



Collegevoorstel

Datum: 13 augustus 2020		Corsanr: e200034012 Casenr.: 19e0005161 Mandaatnr.
Onderwerp: Verzoek veranderen bestemming Hessenmeer 20		
Bevoegd beslisorgaan: ☒ college ☐ burgemeester ☐ algemeen directeur		Portefeuillehouder: A.L. Klappe
Besproken met portefeuillehouder: ☒ ja ☐ nee		Ambtenaar/projectleider: G.J. Janssen
Advies openbaar/besloten: ☒ openbaar ☐ besloten (o.g.v. WOB/Gemeentewet)		
Ter behandeling naar: ☐ Agendacommissie ☐ OR/GO		
Advies	1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor het veranderen van de agrarische bestemming naar werken met een bedrijfswoning door het functieveranderingsbeleid toe te passen; 2. Mee te werken door middel van een bestemmingsplanwijziging; 3. Geen BIBOB-onderzoek uit te voeren; 4. In te stemmen met de ontsluiting aan de achterzijde van het perceel en een verkeeronderzoek te vragen bij de uitvoering van het bestemmingsplan; 5. Deze toezegging één jaar geldig te verklaren.	
Eventuele opmerkingen (in te vullen door college)		
Vergadering	Datum 1 september 2020	Nr. 2
Besluit	1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor het veranderen van de agrarische bestemming naar werken met een bedrijfswoning door het functieveranderingsbeleid toe te passen; 2. Hieraan de restrictie verbinden, dat de bedrijfsactiviteiten worden begrensd op de huidige omvang en dat deze moeten voldoen aan een alsnog aan te vragen milieuvergunning; 3. Mee te werken door middel van een bestemmingsplanwijziging; 4. Geen BIBOB-onderzoek uit te voeren; 5. In te stemmen met de ontsluiting aan de achterzijde van het perceel en een verkeeronderzoek te vragen bij de uitvoering van het bestemmingsplan; 6. Deze toezegging één jaar geldig te verklaren.	

Inleiding

Op 22 oktober 2019 en op 18 februari 2020 is dit initiatief in het college behandeld, het laatste voorstel is aangehouden totdat het functieveranderingsbeleid door de raad zou zijn vastgesteld (e190051167). In de vorige voorstellen werd de conclusie getrokken dat er te weinig sloopmeters waren en dat de herijkte structuurvisie functieverandering uitkomst kon bieden. Nu blijkt dat de berekening van de sloopmeters ertoe dat de terugbouw niet goed is uitgevoerd. Met de aanwezige sloopmeters voldoet het plan aan de vigerende regels uit de structuurvisie functieverandering.

Het verzoek

Wij hebben een verzoek tot vooroverleg ontvangen om de agrarische bestemming te veranderen naar werken met een bedrijfswoning (functieverandering) op de locatie Hessenmeer 20 te Ermelo. Op dit perceel zijn enkele agrarische gebouwen aanwezig. Deze bestaan uit enkele oude stallen en een recent gebouwde veldschuur. Initiatiefnemer geeft aan dat het huidige agrarische bedrijf met vleeskalveren, met de nevenfunctie opslag en handel in oude metalen en machines, te klein is voor een volwaardig inkomen. Hij zou de bestemming graag willen wijzigen om uitsluitend kleinschalige bedrijvigheid (opslag en handel in oude metalen en machines) te kunnen uitvoeren. De bijbehorende milieuvergunning voor het houden van 327 vleeskalveren en een container van 30 m² voor de opslag voor metaal uit 2004 is nog van kracht. Voor de recent gebouwde veldschuur (2014) is ook een milieumelding gedaan. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische enclave en Speuld en heeft de bestemming Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het perceel weer.



Afbeelding 1: Huidige situatie met een kalverhouderij

Voorgeschiedenis

In 2015 had het college medewerking verleend voor functiewijziging op dit perceel Hessenmeer 20. Het bestemmingsplan Hessenmeer 20 heeft als ontwerp ter visie gelegen. Dit plan behelsde dezelfde functiewijziging, maar zonder bedrijfswoning. Toenmalig college heeft uiteindelijk het bestemmingsplan uit de procedure gehaald aangezien initiatiefnemer een bedrijfswoning erbij wilde realiseren en dat het destijds niet mogelijk was omdat de recente schuur niet meegerekend kon worden in de terugbouw regeling uit het functieverandering. De schuur was immers nog geen 5 jaar oud. Initiatiefnemer wilde wachten totdat de schuur 5 jaar oud zou zijn om vervolgens een nieuw plan in te dienen. En deze ligt nu voor.

