

Nota

Voor burgemeester en wethouders
Nummer: 16INT03306



Datum vergadering:
Nota openbaar:

27 SEP. 2016

► **Onderwerp:** Principeverzoek wijziging bestemmingsplan Stationsweg 36 te Haarle

Advies:

1. In beginsel medewerking verlenen tot vergroten van het agrarisch bestemmingsvlak ten behoeve van het houden van IJslandse paarden in combinatie met fouragehandel.
2. Het risico van planschade overdragen aan aanvrager via een planschadeverhaalsovereenkomst.
3. Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen zo gauw deze ambtelijk akkoord is bevonden.

Besluit B en W: *Conform advies*

Korte samenvatting:

Exitus Bedrijfsontwikkeling vraagt namens haar cliënt, de heer R. Doldersum, Stationsweg 36, 7448 RR Haarle, om uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van het agrarische bedrijf op de voornoemde locatie. De locatie is onlangs aangekocht door de heer Doldersum, hiervoor woonachtig in Raalte. Aanvrager wil deze bestemming behouden en IJslandse paarden gaan fokken. Wens is de uitbreiding van het agrarische bouwvlak van 820 m² tot een oppervlakte van 2870 m². Er is een geaccepteerde melding gedaan in het kader van de PAS. Uit die melding blijkt het houden van 8 volwassen paarden en een aantal jonge paarden voor de opfok. Naast het houden van de paarden is de wens om ook een fouragehandel te starten voor deze paarden. Met het aantal te houden paarden, waarmee gefokt wordt, is sprake van een agrarische activiteit. Het bestemmingsplan biedt ter plaatse geen ruimte voor extra bedrijfsgebouwen. Een wijziging van het bestemmingsplan is mogelijk waarmee het bouwvlak vergroot kan worden. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt voldaan. Daarmee blijft er sprake van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt nu verbouwd, echter nog zonder vergunning. Een vergunning hiervoor kan verleend worden.

Aanleiding:

Exitus Bedrijfsontwikkeling vraagt namens haar cliënt, de heer R. Doldersum, Stationsweg 36, 7448 RR Haarle, om uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van het agrarische bedrijf op de voornoemde locatie. De locatie is onlangs aangekocht door de heer Doldersum, hiervoor woonachtig in Raalte. Aanleiding voor dit verzoek betrof een controlebezoek uitgevoerd door een medewerker handhaving van de gemeente. Tijdens het bezoek was men bezig met de inpandige sloop van de boerderij met de bedoeling om alle ruimte als woning te gaan gebruiken. Geconstateerd is dat de bouwkundige werkzaamheden vergunningplichtig zijn. Er was op dat moment geen vergunning aangevraagd. Na het bezoek is een bouwstop opgelegd in afwachting van een verleende omgevingsvergunning. De agrarische bedrijfswoning werd verbouwd zonder dat er een agrarisch bedrijf actief was. Een gesprek is gearrangeerd. Tijdens dit gesprek met medewerkers van de gemeente is geconstateerd dat de nieuwe eigenaren voornemens zijn om op de locatie IJslandse paarden te gaan fokken en tevens een fouragehandel op te zetten voor dit soort paarden. Als vervolg op dit gesprek is dit principeverzoek ingediend. Ook is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van de bedrijfswoning. Wens is ook de uitbreiding van het agrarische bouwvlak van 820 m² tot een oppervlakte van 2870 m². Aanvrager wil de agrarische bestemming behouden en IJslandse paarden

gaan fokken. Het IJslandse paard is een zogenaamd sober paard dat schraal voer nodig heeft. De weilanden in Nederland zijn te voedselrijk voor deze paarden. Naast de fokkerij gaat hij ook voer in- en verkopen ten behoeve van andere fokkers/houders van IJslandse paarden. Hiervoor heeft hij opslagruimte nodig om het ruwvoer op te kunnen slaan. Dit voer wordt hoofdzakelijk geïmporteerd uit het buitenland. Een gedeelte wordt rechtstreeks doorverkocht een ander gedeelte wordt tijdelijk opgeslagen. De bedoeling is om een schuur met ongeveer 8 paardenboxen, 1 opfokstal voor jonge paarden en opslag van ruwvoer te realiseren. De schuur zal ongeveer 15 x 25 meter groot worden en zal zoals het bestemmingsplan omschrijft binnen 25 meter van de bestaande bebouwing blijven.

Ook wil hij een paardenbak (rijbak) achter de schuur plaatsen. Binnen het huidige bouwblok is er geen ruimte voor een schuur en paardenbak.

