



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 14INT01359



Datum vergadering:

6 MEI 2014

Nota openbaar: Ja

▶	Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan op basis van de regeling regeling Rood voor Rood met gesloten beurs: sloop agrarische gebouwen op locaties Esweg 19b Daarle en op de kruising Reefhuisweg/Hancateweg Oost te Egede/Hellendoorn en bouw nieuwe woning op locatie Esweg 19b te Daarle
---	-------------------	---

Advies:

1. De raad voorstellen om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.
2. De raad voorstellen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
3. De raadcommissie Grondgebied wordt om advies gevraagd.
4. Na vaststelling door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor het bieden van mogelijkheid tot indienen van beroep.

Besluit B en W:

CONFORM ADVIES.

Korte samenvatting:

In het kader van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt op de locaties Esweg 19b te Daarle en op de kruising Reefhuisweg/Hancateweg Oost te Egede/Hellendoorn. Op de locatie Esweg 19b wordt een extra woning gerealiseerd. Beide slooplocaties worden landschappelijk ingepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 25 januari 2014 tot en met vrijdag 7 maart 2014. Er is op 6 maart 2014 één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door een naburige bewoner met ter plaatse een agrarisch bedrijf. De bezwaarde geeft aan beperkt te worden in zijn bedrijfsvoering. In de beoordeling van de zienswijze is aangegeven, dat het plan rekening houdt met de milieueisen, zoals deze op dit moment geldend zijn. De bezwaarde verwacht, dat de regels "strenger" gaan worden. Er is geen aanleiding om op dit moment tot een dergelijke conclusie te komen. De zienswijze wordt niet overgenomen. Er zijn verder geen punten tot aanpassing. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld door de raad.

Aanleiding:

Bouwbedrijf Karsten uit Daarlerveen heeft de locatie Esweg 19b al langer in bezit met als doel om aldaar de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs toe te passen. De locatie betreft enkele oude rundveestallen. De woonboerderij op de locatie Esweg 20 en deze oude rundveestallen vormden eerder een boerderij met melkkoeien. De doelstelling van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs is het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, om via die manier de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Als compensatie kan voor de sloop van alle bedrijfsgebouwen op een erf en een minimale oppervlakte van 850 m² een woning gerealiseerd worden. Op deze locatie is echter slechts 650 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen beschikbaar, zodat er een andere locatie bij gevonden moest worden. De andere locatie is gevonden middels de voormalige varkensstal, die staat op de kruising Reefhuisweg/Hancateweg Oost te Egede/Hellendoorn. Deze stal is eigendom van de familie Koldewee, wonend Hancateweg Oost 16. Op 5 oktober 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders in principe ingestemd met de gevraagde ontwikkeling.

Landschappelijk gezien is het bouwen op het perceel Esweg 19b haalbaar. De nieuwe woning is ingepast op de locatie van de te slopen schuren en past daarmee binnen het bestaande



(Code voor postverwerking)

bebouwingspatroon rondom de Daarleres. De bestaande eikenrij langs de Esweg blijft behouden. Deze rij is beeldbepalend in het landschap en begeleidt vrijwel de gehele Esweg, die rond de karakteristieke Daarleres ligt. Op de noordelijke perceelgrens is een eikenrij ingepast en op de zuidelijke grens een houtwal. Dit versterkt het groene kader van erfbeplantingen. De oostzijde is open gelaten vanwege het uitzicht over het landschap. Op het erf is een enkele solitaire boom geplaatst om het erf meer karakter te geven.

Bij de slooplocatie aan de Reefhuisweg/Hancateweg Oost wordt een nieuwe eikenrij langs de weg geplaatst, passend bij de cultuurhistorie van dit gebied.

Het plan is uitgewerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de locatie Esweg 19b te Daarle. Voor de andere slooplocatie geldt, dat ter plaatse geen agrarisch bouwblok aanwezig is. Daarmee zijn er geen bouw mogelijkheden. Na sloop van de stallen mogen deze niet meer teruggebouwd worden.

Het naastliggende melkveehouderijbedrijf op de locatie Esweg 18 geeft beperkingen voor de invulling van de kavel voor de compensatiewoning. De nieuw te bouwen woning dient op minimaal 50 m van de rand van het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden. Daarmee blijft er een gebied over van ongeveer 25 m bij 40 m, waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden. Het bestemmingsplan voorziet in het hanteren van deze minimale afstand van 50 m.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen in de periode van 25 januari 2014 tot en met vrijdag 7 maart 2014. Er is op 6 maart 2014 één zienswijze ingediend.