Onderzoeken

De onderzoeken die destijds zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan Hessenmeer 20 (2016) waren beoordeeld door de omgevingsdienst Noord Veluwe en vakspecialisten van de gemeente. Hieruit is gebleken dat deze functieverandering milieutechnisch aanvaardbaar is, en een verbetering is ten aanzien van de ammoniakuitstoot op het naastliggende Natura 2000-gebied.

Voor aspect bodem en asbest in bodem zal een onderzoek moeten worden uitgevoerd, deze is destijds niet uitgevoerd irt het bestemmingsplan omdat er geen woning aan het plan was toegevoegd. Dat is nu wel het geval en is een bodem- en asbest in bodemonderzoek noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen is de voorlopige conclusie dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. Het in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebied Veluwe ligt op ca. 75m afstand. De veehouderij activiteiten worden beëindigd, de metaalhandel gecontinueerd. Uit een berekening blijkt dat de ammoniakemissie afneemt met ca. 1.177 kg/jaar. Uit het natuuronderzoek van 2016 bleek de resterende depositie op de beschermde habitats kleiner dan 0,05 mol/ha/jaar. Hierom was een melding niet nodig. Dat onderzoek moet worden geactualiseerd omdat de PAS-maatregel is komen te vervallen. De verwachting is dat met de beëindiging van de kalverhouderij deze ontwikkeling mogelijk is. Met de sanering van de kalverhouderij wordt ook een groot emissiepunt nabij de heide verwijderd.

Het plan

Het vergunde veebestand op het perceel van initiatiefnemer is onvoldoende om er een volledig inkomen uit te kunnen halen. Er is in het kader van de Wet natuurbescherming echter geen ruimte om deze vergunning uit te breiden. Het perceel is namelijk gelegen naast het Natura 2000-gebied De Veluwe. Initiatiefnemer is zich door de jaren heen hierdoor op de nevenactiviteit (de handel in oude metalen en machines) gaan richten. De handel heeft een zodanige omvang gekregen dat men hiervan zijn hoofdactiviteit wenst te maken. Initiatiefnemer is derhalve voornemens de agrarische activiteiten op het perceel te beëindigen en functieverandering toe te passen naar een niet-agrarisch bedrijf. Voor het bedrijf zal een bestaand gebouw (ca. 707 m²) hergebruikt worden. De overige agrarische bebouwing (ca. 1224 m²) zal van het perceel worden verwijderd.

