoogte van de berging bedraagt 5,50 meter en de goothoogte 4,00 meter aan de zuidkant en 2,50 meter aan de noordkant. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels RO.



Bestaande situatie opslagloods
Nieuwe situatie opslagloods



Bestaande situatie berging

Nieuwe situatie berging

Hoogte berging verandert niet

Sloop van bijgebouwen

Bestaande bijgebouwen op het perceel van Hagenweg 21 worden gesloopt om het bouwplan te kunnen uitvoeren. Het gaat hier om sloop van een landschapsontsierende stal en een gedeeltelijke sloop van een berging. In totaal wordt er 287 m² gesloopt. De asbestdakplaten op de berging worden in zijn geheel gesaneerd.



Te slopen oude stal en te verkleinen berging

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte inclusief correctieve herziening en 2e correctieve herziening'. Op het perceel rusten de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'Overige zone – geen reconstructiezone'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde landschap-2' van toepassing.

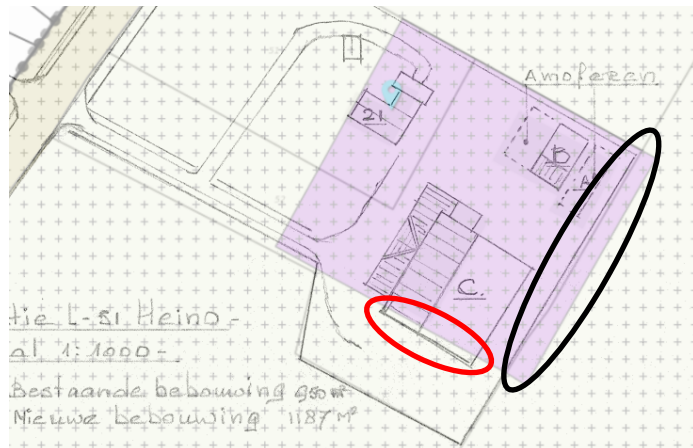
Er wordt deels gebouwd buiten het bouwvlak op gronden bestemd voor agrarisch gebruik. Het bouwen en het gebruik van de opslagloods is niet ten dienste van de bestemming 'Agrarisch'. De oppervlakte van de opslagloods van 1.045 m² voldoet niet aan de maximale oppervlaktebepaling voor bedrijfsgebouwen. De ruimte voor bedrijfsgebouwen van 950 m² is al volledig benut.

Door de uitbreiding van de opslagloods verandert ook de milieucategorie van 2 naar 3.1. Het betreft nu dienstverlening ten behoeve van landbouw algemeen met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m².

De dakhelling, nok- en goothoogte van den opslagloods voldoen wel aan de bouwregels voor bedrijfsgebouwen. De verkleinde berging voldoet in zijn geheel aan de bouwregels voor bedrijfsgebouwen.

Al vele jaren ligt aan de oostzijde een gedeelte van het bestemmingsvlak "Bedrijf" op grond van derden (zwart omlijnd). De initiatiefnemer kan hier niets mee.

De overschrijding van het bouwvlak door het bouwplan is in het rood omlijnd. Door de bestemmingsvlakgrens bij een eerst volgende herziening van het bestemmingsplan terug te zetten op de kadastrale grens kan enige planologische ruimte worden gevonden voor uitbreiding aan de zuidzijde.



VVGB gemeenteraad en Wabo-projectbesluit

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad bij besluit van 29 januari 2015 besloten een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met Wabo-projectbesluit wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voldoet aan categorie C Bedrijven te weten:

Projecten ten behoeve van:

2. voorzieningen ten behoeve van planologisch toegestane bedrijven waarbij het niet noodzakelijk is dat de voorziening binnen de bestemming valt.

BEOOGD EFFECT

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een projectbesluit de uitbreiding van een opslagloods en de verkleining van een berging ten dienste van een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk te maken. De milieucategorie verandert hierbij van 2 naar 3.1.

ARGUMENTEN

1.1 Het betreft een concreet plan.

Voor de locatie is een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

1.2 Het bouwplan is voldoende ruimtelijk onderbouwd.

Voorwaarde om af te wijken is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ter onderbouwing hiervan is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het project. In de ruimtelijke onderbouwing is het project beschreven en wordt het plan uitvoerbaar geacht. Enkele belangrijke punten uit de ruimtelijke onderbouwing zijn:

1. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Het bouwplan is landschappelijk ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan. Met de inrichting van de erfbeplanting wordt aangesloten op het bestaande landschap. Er is streekeigen boombeplanting toegepast. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit op het erf verbeterd door sloop van de landschapsontsierende stal.

