



Aan de raad

Samenvatting:

Adviesbureau BJJ.nu vraagt om de toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs voor het perceel Grote Veenweg 2 te Daarlerveen. Op het perceel staat de ontginningsboerderij "Ora et Labora". Intentie is om deze en een ander gebouw te slopen en op de plek van de voormalige boerderij een compensatiewoning te realiseren. De eigenaren willen zelf gaan wonen in de compensatiewoning en zij gaan de bestaande burgerwoning aan de zuidzijde van het perceel verkopen. Ten behoeve van de compensatiewoning wordt ongeveer 875 m² gesloopt. Een bestaand bijgebouw van ongeveer 500 m² is in gebruik voor opslag van tuinmeubelen ten behoeve van verkoop op een andere locatie.

De situatie van het als karakteristiek aangemerkte gebouw is in beeld gebracht. Constatering is, dat het gebouw in een zeer slechte bouwkundige staat verkeert. Er is geen zicht op een vervolgfunctie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de gebouwen, maar ook door de verplichting tot herinrichting van de sloop-/bouwlocatie. De afspraken tussen eigenaar en gemeente zijn vastgelegd in een overeenkomst. Een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Deze heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 11 april 2015. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan anderszins te wijzigen. Voorstel aan de raad is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding:

Adviesbureau BJJ.nu vraagt om de toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs voor het perceel Grote Veenweg 2 te Daarlerveen. Op het perceel staat de ontginningsboerderij "Ora et Labora". Intentie is om deze en een ander gebouw te slopen en op de plek van de voormalige boerderij een compensatiewoning te realiseren. Intentie van de eigenaren is om zelf te gaan wonen in de compensatiewoning en de bestaande burgerwoning aan de zuidzijde van het perceel te gaan verkopen.



Locatie aan de zuidzijde van Daarlerveen, nabij de spoorlijn Almelo-Mariënberg



De boerderij is al gestopt en de bestemming van het bebouwde perceel is "Wonen", waarbij de boerderij is aangemerkt als karakteristiek gebouw. Ten behoeve van de compensatiewoning wordt ongeveer 875 m² gesloopt. Een bestaand bijgebouw van ongeveer 500 m², welke in stand blijft, is in gebruik voor opslag van tuinmeubelen ten behoeve van verkoop door Gerritsen tuinmeubelen te Vroomshoop. Het ontwerpbestemmingsplan met de unieke naam: [NL.IMRO.0163.BPBUGRVEENWEG2-ON01](http://iturl.nl/sng52) is in te zien op [ruimtelijkeplannen.nl](http://iturl.nl/sng52) via de link: <http://iturl.nl/sng52>.

Voorgestelde oplossing:

De voormalige boerderij is al meerdere jaren niet meer bewoond. Eerder is een vervangende bedrijfswoning aan de zuidzijde van de projectlocatie gebouwd. Na de bouw van die woning is de voormalige boerderij ongeschikt gemaakt als woning.

De voormalige ontginningsboerderij is echter wel aangemerkt als 'karakteristiek' pand, waarmee instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm (maatvoering, dakvorm en situering) wordt gewaarborgd. De boerderij is al langer niet meer in gebruik en mede daardoor sterk in verval geraakt.

Vanuit de wens om het als karakteristiek aangemerkte gebouw te slopen is geconstateerd, dat het gebouw in een zeer slechte bouwkundige staat verkeert. Er is geen zicht op een vervolgfunctie vanwege de constructie van het gebouw en vanwege de grootte van het gebouw. Dit staat het herstel en het behoud van het karakteristieke pand in de weg. Daardoor wordt het aanvaardbaar gevonden om de voormalige boerderij te slopen. Het pand wordt niet in de huidige vorm herbouwd en daarmee staat het bestemmingsplan de sloop in de weg. Op dit onderdeel dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Met de sloop van de boerderij en de schuur aan de noordzijde van het perceel wordt er 875 m² gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal benodigde oppervlakte van 850 m² om een compensatiewoning te kunnen bouwen na de sloop.

