

Planonderdelen ‘Veegplan 2024-2’

Hieronder een beschrijving van de zelfstandige ontwikkelingen binnen de gemeentegrens.

Bij de ‘Zelfstandige ontwikkelingen’ worden de volgende punten samengevat weergegeven:

- A. de planbeschrijving inclusief eventuele categorisering (A-, B- of C-plan);
- B. het (principe)besluit met de argumenten voor de principemedewerking en (eventuele) kanttekeningen;
- C. wat is er na het principeverzoek nog is gebeurd;
- D. welke woningbouwcategorieën gerealiseerd worden.

Bij de overige planonderdelen en locaties volgt er een korte planbeschrijving, motivering voor opname in dit veegplan en eventuele bijzonderheden/kanttekeningen.

Het gaat om de volgende 2 locaties:

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. Pluimersdijk 25-25B Halle
2. Zanddijk 1 Halle

De zelfstandige initiatieven

1. Pluimersdijk 25-25B Halle

A. Planbeschrijving:

Aan de Pluimersdijk 25 en 25B in Halle wordt de bedrijfswoning op nummer 25B omgezet naar een particuliere woning en losgekoppeld van het bedrijf. Het is de wens van eigenaren om de bedrijfswoning (nummer 25B) om te zetten naar burgerwoning gelet op het feit dat er geen relatie meer is tussen de woning en het bedrijf.

De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' dat wordt omgezet naar 'Wonen' wordt aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aan de Pluimersdijk 25 toegevoegd. Dit om de totale grootte van het bedrijf te waarborgen en in stand te houden.

Locatie tekening



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan



Was	Wordt
Bedrijf	Bedrijf
Bedrijf	Wonen
Agrarisch met waarden – Landschap	Bedrijf
Waarde – Archeologische verwachting 2	Waarde – Archeologische verwachting 2
Waarde – Beschermingszone natte natuurparel	Waarde – Beschermingszone natte natuurparel

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 3 oktober 2023 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' voor het gedeelte van het perceel waarop de tweede bedrijfswoning is gelokaliseerd te weten Pluimersdijk 25B in Halle, door middel van een planherziening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.
2. In principe medewerking te verlenen aan het vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' in zuidelijke richting voor het bedrijf op de locatie Pluimersdijk 25 in Halle, door middel van een planherziening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.
3. In principe medewerking te verlenen aan het verruimen van de toegestane hoogte buitenopslag naar maximaal 4 meter door middel van een planherziening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 en 2.1 Dit initiatief is alleen mogelijk via een bestemmingsplanherziening. Op de locatie Pluimersdijk 25 en 25B in Halle is de bestemming 'Bedrijf' aanwezig. In het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Landelijk gebied Bronckhorst' (2019) is opgenomen dat er op locatie een agrarisch loonwerkbedrijf gevestigd mag zijn en dat er ook twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning. Deze kan echter niet worden toegepast, omdat het gaat om het afsplitsen van één bedrijfswoning en het bedrijf verder blijft bestaan. De verandering van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' kent ook een wijzigingsbevoegdheid, maar deze kan niet worden toegepast, omdat deze vraag is verbonden aan het afsplitsen van een bedrijfswoning tot burgerwoning.

1.2 De tweede bedrijfswoning is niet meer nodig voor bewoning door werknemers en daarmee als bedrijfswoning. Bewoning van de woning als bedrijfswoning is niet meer nodig en de woning kan zodoende omgezet worden naar een burgerwoning. Het heeft geen verder negatief effect op de woningvoorraad.

1.3 De milieutechnische haalbaarheid (bedrijven en milieuzonering) is aangetoond. Het omzetten van een tweede bedrijfswoning bij een bedrijfsbestemming naar 'Wonen' is uitsluitend mogelijk als de percelen fysiek van elkaar gescheiden zijn en op milieutechnisch gebied de uitvoerbaarheid is aangetoond. Enerzijds dient ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat aanwezig te zijn. Anderzijds mag het loonbedrijf niet beperkt worden in haar huidige bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. De initiatiefnemers hebben hierom een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek is getoetst door de Omgevingsdienst Achterhoek en akkoord bevonden. Daarom is de planherziening milieutechnisch aanvaardbaar.

