

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Beslisnota principeverzoek Mekkersteeg 2, Horssen

Collegedatum: 29 oktober 2024

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

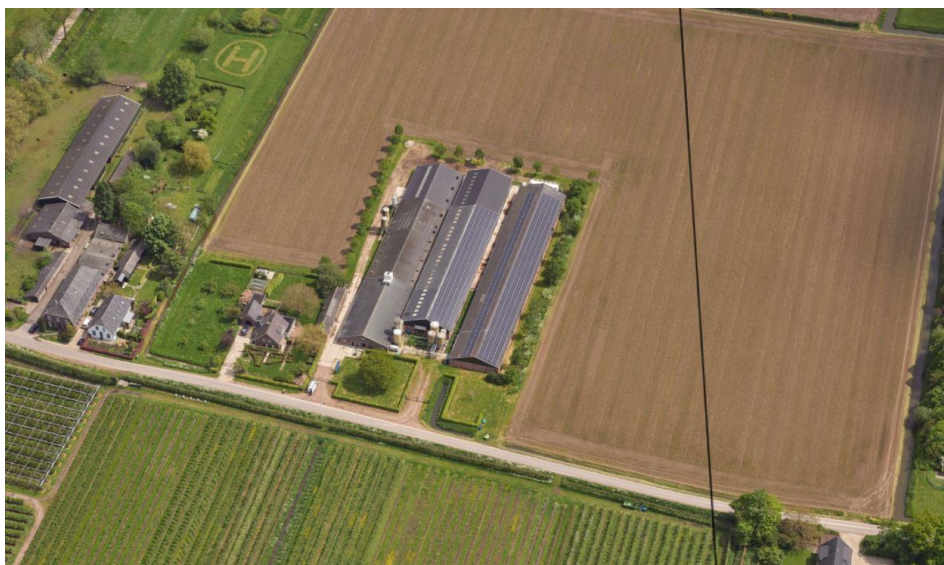
1. In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Mekkersteeg 2 in Horssen.
2. Aan de principemedewerking de volgende voorwaarden te koppelen;
 - a. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente.
 - b. De veehouderij verdwijnt; de agrarische functie wordt een woonfunctie.
 - c. De +/- 4.600 m² aan aanwezige varkensstallen worden gesloopt.
 - d. Bij de voormalige bedrijfswoning is een bijgebouw van 250 m² toegestaan.
 - e. De woonfuncties komen op 50 meter vanaf de tegenover gelegen spuitzone.
 - f. Er vindt natuurontwikkeling plaats, het perceel wordt landschappelijk ingepast.
 - g. De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog.
3. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief aan de initiatiefnemer.

Aanleiding

Aan de Mekkersteeg 2 in Horssen is een varkenshouderij gevestigd. De Initiatiefnemer staat met zijn huidige veehouderij voor de keuze of hij door zal gaan. Of dat via de LBV-regeling (Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties) gekozen wordt voor het beëindigen van het bedrijf. Dat is alleen mogelijk, na een positief besluit op het door de initiatiefnemer ingediende principeverzoek.

Het principeverzoek vraagt medewerking aan het beëindigen en slopen van de agrarische opstallen. Doordat de gronden in bezit blijven van de initiatiefnemer, wordt verzocht om een groter bijgebouw te mogen realiseren bij de voormalige bedrijfswoning. Compensatie voor de sloop van de intensieve veehouderij is om twee woningen te bouwen.

