Gemeente
Hellendoorn

Nota
Voor burgemeester en wethouders
Nummer: 18INT01118

Datum vergadering: 22 MEI 2018
Nota openbaar: Ja, de nota is **openbaar**

Onderwerp: **B&W-advies: Principeverzoek omvormen Holsenerweg 6a Hellendoorn van bedrijfswoning naar plattelandswoning**

Advies:
1. In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek.
2. Adviesnota ter kennisname naar de raadscommissie Grondgebied.
3. Aanvrager informeren en hem in de gelegenheid stellen om een ontwerpbestemmingsplan op te laten stellen.
4. Zo gauw het ontwerpbestemmingsplan akkoord is, wordt de procedure tot herziening bestemmingsplan gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de raad.

Besluit B en W: Conform advies.

Korte samenvatting:
Aan de Holsenerweg 6/6a te Hellendoorn ligt het agrarische bedrijf van de heer Reimink. In de loop der jaren zijn bij het bedrijf twee bedrijfswoningen gerealiseerd. De heer Reimink is voornemens om een van de bedrijfswoningen aan een derde te verkopen.
Daarbij verzoekt hij om toepassing van de Wet plattelandswoningen, welke in 2013 in werking is getreden. Deze wet maakt het mogelijk om, onder voorwaarden, een bedrijfswoning te herbestemmen tot een zogenaamde plattelandswoning. Het voordeel van de plattelandswoning is dat er andere eisen worden gesteld aan het garanderen van een goed woon- en leefklimaat. Conclusie is dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Gevolg is dat de Wet toegepast kan worden. Toepassing van de Wet is niet mogelijk via het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Een herziening bestemmingsplan is benodigd.

Aanleiding:
Aan de Holsenerweg 6/6a te Hellendoorn ligt het agrarische bedrijf van de heer Reimink. In de loop der jaren zijn bij het bedrijf twee bedrijfswoningen gerealiseerd. De heer Reimink is voornemens om een van de bedrijfswoningen aan een derde te verkopen.
Het voornemen tot verkoop is de aanleiding geweest om de verkoopmogelijkheden te verkennen. Deze zijn uitgewerkt in bijgevoegd verzoek als opgesteld door het bureau Eelerwoude.
Het verzoek is gestoeld op de Wet plattelandswoningen, welke in 2013 in werking is getreden. Deze wet maakt het mogelijk om, onder voorwaarden, een bedrijfswoning te herbestemmen tot een zogenaamde plattelandswoning.
Het voordeel van de plattelandswoning is dat er andere eisen worden gesteld aan het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

Relevante eerdere besluiten:
Niet van toepassing

Doelstelling:
Nastreven goede ruimtelijke kwaliteit en effectief gebruik bestaande gebouwen.

Oplossing:
Het erf aan de Holsenerweg 6 ligt ten noorden van Hellendoorn en wordt aan de noordoostzijde begrensd door een bosperceel. Aan de westkant van het erf liggen gronden, welke agrarisch in gebruik zijn.
Naast de bedrijfsgebouwen zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. De westelijke woning, genummerd Holsenerweg 6, vormt samen met de twee schuren het eigenlijke agrarische bedrijf met een eigen inrit. De tweede bedrijfswoning, Holsenerweg 6a, ligt op ruim 30 meter afstand van de agrarische stallen. Deze woning ligt dicht tegen de bosrand aan en wordt door een groene buffer gescheiden van de eerste bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen. De woning heeft een eigen inrit vanaf de Holsenerweg.

De heer Reimink is voornemens het agrarische bedrijf de komende jaren voort te zetten. Daarmee is er geen aanleiding om de tweede bedrijfswoning te gaan bestemmen tot burgerwoning. Er wordt dan niet voldaan aan de geldende milieunormen.

Figuur: situatie Holsenerweg 6 en 6a met agrarisch bouwvlak.

Het toepassen van de Wet plattelandswoning is een mogelijkheid. Daarbij is het van belang om een oordeel te vormen over het woon- en leefklimaat voor de woning Holsenerweg 6a.
Als toetsingskader is gekozen voor de huidige milieuvergunde rechten, zoals thans vigerend voor het bedrijf. Dit komt neer op de volgende veebezetting:

- 15 melkkoeien A1.100,
- 10 vleesstieren A6.100
- 95 vleesvarkens D3.100

Gelet op de geringe omvang van het bedrijf en de afstand van ruim 30 m tussen de stallen en de woning Holsenerweg 6a is er voor wat betreft het aspect geur sprake van een acceptabele situatie. Het aspect geluid betreft vooral aan- en afvoer van dieren en voer. De transporten vinden plaats via de meest ver weg gelegen inrit. Een acceptabele situatie.