1.4 en 2.2. Landschappelijke inpassing is voldoende Op het perceel zijn geen leegstaande gebouwen te vinden en de om te zetten bedrijfswoning voldoet aan de maximale toegestane oppervlakte voor bedrijfswoningen. Hiermee is sloop niet benodigd en kan het plan worden afgedaan met een landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden

2.3 Het bestemmingsvlak bedrijf blijft feitelijk gelijk Het gedeelte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wat in het verzoek wordt omgezet tot burgerwoning wordt in dezelfde oppervlakte terug bestemd op het agrarisch bestemde deel van het perceel. Het bestemmingsvlak van het bedrijf en daarmee de mogelijkheden voor het bedrijf blijven feitelijk gelijk waardoor de economische situatie van het bedrijf ook gewaarborgd blijft.

3.1 Een gerechtelijke uitspraak voorzag al eerder in een verruiming van de toegestane hoogte In de uitspraak bij de Raad van State van 27 januari 2021 al besloten dat de toegestane hoogte overschreden mocht worden wat betreft gestapelde hooibalen (2 hooibalen op elkaar).

3.2 De raad heeft in 2019 een notitie aangenomen met betrekking tot Uitbreidingsmogelijkheden De notitie 'Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming bedrijf' voorziet in verschillende activiteiten waar medewerking aan verleend kan worden, al dan niet onder voorwaarden. Een van de activiteiten betreft het verruimen van de maximale toegestane hoogte van 2 meter naar 4 meter. Dit kan via een omgevingsvergunning geregeld worden, zonder vereveningsplicht. Gelet op voorliggend principeverzoek is het tijd en kostenbesparend om het direct mee te nemen in het principeverzoek en daarmee in de bestemmingsplanherziening

Kanttekeningen:

Niet van toepassing

C. Wat na principeverzoek nog gebeurd is

Niet van toepassing

D. Woningbouwcategorieën

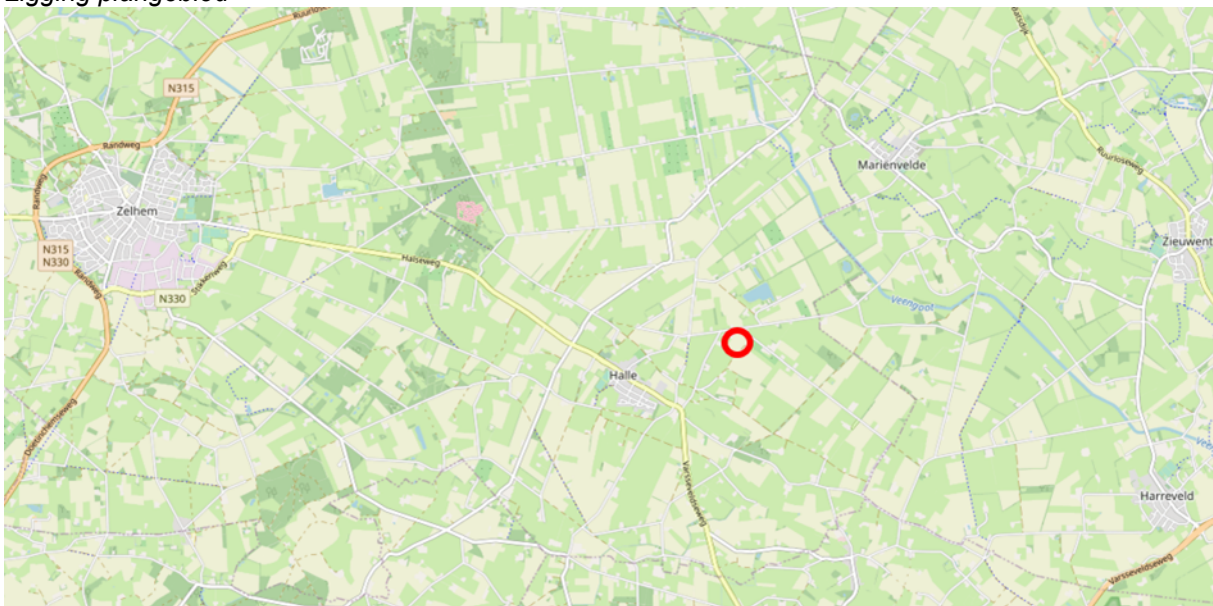
Niet van toepassing

2. Zanddijk 1 Halle

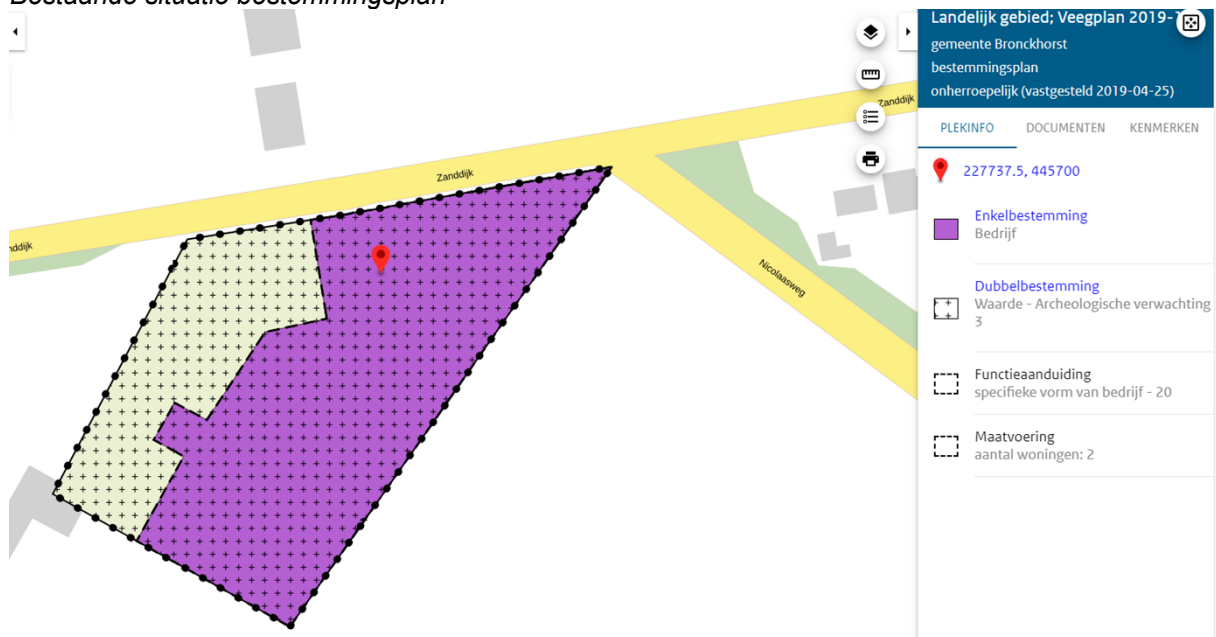
A. Planbeschrijving:

Aan de Zanddijk 1 in Hall is een handelsbedrijf in veevoeder en strooisels gevestigd. Het bedrijf wenst de bestaande bedrijfshal uit te breiden aan de achterzijde van het perceel met 300 m² met als doel een efficiëntere bedrijfsvoering. De uitbreiding is niet gericht op een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren is het naastgelegen agrarische kadastrale perceel Zelhem, sectie AC, nr 2641 (opp; 5000 m²) aangekocht. Een deel daarvan wordt bestraat (ca 1330 m²) en krijgt de bestemming 'Bedrijf', het resterende deel wordt aangewend voor landschappelijke inpassing. Als verevening van deze uitbreiding geldt een sloopopgave van oude opstallen op de locatie Memelinkdijk 6/6A in Hengelo.