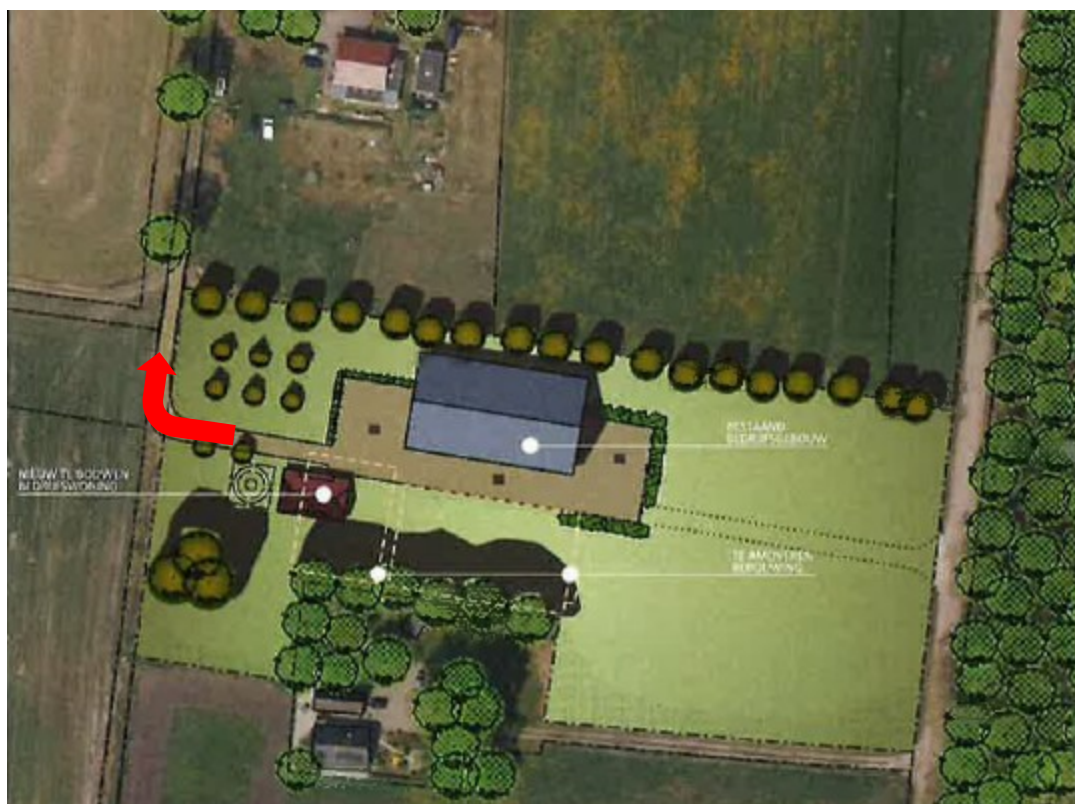
De functieverandering zal bestaan uit een combinatie van wonen en werken. Naast het behouden van een bestaand bedrijfsgebouw wenst men tevens een bedrijfswoning op het perceel te realiseren. Bij de situering van de woning wordt aangesloten bij de bestaande woningen in de omgeving van het perceel. De woningen per adres Garderenseweg 49, Garderenseweg 53 en Hessenmeer 24 liggen in één lijn in het landschap. Mede vanwege de ligging van het plangebied nabij het Natura 2000-gebied de Veluwe is deze functieverandering een gewenste ontwikkeling. Doordat de agrarische activiteiten worden beëindigd, vindt er een afname van ammoniakemissies in het gebied plaats.

Het plangebied is gesitueerd in het kampenlandschap. Hier wordt gestreefd naar het behoud van de openheid van de enclaves in het bos, het versterken van de bosranden en het verbeteren van de beeldkwaliteit. Vooral bij nieuwe erven en bij veranderingen op erven is het van belang om met streekeigen beplanting het erf onderdeel te laten uitmaken van het landschap. Binnen het landschapstype wordt veel gebruik gemaakt van houtwallen, lanen en bospercelen. De doelen zijn als volgt:

- Versterken kleinschaligheid door herstel, behoud en versterking van houtwallen, lanen en onregelmatige bospercelen in mozaïekpatroon van onregelmatige kavelvormen
- Begeleiding erven met forse beplanting met afwisseling van beslotenheid en zicht naar open ruimtes
- Waar mogelijk aanleg kleine bospercelen
- Inpassing niet alleen door aanbrengen erfgransbeplanting, beplanting op enige afstand van erf kan ook
- Solitair, boomgroep en/of boomgaard voor op het erf.

Langs de noordelijke perceelsgrens wordt een bomenrij aangeplant. Hiermee wordt de kleinschaligheid van het erf vergroot en tevens een ecologische bijdrage geleverd. Soorten kunnen vanaf het Natura 2000-gebied oversteken en zich verplaatsen langs de bomenrij richting het westen. Tegelijkertijd wordt hiermee het bedrijfsgebouw uit het zicht ontnomen. Het bedrijfserf zal worden begrensd middels het aanplanten van enkele hagen. Het nieuwe voorerf zal worden geaccentueerd door hier een boomgaard, een groepje

bomen en een tuin aan te planten. Het oostelijke deel van het plangebied zal in zijn geheel weer in gebruik worden genomen als grasland.



Afbeelding 2: Inrichtingsplan Hessenmeer 20 met nieuwe erfonsluiting (rode pijl)

Beoogd effect

Een kwaliteitsverbetering voor het gebied creëren, waarbij ook aan de ontsteningsgedachte wordt voldaan.

