



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 16INT01656



Datum vergadering:

24 MEI 2016

Nota openbaar:

► **Onderwerp:** Verzoek herziening bestemmingsplan Holsenerweg 13 Hellendoorn en Piksenweg 9 Daarle

Advies:

1. In beginsel medewerking verlenen aan het voorliggende verzoek middels herziening van het bestemmingsplan;
2. Dit besluit ter kennisname voorleggen aan de raadscommissie grondgebied;
3. De afspraken omtrent herinvulling vastleggen in een anterieure overeenkomst;
4. Na aanlevering van ontwerpbestemmingsplan en na ambtelijke instemming starten procedure met ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit B en W: Conform advies

Korte samenvatting:

Het bureau Eelerwoude te Goor heeft in opdracht van Nijsink installatietechniek B.V., Energiestraat 11, 7442 DA Nijverdal verzocht om de herontwikkeling van het erf Holsenerweg 13 te Hellendoorn. Doel van de heer Nijsink is om zijn installatiebedrijf te verplaatsen naar deze locatie. Wens is extra oppervlakte bedrijfsruimte en een bedrijfswoning. Om dit te realiseren is de locatie Piksenweg 9 te Daarle onderdeel van het verzoek. Voornemen is deze agrarische locatie te slopen met behoud van de bedrijfswoning als burgerwoning op die locatie.

Op het perceel staan twee grotere varkensschuren met een totaaloppervlakte van ongeveer 1.350 m². Deze voldoen aan de wens van aanvrager. Op basis van deze sloop is het gewenste haalbaar.

Op het erf staat nog een schuur van 184 m² groot. Deze staat direct naast de woning, daarmee op een goede locatie op het erf. De oppervlakte is dermate gering, dat er geen aanleiding is om deze ook te laten slopen.

Met de sloop van de agrarische gebouwen en de herinrichting van de locaties wordt voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel.

Het verzoek is uitvoerbaar binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

Aanleiding:

Het bureau Eelerwoude te Goor heeft in opdracht van Nijsink installatietechniek B.V., Energiestraat 11, 7442 DA Nijverdal verzocht om de herontwikkeling van het erf Holsenerweg 13 te Hellendoorn. Doel van de heer Nijsink is om zijn installatiebedrijf te verplaatsen naar deze locatie met nu de bestemming "Bedrijf". Verzoek is om extra oppervlakte bedrijfsruimte te creëren en een bedrijfswoning. Om dit te realiseren is de locatie Piksenweg 9 te Daarle onderdeel van het verzoek. Voornemen is deze agrarische locatie te slopen met behoud van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning op die locatie.

Relevante eerdere besluiten:

Nvt

Doelstelling:

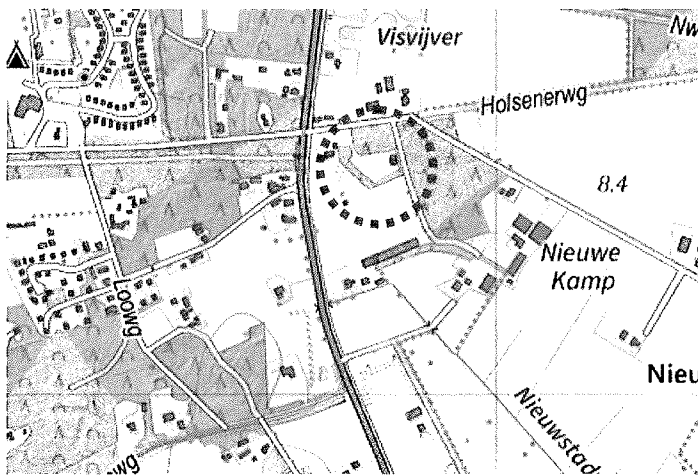
Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling in het buitengebied.

