



Nota

Voor burgemeester en wethouders  
Nummer: 18INT00101



Datum vergadering:

27 FEB. 2018

Nota openbaar: Ja, de nota is openbaar

► **Onderwerp: B&W-advies: Principeverzoek Hammerweg 13 te Marle**

**Advies:**

- 1) In principe medewerking verlenen aan het verzoek van Korfker Architecten, onder voorwaarden zoals genoemd in het advies.
- 2) De cie GGB hierover om advies vragen.
- 3) Korfker Architecten van uw besluit op de hoogte brengen.

**Besluit B en W:**

*Conform advies*

**Korte samenvatting:**

Korfker Architecten heeft uw college verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een Rood-voor-rood woning en een vervangende woning voor alle opstallen aan Hammerweg 13 te Marle. Advies is onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek.

**Aanleiding:**

Korfker Architecten heeft namens de familie Willemsen (Hammerweg 13 te Marle) een principeverzoek ingediend voor de bouw van twee woningen aan de Leemkampweg. De wens is om alle opstallen (dus woning en bijgebouwen) te slopen. Daarvoor in de plaats wil men een vervangende woning + een rood-voor-rood woning aan de Leemkampweg. Voor meer informatie is het verzoek bijgevoegd (17INK09465).



Luchtfoto van boerenerf en aangrenzend de sportclub

**Relevante eerdere besluiten:**

nvt

**Doelstelling:**

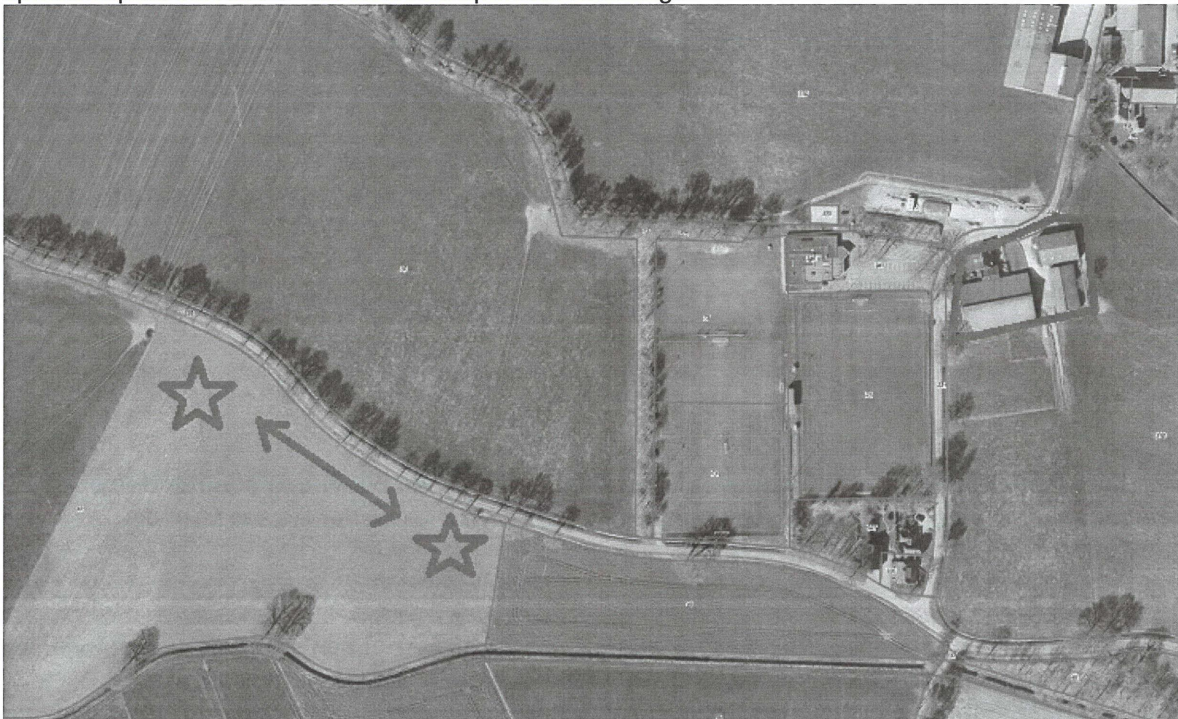
De herbouw van de bestaande woning op een locatie verderop aan de Leemkampweg en het oplossen van de parkeerproblematiek bij het sportcomplex/buurthuis de Leemkamp.

**Oplossing:**

Het verzoek van Korfker gaat uit van sloop van alle opstallen op Hammerweg 13. Het bedrijf wordt dus in zijn geheel verwijderd. Daarnaast voorziet men in een oplossing voor de parkeerproblematiek nabij het sportcomplex van MVV '69. Doel is herziening van het geldend bestemmingsplan voor de locaties genoemd in het verzoek: de twee locaties van de woningen en de voormalige boerderij van de familie Willemsen.

