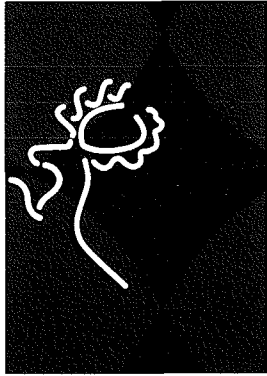


Punt 7. : Vaststelling bestemmingsplan
"Herziening Buitengebied 2009,
Zuidelijke Kanaaldijk en
Schuilenburgerweg"

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Op 2 februari 2010 zijn de bestemmingsplannen vastgesteld voor de realisatie van landgoedwoningen en compensatiewoningen op de locaties Zuidelijke Kanaaldijk, familie Luchtenberg, en Schuilenburgerweg, familie Kloosterman.

De herijking van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) door de provincie is op dit moment in uitvoering en leidt tot het realiseren van minder natuur vanwege minder beschikbare geldmiddelen.

Voor de locatie van het landgoed aan de Zuidelijke Kanaaldijk (Luchtenberg) leidt dit tot een versnelde uitvoering van het Reggeherstelproject. Gevolg is een eerdere beëindiging van het bedrijf. Vanuit de planuitwerking is het gewenst de te vernieuwen bedrijfswoning op een 15 m grotere afstand te bouwen van de nieuwe loop van de Regge. Daarnaast wordt een gedeelte van de Mekkelinkweg verlegd en verhard. Bovendien wordt een agrarisch perceel in de hoek Zuidelijke Kanaaldijk/Mekkelinkweg omgevormd naar de bestemming 'Natuur'.

Voor de locatie van het landgoed Schuilenburg geldt, dat nog enkele percelen omgevormd moesten worden naar de bestemming 'Natuur'. Daarnaast geldt, dat er vanwege de beperkte geldmiddelen gewerkt is aan het realiseren van aaneengesloten natuur langs de Regge. Hiertoe zijn gronden geruild en onderdeel daarvan is, dat een deel van het landgoed Schuilenburg weer de agrarische bestemming krijgt. Het landgoed blijft daarbij voldoen aan de voorwaarden voor de vorming van een landgoed.

De versnelde beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Zuidelijke Kanaaldijk leidt tot aanpassingen in de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf van Kloosterman. Het jongvee werd in de winterperiode gehuisvest in het nu versneld te beëindigen bedrijf aan de Zuidelijke Kanaaldijk (locatie Luchtenberg). Bij de landgoederen is het mogelijk 300 m² extra bebouwing te realiseren. Wens is dit te realiseren in de vorm van een beheerveldschuur. Vanuit deze schuur kan het (jong)vee verzorgd, bijgevoerd worden, en zo nodig gehuisvest worden. Onderdeel van de bedrijfsvoering is het zo lang mogelijk laten grazen van vee (met name jongvee) in de natuurgebieden. In verband met het gewenste toezicht op het vee grazend binnen zowel het landgoed als binnen de gronden van het Reggeherstelproject Marsdijk. Wens is de beheerschuur te realiseren bij een woning en niet als vrijstaande schuur in het open veld of in een gebied met bos. De oplossing is gevonden door deze beheerveldschuur te plaatsen bij de woning Schuilenburgerweg 33a en daarbij te kiezen voor het enigszins verplaatsen (75m) van deze dicht op de Schuilenburgerweg gelegen (schuur)woning naar een voldoende hoog gelegen plek nabij een vroegere locatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 maart 2013 tot en met 19 april 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vanuit de aanvrager en de gemeente is er de wens om de te verplaatsen woning, niet direct aan de bomerrij te realiseren, maar in ieder geval op minimaal 30 m van de bomerrij. Dit leidt tot een verbetering van het plan. Via een ambtelijke wijziging wordt het bestemmingsvlak verschoven. Gevolg is, dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld kan worden.

Aanleiding:

De gronden rondom de Regge kunnen alleen nog maar ingericht worden voor natuur en voor een natuurlijke loop van de Regge op basis van het aflopende Provinciaal MeerJarenPlan (PMJP). Het PMJP moet namelijk strikt zijn uitgevoerd voor eind 2013.