Argumenten

1.1 Het verzoek voldoet aan het functieveranderingbeleid

Het perceel wordt op de gebiedenkaart uit de structuurvisie Functieverandering aangeduid als Enkdorpen-Kampenlandschap met de nadere aanduiding Multifunctioneel landschap. Functieverandering naar wonen is binnen dit gebiedstype mogelijk. Daarbij zijn een vrijstaande woning (< 1000 m³), rijwoningen of een clustering van nieuwbouw toegestaan. De sloopopgave voor een vrijstaande woning bedraagt 800 m². Daarnaast is het basispakket+ van toepassing. Ook is functieverandering naar werken mogelijk tot een oppervlakte van 1.000 m² tot en met milieucategorie II. Op basis van sloop en vervangende nieuwbouw is realisatie van één bedrijfsruimte mogelijk. De kavel wordt begrensd tot 2500 m². In dit geval wordt ervoor gekozen om één opstal (de recent gebouwde veldschuur) van 707 m² te behouden en de overige bebouwing (1366 m²) te slopen. In de herijkte versie van het functieveranderingsbeleid kan 75% van de te slopen opstallen worden hergebruikt voor een andere werkfunctie.

Berekening van de sloopmeters (vigerend beleid)

Aanwezige opstallen	1931 m ²
Te behouden opstal 707 m ² (707/50 x 100)	-1414 m ²
	514 m ²
Bedrijfswoning (vrijstaand)	- 800 m ²
Tekort	- 283 m ²

Er mag maximaal 25% uit de sloopbank worden aangevuld (te slopen opstallen 1366m²/25%= 341 m²). Om een bedrijfswoning te kunnen realiseren, er dient dan 283 m² uit de sloopbank te worden aangekocht.

Als voorwaarde wordt opgenomen dat maximaal 2500 m² van de 10.850 m² grote kavel gebruikt mag worden voor de bedrijvigheid. Buitenopslag is niet toegestaan.

1.2 Een (bedrijfs)woning op dit perceel is passend in de omgeving

Zoals eerder aangegeven, wil initiatiefnemer ook een bedrijfswoning op het perceel. Stedenbouwkundig is een bedrijfswoning op dit perceel wel denkbaar. Deze woning moet wel goed landschappelijk worden ingepast en er moet een logisch erf ontstaan. Met de toevoeging van een bedrijfswoning krijgt het bedrijfsp perceel een vriendelijker karakter dan enkel met een bedrijfspand.

1.3 Het bedrijfsp perceel wordt aan de achterzijde ontsloten en niet meer op de Hessenmeer.

In de huidige situatie is het perceel ontsloten op de Hessenmeer. Dit gaf in het verleden overlast voor de aanliggende woonpercelen. Met deze nieuwe erfontsluiting zullen deze woonpercelen geen hinder meer ondervinden van bestemmingsverkeer. Deze nieuwe erfontsluiting is met de aanwonenden van de weg gecommuniceerd en hebben geen bezwaar op deze erfontsluitingsroute geeft indiener aan.

1.4 Het initiatief is minder belastend voor de omgeving dan het huidige gebruik

Volgens het functieveranderingbeleid is verandering naar werken mogelijk tot een oppervlakte van 1.000 m² tot en met milieucategorie II. Het perceel wordt momenteel gebruikt voor het fokken en houden van rundvee. Hiervoor is een milieuvergunning aanwezig. Dit gebruik valt volgens de VNG uitgave "bedrijven en milieuzonering" onder milieucategorie 3.2. Daarnaast vind er kleinschalig bedrijvigheid plaats in de vorm van opslag en handel in oude metalen en machines. Dit gebruik wordt niet specifiek benoemd in de VNG uitgave. Het verzoek is om alleen de opslag en handel in oude metalen en machines te behouden in de recent gebouwde veldschuur. In het bestemmingsplan Buitengebied Midden West is een vergelijkbaar gebruik (namelijk op- en overslag van evenementenhekken) geschaard onder milieucategorie 2. Het voorgestelde gebruik van de onderhavige locatie: opslag en handel in oude metalen en machines, is minder belastend voor de omgeving dan het huidige gebruik.

2.1 Het verzoek wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanwijziging

Een functieveranderingsverzoek kan mogelijk worden gemaakt door middel van een projectbesluit of een bestemmingsplanwijziging. In dit geval wordt gekozen voor een bestemmingsplanwijziging, om te voorkomen dat initiatiefnemer naast de nieuwe bedrijfsbestemming, ook nog een agrarisch bedrijf kan uitoefenen. De nieuwe bestemming is minder belastend voor de omgeving.

3.1 BIBOB-onderzoek is niet mogelijk voor deze situatie

U heeft in het collegebesluit van 22 oktober 2019 aangegeven dat een BIBOB-onderzoek uitgevoerd dient te worden naar deze onderneming.