Het vigerend bestemmingsplan (art 3.6.1) kent het college een wijzigingsbevoegdheid toe om het bouwblok te vergroten tot 1,5 ha. Verzoek is om het bouwblok uit te breiden naar 0,28.70 ha. Er is een (geaccepteerde) melding gedaan in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Relevante eerdere besluiten:

Niet van toepassing

Doelstelling:

Beoordelen verzoek op haalbaarheid met ruimte voor agrarische activiteiten in het buitengebied en met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Oplossing:

De bestaande bestemming is Agrarisch, bestemd voor werken; niet zijnde dienstverlening; agrarische bedrijvigheid; grondgebonden. In het bestemmingsplan Buitengebied 1995 gold ook de agrarische bestemming met de dubbelbestemming Agrarische woondoeleinden. Met de herziening van het bestemmingsplan in de periode 2007 tot 2009 was aanvankelijk voorzien in een woonbestemming. De toenmalige eigenaar had in die periode een milieuvergunning voor het houden van 20 schapen ouder dan 1 jaar en hij wilde graag de agrarische bestemming behouden om daarmee meer mogelijkheden te hebben voor de verkoop van zijn locatie. Gevolg is geweest een agrarische bestemming met bouwvlak, gelegd direct om de bestaande gebouwen.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid, waarmee Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat het bouwvlak verschoven en vergroot kan worden. Daarbij gelden de volgende bepalingen:

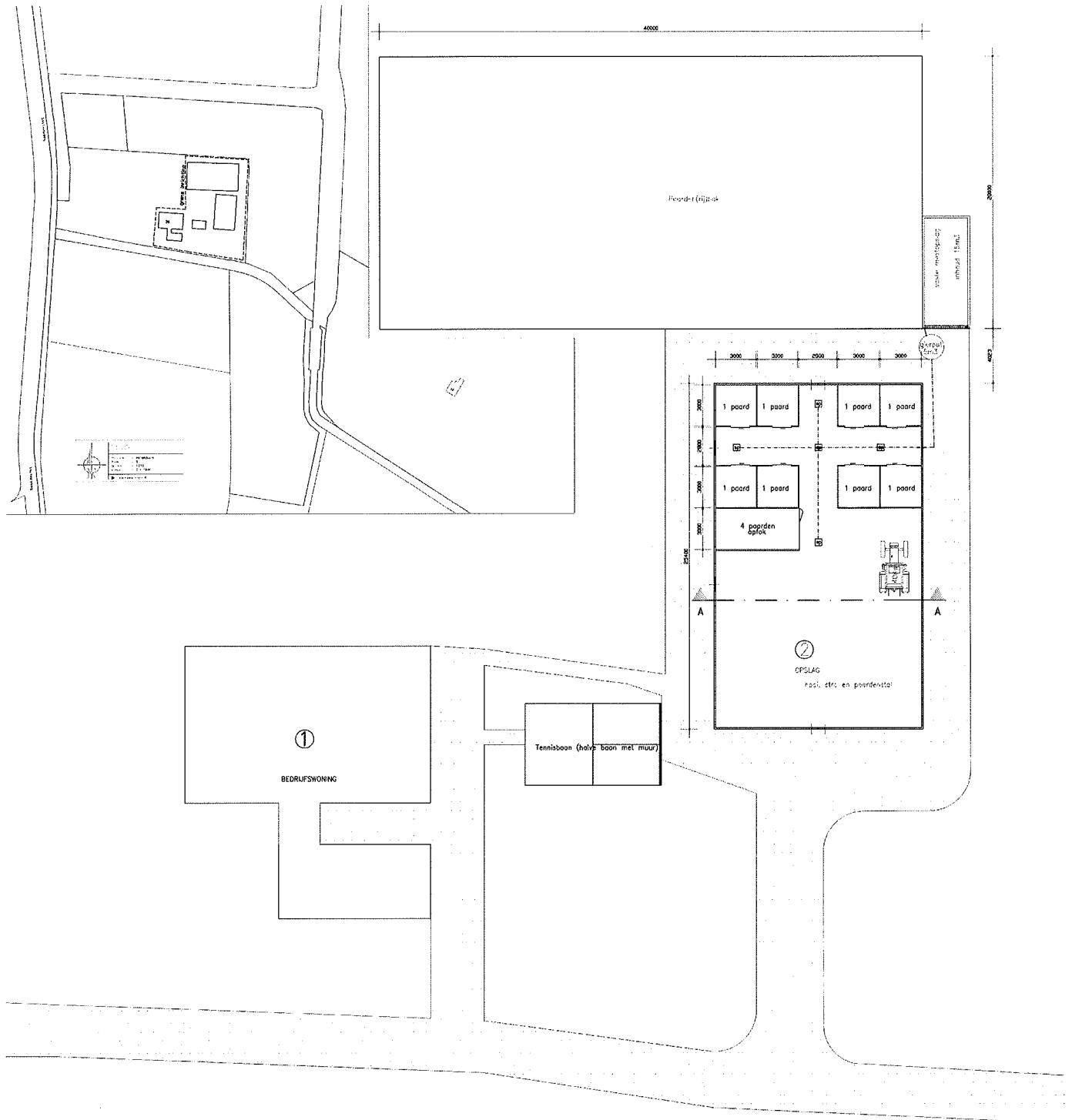
- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak ter plaatse van:
 1. de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" mag door het wijzigen tot 3 ha worden vergroot,
 2. de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" mag door het wijzigen tot 1,5 ha worden vergroot,
- c. van een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied", waar na 1 januari 2009 een intensieve veehouderij is gevestigd, mag de afstand van de bouwgrens tot bouwvlakken van naastliggende agrarische bedrijven en gevels van woningen niet minder dan 250 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder dan 250 m bedraagt, onverminderd het bepaalde onder d;
- d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan respectievelijk van de wijziging als bedoeld in sublid 3.6.2(Wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouwvlakken exclusief intensieve veehouderij);
- e. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwvlak komen te liggen;
- f. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- g. in voorkomend geval artikel 28, lid 28.3 (Afstanden tot wegen en water).