(code voor postverwerking)

Uit de herijkingsvoorstellen voor de herbegrenzing van de EHS als opgenomen in het ontwerp van de Omgevingsvisie blijkt dat duidelijkheid voor de periode na 2013 voorlopig uitblijft. Dit heeft tot gevolg, dat Waterschap, Landschap Overijssel, Gemeente en betrokken agrariërs versneld hun plannen gaan uitvoeren.

De nadere planvorming leidt voor de beide locaties tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Doelstelling:

Realisatie nieuwe natuur middels uitvoering Reggeherstelprojecten, het (recreatief aantrekkelijk) beheerbaar maken van de natuur en de landgoederen met inzet van graasvee, door ook afdoende toezicht en beheervoorzieningen. De sociaal economische en duurzame ontwikkeling en herinrichting van de beekdalgebieden e.o van het gebied Eelen en Rhaan.

Voorgestelde oplossingen:

Zuidelijke Kanaaldijk

Op de locatie Zuidelijke Kanaaldijk wordt de vorming van nieuwe natuur versneld uitgevoerd. Gevolg is, dat de familie Luchtenberg (Reggeherstelproject Zuidelijke Kanaaldijk 5 te Hellendoorn, deelgebied 'Rhaan') vervroegd, circa 8 jaar eerder dan aanvankelijk de bedoeling was, de agrarische activiteiten af moet bouwen. In nauw overleg met alle partijen is de herinrichting van de Regge ter plaatse van dit deelgebied vorm gegeven. Met de herinrichting gaat de hoofdstroom van de Regge straks (vanaf einde 2013) oostelijk van de woningen lopen. De Regge krijgt een meer natuurlijke loop met veel berging. Door de Regge meer ruimte te geven is het voor de veiligheid van de bewoners noodzakelijk dat het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' ongeveer 15 m wordt verschoven. De twee woningen krijgen hiermee een veilige afstand van de meanderende Regge. Daarnaast wordt er ook een toegangsweg (via de verschoven Mekkelinkweg) aangelegd / verplaatst, die binnen de huidige bestemming 'Water en Natuur' niet helemaal mogelijk is.

Het perceel aan de zuidkant van het plangebied was aanvankelijk bestemd als 'Natuur', maar krijgt nu de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De natuurontwikkeling vindt plaats op een ander perceel.

Schuilenburg

De functie voor opfok van graasvee voor het bedrijf Kloosterman, Oude Twentseweg 5 (eerder Schuilenburgerweg 31) is vanwege het bovenstaande niet meer mogelijk op de locatie Zuidelijke Kanaaldijk. Gevolg is, dat Kloosterman het graasvee behorende bij zijn melkveehouderij op een andere locatie moet onderbrengen en zelf moet voorzien in het beheer en toezicht, in ieder geval in de winterperiode.

De bestemmingsplannen voor de landgoederen bieden de ruimte om via een afwijking één of meerdere gebouwen te realiseren met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 300 m², horende bij een landgoed, zoals een koetshuis, landgoed veldschuur, een prieeltje, een orangerie of schuilgelegenheden en bergingen. Nu de inrichting van het landgoed meer vorm krijgt en het begrazen van het landgoed en omliggende gronden door graasvee een belangrijke functie is geworden, is het plan om een beheerveldschuur te realiseren op een centrale locatie, gelegen in het landgoed Schuilenburg. De beheerveldschuur is nodig voor het beheer van de natuurgronden en het landgoed, het geeft ruimte om te dienen als schuilgelegenheid voor het vee en tevens kan dienen als opslag van materialen nodig voor het beheer van het landgoed.

Aanvrager en gemeente achten het gewenst om dit gebouw te koppelen aan een woonlocatie. Een oplossing is gevonden in een beperkte (75m) verplaatsing van de woonbestemming (Schuilenburgerweg 33a) die geldt voor de zogenaamde schuurwoning. Uitgangspunt is dat de oude (voormalige) bakkersschuur, na ontmanteling van de bewoning, de berging gaat vormen bij de woning Schuilenburgerweg 33. De oppervlakte bijgebouwen op het erf is minder dan 100 m². Het bestemmingsvlak "Wonen" voor de woning Schuilenburgerweg 33a wordt geschikt gemaakt voor één woning en voor de te verplaatsen woning wordt meer westelijk een nieuw bestemmingsvlak toegevoegd. Het aantal woningen blijft gelijk.

