

Besluit

Datum: 6 juli 2021
Nummer 2021-013440

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 juni 2021;

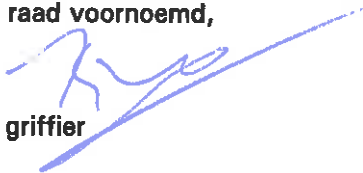
gezien dat de raad vooraf geïnformeerd is over het voornemen er geen aanleiding is tot behandeling in een debatronde;

B e s l u i t vast te stellen:

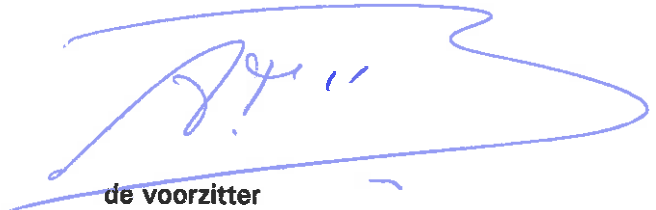
1. Te bepalen dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is voor het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2009, Almeloseweg 3 Haarle".
2. Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2009, Almeloseweg 3 Haarle" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-02-11)" en met de planidentificatie na vaststelling "NL.IMRO.0163.BPBUALMELOSEWEG3 -VG01".

De raad voornoemd,

de griffier



de voorzitter



Aan de Raad

Zaaknummer 2021-013440

Vaststellen bestemmingsplan Almeloseweg 3 Haarle

Samenvatting

Voor de locatie Almeloseweg 3 te Haarle heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen vanaf 24 april 2021 gedurende een periode van zes weken. Aanleiding was de wens van de nieuwe eigenaren om te bouwen in afwijking van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het bouwen in afwijking van de bestemming betreft het in één hoofdgebouw bouwen van de woning en ook de bijgebouwen. Hiertoe is de inhoud van een woning samengevoegd met de inhoud van de maximale oppervlakte bijgebouwen. Tegelijk is het via de regels van het ontwerpbestemmingsplan onmogelijk gemaakt om zelfstandige bijgebouwen te bouwen en is vergunningvrij bouwen ook niet meer mogelijk. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m.

Voorstel

Aanleiding

De nieuwe eigenaar van het perceel Almeloseweg 3, Haarle, wenst een moderne woning te bouwen, die juist passend is voor deze locatie, maar qua maatvoering niet past binnen het bestemmingsplan. Er is een bouwplan ontwikkeld in de vorm van een woning met een lage bouwhoogte en met de bijgebouwen geïntegreerd in het hoofdgebouw. Hierdoor ontstaat een hoofdgebouw groter dan 750 m³ en de goothoogte is hoger dan 3,5 m als maximale hoogte, opgenomen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Een ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 24 april tot en met 5 juni 2021. Het ontwerp van dit plan kan worden geraadpleegd via de link <https://bit.ly/3e6bQoq>.

Doelstelling

Realiseren ruimtelijke kwaliteit met voor deze specifieke situatie een op de locatie passend woongebouw met daarbij een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de aanliggende gronden.

Voorgestelde oplossing

Wens is de bouw van een woning, voornamelijk in één laag, met de garage inpandig in het hoofdgebouw. Het gebouw heeft in vergelijking met het geldende bestemmingsplan buitengebied een hogere goothoogte en een grotere inhoud dan wat het bestemmingsplan voorschrijft. In deze bijzondere situatie zijn de bijgebouwen geïntegreerd in het hoofdgebouw. De totale inhoud van het woongebouw is niet groter dan wat volgens het bestemmingsplan mogelijk is, wanneer de inhoud van hoofdgebouw wordt samengevoegd met de inhoud van de bijgebouwen. De goot- en bouwhoogte van de woning is beperkt tot maximaal 6 m. Via de regels van het bestemmingsplan is het onmogelijk gemaakt om vergunningvrij te bouwen.

Een plek voor de containers, fietsen en dergelijke op een bijzondere manier verwezenlijkt door een bijgebouw te bouwen in de grondwal, maximaal 50 m² groot, en maximaal 3 m hoog.

Bijzonder aan de woning is, dat de woning aan de voorkant een dakoverstek heeft van 1 m en aan de achterkant van 1,5 m. Volgens het bestemmingsplan is een dakoverstek toegestaan tot 1 m en daarom

voldoet de voorkant daar aan. Voor de achterkant geldt dat met dit ook als een soort veranda wil gebruiken. Dit is passend binnen het ontwerp van de woning.

Gelet op de hoogte van het hoofdgebouw, de uitstraling en de situering is het haalbaar om de woning op deze manier op deze plek in het open gebied, omringd door bos, te bouwen.

Er is overleg geweest met Staatsbosbeheer en dat heeft mede geleid tot de terreinindeling. Aan de oostzijde staat op de naastliggende grond een beukenbos, een open bos met nauwelijks onderbegroeiing. Hierdoor is het wildviaduct welhaast zichtbaar en dit zou mogelijk kunnen leiden tot verstoring van het wild. Daarom is in overleg met Staatsbosbeheer gekozen voor extra bomen aan die kant van het terrein. Meer naar de woning toe is voorzien in een poel die grote delen van het jaar waterhoudend is en dan ook gelegen is op het laagste deel van het perceel. Bij de poel ontstaat er ruimte voor schraal kruidenrijk grasland. Meer bij de woning komt gazon, wat op een natuurlijke manier overgaat in aan te planten heide. In de heide komt op het hogere deel in het terrein een poel, die nat en droog zal zijn, wat bevorderlijk is voor de biodiversiteit in het gebied.

De voorkant van de woning wordt beïnvloed door het verkeer op de N35. Daarom wordt voorzien in een grondwal, die het geluid van het verkeer dempt. Deze grondwal wordt beplant met streekeigen groen. De oorspronkelijke ontsluiting is hierdoor niet meer mogelijk. Er wordt een nieuwe ontsluiting gemaakt aan de westkant zonder daarvoor bomen te kappen. In deze ontsluiting komt een veerooster. Er is in overleg met Staatsbosbeheer afgesproken om de afrastering, die nu om het perceel heen loopt, te verplaatsen naar de grens met de weg. Dan kan het wild ook om de woning heen en het veerooster zorgt er voor dat het wild niet de weg op kan.

De inpassing wordt via voorwaardelijke verplichting vastgelegd in het bestemmingsplan, waarmee bepaald wordt dat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd moet worden.

Op basis van wat hiervoor is gesteld ontstaat een gebouw, passend op deze plek, met een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Op deze basis is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen in de periode van 24 april tot en met 5 juni. Er zijn gedurende de inzagetermijn geen zienswijzen ingediend bij de raad. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan anderszins te wijzigen.

Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Communicatie

Er is overleg geweest met medewerkers van Staatsbosbeheer, die direct in de Sallandse heuvelrug werkzaam zijn en daarmee het gebied goed kennen.

Nijverdal, 11 mei 2021

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

drs. R.J.P. Willemsen

mevr. A.H.Raven BA

Advies debatronde(s): Er zijn gedurende de inzagetermijn geen zienswijzen ingediend bij de raad. De raad is via de griffie geïnformeerd over dit voornemen. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zonder tussenkomst van een debatronde.

Concept besluit

1. Te bepalen dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is voor het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2009, Almeloseweg 3 Haarle".
2. Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2009, Almeloseweg 3 Haarle" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2021-02-11)" en met de planidentificatie na vaststelling "NL.IMRO.0163.BPBUALMELOSEWEG3 -VG01".