De nieuwe eigenaar wenst de agrarische bestemming te behouden voor het fokken van IJslandse paarden. Uit de aanvraag blijkt dat hij de mogelijkheid wenst om ter plaatse acht volwassen paarden te houden voor de fokkerijdoeleinden met daarnaast ruimte voor het houden van de jongere paarden.

De jongere paarden worden opgefokt tot een leeftijd van ongeveer twee jaar en worden dan verkocht. Gelet op het aantal paarden en dat deze gehouden worden om daarmee jonge paarden te fokken voor de verkoop is er sprake van een agrarisch bedrijfsmatig gebruik, weliswaar in een beperkte omvang. Er kan geen volledig inkomen verdiend worden met het houden van dit aantal paarden. Er is wel sprake van doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De fouragehandel is mogelijk als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Maximaal 300 m² mag bij een bestaand agrarisch bedrijf gebruikt worden voor nevenactiviteiten zoals een fouragehandel. Daartoe mogen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden.

Het bouwvlak voldoet aan de maximale maatvoering, onderdeel b van de wijzigingsbevoegdheid. De onderdelen c en g zijn niet van toepassing voor deze locatie. Er wordt voldaan aan de onderdelen d en e. Er is nog geen inrichtingsplan, onderdeel f, aangeleverd, althans niet anders dan een plan met de situering van de gebouwen. Bij het principeverzoek is een inrichting aangeleverd. Deze is intern beoordeeld.

Stationsweg 36 en een daar achter liggende woning worden ontsloten via één toegangsweg vanaf de hoofdrijbaan. De toegangsweg is in eigendom van de gemeente. De stal voor paarden is in het principeverzoek dusdanig kort aan deze toegangsweg gesitueerd dat vrachtwagens niet op het eigen terrein kunnen keren en het lossen van hooi/stro snel zal gebeuren door de vrachtwagen op deze toegangsweg te laten staan. Dat is een ongewenste situatie. Gevraagd is om een andere indeling. Deze is aangeleverd in de vorm van een nieuwe tekening met kenmerk 16INT03476. Deze is onderstaand weergegeven.



Middels deze inrichting is het mogelijk om de stal te benaderen en in ieder geval stilstaande vrachtwagens staan op het eigen erf. De achterliggende woning kan op die manier altijd ontsloten worden. Een nader inrichtingsplan is nodig met daarin opgenomen een groene inpassing van in ieder geval de noordzijde en de oostzijde van de bedrijfslocatie in de vorm van een singel van minimaal 5 m breed.

Locatie en soortkeuze nader te bepalen door aanvrager en aan te leveren in een inrichtingsplan.

Aanvrager heeft in het kader van de Natuurbeschermingswet al een melding gedaan in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De melding is ook geaccepteerd door de provincie. In het bestemmingsplan dient vastgelegd te worden welke dieren worden gehouden in soort en aantal. Dit dient overeen te komen met de melding. Er geldt daarnaast geen MER-(beoordelings)plicht. Het bestemmingsplan dient wel voorzien te zijn van een vormvrije MER.

De gebouwen zijn gesitueerd achter de bestaande boerderij (ten opzichte van de Stationsweg). In de directe nabijheid is een paardenbak beoogd. Er is sprake van compact geheel, daarmee een invulling die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De boerderij blijft in gebruik als bedrijfswoning.