Oplossing:

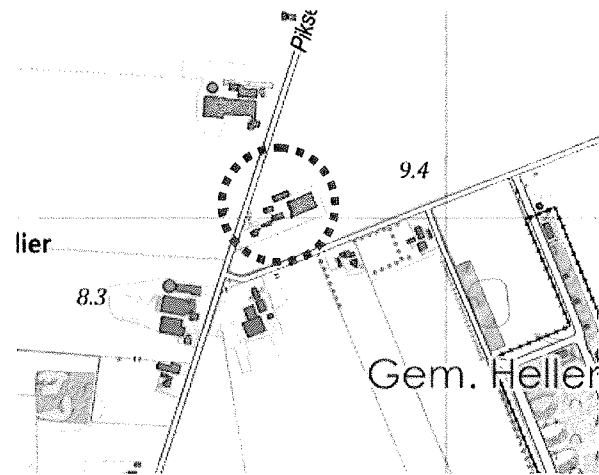
De locatie Holsenerweg is gelegen ten noorden van het dorp Hellendoorn. De locatie is weergegeven op onderstaand kaartje. Ter plaatse geldt de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "Tuinhoutbedrijf". Er mag 160 m² aan bebouwing gerealiseerd worden met een maximale goothoogte van 4m en een maximale bouwhoogte van 7m. Naast het bedrijf met de nadere aanduiding is het ook toegestaan dat zich hier een andersoortig bedrijf kan vestigen, waaronder ambachtelijke bedrijven zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker en installatiebedrijf. Gelet op de bestemming is de functie bij recht toegestaan.

Verzoek van de heer Nijsink is echter een grotere oppervlakte bedrijfsgebouwen en het toevoegen van een bedrijfswoning. Dit is niet passend binnen het bestemmingsplan. De beleidsnotitie "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied" biedt wel ruimte. Middels sloop op een ander erf kan via de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs een extra bedrijfswoning gerealiseerd worden bij een niet-agrarisch bedrijf. Voor de bouw van de extra bedrijfswoning dienen de bedrijfsgebouwen op een voormalig agrarisch bedrijf te worden gesloopt ter grootte van minimaal 850 m².

Een grotere oppervlakte bedrijfsgebouwen kan gerealiseerd worden door op een ander erf minimaal het tweevoudige te slopen. Voor deze sloopopdracht is de locatie Piksenweg 9 te Daarle onderdeel van het verzoek.



Locatie Holsenerweg 13 in de cirkel



Locatie Piksenweg 9 in de cirkel

Locatie Holsenerweg 13

Wens is de bouw van een bedrijfsgebouw ter grootte van 450 m² naast de bedrijfswoning. Vanuit de bestemming kan nu 160 m² gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan kent de afwijkmogelijkheid om de oppervlakte bedrijfsgebouwen met 25 % te vergroten, daardoor maximaal 40 m² extra, leidt tot totaal 200 m² aan mogelijke bedrijfsgebouwen.

Voor 450 m² in plaats van 200 m² dient op het andere erf minimaal $250 * 2 = 500$ m² gesloopt te worden. Een bedrijfswoning kan ingepast worden binnen de locatie.

De locatie is omgeven door een groene afscherming en heeft een ontsluiting naar de Holsenerweg. De groene inpassing en de ontsluiting is adequaat voor de nieuwe functie.

Benodigde onderzoeken

De locatie Holsenerweg is al enkele jaren niet meer in gebruik. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn oud en worden gesloopt. Gelet op het gebruik is er een verkennend onderzoek noodzakelijk om de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen. Conclusie van het verkennend onderzoek kan zijn een nader onderzoek in geval van gebleken gevolgen voor de aanwezige flora en fauna.

Voor de sloop van het bestaande gebouw is een asbestinventarisatierapport benodigd.

Daarnaast is een bodemonderzoek benodigd bestaande uit een onderzoek voor de bouwlocatie van de bedrijfswoning en vanwege het beëindigen van de vorige functie met tuinhoutopslag een afsluitend bodemonderzoek voor het hele terrein.