***Het bestemmingsplan***

Het perceel Hammerweg 13 heeft de agrarische bestemming, inclusief bouwblok voor een agrarisch bedrijf. Het sportcomplex van MVV '69 heeft de sportbestemming.

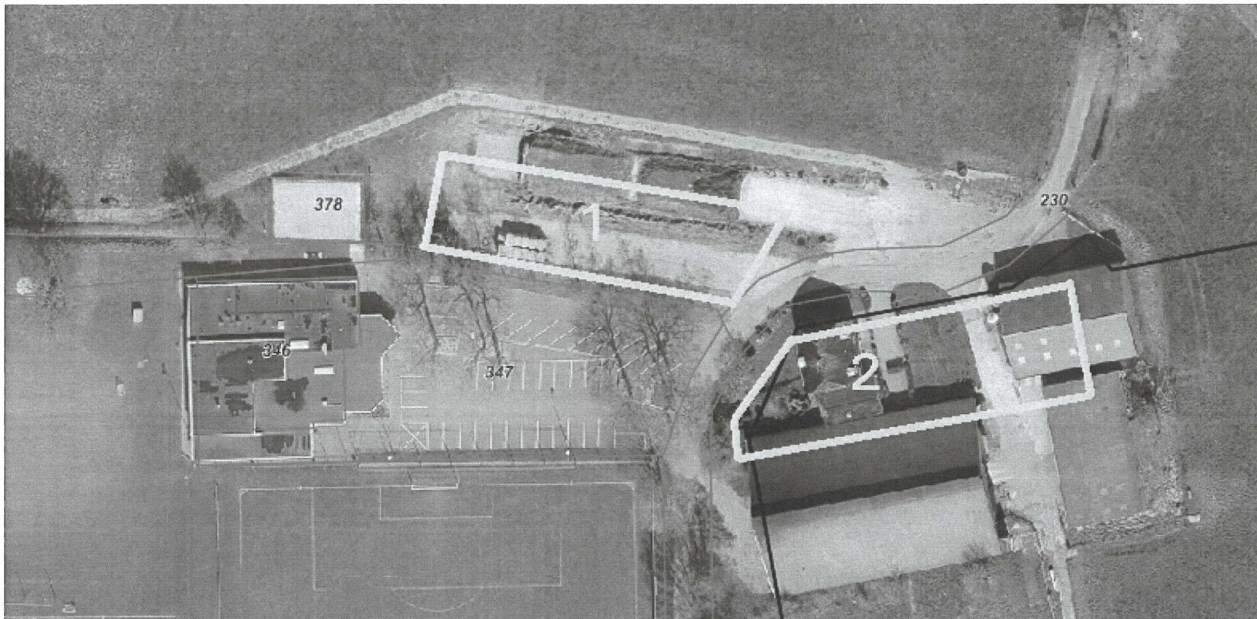


De beoogde locatie voor de beide woningen hebben beide een agrarische bestemming zonder bouwblok. De slooplocatie is rechts aangegeven op de bovenstaande luchtfoto en de beide bouwlocaties links met een ster.

***Situatie parkeren***

Vanuit de initiatiefnemer en vanuit de gemeente is geconstateerd dat er bij tijd en wijle de nodige parkeerproblemen zijn bij de Leemkamp. Het komt er op neer dat er regelmatig onvoldoende capaciteit is. Mede omdat de familie Willemsen grondeigenaar is van aanliggende gronden, is het mogelijk om dit ruimtelijke aspect te combineren met het verzoek van de familie.

Er is nog geen formeel parkeeronderzoek geweest, maar op basis van waarnemingen stelt de afdeling Verkeer dat een toename van tussen de 20 en 30 parkeerplaatsen gewenst is. Het exacte aantal zal bij de uitwerking en in overleg met de gebruikers bepaald worden. In principe zou dit op twee plekken nabij de huidige parkeerplaats kunnen: ten oosten (2) van de bestaande toegangsweg of ten noorden (1) van de bestaande parkeerplaats. De fysieke ruimte is voorhanden op beide plekken. Bij uitwerking van het ontwerpplan kan hier een keuze in gemaakt worden. Locatie 1 is de voorkeurslocatie, functies blijven dan het dichtst bij elkaar en de impact op de omgeving is dan het meest klein. Het uitwerken geschiedt in overleg met de Leemkamp/MVV '69 zoals hierboven aangegeven.