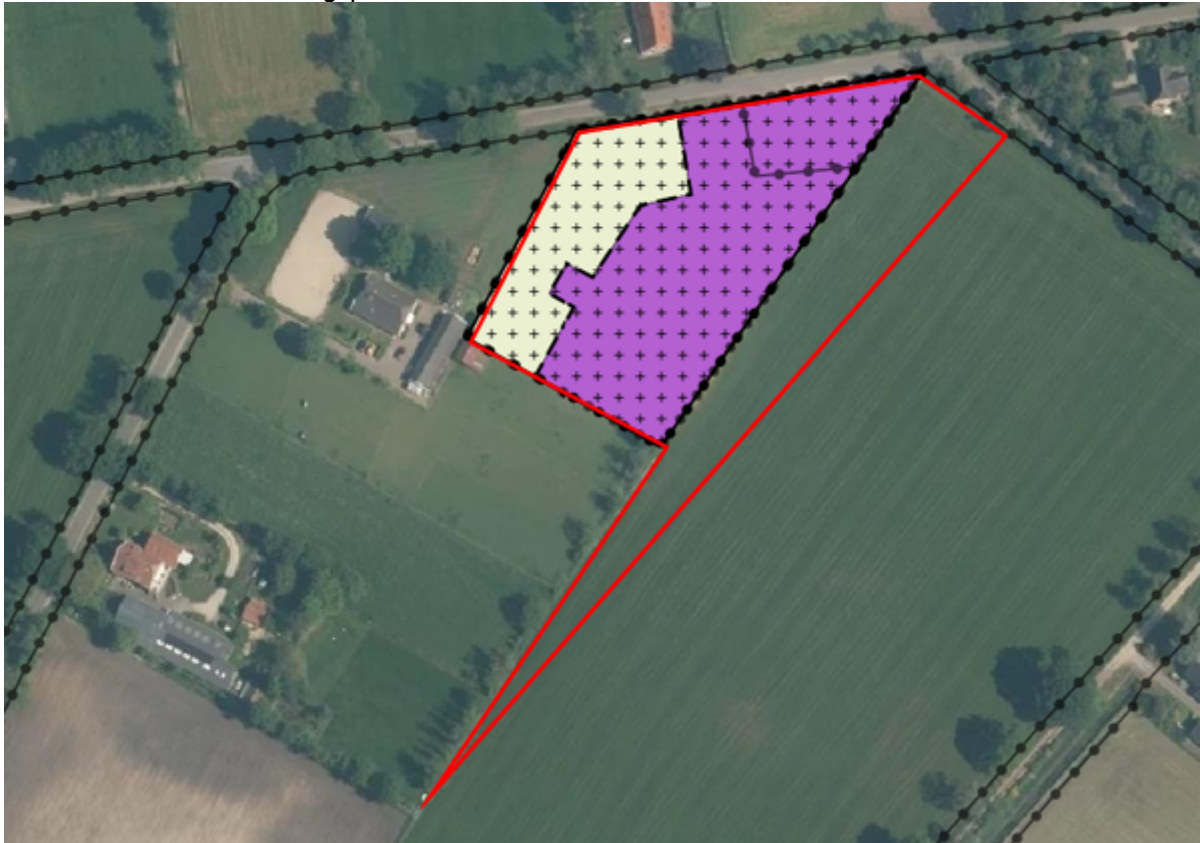
Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan



De rode lijn geeft de nieuwe plancontour aan.

Uitwerking



Het rode vierkant geeft de uitbreiding van het gebouw aan, de paarse markering (voorheen 'Agrarisch') wordt bij de bestemming 'Bedrijf' getrokken, op de groene markering blijft de bestemming 'Agrarisch' gelden waar landschappelijk inpassing plaatsvindt.

