

Omgevingsdialoog

Herontwikkeling Eekwielenweg 3 en Haarlerveldweg 12 te Haarle

Projectnummer: 201868
Datum: 11 oktober 2021
Projectleider: B. Pegge

Provincie Overijssel is in het bezit van de erven aan de Eekwielenweg 3 en Haarlerveldweg 12 in Haarle. Vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging is met de gemeente afgesproken dat de bedrijfsgebouwen in verband met de risico's (zoals instortingsgevaar) konden worden gesloopt. Vervolgens is het plan om ter compensatie van de in totaal 3.165m² gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing, de woning aan de Eekwielenweg 3 te herbouwen en drie nieuwe woningen te bouwen op het erf aan de Haarlerveldweg 12.

Op 16 augustus 2021 zijn de omwonenden per brief (bijlage 1) uitgenodigd om de informatiebijeenkomst op 16 september 2021 bij te wonen. Bijlage 2 biedt een overzicht van de omliggende adressen waarnaar deze uitnodiging is verstuurd. Vanwege COVID-19 werd de informatiebijeenkomst opgedeeld in twee sessies. In de eerste sessie waren 13 aanwezigen en in de tweede sessie waren vier omwonenden aanwezig. Onderstaand worden de hoofdpunten uit de sessies beschreven, waarna deze ook worden voorzien van een reactie.

Hoofdpunten uit de sessies:

Allereerst kwam in de sessies naar voren dat omwonenden graag zien dat de toekomstige woningen voorzien in de huisvesting van lokale bevolking, met name de starters. Bijvoorbeeld door de realisatie van (kleinere) 2 onder 1 kapwoningen. Hieruit ontstond de vraag hoe deze wens eventueel kan worden geborgd in het plan en of er een instrument is waarmee aan deze behoefte gehoor kan worden gegeven.

- **Reactie:** Het plan is getoetst aan het gemeentelijke beleid. Op basis van de overgangsregeling in dit beleid, is het verzoek getoetst aan het eerdere beleid met betrekking tot Rood voor Rood met gesloten beurs opgenomen in de notitie Vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Deze regeling houdt in dat voor één compensatiewoning van 750 m³ minimaal 850 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Dit betekent dat met de sloop van de agrarische bebouwing drie compensatiewoningen mogen worden gebouwd. De compensatiewoningen dienen waar mogelijk te worden gerealiseerd op de slooplocaties. De rood voor rood regeling is niet bedoeld om de vraag naar starterswoningen op te lossen. Door de realisatie van deze compensatiewoningen ontstaan er doorschuifmogelijkheden. Het is goed om de vraag naar starterswoningen kenbaar te maken bij de gemeente. Dat wordt middels dit verslag van de omgevingsdialoog ook gedaan. Het verkoopbeleid van de provincie is om dergelijke objecten openbaar te koop aan te bieden en sluit verkoop aan alleen lokale bevolking uit.

Daarnaast kwam in de sessies naar voren dat omwonenden het prettig zouden vinden om te worden geïnformeerd op het moment dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

- **Reactie:** In de sessies is afgesproken dat Eelerwoude de voor de bijeenkomst uitgenodigde omwonenden zal informeren wanneer het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Omwonenden hebben tijdens de sessie opgemerkt dat zij willen weten of de impact van de voorgenomen ontwikkelingen eventuele gevolgen heeft voor de burens, en dan met name de omliggende agrarische bedrijven.

- **Reactie:** In het bestemmingsplan worden de ontwikkelingen getoetst aan de relevante milieuaspecten, waarbij ook rekening wordt gehouden met de milieuzonering van omliggende agrarische bedrijven. In de toelichting van het bestemmingsplan staat goed uitgelegd wat de consequenties zijn en wordt geoordeeld of voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is. Derhalve kan worden aangenomen dat de ontwikkelingen en bijkomende bestemmingsplanwijzigingen geen negatieve gevolgen hebben voor de omliggende (agrarische) bestemmingen.

Tijdens de sessies werd gevraagd wat de nokhoogte zal zijn van de woningen aan de Haarlerveldweg en hoe deze zich verhoudt tot de nokhoogte van de huidige boerderij, aangezien de nieuwe woningen visueel ondergeschikt dienen te zijn aan de bestaande bedrijfswoning.

- Reactie: Voor het bepalen van de toegestane nokhoogte voor de toekomstige woningen wordt gekeken naar de huidige regels in het bestemmingsplan en de nokhoogte van de bestaande woning op het erf. Echter zijn met name het materiaalgebruik, kleurgebruik en de situering op het erf bepalend voor de mate van ondergeschiktheid aan de huidige bedrijfswoning. In het ontwikkelplan valt te lezen dat voor de toekomstige woningen gebruik zal worden gemaakt van ingetogen materialen en een sobere detaillering.

