

Onderwerp	Principeverzoek Hellendoornseweg 62 Mariënheem
Zaaknummer	55768-2021
B&W vergadering	18 januari 2022
Integrale advisering	Robert Voeten, Omgevingsdienst IJsselland, Mirle Mondria
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

De adviseur van Takazumi, gevestigd aan de Hellendoornseweg 62 Mariënheem heeft een principeverzoek ingediend om het bedrijf te mogen uitbreiden met een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 800 m². Het nieuwe bedrijfsgebouw moet ten zuiden van de bestaande bedrijfsgebouwen komen. Het beleid Erven in beweging biedt de mogelijkheid om niet-agrarische bedrijven in het buitengebied uit te breiden door middel van de schuur voor schuur-regeling. Voor de uitbreiding moet er minimaal 1.800 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen met het verzoek om een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 800 m² op het perceel Hellendoornseweg 62 Mariënheem toe te staan en deze mogelijk maken door middel van de schuur voor schuur-regeling. Hieraan mee te werken door middel van een WABO-projectbesluit;
2. Bijgevoegde conceptbrief principemedewerking vast te stellen.

Besluit

Conform, 

Inleiding

Het erf bestaat uit één bedrijfswoning met één bijgebouw en zes bedrijfsgebouwen (zie afbeelding 1 en 2). De bedrijfsgebouwen samen hebben een oppervlakte van 2.500 m². Op het adres is het bedrijf Takazumi gevestigd. Takazumi is een groothandel in voornamelijk voer voor kooikappers. Het bedrijf verpakt grote hoeveelheden visvoer naar kleinere verpakkingen. De kleinere verpakkingen worden verkocht in winkels en tuincentrums. Het erf heeft de bestemming bedrijf met de aanduidingen specifieke vorm van bedrijf – kaasmakerij en specifieke vorm van bedrijf -



voormalige bedrijfsbebouwing (zie afbeelding 3). Dit betekent dat er een bedrijf in categorie 1 en 2 en een kaasmakerij zijn toegestaan. Een kaasmakerij is een categorie 3.2 of 4.2 bedrijf. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalige bedrijfsbebouwing' betekent dat de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is toegestaan, maar dat uitbreiding niet mogelijk is. Ondanks dat de bedrijfsbestemming hiervoor ruimte biedt.

Het plan is om ten zuiden van de bestaande bedrijfsgebouwen het nieuwe bedrijfsgebouw te realiseren (zie afbeelding 4). Het nieuwe bedrijfsgebouw is nodig omdat alle bestaande bedrijfsgebouwen in gebruik zijn en vol staan. Het nieuwe bedrijfsgebouw moet een afmeting van 20 meter bij 40 meter krijgen. De locatie van het nieuwe bedrijfsgebouw valt binnen het bouwvlak. Alleen door de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing is een uitbreiding in oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet mogelijk.



Afbeelding 1: luchtfoto

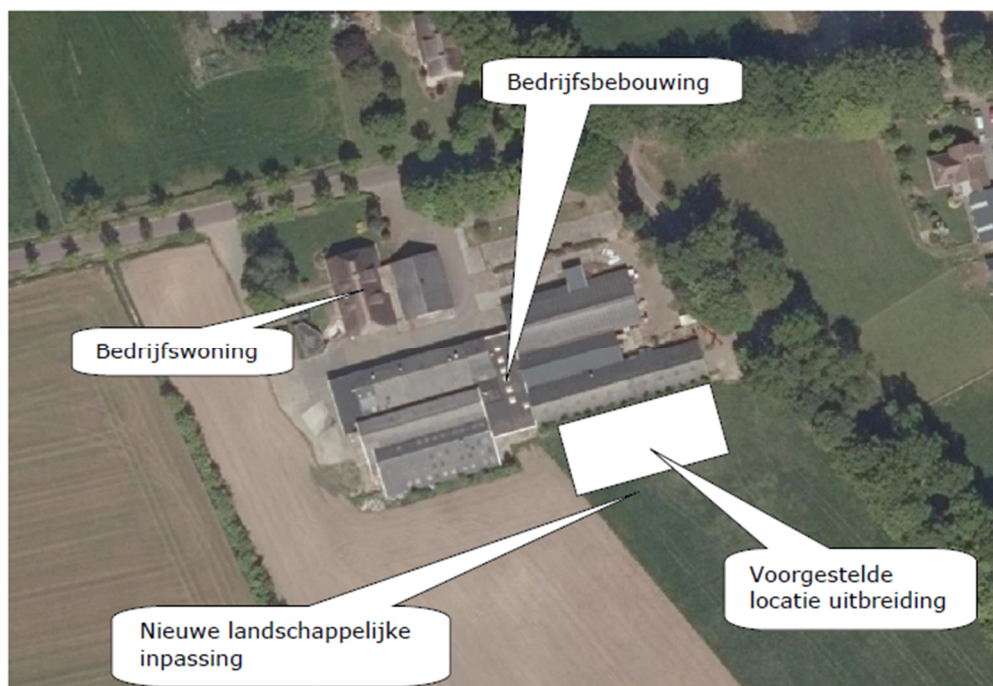


Hellendoornseweg 62 Mariënheem

Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Hellendoornseweg 62 Mariënheem