De Wet BIBOB bevat geen artikelen, die het mogelijk maken om buiten een aanvraag om een onderzoek uit te voeren. De wet biedt ook niet de mogelijkheid om met toestemming van de betrokkene een onderzoek te doen, voordat er sprake is van een aanvraag. Een verzoek om onderzoek aan het RIEC zal ook niet in behandeling genomen kunnen worden. Er is immers geen aanvraag, dus de wet biedt geen ruimte om dit onderzoek te doen. Reden hiervoor is dat een onderzoek toch een bepaalde inbreuk geeft op de levenssfeer van de betrokkene, maar ook om te voorkomen dat publiek geld uitgegeven wordt om onderzoeken te doen voor plannen, die uiteindelijk niet worden uitgevoerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager, om te overwegen of hij een beschikking aanvraagt, terwijl hij weet dat er een BIBOB onderzoek zal worden uitgevoerd. Het BIBOB beleid geeft aan dat onderzoeken breder worden uitgevoerd dan alleen bij horeca-aanvragen. Ook in situaties als de onderhavige, kan een BIBOB-onderzoek worden gestart. De verzoeker kan er dan, als hij weet dat zijn geldstromen niet op orde zijn, voor kiezen geen aanvraag in te dienen of het principeverzoek intrekken. Op die manier maakt hij dan geen kosten voor de benodigde onderzoeken voor het principeverzoek.

Het BIBOB-beleid geeft wel aan, dat een onderzoek uitgevoerd kan worden. Als het zo is, dat alle aanvragen rondom functieverandering ge-BIBOBt worden, is het een logisch gevolg dat ook deze situatie (zodra er een aanvraag is) aan een onderzoek wordt onderworpen. Op het moment dat dit niet zo is, zal het college moeten motiveren waarom zij er in deze zaak wel voor kiezen om een BIBOB uit te laten voeren.

Gelet op de wet BIBOB is het niet mogelijk om op in deze fase een onderzoek te starten, ook niet met de instemming van partijen. Zodra er een aanvraag ligt, kan het college een onderzoek (laten) starten, mits zij dit kunnen motiveren of een BIBOB onderzoek wordt uitgevoerd bij elke aanvraag om omgevingsvergunning naar aanleiding van een functieverandering. Gehele advies van afdeling Juridische Zaken (e200005798)

4.1 In het bestemmingsplan moet aandacht besteedt worden aan de verkeersaspecten

Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en daarvoor in de plaats komt een opslag en handelsbedrijfje in oude metalen en machines. Het is aannemelijk dat een dergelijk bedrijf evenveel verkeersbewegingen heeft als de voorgaande functie. Het bedrijf wordt ontsloten met een nieuwe uitweg via de achterzijde naar de Garderenseweg. Deze nieuwe uitweg is met de burens overlegd. Met de nieuwe uitweg komt het verkeer niet meer op de Hessenmeer die direct ligt aan de heide ligt. Dit is weer gunstig ten aanzien van het milieu. Om de effecten van de verkeersbewegingen te kunnen bepalen is een verkeersonderzoek nodig, deze kan in het kader van het bestemmingsplanprocedure worden gevraagd.

5.1 In het lean proces is opgenomen dat toezeggingen maximaal één jaar geldig zijn

Het proces voor vooroverleg is lean gemaakt. Daarin is mede opgenomen dat een principe toezegging maximaal één jaar geldig is. Door de toezegging maximaal één jaar geldig te laten zijn, wordt voorkomen dat we over een aantal jaar te maken hebben met een toezegging die nog niet is ingevuld en op dat moment niet binnen het dan geldende beleid past. Initiatiefnemer wordt op deze manier ook verplicht om binnen een jaar actie te ondernemen. Mocht het officiële verzoek na één jaar worden ingediend, dan wordt het verzoek op dat moment opnieuw bekeken en getoetst aan het dan geldende beleid. Dit jaar gaat in op de dag na verzending van de brief met uw besluit.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Communicatie

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Verder wordt uw besluit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Financiële gevolgen en dekking

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Planning

Nadat u een besluit heeft genomen, wordt de brief aan initiatiefnemer verzonden en is het vooroverleg afgerond.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Interne afstemming

Dit advies is voorbereid in overleg met de volgende collega's:

- Mieke Baayen
- Inge van Duuren (advies omtrent wet-Bibob)

Bijlagen

Advies van afdeling Juridische Zaken (e200005798)

Collegebesluit van 22 oktober 2019 (e190040881)