



Aan de raad

Samenvatting:

Voor de locatie Lage Esweg 90 en 85/87 te Nijverdal is een bestemmingsplan voorbereid. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een extra bedrijfswoning bij het loonwerkbedrijf op de locatie Lage Esweg 90 door toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs en wijzigt de begrenzing van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf op de locatie Lage Esweg 85/87.

Voor uitvoering van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs wordt er gesloopt op de locatie Raamsweg 4/4a te Haarle. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden de slooplocatie en de locatie van de extra bedrijfswoning landschappelijk ingepast.

Van de locatie Lage Esweg 85/87 wordt de begrenzing van het bouwvlak gewijzigd om voldoende afstand te kunnen garanderen tussen de bedrijfswoning en het agrarische bedrijf. De eigenaar van het agrarische bedrijf is akkoord met de aanpassing van de begrenzing van het bouwvlak.

Het ontwerpbestemmingsplan Lage Esweg 85/87 – 90 te Nijverdal heeft vanaf 31 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ter inzage leggen van het plan heeft niet geleid tot zienswijzen. Er is ook geen aanleiding het bestemmingsplan ambtelijk te wijzigen.

Daarom stellen we u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied 2009 Herziening Lage Esweg 85/87 – 90" te Nijverdal

Aanleiding:

De familie Hobert had op de locatie Raamsweg 4/4a te Haarle gedurende vele jaren een agrarisch bedrijf met melkvee en vleesvarkens. Inmiddels is het bedrijf beëindigd. Met de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied is voor deze locatie al de bestemming "Wonen" gelegd, waarbij twee aan elkaar gebouwde woningen zijn toegestaan.

Wens is om de bestaande gebouwen te slopen. Met toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs kunnen de voormalige bedrijfsgebouwen ter grootte van 1.494 m² gesloopt worden.

Gevraagd is de compensatiewoning te realiseren als extra bedrijfswoning bij het loonwerkbedrijf Broeze aan de Lage Esweg 90 te Nijverdal. De extra bedrijfswoning is niet geheel binnen het bestemmingsvlak "Bedrijf" te realiseren. Daarmee past het niet binnen de wijzigingsbevoegdheid en is een procedure herziening bestemmingsplan gestart. De raad is het bevoegd orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

Doelstelling:

Verbetering ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van agrarische gebouwen en zorgvuldige inpassing van de sloop- en bouwlocatie.

Voorgestelde oplossingen:

De doelstelling van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs is het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen om zo de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

Als compensatie kan voor de sloop van minimaal 850 m² bedrijfsgebouwen één woning worden gebouwd.



Dit voormalige agrarische bedrijf op de locatie Raamsweg 4/4a te Haarle heeft al de bestemming "Wonen". Beide vroegere bedrijfswoningen zijn omgevormd naar burgerwoningen. Er staan nog meerdere voormalige bedrijfsgebouwen. In beginsel geldt, dat de compensatiewoning op de slooplocatie gerealiseerd dient te worden. Aanvankelijk is dit ook de gedachte geweest van de familie. Bewoning door één van de kinderen bleek financieel niet haalbaar en uit nader onderzoek bleek, dat het realiseren van de compensatiewoning aan de westzijde van de bestaande woningen zou leiden tot een geurbelasting van 20,7 OU/m³ uitgaande van de aanvraag voor uitbreiding van het agrarische bedrijf met varkens Haarlerveldweg 2a te Haarle, die op dat moment liep. Dit onderzoek is verricht op basis van de "omgekeerde werking". Dit houdt in, dat is gerekend vanaf de rand van het bouwvlak van het bedrijf Haarlerveldweg 2a om te voorkomen, dat er beperkingen ontstaan in de bedrijfsvoering. De belasting is hoger dan de norm van 14 OU/m³ en daarmee is deze locatie voor de compensatiewoning niet duurzaam. Deze benadering is inmiddels ook opgenomen in het aangepaste beleid over de uitvoering van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Vervolgens is gezocht naar een andere locatie en zijn contacten ontstaan met het loonwerkbedrijf aan de Lage Esweg 90 te Nijverdal.

Op de slooplocatie blijft een beperkt gedeelte van de bedrijfsgebouwen in stand en een klein deel wordt vervangen. Bij deze slooplocatie blijft nog circa 6 ha landbouwgrond aanwezig en in gebruik. Daartoe zijn nog verschillende landbouwmachines nodig en is er behoefte aan extra stallingsruimte. Bij de beide woningen blijft een schuur van 247 m² en een schuur van 88 m² staan. Deze schuren worden door de eigenaren in eigen beheer opgeknapt. Er wordt netto 1.494 m² gesloopt op deze locatie en alle erfverharding wordt verwijderd.