Naast de boerderij en de schuur staat er nog een schuur van ruim 500 m² welke in gebruik is voor de opslag van tuinmeubelen voor het bedrijf Gerrits tuinmeubelen uit Vroomshoop. Deze nog goede schuur kan in gebruik blijven voor deze opslagfunctie. Er is dan sprake van een combinatie van hergebruik en toepassing van de regeling Rood voor Rood, passend binnen het gemeentelijke beleid.

Er is een ontwerp gemaakt voor de compensatiewoning in een uitvoering, die blijk geeft van aandacht naar het verleden van de vroegere veenkoloniale boerderij.

De kosten van sloop en vergoeding voor de gebouwen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden betaald dan wel vergoed uit de waardevermeerdering, die ontstaat met de realisatie van de bouwlocatie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van de gebouwen, maar ook door de verplichting tot herinrichting van de sloop-/bouwlocatie. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld met daarin uitgewerkt hoe de nieuwe situatie er uit gaat zien en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

De afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente.

Het adviesbureau BJZ.nu heeft een bestemmingsplan opgesteld, die overeenkomt met de gemeentelijke systematiek. Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen in de periode van 11 april tot en met 22 mei 2015. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Omdat er al een overeenkomst is tussen eigenaar en gemeente is er geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen. Eventuele planschade wordt door de gemeente verhaald op de aanvrager als overeengekomen in de planschadeverhaalovereenkomst.

Het bestemmingsplan met als naam "Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009, Grote Veenweg 2, Daarlerveen" is vervat in een bestandenset met als unieke planidentificatie na de vaststelling met de naam: [NL.IMRO.0163.BPBUGRVEENWEG2-VG01](http://iturl.nl/sng52).

Voorstel aan de raad is dan ook om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiervan is melding gedaan in het Hellendoorn Journaal en in de Staatscourant. Tevens is de provincie Overijssel geïnformeerd. De provincie Overijssel heeft per email gereageerd, dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Effecten meten:

Na uitvoering is een vervallen gebouw gesloopt en het erf Grote Veenweg 2 te Daarlerveen opnieuw ingericht.

Planning:

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt deze ter inzage gelegd voor het bieden van de mogelijkheid tot instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er geen zienswijze is ingediend, kan alleen degene, die kan aantonen, dat hij niet in staat was om een zienswijze in te dienen beroep instellen.

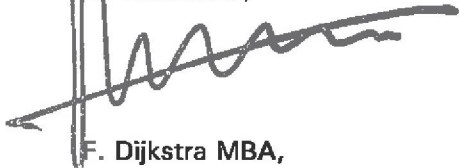
Concept Besluit:

- het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009, Grote Veenweg 2, Daarlerveen", ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, zoals deze vanaf 11 april 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- het bestemmingsplan na vaststelling NL.IMRO.0163.BPBUGRVEENWEG2-VG01 als unieke planidentificatie heeft en is opgesteld met de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) 2015-01-26;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 9 juni 2015

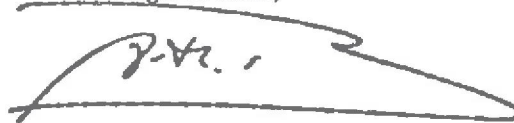
Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,



F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,



mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

Het principebesluit van ons college van Burgemeester en Wethouders is ter kennisname voorgelegd aan de raadscommissie. Er is niet verzocht om nadere behandeling. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad kan overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Nr. 15INT01778

Nijverdal, 29 juni 2015

Aldus besloten,

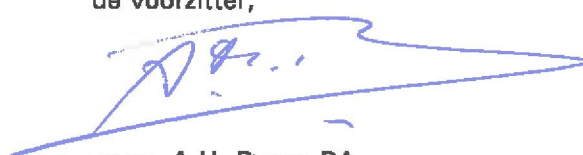
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