Omwonenden vroegen zich eveneens af wat er gebeurt met de huisnummering, nu er enkele nieuwe woningen worden gerealiseerd.

- Reactie: Gemeente is gevraagd en het antwoord volgt nog

In de sessies werd gevraagd hoeveel wooneenheden de boerderij aan de Haarlerveldweg op dit moment kent.

- Reactie: De boerderij kent op dit moment planologisch in het bestemmingsplan 1 wooneenheid en twee aparte huisnummers, waarschijnlijk is er sprake van inwoning (bijv. mantelzorg).

In de informatiebijeenkomst zijn de (nieuwe) landschapselementen ter plaatse van de Eekwielenweg 3 en Haarlerveldweg 12 besproken. Met name de mate van openheid en geslotenheid van het landschap en in hoeverre de ingetekende landschapselementen hieraan bijdragen. Eén van de opmerkingen was dat de openheid van het landschap en de erven werd gewaardeerd.

- Reactie: De landschapselementen zoals die op dit moment zijn ingetekend, zijn gebaseerd op de uitgangspunten in het gemeentelijke beleid. Uit de dialoog omtrent de landschapselementen zijn ook geen eenduidige wensen voortgekomen die aanleiding geven om deze landschapselementen aan te passen.

Omwonenden gaven aan graag de precieze kadastrale oppervlaktes te willen ontvangen.

- Reactie: De kadastrale oppervlaktes van beide locaties zijn als volgt: 0,9 ha voor de Eekwielenweg en 1,5ha voor de Haarlerveldweg. Voorgenoemde informatie is ook per mail naar de omwonenden verzonden.

Tijdens de sessie werd door omwonenden de tip gegeven om te kijken naar de uitgangspunten die Stichting Sallands Erfgoed hanteert voor de inrichting van Sallandse erven.

- Reactie: Eelerwoude heeft de informatie van Stichting Sallands Erfgoed geraadpleegd en komt tot de conclusie dat deze uitgangspunten reeds zijn verwerkt in het plan.

Schriftelijke reacties op het ontwikkelplan:

Na de informatiebijeenkomst op 16 september 2021, is het ontwikkelplan verstuurd naar alle omwonenden die zich hadden aangemeld voor de informatiebijeenkomst, of die op een ander manier hun interesse kenbaar hebben gemaakt. Aan de hand hiervan zijn nog twee schriftelijke reacties ontvangen (bijlage 3 en 4), welke hieronder in hoofdpunten worden toegelicht en voorzien van een reactie.

Allereerst werd gevraagd of belangstellenden op de hoogte worden gehouden als de nieuwe woningen op de markt komen, zodat zij eventueel als eerst een bod uit kunnen brengen.

- Reactie: Voor de nieuwe woningen wordt geen belangstellingsregistratie bijgehouden en belangstellenden worden dan ook niet actief geïnformeerd. De provincie heeft een verkoopbeleid waarbij is bepaald dat dergelijke objecten openbaar te koop worden aangeboden.

Daarnaast werd gevraagd hoe de verkoopprocedure in zijn werk zal gaan.

- Reactie: De precieze verkoopprocedure zal in een later stadium worden bepaald.

In een schriftelijke reactie van een omwonende werd nog eens benadrukt dat de voorkeur van de omwonenden uitgaat naar het realiseren van woningen die geschikt zijn voor de huidige inwoners van Haarle en dan met name betaalbare woningen voor starters. Daarnaast zouden zij graag zien dat de compensatiewoningen die middels het Rood voor Rood beleid worden gerealiseerd, worden verplaatst naar de kern Haarle en dus niet worden gebouwd in het buitengebied.

- Reactie: Eelerwoude legt de wens neer bij de gemeente over de eventuele mogelijkheden voor de realisatie van woningen die aansluiten bij de huidige vraag vanuit de inwoners van Haarle. Zoals hierboven is aangegeven is de rood voor rood regeling niet bedoeld om invulling te geven aan het woningbeleid van de gemeente. Het uitgangspunt voor de nieuw te realiseren woningen is dat deze, in combinatie met een goede landschappelijke inpassing, zorgen voor kwaliteitsimpuls van het desbetreffende erf. Een ander uitgangspunt is dat de toekomstige bebouwing past bij het agrarische karakter van het landelijk gebied.

In een andere schriftelijke reactie werd gesteld dat het een grootschalig agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden betreft. De desbetreffende omwonende stelt dat het niet mag gebeuren dat in de toekomst veel meer soortgelijke ontwikkelingen plaatsvinden in het buitengebied en dat dergelijke ontwikkelingen altijd ondergeschikt dienen te zijn aan het agrarische karakter van het gebied.

