



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 17INT01956



Datum vergadering:

29 AUG. 2017

Nota openbaar: Ja, de nota is openbaar

---

► **Onderwerp:** **B&W-advies:**  
**Verzoek medewerking rood-voor-rood-regeling voor Hammerweg 31 te Hellendoorn.**

---

**Advies:**

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek op basis van rood-voor-rood-regeling voor Hammerweg 31 Hellendoorn als aan alle voorwaarden is voldaan.
2. Dit principebesluit geldt voor maximaal 2 jaar vanaf de datum van dit besluit.
3. Ter kennisname aan de raadscommissie Grondgebied, omdat sprake is van een geringe afwijking van het Rood voor Rood-beleid.

**Besluit B en W:** *conform advies.*

**Korte samenvatting:**

BJZ.nu heeft namens hr. Kleinjan, Hammerweg 31 Hellendoorn verzocht om medewerking op basis van rood-voor-rood-regeling voor de bouw van 2 woningen en de sloop van bedrijfsgebouwen.

Vanuit milieuoogpunt voldoet het verzoek.

In principe medewerking verlenen als aan alle voorwaarden is voldaan.

**Aanleiding:**

BJZ.nu heeft namens dhr. Kleinjan, Hammerweg 31 Hellendoorn verzoek ingediend om medewerking te verlenen via de Rood-voor-rood-regeling.

Het agrarische bedrijf aan de Hammerweg 31 is niet meer in gebruik. De heer Kleinjan heeft het plan om de agrarische bebouwing te slopen en via de Rood-voor-rood-regeling nieuwe woningen te realiseren en te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

**Relevante eerdere besluiten:**

--

**Doelstelling:**

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

**Oplossing:**

Het bedrijf heeft een oppervlakte van 2.115 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen die gesloopt kunnen worden. De rood-voor-rood-regeling met gesloten beurs (RVR-regeling) gaat uit van het principe dat er agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dat daarvoor in de plaats een woning kan worden gebouwd. Daarbij moet er worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Voor één compensatiewoning moet minimaal 850 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Met de sloop van ruim 2.100 m<sup>2</sup> kunnen er in principe twee woningen als compensatie worden gebouwd.



### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is het geldende bestemmingsplan voor Hammerweg 31. De bestemmingen zijn:

- *Agrarisch met waarden*
- *specifieke vorm van waarde – reliëf*
- *specifieke vorm van waarde- kleinschalig landschap*
- *Reconstructiewetzone – verweavingsgebied.*

In artikel 32 van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar 'wonen' met extra woningen (art. 32.9). Dit is de regeling in het bestemmingsplan die hoort bij de RVR-regeling.

Als voorwaarden wordt o.a. genoemd dat het geen onevenredige aantasting mag opleveren voor het agrarische gebruik van de omliggende gronden en bebouwing. Voor de nieuwe woningen zelf geldt dat de geluidsbelasting op de gevels de normen van de Wet geluidhinder niet mag overschrijden.

In het gemeentelijk beleid uit 2006 staat dat de te slopen bebouwing voor 1 januari 2004 moet zijn vergund en gebouwd. Op de locatie is een ligboxenstal gebouwd in 2004. Dat zou strikt volgens de regeling niet passen. De datum is overgenomen uit het provinciaal beleid dat toen gold, inmiddels hanteert de provincie geen datum meer.

De bedoeling van de regeling is dat alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dan de bestemming wordt gewijzigd. Dat levert namelijk de ruimtelijke kwaliteit: de sloop van de leegstaande gebouwen. Als er bedrijfsgebouwen blijven staan, kan er een ander probleem kan ontstaan, namelijk wat te doen met de leegstaande agrarische bebouwing (VAB).

De rood-voor-rood-regeling is in 2006 vastgesteld, de stal is dus gebouwd voordat de regeling van kracht werd. De stal is meer dan 10 jaar in agrarisch gebruik geweest en niet gebouwd met als doel om deel te kunnen nemen aan deze regeling.

