

Punt 15 : Raadsvoorstel: Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Plattelandswoning Piksenweg 24 in Daarle"



Aan de raad

Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan "Plattelandswoning Piksenweg 24 in Daarle" heeft ter inzage gelegen. Doel van dit plan is voor de woning Piksenweg 24 te Daarle de bestemming te veranderen van agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning.

Van de geboden gelegenheid om een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen, is door niemand gebruik gemaakt.

Geconstateerd is dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarische-plattelandswoning" per abuis op de bij de agrarische bedrijfswoning behorende schuur, in plaats van op de woning zelf, is gelegd. Daarnaast kan op de verbeelding de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone-munitie C" vervallen. Dit omdat het munitiedepot op het nabij gelegen perceel Bruineveldsweg 7c te Daarle zijn functie definitief heeft verloren. Op dit moment zit er (vooralsnog op tijdelijke basis) een bedrijf voor de opslag van "bunkerkaas". Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op deze twee onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

n.v.t.

Aanleiding:

Ingekomen verzoek:

Wij hebben een verzoek ontvangen van de eigenaren van de woning Piksenweg 24, 7688 PH Daarle om de bestemming van hun agrarische bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw op het perceel Piksenweg 24 in Daarle te veranderen in de bestemming plattelandswoning, met bijgebouw.

Op het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf zijn op dit moment twee bedrijfswoningen aanwezig, één op nummer 24 en één op nummer 24A. De bewoners van nummer 24A willen het kleinschalige agrarisch bedrijf voortzetten. De bedrijfswoning Piksenweg 24 te Daarle is inmiddels verkocht aan derden, vooruitlopend op de herbestemming van deze woning met bijbehorend bijgebouw tot plattelandswoning met bijgebouw.

Wat is een plattelandswoning?

Veel agrarische bedrijven in de gemeente Hellendoorn hebben de beschikking over één, soms twee (soms zelfs drie) bedrijfswoningen. Deze bedrijfswoningen zijn in het verleden planologisch mogelijk gemaakt om te voorzien in de behoefte van agrariërs en hun medewerkers om op of in de directe nabijheid van het agrarisch bedrijf te wonen.

Agrarische bedrijfswoningen (vooral tweede en soms derde bedrijfswoningen) worden in een aantal gevallen overbodig.

Een agrarische bedrijfswoning mag formeel alleen worden bewoond door personen die functioneel zijn verbonden met het betreffende agrarische bedrijf. Dat is overigens meteen ook de reden dat verkoop aan niet-functioneel aan het bedrijf gebonden personen doorgaans niet zal lukken omdat een bank – gelet op de beschreven planologische situatie – niet bereid zal zijn in een dergelijke situatie een hypotheek te verstrekken.



Om in dit probleem te kunnen voorzien, heeft de wetgever het fenomeen "plattelandswoning" bedacht.

Onder een plattelandswoning wordt volgens de wettekst verstaan:

1. Een bedrijfswoning, behorend tot, of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van:
 - het bestemmingsplan;
 - een beheersverordening;
 - een projectafwijkingbesluit,door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop rustende bepalingen als onderdeel van die inrichting beschouwd, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.
2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan: Inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren dan wel activiteiten die daarmee verband houden, worden verricht.

Vrij vertaald, komt het er op neer dat een plattelandswoning een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, die blijft behoren tot de agrarische inrichting. Een plattelandswoning mag bewoond worden door personen die geen functionele relatie hebben met de bedrijfsvoering van het bijbehorend agrarisch bedrijf.

De bewoners van een plattelandswoning worden echter - in tegenstelling tot bewoners van een reguliere woning - niet beschermd tegen milieuhinder veroorzaakt door het betreffende agrarische bedrijf, uitgezonderd fijnstof. Op basis van Europese regelgeving (die van hogere orde is dan Nederlandse wetgeving voor een plattelandswoning) dient de hoeveelheid fijnstof veroorzaakt door het desbetreffende agrarisch bedrijf - op basis van een voorgeschreven wijze van berekenen - beneden bepaalde normen te blijven. Wél worden de bewoners van een plattelandswoning beschermd tegen milieuhinder veroorzaakt door agrarische bedrijven van derden.

De betreffende (bedrijfs)woning ligt op een perceel met de bestemming "Agrarisch" in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009".

Doelstelling:

Bezien of het verzoek om planologische medewerking kan worden gehonoreerd.

Voorgestelde oplossingen

Fijnstof

Om te bepalen of ter hoogte van de woning Piksenweg 24 in Daarle aan de normen voor fijnstof wordt voldaan, is een fijnstofberekening uitgevoerd (voor meer informatie, wordt verwezen naar § 5.3.3 van de plantoelichting en de daarbij behorende bijlage 1). Uit deze berekening is gebleken dat de fijnstofbelasting ter hoogte van de bedrijfswoning Piksenweg 24 ruim onder de toegestane norm blijft.