- Reactie: Het borgen van het agrarische karakter in het gebied is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkelingen aan de Eekwielenweg en Haarlerveldweg. In het plan wordt aandacht besteedt aan de uitstraling van de toekomstige bebouwing, die passend dient te zijn bij het agrarische karakter van het gebied en die het voormalige agrarische erf eer aan doet. Ook worden de toekomstige woningen landschappelijk ingepast, zodat de erven aansluiten bij het omliggende landschap. Daarnaast is het bouwen van dergelijke woningen alleen mogelijk ter compensatie van de sloop van landschapontsierende bebouwing en wordt daarnaast een kwaliteitsinvestering gedaan in het landschap.

BIJLAGE I



Aan de bewoner(s) van
[Adres]

Goor, 16 augustus 2021

Betreft: Plannen Haarlerveldweg 12 en Eekwiensweg 3
Ons kenmerk: 201868
Contactpersoon:

Geachte buurtbewoner,

Het voornemen bestaat om de erven vlakbij u, Haarlerveldweg 12 en Eekwiensweg 3 te herontwikkelen. De provincie is eigenaar van beide erven en doet dit passend binnen de beleidskaders van de gemeente Hellendoorn. Via deze brief willen wij u, als buur, graag informeren over de voorgenomen plannen.

Eelerwoude begeleidt de provincie bij deze ontwikkeling. Het plan is om middels gemeentelijk beleid (rood voor rood) de oude schuren op zowel de Haarlerveldweg 12 als de Eekwiensweg 3 te slopen en drie compensatiewoningen te realiseren aan de Haarlerveldweg 12. De schuren zijn in verband met het risico op stormschade reeds gesloopt. De woning aan de Eekwiensweg 3 is in dusdanige staat dat deze wordt gesloopt en herbouwd.

Wij begrijpen dat u wellicht meer informatie wilt over het plan en willen daarom graag tijdens een informatiebijeenkomst op donderdag 16 september de plannen verder toelichten. Deze informatiebijeenkomst vindt plaats op het erf aan de Haarlerveldweg 12.

Vanwege het coronavirus (COVID-19) bieden we twee momenten aan:

Sessie 1: 15.30 – 16.30

Sessie 2: 17.30 – 18.30

We willen u vragen zich aan te melden per mail, hierin kunt u aangeven welk tijdsblok uw voorkeur geniet. Indien u niet aanwezig kunt zijn of geen behoefte heeft aan verdere uitleg horen wij dat ook graag. We ontvangen graag uiterlijk 10 september 2021 uw reactie via de mail.

Met vriendelijke groeten, mede namens de provincie,
Eelerwoude BV

Type je naam in
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 53, 7470 AB Goor
IBAN: NL41ABNA0525302255

T: 088-1471100
G-rel: NL73ABNA0994169027

info@eelerwoude.nl
BTW: NL 8014.33.678.B01

www.eelerwoude.nl
Eenschede: 06052035



NEN-EN-ISO 9001: 2015 gecertificeerd

Leveringsovereenkomsten conform DIN 2011 of conform Regeling van Rentermeesters 2015

V3.0 | Pagina 1 van 3

BIJLAGE II

Straatnaam	Huisnummer
Haarlerveldweg	14
Haarlerveldweg	10
Haarlerveldweg	5
Haarlerveldweg	16 en 18
Haarlerveldweg	6 en 8
Wittebroeksweg	3
Eekwielenweg	1
Eekwielenweg	5
Eekwielenweg	2
Eekwielenweg	4
Eekwielenweg	7
Eekwielenweg	9
Wittebroeksweg	5
Wittebroeksweg	5a
Wittebroeksweg	7
Eekteweg	1
Eekteweg	2
Eekteweg	4
Eekteweg	6
Raamsweg	20

BIJLAGE III

Dag [naam adviseur],

Wij waren aanwezig tijdens de informatie-(middag)bijeenkomst. Wij waren daar aanwezig met buurtbewoners, waaronder in elk geval 2 actieve boeren met kansen voor bedrijfsopvolging voor onze kinderen.

Aangezien er tijdens die bijeenkomst geen notulist aanwezig was die de opmerkingen van de buurtbewoners heeft genoteerd, willen wij het volgende duidelijk maken. Daarnaast hebben we er verder over doorgepraat. In ons eigen gezin en onder meer met boerenzonen. De weerstand die zij ervaren tegen deze plannen is in een bijeenkomst met de beleidsambtenaar agrarisch naar voren gebracht.