Relevante eerdere besluiten:

10INT01038 Besluit college om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot toepassing van de regeling Rood voor Rood middels sloop op de locaties Esweg 19b te Daarle en Hancateweg Oost 16 te Hellendoorn. De compensatiewoning wordt gebouwd op de locatie Esweg 19b te Daarle

Doelstelling:

Toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs en bouw mogelijkheid bieden middels een procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

Oplossing:

De zienswijze is ingediend door de eigenaren van de naastliggende boerderij op de locatie Esweg 18 te Daarle. Zij vinden een burgerwoning niet passend op deze locatie, omdat de afstand tot het bouwblok en de kuilvoeropslagplaatsen te beperkt is. Het is hun verwachting, dat de benodigde afstanden in de toekomst groter kunnen worden. Daarnaast ervaren zij risico van overlast omdat op agrarische bedrijven in de zomer langer wordt doorgewerkt bij gunstige weeromstandigheden. Verzoek is om niet te kiezen voor de bestemming "wonen", maar de agrarische bedrijfsgebouwen te renoveren of te herbouwen. Bezwaarde is in eerste instantie onjuist geïnformeerd door een medewerker van de gemeente. Hij is door derden op de hoogte gesteld van het plan, wat vanaf 25 januari ter inzage heeft gelegen.

De reactie op deze zienswijze is als volgt:

Voor wat betreft de inpassing van de woning in relatie tot het naastliggende agrarische bedrijf is zorgvuldig naar de afstanden gekeken. De huidige afstand van de luchtinlaat/luchttuitlaat van de bedrijfsgebouwen tot de geplande compensatiewoning bedraagt ongeveer 85 m. De benodigde afstand is 50 m als afstand tussen de gevel van een burgerwoning en een luchtinlaat/luchttuitlaat van een stal met melkrundvee. Aan deze afstand wordt nu ruim voldaan. Bezwaarde kan ook de nu nog aanwezige ruimte binnen het bouwvlak benutten voor uitbreiding van zijn bedrijf. De afstand tot de nieuw te bouwen woning blijft binnen het huidige bestemmingsplan op minimaal 50 m. Daarmee wordt voldaan aan de eisen voor wat betreft geur. De kuilvoeropslagplaatsen liggen tot ongeveer 35 m vanaf de nieuw te bouwen woning. Het milieuaspect, wat hier van toepassing is, is de productie van geluid ten tijde van inkuilen en het uithalen van voer in de winterperiode. De minimaal benodigde afstand bedraagt 30 m als richtlijnafstand vanuit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering".

Daarmee voldoet het verzoek aan de eisen gesteld vanuit de verschillende milieuaspecten. Bezwaarde verwacht, dat de afstanden in de toekomst groter worden. Er zijn geen voornemens bekend tot aanpassing van wetgeving op dit gebied. Daarmee is dit argument niet gegrond. Het langer doorwerken op een agrarisch bedrijf is bekend en normaal gebruik in het buitengebied. In voorkomende gevallen kan dit leiden tot meer geluid nabij de compensatiewoning. Het geluid van rijdende trekkers/machines op het erf of op het land wordt echter niet meegenomen in de beoordeling van geluidsoverlast en is volgens de huidige wetgeving toegestaan. Bezwaarde is aanvankelijk onjuist geïnformeerd, maar later binnen de periode van het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan is bezwaarde wel juist geïnformeerd. Hij heeft zijn zienswijze ingediend. Daarmee is hij niet in zijn mogelijkheden belemmerd en is zijn zienswijze beoordeeld.

De ingediende zienswijze wordt niet overgenomen.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan ambtelijk te wijzigen.

Advies is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen door de raad.

Effecten:

Met toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs worden niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt op de locatie Esweg 19b te Daarle en op de locatie Hancateweg Oost 16 te Hellendoorn. Als compensatie ontstaat er een nieuwe woning en vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.

Planning:

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Na de vaststelling op waarschijnlijk 1 juli 2014 wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor het bieden van mogelijkheid van indienen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële consequenties:

Alle afspraken ten behoeve van dit rood voor rood project zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld tussen partijen, waarmee het risico van planschade is gelegd bij bouwbedrijf Karsten.

De leges voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen ingevolge de legesverordening 2013 € 4.571,00, te verhogen met twee maal de kosten van een publicatie in het Hellendoorn Journaal à € 28,90. Totale leges derhalve € 4.628,80.

Personele consequenties:

Nvt

Juridische consequenties:

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerp voldoet niet aan de wijzigingsbevoegdheid vanwege de realisatie van de compensatiewoning op de plek van de te slopen schuren. Ter plaatse is geen agrarisch bouwvlak aanwezig. Daarom dient de raad het bestemmingsplan vast te stellen.

Informatisering / Automatisering:

Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:

Nvt

Communicatie:

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Na het besluit van uw college wordt aanvrager en indiener zienswijze geïnformeerd aangaande uw besluit.

Overige consequenties:

Nvt