De locatie is gelegen in de directe nabijheid van de Ommerweg. Het aspect wegverkeerslawaaai is aan de orde en de grenswaarde voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai ligt binnen de ontwikkellocatie. Nader onderzoek is benodigd in combinatie met een nadere plaatsbepaling van de bedrijfswoning.

Piksenweg 9 te Daarle

De sloopoppervlakte heeft aanvrager gevonden in de locatie Piksenweg 9 te Daarle. Deze locatie heeft de bestemming Agrarisch met waarden met bouwblok. Het agrarische bedrijf is in de afgelopen jaren beëindigd en in de afgelopen periode verkocht aan een nieuwe eigenaar, die al langer op zoek was naar een invulling voor de gebouwen.

Op het perceel staan twee grotere varkensschuren met een totaaloppervlakte van ruim 1.350 m². Deze voldoen aan de wens van aanvrager. Op basis van deze sloop is het gewenste haalbaar.

Op het erf staat nog een schuur van 184 m² groot. Deze staat direct naast de woning, daarmee op een goede locatie op het erf. De oppervlakte is dermate gering, dat er geen aanleiding is om deze ook te laten slopen.

De gebouwen zijn oud en landschapsontsierend. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit door de sloop al aanzienlijk verbeterd. Wel is het nodig om voor deze locatie een nadere terreininrichtingsplan op te stellen en uit te laten voeren, zodat de bestaande woning landschappelijk wordt ingepast. Het terreininrichtingsplan wordt onderdeel van de te sluiten overeenkomst tussen partijen en opgenomen in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

Benodigde onderzoeken

Er worden oude gebouwen gesloopt. Gelet op het gebruik is er een verkennend onderzoek noodzakelijk om de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te brengen. Conclusie van het verkennend onderzoek kan zijn een nader onderzoek in geval van gebleken gevolgen voor de aanwezige flora en fauna.

Voor de sloop van het bestaande gebouw is een asbestinventarisatierapport benodigd.

Conclusie

Met de sloop van de agrarische gebouwen en de herinrichting van de locaties wordt voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel. Het verzoek is uitvoerbaar binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

Effecten:

Herinvulling bestaand terrein met nieuwe bedrijvigheid en sloop van landschapsontsiierende gebouwen.

Planning:

Na instemming college kan aanvrager de verdere onderzoeken uitvoeren en een ontwerpbestemmingsplan opstellen. Nadat de afspraken omtrent sloop, herinrichting terreinen in een overeenkomst zijn vastgelegd tussen eigenaren Holsenerweg 13 en Piksenweg 9 en de gemeente Hellendoorn kan de procedure gestart worden met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (nadat deze ambtelijk akkoord is bevonden).

Financiële consequenties:

Vooralsnog geen financiële consequenties. Een herziening van het bestemmingsplan heeft het risico van planschade. Dit risico wordt overgedragen aan de aanvrager middels het sluiten van een planschadeverhaalovereenkomst. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan worden conform de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht bij de aanvrager en bedragen volgens de legesverordening 2016 € 4.699,80, te vermeerderen met twee publicaties à € 29,70.

Personele consequenties:

Nvt

Juridische consequenties:

Vooralsnog geen. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de start van de juridische procedure. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Het verzoek voldoet niet aan de wijzigingsbevoegdheden als opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied vanwege de extra oppervlakte bedrijfsgebouwen binnen de al bestaande bestemming "Bedrijf".

Informatisering / Automatisering:

Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:

Aanvrager dient zorg te dragen voor een gedragen plan voor met name de locatie Holsenerweg 13 te Hellendoorn door zijn toekomstige directe burens aan de Omerweg/Holsenerweg te informeren en "mee te nemen" in de planvorming.

Communicatie:

Informereren aanvrager middels toesturen van dit besluit

Overige consequenties:

Nvt