Was	Wordt
Bedrijf	Bedrijf
Agrarisch	Agrarisch
Agrarisch	Bedrijf
Waarde – Archeologische verwachting 3	Waarde – Archeologische verwachting 3
Waarde – Archeologische verwachting 1	Waarde – Archeologische verwachting 1

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 31 oktober 2023 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan de bedrijfsuitbreiding van fouragehandel Essink Veevoerders BV aan de Zanddijk 1 in Halle waarbij een opslaghal met 300 m² en het bedrijfsterrein met ca.1330 m² worden vergroot.
2. Voor deze ontwikkeling een wijziging van het Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet te doorlopen

Argumenten

1.1 De bedrijfsvoering verbetert door de uitbreiding.

Initiatiefnemer wenst de bestaande opslaghal met 300 m² uit te breiden. In de huidige situatie worden dagelijks twee verschillende producten opgeslagen binnen de bestaande hal, waarbij het ene product de toegang blokkeert tot het andere product. Hierdoor is de initiatiefnemer veel tijd kwijt met het nutteloos verplaatsen van de producten. Door uitbreiding kan elk product zodanig opgesteld worden in de hal dat de producten direct bereikbaar zijn. De bedrijfsvoering wordt hierdoor aanzienlijk verbeterd.

1.2 Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn uitbreidingen van solitaire niet-agrarische bedrijven toegestaan als de bedrijfsbebouwing onder de 1.000 m² blijft. Dit plan voldoet daaraan. Verder gelden voor dit perceel geen provinciale belangen. Het plan is daarom niet in strijd met het provinciaal beleid.

1.3 De bedrijfsuitbreiding wordt deels op de Memelinkdijk 6/6A in Hengelo verevend en deels via een bijdrage aan het Fonds Bovenwijks.

De gemeente heeft een beleidsregel vastgesteld voor uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'Bedrijf'. Dat stelt dat voor een gebiedsgebonden bedrijf, zoals deze fouragehandel, de m² gebouwuitbreiding 1 op 1 elders worden verevend door sloop. In dit geval is de slooppogave 300 m². Initiatiefnemer is met de eigenaar van Memelinkdijk 6-6A in Hengelo overeengekomen dat hij daar 224 m² aan bebouwing kan slopen. Nadat sloop heeft plaatsgevonden blijft op deze woonbestemming (met 2 woningen) nog ca 475 m² staan.

Het tekort aan slooppeters (300 min 224) = 76 m² wordt met € 20/m² = € 1.520,-- afgedragen aan het Fonds Bovenwijks.

1.4 De uitbreiding van het oppervlak bedrijventerrein wordt landschappelijk gecompenseerd.

Omdat een gedeelte van het aangekochte agrarische perceel wordt bestraat voor het creëren van manoeuvreerruimte krijgt ook dit bestrate gedeelte de bestemming 'Bedrijf'. De toename van het oppervlak bedrijfsterrein bedraagt ca1330 m². Volgens ons uitbreidingsbeleid vindt de verevening hiervoor plaats met een gedegen landschappelijke inpassing.

1.5 Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat

Het bedrijf (fouragehandel: handel in veevoer) betreft volgens het toetsingskader 'Bedrijven en milieuzonering' een categorie 3.1 bedrijf vanwege geluid. Dat betekent dat tussen de bestemmingsvlakken van het bedrijf dat uitbreidt en de woning van derden een richtafstand geldt van 50 meter. Deze afstand bedraagt in alle gevallen (woningen Zanddijk nrs. 3 en 10 en Zieuwentweg 9) ruim meer dan 50 meter. Daarmee blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen. Het bedrijf zelf is geen milieugevoelig object. Omliggende bedrijven worden in hun mogelijkheden niet belemmerd door de uitbreiding.

1.6 Het plan heeft aandacht voor klimaatverandering en waterberging

Voorliggend initiatief voorziet in de aanleg van een wadi waar hemelwater wordt opgevangen. Doordat omliggende gronden bestaan uit weiland en het aangekochte perceel landschappelijk wordt ingericht met o.a. de aanplant van nieuwe bomen wordt er bijgedragen aan het voorkomen van de hittestress. Met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing blijft het mogelijk dat het hemelwater direct kan infiltreren in de bodem.