De te verplaatsen woning wordt gecombineerd met de beheerveldschuur van landgoed Schuilenburg. De meest geschikte locatie en grondslag voor het erfensemble met de verplaatste

woning en beheerschuur is gelegen ten zuidwesten van de oprijlaan naar Schuilenburgerweg 31, aan de rand van de kamp. Vlakbij deze nieuwe bebouwingslocatie heeft vroeger de boerderij 'Hannes' gestaan. Die plek is een historische bebouwingslocatie. Vooraf dient door een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing te zijn aangetoond dat de bedoelde bouwwerken passen (en nodig zijn) binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed. Met het bovenstaande, wat ook verwerkt is in de toelichting van het bestemmingsplan is voldaan aan deze voorwaarde.

De woning Schuilenburgerweg 33a is ontstaan vanuit permanente bewoning van een schuur en kent in de bestaande situatie en de nieuwe situatie een maximale inhoud van 400 m³ en maximaal 40 m² bijgebouwen.

De gekozen oplossing om de woning te verplaatsen biedt ook een oplossing voor de meerdere keren eerder gestelde vraag van de oude eigenaar de heer J. Kloosterman om de woning te verplaatsen. De vraag kon opnieuw betrokken worden bij de plannen voor de herinvulling van het gebied rond het voormalige kasteel "Schuilenburg". Met de nieuw gekozen locatie is er geen ruimte en noodzaak meer om alsnog te kiezen voor een locatie aan de Marsdijk.

De medewerking van de gemeente aan de verplaatsing van de woning Schuilenburgerweg 33 a, heeft tot gevolg dat er in het kader van het provinciale beleid een bijdrage verlangd wordt als Kwaliteitsimpuls voor de Groene Omgeving (KGO). Er wordt met de verplaatsing een situatie gecreëerd waarbij de betreffende woning een setting krijgt die beter is dan de ligging direct naast woning Schuilenburgerweg 33. De waardestijging bedraagt ongeveer € 75.000,- en moet vertaald worden naar een bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit. Kloosterman draagt 8,61 ha afgewaardeerde en heringerichte grond aan de Marsdijk om niet over aan Landschap Overijssel. Na afwaardering heeft de grond nog een waarde per ha van 15% van € 52.500,-.

• Uitgaande van 8,61 ha betekent dit een berekende vergoeding	€ 67.800,-
• Ontmanteling van de woning tot schuur bij de woning Schuilenburgerweg 33	€ 7.000,-
• Aanleg waterafvoer aan de Nieuwe Twentseweg (ontlasting locatie Stokman)	€ 4.000,-
Totaal	€ 78.800,-

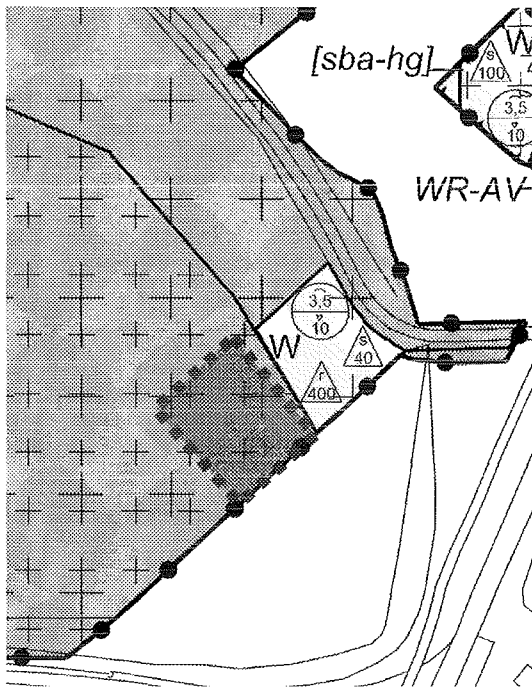
Daarmee is de KGO-bijdrage meer dan verdisconteerd.

Vanuit de landgoedvorming in combinatie met de aangevraagde subsidiegelden heeft de initiatiefnemer / eigenaar nog de verplichting om de gronden aan de zuidkant van het landgoed om te vormen naar de bestemming "Natuur". Deze gronden zullen worden herbestemd tot 'Natuur' met een dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed'.

