

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Bettinkdijk 6-6a te Bathmen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-09-2025
Notanummer	: 2025-557
Datum	: 2-09-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 2 Overzicht sloop, mei 2024.pdf, Bijlage 3 Erf- en Landschapsplan Bettinkdijk 6-6a 22 juli 2024.pdf

Parafering

27-08-2025: Teamleider Projectadvisering26-08-2025: Wethouder27-08-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling

Agendering

* 27-08-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 29-08-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

2-09-2025

B & W d.d.: 2-09-2025

Besluit

1. De anterieure overeenkomst aan te gaan ten behoeve van een transformatie van een melkveehouderij naar een paardenhouderij en het splitsen van de bedrijfswoning in 2 bedrijfswoningen, in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Bettinkdijk 6-6a te Bathmen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst

Inleiding

Op 22 februari 2024 is de intentieovereenkomst (IOK) ondertekend door de partijen. Op basis van de IOK zijn de plannen verder uitgewerkt. In de anterieure overeenkomst worden de afspraken uit de intentiefase vastgelegd.

Initiatiefnemers wensen aan de Bettinkdijk 6-6a te Bathmen een transformatie te realiseren van een melkveehouderij naar een paardenhouderij met maximaal 34 paardenboxen, het splitsen van de bedrijfswoning (1200 m³) in 2 bedrijfswoningen en het veranderen van het bouwvlak.

Er wordt gebruik gemaakt van de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie'. Hieruit volgt dat uitsluitend 34 paarden gehouden mogen worden en niet meer (of andere) dieren (tenzij er sprake is van gelijke stikstofdepositie).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zodat :

1. Delen van bijgebouwen worden gesloopt met een totale oppervlakte van 424 m² (bijlage 2);
2. Het erf landschappelijk wordt ingepast conform het erf- en landschapsplan (bijlage 3);
3. De maatregelen voor het Natuurinclusief bouwen (NIB) worden uitgevoerd (bijlage 4);
4. De karakteristieke boerderij wordt opgewaardeerd conform het beeldkwaliteitsplan (bijlage 5).

Kader

Gemeentewet, Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Betrokken partijen en participatie

* Participatie met de omgeving heeft op 31 juli 2024 plaatsgevonden. Ook de spuitzonering is besproken met de betreffende grondeigenaar. Er zijn geen bezwaren naar voren gebracht.

* De Provincie Overijssel heeft op 18 april 2025 positief geadviseerd op het plan. Als aandachtspunt is meegegeven het behoud van donkerte in het buitengebied in relatie tot de verlichting van de paardenbak. Dit moet worden onderbouwd in het wijzigingsplan.

* Initiatiefnemers hebben afgestemd met het Waterschap Rijn en IJssel door het indienen van een watertoets. Naast de paardenbak wordt een infiltratiesloot aangelegd. De normale procedure is van toepassing.

* Indien er t.z.t. voor vergunningplichtige activiteiten een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan moet de aanvrager voorafgaande aan het indienen communiceren met de omgeving.

Toelichting op participatiebeleid

Niet van toepassing

Argumenten voor en tegen

Het voornemen bestaat om de Bettinkdijk 6-6a te transformeren naar een paardenhouderij. In de te splitsen boerderij (1200 m³) komt de eigenaar met familie te wonen. In het wijzigingsplan worden 2 bedrijfswoningen in 1 volume mogelijk gemaakt. De agrarische melkveehouderij is beëindigd. De eigenaar neemt deel aan de landelijke LBV regeling, wat staat voor "Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie". Met de regeling 'Kansen Uit Buiten' willen de eigenaren het erf gaan transformeren van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'paardenhouderij'.

Het bouwvlak komt om de paardenbak heen, waardoor een deel aan de oostkant komt te vervallen en het bouwvlak van 1,1 ha naar 0,93 ha gaat. De paardenbak wordt 20 bij 60 meter en krijgt 8 lichtmasten. Door het tussenlid te verwijderen wordt het karakteristiek van de boerderij en de schuur hersteld en versterkt. Een gedeelte van de schuren wordt gesloopt ten behoeve van de ruimtelijk kwaliteit. De slooppoppervlakte is 424 m². Ter compensatie wordt op het achtererf een nieuwe schuur gebouwd met een oppervlakte van 235 m². Er worden 13 parkeerplaatsen

aangelegd. De gronden worden landschappelijk worden ingepast, waarbij de natuurwaarden worden versterkt door het toevoegen van 200 m² aan erfbos.

Er zijn geen belemmeringen uit oogpunt van milieu, natuur, archeologie, bereikbaarheid. Er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Aandachtspunt: spuitzone

In de huidige situatie wordt er al gewoond en is een tuin aanwezig. Met de woningsplitsing ontstaat er geen nieuwe situatie voor het aspect spuitzone, omdat er geen uitbreiding van de boerderij en tuin plaatsvindt. De omliggende gronden aan de noordzijde van de Bettinkdijk zijn in eigendom van de huidige eigenaar. Daar moet een spuitzone van 50 meter worden opgenomen, zodat bij een eventuele toekomstige verkoop is geborgd dat drift van gewasbescherming niet in/op de woning en tuin komt en de gezondheid van de bewoners niet in het geding komt.

Aan de zuidkant van de Bettinkdijk zijn agrarische gronden van een andere grondeigenaar aanwezig. De afstand van de woning tot die grond is iets minder dan 50 meter (ca. 46 m). In principe heeft die eigenaar vanuit de zorgplicht al rekening te houden met de bewoners van Bettinkdijk 6-6a. (Artikel 2a van de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden).

De sloot die langs de Bettinkdijk loopt is van het Waterschap Rijn en IJssel. Het is wettelijk geregeld dat afstand tot de sloot moet worden aangehouden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Hierdoor komt de afstand bijna op 50 meter te liggen. De grote schuur van 43 meter breed staat bovendien tussen de woning en het naburige weiland en zal drift van gewasbescherming tegenhouden. Dit alles maakt dat het opleggen van een spuitzone aan de zuidkant niet nodig is.

Aandachtspunt: stikstof

Voor de melkveehouderij is 1.025 kg stikstof vergund. Voor de nieuwe ontwikkeling is een gedeelte van deze stikstof nodig. Op 8 april 2025 is de handreiking "toestemmingsverlening voor de resterende activiteit bij deelname aan verschillende beëindigingsregelingen" opgesteld door onder andere de Provincie Overijssel. De LBV-regelingen zijn gericht op vrijwillige beëindiging van veehouderijlocaties ter reductie van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste Natura 2000-gebieden. Daarbij is integraal onderdeel van de beëindigingsmaatregel dat deelnemers na de beëindiging op de locatie een nieuw project kunnen uitvoeren mits de stikstofemissie van dat nieuwe project relatief beperkt is. De toegestane stikstofemissie van de nieuwe activiteit wordt vastgelegd en mag maximaal 15% bedragen van de agrarische activiteit die wordt beëindigd. Met het plan Bettinkdijk 6-6a is er een afname van stikstofuitstoot met 86% door de afname van de dieraantallen en het veranderen van de diersoort. Het plan blijft daarmee binnen het door de Provincie gestelde maximum van 15%.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief nadeelcompensatie, komen voor rekening van initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie



Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een wijziging van het omgevingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dat wijzigingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure. Het te wijzigen Omgevingsplan gaat t.z.t. naar de raad om vast te laten stellen.