2. Er vindt geen uitbreiding plaats van het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak die het bestemmingsplan toelaat. Op basis van het overgangsrecht en de binnenplanse uitbreidingsmogelijkheid voor agrarisch aanverwante bedrijven van max. 25% kan er 1187 m² aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het planvoornemen beslaat in totaal 1187 m² aan bedrijfsgebouwen en overschrijdt voor een klein deel het bouwvlak. Deze kleine overschrijding zal in de toekomst worden rechtgetrokken waarbij de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft en de kadastrale grenzen als uitgangspunt dienen.
3. Het bouwplan voldoet wat betreft aard en impact aan een categorie 2 bedrijf. Door de uitbreiding van de opslagloods bedraagt het bedrijfsoppervlak meer dan 500 m² en verandert de milieucategorie van 2 naar 3.1. Het betreft nu dienstverlening ten behoeve van landbouw algemeen met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m². Voor dit categorie 3.1 bedrijf, geldt een afstandseis van: 10 meter voor stof en gevaar;
30 meter voor geur;
50 meter voor geluid.
Het aspect geluid valt onder de richtafstand van 50 meter die behoort bij milieucategorie 3.1. Daarnaast verandert de index voor de verkeersaantrekkende werking van potentieel gering naar potentieel aanzienlijk wanneer de milieucategorie wijzigt van 2 naar 3.1.

In dit geval wordt de geluidsbelasting veroorzaakt door de transportbewegingen van de voertuigen en werktuigen binnen de inrichting. De meeste activiteiten en met name het laden en lossen van goederen zullen in pandig plaatsvinden in de nieuwe opslagloods. De bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende verkeersbewegingen blijven in omvang gelijk. Buitenopslag wordt verplaatst naar binnen en de opslag van een deels te slopen berging verhuist ook naar de nieuwe opslagruimte.

Gezien de activiteiten en de milieubelasting is het bedrijf qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen aan bedrijfsfuncties uit de milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid.

De dichtsbijzijnde woning ligt op 80 meter afstand uit de bouwvlakgrens van de inrichting.

Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en van aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse is geen sprake.

4. In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu:

Archeologie	Er is geen belemmering vanuit archeologie.
Bodem	Er is geen belemmering vanuit het aspect bodem
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Cultuurhistorie	Er zijn vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor het project.
Ecologie	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde gebieden en/of beschermde soorten.
Geluid	Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het project.
Milieuhinder	Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het project.
Water	Er spelen geen waterbelangen die voor dit project van nadelige invloed zijn.
M.E.R.-beoordeling	Aangezien dit project niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten, geldt er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

1.3 Provinciale belangen worden niet aangetast

Het bouwplan is uitgezonderd van provinciaal vooroverleg. De uitbreiding van een agrarisch aanverwant bedrijf is op deze plaats passend in het buitengebied van Overijssel.

2.1. Indien geen zienswijzen worden ingediend de vergunning verlenen

Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend en ambtelijk worden afgehandeld. Als er zienswijzen worden ingediend zullen deze zienswijzen middels een reactienota aan uw college worden voorgelegd.

DUURZAAMHEID

Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Daarnaast vindt er sanering plaats van de asbestdakplaten van de te verkleinen berging.

KANTTEKENINGEN

Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal er voor deze activiteit een passende bestemming moeten worden opgelegd.

FINANCIËN

De onderhavige aanvraag betreft een particulier initiatief. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele verzoeken om planschade kunnen op die manier op de aanvraag worden verhaald. Er is dus voor de gemeente Raalte geen financieel risico.

VERVOLG

Op grond van artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden toegepast. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Publicatie vindt plaats in het Weekblad van Salland, de Staatscourant en op de website. Gedurende deze periode is er gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota samengevat en van een conceptbeantwoording voorzien en voor besluitvorming aan het college aangeboden. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en staat er beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend.

Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan GS en het Waterschap. De gemeenteraad wordt geïnformeerd.

COMMUNICATIE

De publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning heeft niet tot reacties geleid. Daarnaast heeft de aanvrager de buurt geïnformeerd over het bouwplan.

BIJLAGEN

1. Tekeningen nieuwe opslagloods
2. Tekeningen bestaande opslagloods
3. Tekeningen nieuwe berging
4. Tekeningen bestaande berging
5. Situatietekening
6. Ruimtelijke_onderbouwing_Hagenweg_21
7. Ontwerpbesluit_omgevingsvergunning_Hagenweg_21