Afbeelding 3: bestemmingsplan



Afbeelding 4: locatie uitbreiding

Beoogd effect

Wanneer het plan is uitgevoerd, is er landschapsontsierende bebouwing van meer dan 1.800 m² verdwenen. Hiervoor in de plaats wordt het mogelijk om een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 800 m² te realiseren. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Argumenten

1.1. *Het beleid Erven in beweging biedt de mogelijkheid om niet-agrarische bedrijven in het buitengebied via de Schuur voor schuur-regeling uit te breiden.*

- a. Het uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied is maatwerk. Voor deze uitbreiding is geoordeeld dat het mogelijk is omdat de uitbreiding plaatsvindt binnen de bedrijfsbestemming. Daarnaast werken we aan een uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied in principe maar één keer mee. Dit is ook besproken tijdens een gesprek met de eigenaar en hun adviseur waarbij aangegeven is, wanneer in de toekomst weer uitbreidingsplannen zijn dat het bedrijf dan naar een bedrijventerrein moet. Ook in de bijvoegde brief aan de aanvrager is dit opgenomen.
- b. Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 800 m². Aan de hand van onderstaande tabel wordt de te slopen oppervlakte bepaald.

Oppervlakte extra ¹ te bouwen	Bouw / sloopverhouding
Tot 100 m ²	1:1
101 m ² - 500 m ²	1:2
501 m ² en meer	1:3



Voor de eerste 100 m² nieuwbouw geldt een bouw/sloopverhouding van 1 op 1 dus moet een oppervlakte van 100 m² gesloopt worden. Voor de 400 m² hiernaar geldt een bouw/sloopverhouding van 1 op 2 dus moet er een oppervlakte van 800 m² gesloopt worden. Voor de laatste 300 m² uitbreiding geldt een bouw/sloopverhouding van 1 op 3 dus moet er een oppervlakte 900 m² gesloopt worden. Totaal te slopen 100 m² + 800 m² + 900 m² = 1800 m² sloop.

1.2 Het bestemmingsplan staat op deze locatie bedrijven in de categorie 1 en 2 toe

Het bedrijf wordt gezien als een groothandel in akkerbouwprodukten en veevoeders en dit is een categorie 3.1 bedrijf. Daarom moest onderbouwd worden dat Takazumi een categorie 2 bedrijf is. Door de initiatiefnemer is een memo opgesteld. Hierin is onderbouwd dat Takazumi te vergelijken is met bouwmarkten en tuincentra. Dit zijn categorie 2 bedrijven. De vergelijking is gemaakt omdat het gaat om bedrijven die spullen opslaan en ook worden bevoorrad met zwaar vrachtverkeer. Dit zijn in hoofdlijnen ook de activiteiten van Takazumi. Dit moet nader onderbouwd worden.

1.3. Er is contact geweest met de burens en zij zijn positief over het plan.

Duurzaamheid

Landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van minimaal 1.800 m² verdwijnt. Van de gebouwen die blijven staan wordt het asbest afgehaald.

Kanttekeningen

1. Een eerste verkenning naar de omgevingsfactoren is door de initiatiefnemer gedaan. Op basis van deze verkenning zijn er vooralsnog geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de aspecten bodem, flora en fauna en stikstof wordt een nader onderzoek gedaan.
2. De locatie(s) waarvan de sloopteilers vandaan moeten komen is/zijn nog niet bekend.
3. De verwachting is dat de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie met een paar vrachtwagens toeneemt. Er wordt door de eigenaar gestreefd om de aan- en afvoer steeds meer met volle vrachten te regelen. In de huidige situaties zijn de vrachtwagens soms ook wel eens halfvol. Aan de leveranciers wordt aangegeven om de vrachtwagens via de Keizersveldweg te laten rijden om zo te voorkomen dat de vrachtwagens door Mariënheem heen rijden.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld, inclusief mogelijke planschadekosten.

Vervolg

Bij positief besluit kan de initiatiefnemer verder gaan met de planvorming en het vinden van de sloopteilers.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt met een brief op de hoogte gebracht van het besluit.

Bijlagen

Bijlage 1	Principeverzoek
Bijlage 2	Brief aan initiatiefnemer
Bijlage 3	Memo onderbouwing categorie bedrijf