

Punt 7. : Vaststelling bestemmingsplan
"Herziening Buitengebied 2009,
Katenhorstweg 6 te Nijverdal"

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Initiatiefnemer was eigenaar van het agrarisch bedrijf, Kasteelstraat 3 in Hellendoorn. Deze locatie wordt ingezet voor natuurontwikkeling en waterberging nabij de Regge. Door de bedrijfsbeëindiging wordt een geurknelpunt aan de rand van het dorp opgelost en wordt het mogelijk gemaakt de Noordzuidverbinding beter in te passen in deze omgeving.

Wens is de bedrijfsvoering te verplaatsen naar een bestaand agrarisch bedrijf aan de Katenhorstweg 6 te Nijverdal om ter plaatse een paardenhouderij en zoogkoeienhouderij te beginnen. Het voornemen is om enkele opstallen te slopen en de bestaande bedrijfswoning af te splitsen en om te vormen tot burgerwoning.

Er wordt een nieuwe stal met rijhal gebouwd voor het fokken en opfokken van paarden, plus een nieuwe loods en een bedrijfswoning. Er is omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van de nieuwe paardenstal, deze is op dit moment in aanbouw. Een gedeelte van de plannen kon al uitgevoerd worden op basis van de bestaande bestemming.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het verleggen van het bouwvlak en het omvormen van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld met daarbij een erfinrichtingsplan. Met de realisatie van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om uitvoering te geven aan het erfinrichtingsplan. Er kan dan gebouwd worden en de nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. We stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding:

Initiatiefnemer was eigenaar van het agrarisch bedrijf, Kasteelstraat 3 in Hellendoorn. Deze locatie is verkocht aan de Dienst Landelijk Gebied, om natuurontwikkeling en waterberging nabij de Regge mogelijk te maken. Tevens wordt door de bedrijfsbeëindiging van het bedrijf aan de Kasteelstraat aan de rand van het dorp een geurknelpunt opgelost en wordt het mogelijk gemaakt om de Noordzuidverbinding beter in te passen in deze omgeving.

Wens is het bedrijf te verplaatsen naar een bestaand agrarisch bedrijf aan de Katenhorstweg 6 te Nijverdal. Op deze locatie is al jarenlang een agrarisch bedrijf aanwezig met zoogkoeien.

Doelstelling:

Realiseren natuurdoelstelling en inpassen Noordzuidverbinding door bedrijfsverplaatsing.

Oplossing:

Met de verkoop van de bedrijfslocatie aan de Kasteelstraat is binnen de familie van initiatiefnemer, vader, zoon en partners, nagedacht over een vervolg van het bedrijf. De familie heeft de wens een bedrijf op te zetten met daarbinnen een paardenhouderij en een zoogkoeienhouderij. Een nieuwe locatie daarvoor is gevonden aan de Katenhorstweg 6 te Nijverdal.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op de locatie Katenhorstweg 6 enkele opstallen te slopen en de bestaande bedrijfswoning af te splitsen en om te vormen tot burgerwoning.

De koeien zullen worden gehuisvest in de bestaande zoogkoeienstal. Er wordt een nieuwe stal met rijhal gebouwd voor het fokken en opfokken van paarden, een nieuwe loods en een bedrijfswoning. Er is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van de nieuwe paardenstal met rijhal en de uitbreiding van de zoogkoeienstal.



(code voor postverwerking)

Naast de agrarische bedrijfsactiviteiten is er de wens om ook enkele bijpassende niet-agrarische nevenactiviteiten op te starten, zoals de verhuur van boerderijkamers, toeristische standplaatsen en/of faciliteiten voor dag-recreatieve passanten.