1.7 De toets aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' geeft groen licht voor uitbreiding.

De Ladder is een voorschrift in het Besluit ruimtelijke ordening dat elk nieuwe stedelijke ontwikkeling bindt aan een motiveringsvereiste, te leveren in de toelichting op het bestemmingsplan. De behoefte moet worden onderbouwd en daarmee aangetoond. Het instrument beoogt 'bouwen voor de leegstand' te voorkomen en de groene open ruimte te beschermen. Omdat de uitbreiding van de gebouwen (300 m²) kleiner is dan 500 m², is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan medewerking worden verleend.

1.8 Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe.

In de ruimtelijke onderbouwing (blz 20) is aangegeven dat met het voorgenomen initiatief de bedrijfsactiviteiten gelijk blijven aan de huidige situatie, slechts de bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid. Van een toename van verkeer op omliggende wegen geen sprake is. Het parkeren gebeurt op eigen terrein.

2.1 Omgevingswet doet per 1-1-2024 zijn intrede.

De initiatiefnemer meldt in zijn aanvraag/ruimtelijke onderbouwing dat zijn project de uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo doorloopt. Per 1 januari 2024 is niet de Wabo maar de Omgevingswet in werking. Inmiddels is met de aanvrager afgesproken dat de procedure voor wijziging van het Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet wordt doorlopen.

Kanttekeningen

1.1 Essink Veevoerder BV heeft in 2019 ook een bedrijfsuitbreiding doorgevoerd.

De gemeente heeft met de vaststelling van het veegplan 2019-1 al eerder meegewerkt aan bedrijfsuitbreiding van dit bedrijf. Toen ging het om een uitbreiding van 300 m² bebouwing en 1.150 m² bedrijfsterrein. Samen met het nieuwe uitbreidingsverzoek dat nu voorligt gaat het om 600 m² gebouwuitbreiding en 2.480 m² bedrijfsterrein. Toetsen we dan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' (argument 1.7), dan zou sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling en komt de vraag naar voren of bedrijfsverplaatsing wenselijk is. Gelet op het feit dat het een gebiedsgebonden bedrijf betreft en de verkeersbewegingen op omliggende wegen niet toeneemt, is opnieuw uitbreiding aan de Zanddijk te verdedigen. Het gebied kan deze ontwikkeling hebben.

1.2 Stikstofonderzoek is nodig

Momenteel is bij de aanvraag geen aandacht besteed aan stikstof. In de toelichting van het wijzigingsplan zullen de resultaten van een stikstofonderzoek moeten zijn opgenomen.

1.3 Het voorliggende erfinrichtingsplan vraagt nog om nadere uitwerking.

Het aangeleverde beplantingsplan is momenteel nog niet geheel in lijn met wat de gemeente wenst. Daarbij komt dat een deel van de beplanting al moest zijn aangebracht ter verevening van de uitbreiding in 2019 en kunnen niet opnieuw als verevening gelden.

1.4 De overeenkomst wordt nog opgesteld

Omdat het landschappelijk inpassingsplan nog verder wordt uitgewerkt, kan deze nog niet als afspraak tussen partijen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Zodra de uitwerking is afgerond gaat het deel uitmaken van de overeenkomst en wordt deze verzonden ter ondertekening.

C. Wat na principeverzoek nog gebeurd is

De initiatiefnemer heeft het stikstofonderzoek, het landschappelijk erfinrichtingsplan aangeleverd. Ook hebben de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst ondertekend waarin alle afspraken zijn vastgelegd onder ander dat het tekort aan sloopmeters van 76 m2 met € 19/m2 (i.p.v. €20/m2) wordt afgedragen aan het Fonds Bovenwijks.

D. Woningbouwcategorieën

nvt