- Wij zijn **tegen** het voorgenomen ontwikkelplan om de volgende redenen:
- De provincie heeft in het gebied (Natura 2000 Boetelerveld) al een langdurig en slopend proces in gang gezet onder boeren, wat een behoorlijke impact heeft gehad op hun bedrijf-, gezins- en persoonlijke situatie. Het heeft onzekerheden gebracht rondom bedrijfsontwikkelingen, grond werd min of meer verplicht onteigend en/of men werd verplicht hun gronden anders/minder bedrijfsmatig in te zetten. Dit heeft een psycho-sociale impact gehad die vandaag de dag nog voelbaar is en gevoelens van onmacht en isolatie geeft.
- Er is geen oog voor dat ontwrichtende gevoel met de ontwikkeling van deze plannen. Er wordt gesproken over participatie-mogelijkheid (over beplanting en inrichting), terwijl het hele plan al ingetekend is, al voorstellen worden gedaan die al zijn afgestemd tussen provincie en gemeente, rood voor rood te verplaatsen van het ene naar het andere bedrijf.
- De provincie is voor eigenaarschap en wil naar een andere bestuurscultuur, door mét mensen plannen te ontwikkelen en niet los van hen. Daar wordt in deze niets van ervaren. Het mist ook een integrale benadering. Wanneer de provincie dat wil had men eerder kunnen overleggen met de buurt en de boeren, nog voordat er plannen zijn ontwikkeld.
- Het plan mag de agrarische bedrijfsontwikkeling van omliggende agrariërs niet belemmeren wordt geschreven. Dat is gemakkelijker geschreven dan bewaarheid. Hoe sterk is dat juridisch afgedekt? Wat als toekomstige bewoners bezwaren gaan maken vanuit hun community van 5 wooneenheden? Over stank, geluid, het houden van dieren, stikstof etc.
- De kavels en de huizen zijn dusdanig groot (850m²) dat het alleen beschikbaar komt voor vermogende mensen (waarschijnlijk van elders uit het land), terwijl er zo'n nijpende behoefte is aan startende woningen voor jongeren. Ook hier mist een integrale visie en benadering.
- De kavels zijn dusdanig ingericht met als doel om voor de provincie zoveel mogelijk gelden te winnen. Het wegcopen van boeren wordt daarmee eerder een verdienmodel voor de provincie dan dat het een kostenpost is.
- Een van de boeren merkte op dat het voor de ecologie toch beter zou zijn om rood voor rood naar de kern te verplaatsen. Hier zijn wij het volledig mee eens.
- Het lijkt er sterk op dat ook bij de provincie de economische drijfveren boven de ecologische en de sociale binding.

Kortom: we wensen het tij te keren en roepen op tot een herbezinning van mogelijkheden van rood voor rood voor Haarlese jongeren in de kern van het het dorp Haarle. Dus geen uitbreiding van woningen aan de Haarlerveldweg.

Met vriendelijke groet,
[naam]

BIJLAGE IV

Haarle: 27-09-2021

Eelerwoude BV
Postbus 53
7470 AB Goor

onderwerp: Ontwikkelplan Eekwielenweg 3 en Haarlerveldweg 12 te Haarle

Geachte heer/mevrouw

Inzake de plannen voor de realisatie van de grootse woningen op de erven en de inrichting van deze erven, met de natuur als ruggegraat, opgesteld aan de hand van het Beleid Nieuw Buikengebied van de gemeente Hellendoorn, hetgeen een nadere insaulling is van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van provincie Overijssel, waarbij het de bedoeling is dat de ontwikkelingen van deze plannen o.a. in de natuurlijke laag moeten bijdragen aan een beter zichtbaar en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem en waarbij het de ruimtelijke ambitie is indien nodig het landschap te transformeren.

Het gebied betreft een groot-schalig agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden. Het gebied is dus geen zone ondernemen met natuur en water waarbij natuur en water voorop staan. Het kan niet zo zijn dat door de herziening, visies, ambities e.d. ten aanzien van het bestemmingsplan het hek van de dam gaat voor de realisatie van steeds meer van dit soort ontwikkelplannen.

met alle negatieve gevolgen van dien ten koste van de agrarische sector, de landschapswaarden en natuurwaarden o.a. het Boekelerveld. Het moet wel aan de voorwaarden in het gebied blijven voldoen. Met andere woorden de ontwikkeling van dit soort plannen e.g. uitbreiding hiervan en de keuzes ten aanzien hiervan e.d. dienen ten alle tijden volledig ondergeschikt te blijven aan het gebied waarbij aan de voorwaarden inzake de gemaakte keuzes inzake het gebied blijvend wordt voldaan.

Met vriendelijke groet