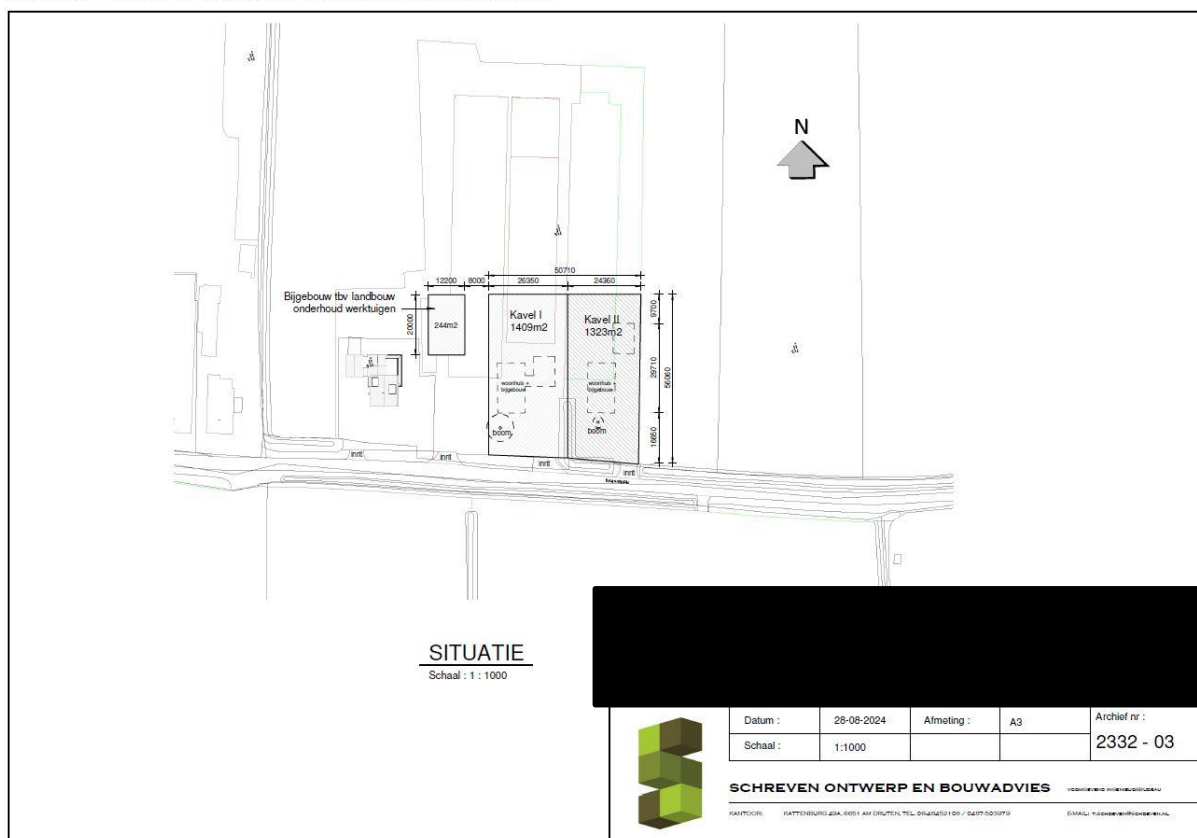
Met deze beslisnota wordt medewerking gevraagd aan dat ingediende principeverzoek.



Huidige situatie



Figuur 3. Te slopen gebouwen (bron: DLV Advies)



Toekomstige situatie

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
n.v.t.	-

Gewenst resultaat

Het nemen van een besluit over het ingediende principeverzoek.

Argumenten

1.1 *Dit plan sluit aan op de landelijke LVB-regeling (Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties).*

Om de stikstofuitstoot te reduceren, kunnen agrariërs via de rijksoverheid in aanmerking komen voor de LVB-regeling. Daarbij krijgen zij een vergoeding als zij hun (intensieve) veehouderij beëindigen. De eigenaar van het bedrijf aan de Mekkersteeg 2 in Horssen komt in aanmerking om deel te nemen aan deze regeling. Een voorwaarde daarvoor is dat de gemeente positief besluit over het principeverzoek van deze initiatiefnemer. Dat verzoek tot medewerking ligt nu voor.

2.1 *De werkwijze bij eventuele planschade ligt vast in deze realisatieovereenkomst.*

Als directe omwonenden of bedrijf in deze omgeving vanwege de uitvoering van het plan planschade claimt en toegewezen krijgt, is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer die kosten betaalt en deze niet bij de gemeente terecht zullen komen.