Tot slot wordt in verband met de grondruil in relatie tot de problematiek die samenhangt met verwoorde herijking van de EHS en het tijdig door kunnen laten gaan van het reggeherstelproject Marsdijk-Oost, een perceel aan de Marsdijk ter grootte van circa 1,5 hectare omgevormd van 'Natuur' tot 'Agrarisch met waarden'. Dit perceel had al wel de bestemming 'Natuur', maar was nog niet als zodanig ingericht. Met het uit de natuur halen van het perceel worden de provinciale uitgangspunten zoals die gelden voor het landgoed niet geschonden.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen in de periode van 9 maart 2013 tot en met 19 april 2013. Er is aanvankelijk één zienswijze ingediend door één van de bewoners van de nieuw gerealiseerde compensatiewoningen aan de Zuidelijke Kanaaldijk. De zienswijze richtte zich met name op nieuwe indeling en het nieuwe gebruik na realiseren van de woning en de nieuwe ontsluiting met oversteek over het kanaal. Er vindt nader overleg plaats en omdat de zienswijze eigenlijk los staat van de wijzigingen is de zienswijze ingetrokken door de indiener. Daarmee is de conclusie, dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Ambtelijke wijziging



De woning Schuilenburgerweg 33a wordt verplaatst. In het ontwerp is het bestemmingsvlak voor de woning getekend direct tegen het toegangspad naar de vroegere boerderij Schuilenburgerweg 31. Langs dit toegangspad staat een waardevolle eikenlaan. Wens van aanvrager is om de bomen te behouden en niet te bouwen op en binnen het wortelgestel van de bomen. Hiertoe wordt het bestemmingsplan ambtelijk gewijzigd door het bestemmingsvlak 30 m in zuidwestelijke richting te verschuiven van de bomenrij af.

Het vlak zoals nu getekend is ongeveer 750 m² groot (30m bij 25m). Dan schuift het vlak ruim de helft van de diepte gezien vanaf het toegangspad in zuidwestelijke richting. Het ingetekende vlak met de onderbroken lijn als begrenzing.

In dit bestemmingsvlak moet de woning gebouwd worden van maximaal 400 m³ en de bijbehorende bijgebouwen ter grootte van maximaal 40 m². De beheerschuur kan zowel in dit bouwvlak als ook buiten dit bouwvlak gebouwd worden.

Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2009, Zuidelijke Kanaaldijk en Schuilenburgerweg" is vervat in de bestandenset met de unieke planidentificatie na vaststelling: NL.IMRO.0163.BPBUZDKANDKSchuILB-VG01. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 9 maart 2013 tot en met 19 april 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan anderszins te wijzigen.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door publicatie in het Hellendoorn Journaal en de Staatscourant. Tevens wordt dan vermeld, dat het plan gedurende zes weken ter inzage ligt voor het bieden van mogelijkheid tot instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Concept Besluit:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Katenhorstweg 10c en 12" met de unieke naam na vaststelling NL.IMRO.0163.BPBUZDKANDKSchuILB-VG01, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, gewijzigd vast te stellen, zoals deze als ontwerp ter inzage heeft gelegen gedurende zes weken vanaf 9 maart 2013;
2. het bestemmingsplan is getekend op de ondergrond met de bestandsnaam: o_NL.IMRO.0163.BPBUZDKANDKSchuILB.dwg;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 21 mei 2013

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarmee is er geen aanleiding om de raadscommissie om advies te vragen. Het bestemmingsplan kan voorgelegd worden aan de raad om deze vast te stellen.

Nr. 13INT01639

Nijverdal, 18 juni 2013

Aldus besloten,

met inachtneming van de wijziging van de tekst op pag. bij concept besluit, waar moet staan 'Bestemmingsplan De raad van Hellendoorn, 'herziening Buitengebied 2009, Zuidelijke Kanaal dijk en Schuilenburgerweg' de voorzitter,

De griffier,



Drs. K. Zomer



mevr. A.H. Raven-BA

Bijlagen:

Het bestemmingsplan ligt voor u bij de stukken ter inzage