Met uitvoering van het inrichtingsplan past het verzoek binnen het provinciaal beleid. De gevraagde ontwikkeling past binnen de uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen artikel 3.1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en dan in het bijzonder het onderdeel: Plannen/projectbesluiten een kleinschalige uitbreiding van een bestaand en bestemd agrarisch bedrijf mits passend binnen de gebiedskenmerken en er een versterking plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Conclusie is, dat er medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van het bestemmingsplan.

Onderzoeken bestemmingsplan

Aanvrager dient een bestemmingsplan tot wijziging van de bestemming aan te leveren. Onderdeel van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 voor uitbreiding van de woonruimte. Daarnaast is voor het bestemmingsplan een quick scan nodig voor het in beeld brengen van de gevolgen voor de flora en de fauna. Resultaat van dit onderzoek kan zijn dat nader onderzoek benodigd is. Als genoemd dient een nader inrichtingsplan aangeleverd te worden. Dit inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Vlak bij de locatie zijn hogedruk gastransportleidingen gelegen. Omdat het aantal woningen niet toeneemt en er niet binnen de beschermzone gebouwd wordt, vragen deze geen nader onderzoek. Er is al melding gedaan in het kader van de PAS. Deze melding dient opgenomen te worden in het bestemmingsplan en het aantal dieren als in de melding genoemd is gelijk het maximale aantal dieren wat gehouden mag worden op basis van het bestemmingsplan.

Beoordeling bouwactiviteiten

De beoordeling van dit principe-verzoek is ook van belang voor het verbouwen van de boerderij tot woning. Het bestemmingsplan kent de afwijkmogelijkheid om de boerderij, voorhuis met achterhuis, te verbouwen tot woonruimte. De karakteristiek dient zo veel mogelijk bewaard te blijven en voor zover mogelijk hersteld te worden. De boerderij is typisch Sallands met karakteristieke voorgevel, rieten dak en met een via een plat tussenlid aangebouwd bijgebouw. De inhoud van de woning wordt dan groter dan 750 m³. Echter juist daarvoor is de afwijkmogelijkheid opgenomen.

Vanuit dit verzoek blijft er sprake van een bedrijfswoning. Aanvrager heeft de omgevingsvergunning aangevraagd (ZS00002727). Er wordt voldaan aan de bestemming. Als hiervoor genoemd kan de afwijking voor het verbouwen van het vroegere bedrijfsgebouwe (het achterhuis) te verbouwen tot woonruimte.

Tevens is er een woonunit geplaatst. Met het verlenen van de vergunning voor de verbouw van de bedrijfswoning is er zicht op de eindsituatie van een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning. De woonunit kan vergund worden middels een omgevingsvergunning met een nader te bepalen instandhoudingstermijn. De termijn wordt zo kort mogelijk gehouden, rekening houdend met de doorlooptijd van de verbouw van de bedrijfswoning.

Effecten:

Na uitvoering ontstaat een compact agrarisch erf voor het fokken van paarden.

Planning:

Na besluit college wordt aanvrager geïnformeerd en kan hij een bestemmingsplan op laten stellen. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor het bieden van de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen bij het college. Daarna kan het bestemmingsplan worden vastgesteld onder beoordeling van de eventueel ingediende zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt opnieuw zes weken ter inzage voor het bieden van de mogelijkheid van het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na deze inzagetermijn kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor de realisatie van het bedrijfsgebouw en de paardenbak.

Financiële consequenties:

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties. De aanvraag omgevingsvergunning kan verder behandeld worden volgens de geldende legesverordening. Er is geen aanpassing van het openbaar erf benodigd. Het aan te leveren inrichtingsplan kan als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Daarmee is geen anterieure overeenkomst benodigd. Een wijziging van het bestemmingsplan kent het risico van planschade. Deze wordt als laag ingeschat. Wel wordt het risico van planschade overgedragen van de gemeente naar de aanvrager middels het aangaan van planschadeverhaalsovereenkomst.

Zo gauw het bestemmingsplan is aangeleverd en ambtelijke akkoord bevonden wordt deze ter inzage gelegd. Voor de procedure is de legesverordening van toepassing. Conform de legesverordening 2016 geldt een legesbedrag van € 4.699,80 te vermeerderen met de kosten van twee publicaties à € 29,70.

Personele consequenties:

Nvt

Juridische consequenties:

Een bouwstop is opgelegd in afwachting van een te verlenen vergunning. Dit kan leiden tot juridische consequenties. De procedure wijziging bestemmingsplan kent de ontwerpfase met mogelijkheid van indienen zienswijzen en de fase van vastgesteld plan met mogelijkheid van beroep.

Informatisering / Automatisering:

Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:

Nvt

Communicatie:

Aanvrager informeren middels uitgaande brief met kopie van deze adviesnota als bijlage bij de brief.

Overige consequenties:

Nvt