De familie Broeze wil bij haar locatie aan de Lage Esweg 90 te Nijverdal een extra bedrijfswoning realiseren voor de zoon, die in het bedrijf meewerkt en straks ook het bedrijf van de ouders gaat overnemen samen met zijn broer. Vanuit de bedrijfsvoering is het nadrukkelijk gewenst om bij het bedrijf te wonen.

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen de mogelijkheid tot realiseren van een extra bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf via toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Dit kan binnen de bestemmingen Bedrijf, Maatschappelijk, Recreatie en Sport. Ter plaatse van het bedrijf van de familie Broeze geldt de bestemming "Bedrijf". Het bedrijf kent twee bestemmingsvlakken, waar in het meer noordelijke vlak alle bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning zijn gesitueerd. Het meer zuidoostelijk gelegen bestemmingsvlak is een opslaglocatie van het bedrijf. Op het terrein wordt grond opgeslagen en periodiek worden er ook machines gestald. Deze locatie heeft geen bebouwingsmogelijkheden.

Gevraagd is de woning in dit gedeelte te realiseren met ook nog een stukje overschrijding van dit bestemmingsvlak. Hiertoe wordt dit zuidelijke bestemmingsvlak "Bedrijf" vergroot en tevens wordt het mogelijk gemaakt hier de extra bedrijfswoning te realiseren. Het bebouwingsoppervlak van het loonwerkbedrijf is met 100 m² vergroot om zo bij de extra bedrijfswoning bijgebouwen toe te kunnen laten. Het loonwerkbedrijf krijgt via deze aanpassing van de bestemming niet meer bebouwingsmogelijkheden.

De gevraagde ontwikkeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten van rijk, provincie en gemeente.

Ook voor de overige omgevingsaspecten water, bodem, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en archeologie wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Er is een overeenkomst afgesloten tussen aanvrager en de gemeente. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over inrichting van de locaties en verrekening van de kosten. Daarmee is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

De raadscommissie Grondgebied heeft op 30 maart 2011 positief geadviseerd om medewerking te verlenen aan de toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs voor de sloop van bedrijfsgebouwen op de locatie Raamsweg 4/4a te Haarle en de bouw van de

compensatiewoning als bedrijfswoning bij het loonwerkbedrijf op de locatie Lage Esweg 90 te Nijverdal. Het plan is uitgewerkt conform hetgeen op 1 februari 2011 door het college van Burgemeester en wethouders is besloten.

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 Herziening Lage Esweg 85/87 – 90" is vervat in de bestandenset met als unieke planidentificatie na vaststelling NL.IMRO.0163.BPBULAGEESWEG90-VGO1.

Bij het voeren van de procedure tot vaststelling is gebruik gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam: "topografische_kaat_1231336462296.dwg".

Als basis voor de bepalingen in de regels heeft het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 " als uitgangspunt gediend. Bovendien zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Communicatie:

Dit bestemmingsplan heeft de volledige procedure vanaf ontwerp doorlopen. In het voortraject is er vooroverleg gepleegd met relevante instanties. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen in de periode van 31 maart 2012 tot en met 11 mei 2012. Er zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

Planning:

Na vaststelling zal uw besluit worden bekendgemaakt op de website van de Nederlandse Staatscourant, de gemeentelijke website en op de landelijke database voor digitale bestemmingsplannen, www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is er een bekendmaking van het besluit in het Hellendoorn Journaal.

Concept Besluit:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 Herziening Lage Esweg 85/87 – 90", NL.IMRO.0163.BPBUPOGGENBW20-VGO1, ex artikel 3. 1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, conform het ontwerp zoals dat vanaf 31 maart 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen

Nijverdal, 12 juni 2012

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

De heer F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

Er zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld. Derhalve kan het bestemmingsplan zonder tussenkomst van de commissie ingebracht worden in de raadsvergadering ter vaststelling.

Nr. 12INT01147

Nijverdal, 3 juli 2012

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

Bijlagen: deze bijlagen liggen voor u bij de stukken ter inzage

- het ontwerpbestemmingsplan
- regels bestemmingsplan
- toelichting bestemmingsplan