### *Rood-voor-rood (RvR) woning en herbouw bestaande woning*

Bij RvR wordt uitgegaan van 850 m<sup>2</sup> te slopen voormalige (agrarische) bebouwing, in ruil voor een woning. Het aantal sloopmeters is aanwezig. Normaliter is de huiskavel de eerst aangewezen plek voor het herbouwen van de RvR-woning. Mede vanwege de parkeersituatie heeft de familie Willemsen de voorkeur om op een ander perceel nieuw te bouwen. Dit perceel is gekozen aan de Leemkampweg (zie verzoek). Dit geldt dan voor de bestaande bedrijfspand die herbouwd wordt als burgerwoning en voor de nieuwe RvR woning.

In rood-voor-rood situaties passen we het principe toe dat de compensatiewoning op de plek van, of in de directe omgeving van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd (op of nabij het boerenerf). Daarvan wordt hier afgeweken.

In dit geval wordt dat ruimtelijk acceptabel geacht omdat enerzijds hiermee de parkeersituatie bij de Leemkamp sterk verbetert en anderzijds het bouwen van een rood-voor-rood woning op het boerenerf juist zou leiden tot meer overlast voor de (toekomstige) bewoners op die plek. Immers, dat is een van de motieven om de huidige woning tevens te verplaatsen (zie hieronder bij milieuaspecten).

In afwijking van het verzoek zijn wij van mening dat de beide woningen op een kortere afstand van elkaar gebouwd moeten worden, vanwege het principe van bebouwingsconcentratie. Enige afstand tussen de woningen kan opgevuld worden met bijvoorbeeld een groenstrook of een fruitboomgaard.

### *Het buurthuis*

Kantine/buurthuis de Leemkamp heeft nu de sport bestemming. Korfker vraagt tevens in zijn verzoek of het buurthuis niet ook de maatschappelijke bestemming zou moeten krijgen, omdat er sprake zou zijn van een veranderend gebruik. Ons is niet gebleken dat het primaire gebruik van de accommodatie nu meer een maatschappelijke functie betreft. De accommodatie benutten als b.v. vergaderaccommodatie of voor overige buurthuis-gerelateerde activiteiten achten wij als ondergeschikt gebruik en passend binnen het huidige bestemmingsplan.

### *Milieuaspecten*

De huidige in de loop der jaren ontstane situatie is milieutechnisch een overbelaste situatie. De woning van de familie Willemsen is te dicht gelegen op de inrichting van het sportpark/buurthuis met parkeren. In de praktijk is er als genoemd sprake van overlast. Het realiseren van de beide woningen op de andere plek is vanuit het milieu-aspect gewenst. Een overlast-situatie wordt dan opgelost.

### *Conclusie*

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Korfker Architecten, onder de voorwaarde dat:

- 1) Hij een concept-bestemmingsplan aanlevert waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 2) Een landschapsinpassingsplan onderdeel is van dit concept-bestemmingsplan.

- 3) De uitwerking van het onderdeel rood-voor-rood voldoet aan het gemeentelijk Rood-voor-Rood beleid, met dien verstande dat de locatie van (her)bouw verderop aan de Leemkampweg is en dat de woningen korter op elkaar gebouwd worden.
- 4) In de uitwerking van het concept bestemmingsplan wordt ruimte gereserveerd voor de realisatie van 20 a 30 parkeerplaatsen ten oosten óf ten noorden van de huidige parkeerplaats.
- 5) De grond die wordt benut bij het realiseren van de nieuwe parkeerruimte wordt om niet overgedragen aan de gemeente Hellendoorn.
- 6) De gemeentelijke accommodatie houdt de huidige bestemming.

**Effecten:**

Het saneren van een overlastsituatie voor bewoners, het oplossen van parkeerproblematiek bij de Leemkamp en de sloop van (voormalige) agrarische opstallen.

**Planning:**

nvt

**Financiële consequenties:**

De gemeentelijke kosten (ook aanleg parkeerplaats) worden op de initiatiefnemer verhaald via een anterieure overeenkomst, of op basis van de legesverordening. Aanvullend zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden.

**Personele consequenties:**

Het verzoek wordt opgepakt binnen de bestaande formatie.

**Juridische consequenties:**

De gebruikelijke beroepsprocedure bij een bestemmingsplanprocedure is van toepassing indien het plan wordt vastgesteld. Daarnaast zal met de initiatiefnemer een rood-voor-rood overeenkomst wordt gesloten, wat in deze situaties gebruikelijk is.

**Informatisering / Automatisering:**

Er zal een bestemmingsplan worden gemaakt dat voldoet aan de digitale eisen die de wet er aan stelt.

**Burger- en overheidsparticipatie:**

De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de communicatie richting omwonenden. Gebruikelijk is dat in het voortraject een inloop- of infoavond wordt georganiseerd door de aanvrager.

**Communicatie:**

De communicatie verloopt via de gebruikelijke kanalen zoals het Hellendoorn Journaal en de Staatscourant.

**Overige consequenties:**

nvt