Binnen de inrichting treedt productie van (fijn) stof op door natuurlijke ventilatie van dierverblijven. De Wet luchtkwaliteit stelt grenswaarden voor de concentratie fijn stof. Een berekening is uitgevoerd. De berekende waarde is 17,29 g/m3 en blijft daarmee ruim onder de norm. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt maximaal 6,1 dagen en blijft ook ruim onder de norm. Hiermee vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de te vergunnen activiteiten. De berekening is opgenomen in het verzoek (18INK00744) maar is niet helemaal juist. De conclusie zal echter niet wijzigen. Aanvrager dient de berekening te corrigeren.

Ten aanzien geur, geluid en fijn stof zijn er geen belemmeringen om het object gelegen aan de Holsenerweg 6a te Hellendoorn te kwalificeren als plattelandswoning. Er is sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat op basis van de huidige situatie.

Bovenstaand is het bouwvlak weergegeven en de woning Holsenerweg 6a is de meest oostelijk gelegen woning. Eventuele nieuwbouw/uitbreiding zal aan de westzijde komen, op de meest grote afstand van de woning Holsenerweg 6a. Dat maakt dat ook voor de toekomst in geval van uitbreiding er sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie is dat het haalbaar is de bedrijfswoning om te vormen naar een plattelandswoning. In het bestemmingsplan dient dit vastgelegd te worden met een aanduiding van een nader te bepalen vlak met de naam "Specifieke vorm van wonen – plattelandswoning".

De bedrijfswoning is thans in gebruik door de familie Reimink. Het huidige gebruik voldoet aan het bestemmingsplan. Aan de woning is een plat afgedekt bijgebouw gebouwd ter grootte van ongeveer 37 m² en een vrijstaand bijgebouw van 46 m². In het gebied aangeduid met "Specifieke vorm van wonen - Plattelandswoning" mag naast de woning ook maximaal 100 m² aan bijgebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,0 m en 6,0 m. Deze maat sluit aan bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". De oppervlakte bijgebouwen kan dan nog beperkt uitgebreid worden.

Voor het toepassen van de plattelandswoning biedt het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geen ruimte. Gevolg is dat een herziening van het bestemmingsplan benodigd is. Aanvrager kan hiertoe een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen door een stedenbouwkundig bureau en deze in te dienen bij uw college. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van de plattelandswoning opgenomen door de "specifieke bouwaanduiding – plattelandswoning" onderdeel van het plan te maken. Binnen de aanduiding dient te worden opgenomen, dat er maximaal 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan, dit conform de regels voor een burgerwoning binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Effecten:
Nadat de procedure tot herziening is afgerond ontstaat een plattelandswoning die bewoond kan worden door derden, die geen binding hebben met het agrarische bedrijf Holsenerweg 6.

Planning:
Voorgesteld wordt om, na ambtelijke toetsing, de procedure tot herziening bestemmingsplan te starten met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken. Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad. Planning is afhankelijk van moment van aanleveren (en goed bevinden) van stukken door aanvrager.

Financiële consequenties:
Er is sprake van de herziening van het bestemmingsplan. Al hoewel de verandering beperkt is en andere eigenaren op enige afstand zitten kan er risico zijn van planschade. Het risico is beperkt. Er is dan ook geen aanleiding om een planschaderisico-analyse op te laten stellen. Wel wordt het risico van planschade

overgedragen naar aanvrager via een nader te sluiten planschadeverhaalsovereenkomst. Deze is in concept bijgesloten (18INT01120).

Personele consequenties:
Nvt

Juridische consequenties:
Vooralsnog zijn er geen juridische consequenties. Deze ontstaan pas bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad, het bevoegd orgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Informatisering / Automatisering:
Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:
Nvt

Communicatie:
Dit besluit wordt toegestuurd naar de adviseur van de aanvrager, het bureau Eelerwoude.

Overige consequenties:
Nvt