De nieuwe locatie is wat betreft ligging in de omgeving geschikt en inpasbaar, maar de aankoop was alleen mogelijk, als een adequate oplossing gevonden zou worden voor het verwijderen van verouderde stallen en loodsen. Tevens speelt voor deze locatie, dat Bureau Beheer Landbouwgronden plannen heeft tot aankoop en inrichting van de beekdalgronden ten behoeve van de boscompensatie vanwege de aanleg van de Combitunnel N35 door Rijkswaterstaat. Deze gronden liggen direct aan de Regge en het Waterschap Regge en Dinkel heeft belangen om op deze gronden een deel van haar wateropgave voor de hermeandering van de Regge uit te voeren. Vanuit de bedrijfsopzet van het nieuwe bedrijf was niet alle grond nodig voor het bedrijf. Hierdoor kon een deel van de grond ingezet worden voor de boscompensatie en de wateropgave. Tevens blijft het mogelijk om te komen tot revitalisatie van de vroegere buitenplaats Katenhorst.

In overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente is nagedacht over de verdere opzet van de bedrijfsvoering. De gemeente heeft meegedacht in een opzet, waarbij ruim 850 m² bestaande stallen worden gesloopt, zoals ook bij toepassing van de regeling Rood voor Rood. Vanuit de samenhang met de bedrijfsverplaatsing is het verantwoord, dat de bestaande bedrijfswoning van functie kan wijzigen in de bestemming "Wonen" na sloop van de bestaande gebouwen.

Op de locatie is de bedrijfsopzet voor het nieuwe agrarische bedrijf nader uitgewerkt met gebouwen en een nieuwe erfindeling met daarbij een nieuwe bedrijfswoning, geschikt voor bewoning door initiatiefnemer en zijn zoon. In de plannen is rekening gehouden met de minimaal vereiste afstand van 50 m tussen de bestaande af te splitsen woning en het nieuwe bedrijf gerealiseerd. Een aantal voorzieningen (stapmolen, mestbassin), een werktuigenberging en de bedrijfswoning passen kunnen binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het verleggen van het bouwvlak en het omvormen van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning.

Hiertoe is door aanvrager een bestemmingsplan opgesteld met erfinrichtingsplan. Door de herziening van het bestemmingsplan kan het erfinrichtingsplan uitgevoerd worden. De gebouwen worden gebouwd met sobere materialen en ingetogen kleuren. De paardenstal, die al gebouwd wordt, wordt uitgevoerd in gepotdekseld zwart gekleurd hout. Op het voorerf komt een paardenbak, die wordt omzoomd met een lage esdoornhaag en met lindebomen. Het achtererf wordt sober en functioneel ingericht met aan de minder fraaie zijde een forse houtwal. Vanaf het erf worden de weilanden ontsloten. Het dak- en terreinwater wordt opgevangen en via een greppel geïnfiltreerd in de bodem.

Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in de periode van zaterdag 6 oktober 2012 tot en met vrijdag 16 november 2012.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er is geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Burger en overheidsparticipatie:

De nieuwe eigenaren hebben al in de nieuwe locatie geïnvesteerd: het terrein is aangekocht en de nieuwe paardenstal is in aanbouw. Daarmee hebben zij een groot belang bij het nieuwe bestemmingsplan. Vooraf is er actief contact geweest met hun nieuwe burens en zijn de plannen toegelicht. De plannen zijn in de beleving van initiatiefnemer in de buurt positief ontvangen.

Effecten meten:

Na herziening van het bestemmingsplan kunnen de eigenaren uitvoering geven aan hun plannen. De bedoeling van eigenaren is daarmee snel te beginnen.

Planning:

Na vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd voor het bieden van mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Concept Besluit:

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

- het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, Herziening Katenhorstweg 6", met als planidentificatie NL.IMRO.0163.BPBUKATENHORSTWEG6-VG01, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, conform het ontwerp, zoals deze vanaf 6 oktober 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0163.BPBUKATENHORSTWEG6.dgn;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 20 november 2012

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

De raadscommissie Grondgebiedzaken is geïnformeerd aangaande de bedrijfsverplaatsing in de vergadering van 18 januari 2012. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zonder nadere tussenkomst van de raadscommissie.

Nr. 12INT02270

Nijverdal, 11 december 2012

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

Bijlagen:

Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2009, Katenhorstweg 6 te Nijverdal" ligt voor u bij de stukken ter inzage.