2.2 *Dit zijn de voorwaarden die worden gesteld om mee te doen aan de LVB-regeling;*

Om deel te kunnen nemen aan de LVB-regeling moet de (intensieve) veehouderij worden beëindigd. Tevens dienen de bijbehorende agrarische opstallen gesloopt te worden.

2.3 *Het grotere bijgebouw is nodig voor opslag van klein materiaal voor privégebruik.*

De initiatiefnemer blijft eigenaar van de aanwezige gronden. Voor het onderhouden van het terrein, is relatief groot materieel nodig dat in een opslag worden gestald. Voor elke vierkante meter gesloopte voormalige bedrijfsgebouwen mag 60% worden teruggebouwd in de vorm van bijbehorende bouwwerken, tot een maximale oppervlakte van 250 m². In deze situatie is dit verzoek tot een groter bijgebouw binnenplans mogelijk en akkoord.

2.4 *Tegenover dit perceel is een fruitteeltbedrijf actief met de bijbehorende spuitzone.*

Om een woonfunctie mogelijk te maken, is er een minimale afstand van 50 meter vereist vanaf een spuitzone. Tegenover dit perceel zit een actief bedrijf met spuitzone. Zodoende dat de woonfunctie met de woningen verder van de weg af moeten komen, om aan deze verplichte afstand tot aan de spuitzone te voldoen. Hieraan voldoet de aangepaste opzet.

2.5 *Deze aanvulling is onderdeel van het verzoek tot principemedewerking;*

In de aanvraag geeft de initiatiefnemer aan dat sprake is van natuurontwikkeling op het perceel, als medewerking wordt verleend aan het principeverzoek. Deze meerwaarde van het plan wordt hierbij vastgelegd als voorwaarde van onze principemedewerking.

2.6 Het voeren van een omgevingsdialoog resulteert in transparantie en duidelijkheid richting de buurt over het initiatief.

De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van de omgevingsdialoog. Met de brief over het positieve besluit op het principeverzoek, ontvangt de initiatiefnemer ook de flyer met uitleg en tips over de te voeren omgevingsdialoog/bewonersparticipatie.

3.1 Met deze brief informeren wij de initiatiefnemer over het besluit van het college.
In de bijlage van deze beslisnota is deze brief met de gestelde voorwaarden opgenomen.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Uit de nog aan te leveren Ruimtelijke Onderbouwing moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het plan is tot nu toe op de ogenschijnlijk meest belangrijke beleidsterreinen getoetst en waar nodig daarop aangepast. Zo zijn beide compensatiewoningen iets opgeschoven, om de benodigde afstand te halen tot aan de tegenover dit plangebied gelegen spuitzone. En komen ze binnen het huidige agrarische bouwvlak in plaats van er buiten.

Bij de verdere uitwerking, vragen wij initiatiefnemers om middels onderzoek aan te tonen dat hun verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ETFAL. Hierbinnen vindt de brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid. Milieueisen o.a. vanwege stank en het geluid. Maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en bescherming van culturele en archeologische waarden. Die afwegingen vinden plaats doordat er voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in de diverse wet- en regelgevingen. In de ruimtelijke onderbouwing van dit plan moet door de initiatiefnemer worden aangetoond dat wordt voldaan aan deze wet- en regelgeving.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek worden legeskosten in rekening gebracht. Dit staat in de legesverordening. Die kosten zijn € 412,-. Voor het vervolg van de ruimtelijke procedure, dient de initiatiefnemer ook de bijbehorende leges te betalen.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het besluit van uw college.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na akkoord op het principeverzoek, dient de ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Daarbij is het nodig enkele onderzoeken te doen, die samen de ruimtelijke onderbouwing vormen. Daarmee wordt aangetoond of het plan ruimtelijk akkoord is.

Geheimhouding:

n.v.t.