Milieuzonering; de afstand tot agrarische bedrijven van derden.

De afstand van de woning Piksenweg 24 in Daarle tot agrarische bedrijven van derden bedraagt 70 meter en 245 meter. Daardoor is er geen sprake van milieuhinder als gevolg van nabijgelegen agrarische bedrijven van derden (voor meer informatie wordt verwezen naar §5.5.3 van de plantoelichting).

Conclusie:

Nu ter plaatse na een herbestemming van de bedrijfswoning Piksenweg 24 in Daarle tot plattelandswoning, wordt voldaan aan de Europese richtlijnen voor fijnstof en gelet op de afstand van deze woning tot agrarische bedrijven van derden, is er geen beletsel om het verzoek te honoreren.

Bijgebouwen

Het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen dient gelijk gesteld te worden aan het maximaal toegestaan oppervlak bij de bestemming "Wonen", zie daartoe artikel 17.2.2 sub f van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", waarin is bepaald:

"de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 100 m² bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijgebouwen en overkappingen maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen".

Het ontwerpbestemmingsplan "Plattelandswoning Piksenweg 24 in Daarle" heeft met ingang van woensdag 13 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Niemand heeft gebruik gemaakt van de gelegenheid om een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen bij uw raad. Het ontwerpbestemmingsplan kan digitaal worden geraadpleegd via de (hyper)link:

<https://bit.ly/2LieabG>

Geconstateerd is dat op de verbeelding de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarische-plattelandswoning" per abuis op de bij de agrarische bedrijfswoning behorende schuur, in plaats van op de woning zelf, is gelegd. Het is noodzakelijk om dit fout te herstellen door de bewuste functieaanduiding zodanig te verschuiven dat deze op de woning komt te liggen.

De gebiedsaanduiding "Veiligheidszone-munitie C" op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan kan vervallen. Dit omdat het nabijgelegen munitiedepot/c.q. de munitiebunker op het perceel Bruineveldsweg 7c in Daarle zijn functie definitief heeft verloren. Op dit moment zit er (vooralsnog op tijdelijke basis) een bedrijf voor de opslag van "bunkerkaas".

Daarmee kunnen ook artikel 8 van de planregels: "Algemene aanduidingsregels" en artikel 10.3 "Wijziging opheffing Veiligheidszone-Munitie C" vervallen.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan op deze onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties:

Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen of een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie met de initiatiefnemer aan te gaan.

Wel hebben wij met de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, opdat een eventueel aan derden uit te keren tegemoetkoming in de planschade als gevolg van deze ontwikkeling voor rekening komt van deze belanghebbenden.

Burger en overheidsparticipatie:

Het gaat hier om een verzoek van particulieren waar geen belangen van derden door worden geraakt. Participatie is daarom niet aan de orde.

Communicatie:

In de Wro is wettelijk bepaald op welke manier er moet worden gecommuniceerd:

- Digitaal beschikbaar stellen van het vast te stellen bestemmingsplan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Bekendmaking raadsbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan in het huis-aan-huisblad Twents Volksblad en in de Nederlandse Staatscourant.
- Ter visielegging van een papieren bestemmingsplan bij het loket Bouwen en Milieu in het Huis voor Cultuur en Bestuur in Nijverdal.

Planning:

- Vaststelling van het bestemmingsplan in september 2018.
- Ter visielegging vastgesteld bestemmingsplan oktober/november 2018, met de mogelijkheid voor derden om beroep aan te tekenen/voorlopige voorziening te vragen.

- Inwerkingtreding bestemmingsplan december 2018 (behoudens wanneer iemand beroep aantekent bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen uw besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, in combinatie met een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen. In dat geval treedt het plan niet eerder in werking dan na een uitspraak op dat verzoek).

Concept Besluit:

- 1) Te bepalen dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Plattelandswoning Piksenweg 24 in Daarle".
- 2) Het bestemmingsplan "Plattelandswoning Piksenweg 24 in Daarle" met de planidentificatie "NL.IMRO.0163.BPBUPLATPIW24-VG01" en met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2018-03-19" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Nijverdal, 28 augustus 2018

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

drs. R.J.P. Willemsen,

de burgemeester,

mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie grondgebied d.d. 12 september 2018:

Het voorstel kan als hamerstuk naar de raad van 25 september 2018.

Nr. 18INT02153

Nijverdal, 25 september 2018

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,

mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

n.v.t.