Stedenbouwkundig gezien, is het beter om deze stal te slopen en mee te nemen in de oppervlakte van de te slopen gebouwen en ter voorkoming van een ander potentieel probleem (VAB).

De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kent geen datum als criterium. Binnen een (voormalig) bouwvlak mag voor de sloop van elke 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing één woning worden gebouwd. Daaraan wordt voldaan. Het college heeft dus de bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen. Omdat het echter strikt formeel afwijkt van ons eigen beleid dat, conform het toen geldende provinciale beleid, er van uitgaat dat alleen stallen die gebouwd zijn vóór 1 januari 2004, is het goed uw voorgenomen besluit ter kennisname aan de commissie Grondgebied te sturen. Omdat de provincie deze oprichtingsdatum dus niet meer hanteert, deze in het bestemmingsplan niet is opgenomen en het volledig past in de geest van de regeling rood voor rood om leegstaande stallen te slopen, is het verantwoord hier van af te wijken.

### Effect omgeving

Binnen enkele honderden meters van de locatie Hammerweg 31 ligt een geitenhouderij (Hammerweg 37). In het nieuws en vanuit onderzoek door RIVM blijkt dat er meer gevallen van longklachten voorkomen bij bewoners die binnen een straal van 1 km van een geitenhouderij wonen, dit in vergelijking met andere bewoners. Het zou kunnen dat daarvoor aanvullende wetgeving komt.

Dit is aanleiding geweest voor een gesprek met de aanvrager (verslag, zie bijlage). De conclusie is getrokken dat er geen wettelijke regels zijn, maar dat dit wel van invloed kan zijn op de verkoopbaarheid van de kavels/nieuwe woningen.

De verwachting is dat als de woningen niet dichterbij de geitenhouderij worden gebouwd, dan de woningen Hammerweg 31 en 35, dit geen enkele beperking oplevert voor de geitenhouderij. Dat betekent dat niet boven de rode lijn (zie figuur hieronder) gebouwd mag worden.



De situering is nog niet bepaald en is mede-afhankelijk van de eventuele geluidsbelasting afkomstig van het verkeer op de Hammerweg.

#### Investering ruimtelijke kwaliteit

Bij het meedoen aan de regeling hoort een financiële uiteenzetting over de kosten die worden gemaakt, de opbrengsten en het bedrag dat wordt geïnvesteerd in de verbetering ruimtelijke kwaliteit.

Deze uiteenzetting is een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het verzoek.

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Daaraan kan beeldkwaliteit worden toegevoegd voor het te ontwerpen knooperf.

Aan onderzoeken is nodig:

- Voor de ontwikkeling is in ieder geval een quick scan flora- en faunaonderzoek nodig,
- akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai vanaf Hammerweg op nieuwe woningen;
- bodemonderzoek voor de nieuwe woningen;

Omdat er nog een aantal onzekerheden in het plan zitten, stellen wij voor het principebesluit medewerking te verlenen, te laten gelden voor maximaal 2 jaar. Binnen 2 jaar na dit principebesluit dient het plan zover te zijn dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

Vanwege de afwijking van ons beleid (de datum van 1 januari 2004) stellen wij voor de nota ter kennisname te brengen aan de raadscommissie Grondgebied.

#### **Effecten:**

Goede ruimtelijke ordening

#### **Planning:**

--

#### **Financiële consequenties:**

De kosten die samenhangen met de procedure (onderzoeken, leges, landschappelijk inpassingsplan) zijn voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade bij een bestemmingsplanherziening wordt verhaald op de aanvrager.

De afspraken met de aanvrager worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

#### **Personele consequenties:**

--

#### **Juridische consequenties:**

Als aan de voorwaarden is voldaan, zal met de heer Kleinjan een overeenkomst worden gesloten.

**Informatisering / Automatisering:**

--

**Burger- en overheidsparticipatie:**

De heer Kleinjan gaat overleggen met de eigenaar van de geitenhouderij om de plannen toe te lichten en de berichten over het onderzoek over de geiten te bespreken.

**Communicatie:**

De aanvrager wordt geïnformeerd over uw besluit en de voorwaarden.

**Overige consequenties:**

--