

Punt 7. : Vaststelling bestemmingsplan
Buitengebied 2009, herziening
Olthofsweg-Veldhuizenweg
Hellendoorn
(toepassing Rood voor Rood)

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 wordt herzien vanwege de ontwikkeling van een extra woning en de omvorming van een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij tot een kleinschalige veehouderij met alleen grondgebonden veehouderij middels toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Olthofsweg-Veldhuizenweg Hellendoorn heeft 6 weken ter inzage gelegen vanaf 21 september 2013. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld, zoals deze ook als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Aanleiding:

De locatie Olthofsweg 9 te Hellendoorn betreft een veehouderijbedrijf met pluimveehouderij en rundveehouderij. De pluimveehouderij is beëindigd. Intentie van de eigenaar is om de gebouwen voor de intensieve veehouderij te saneren en de komende jaren nog door te gaan met de extensieve rundveehouderij (zoog- en vleeskoeien). Het erf omvat twee gedeelten, gescheiden door de Olthofsweg. De gebouwen aan de noordelijke zijde worden gesaneerd. Aan de zuidelijke zijde van de Olthofsweg is de boerderij met daarbij de kapschuur en nog een garage gesitueerd. Tevens is aan de zuidzijde ook de tweede bedrijfswoning gesitueerd.

In totaal wordt een oppervlakte van 909 m² gesloopt. Voornemen is om de compensatiewoning te realiseren als vierde woning binnen het in ontwikkeling zijnde knooperf aan de Veldhuizenweg.

Doelstelling:

Verbetering ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs.

Voorgestelde oplossingen:

De doelstelling van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs is het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, om via die manier de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Als compensatie voor de sloop van minimaal 850 m² bedrijfsgebouwen kan een woning gerealiseerd worden.

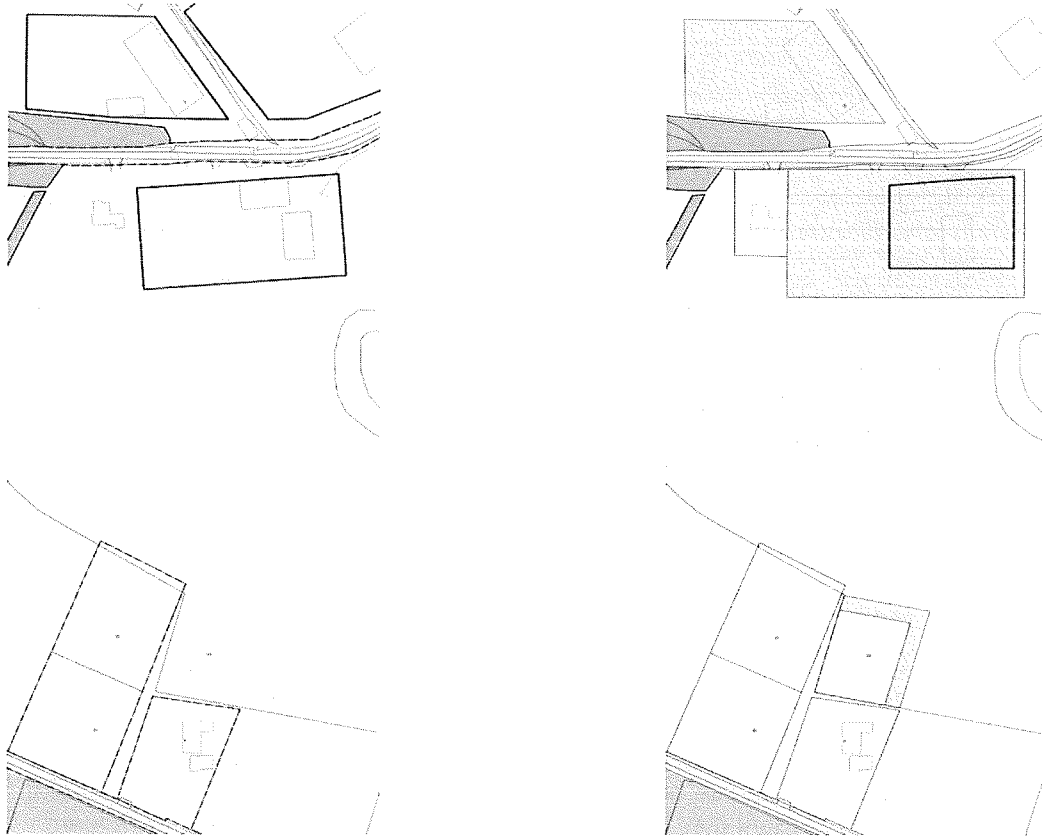
Op de locatie Olthofsweg 9 wordt ongeveer 909 m² gesloopt. Een bestaande schuur met garage wordt gesloopt en aan de zuidzijde herbouwd in karakteristieke stijl. De schuur blijft dan behouden bij de bestaande boerderij, welke in gebruik blijft voor grondgebonden veehouderij. Het agrarisch bouwvlak wordt verkleind tot ongeveer 2680 m². De plaatjes op de volgende bladzijde geven links de bestaande situatie met een groter agrarisch bouwvlak. In het plaatje rechts is het agrarische bouwvlak verkleind en is een extra woning toegestaan via het extra bestemmingsvlak "Wonen". Via de regels is opgenomen, dat intensieve veehouderij niet meer is toegestaan.

Voornemen is als compensatie een woning te bouwen met daarbij een bijgebouw van maximaal 100 m². De compensatiewoning wordt gebouwd bij de in ontwikkeling zijnde knooperf aan de Veldhuizenweg te Hellendoorn (locatie Rood voor Rood woning Veldhuizenweg). Een extra woning bij de slooplocatie is niet duurzaam mogelijk vanwege het resterende agrarische bedrijf met alleen rundvee en vanwege het naastliggende bedrijf met melkgeiten en melkrundvee.



(code voor postverwerking)

De bouwlocatie betreft een knooperf met al de mogelijkheid tot realisatie van drie woningen. Daar wordt nu één woning aan toegevoegd. Het gehele knooperf is inmiddels gekocht door één nieuwe eigenaar. Hij heeft hier één woning gebouwd. Deze woning blijft vooralsnog de enige woning.



Links geldend plan met agrarisch bouwvla

Rechts nieuw plan gelegd in geldend plan

Afb.: Overzicht ontwikkelingen Olthofsweg en Veldhuizenweg te Hellendoorn

Met het opstellen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is de tweede bedrijfswoning buiten het agrarisch bouwblok gebleven. Wel is de aanduiding 2 bedrijfswoningen opgenomen in het plan. Met de voorgenomen wijziging wordt de bedrijfswoning omgevormd tot de bestemming "Wonen". De bestemming "Wonen" is passend, omdat een afstand van 50 m gerealiseerd kan worden tot het nieuwe verkleinde agrarische bouwvlak.

Een herziening van het bestemmingsplan is hier nodig, omdat de woning niet bij het agrarische bedrijf gebouwd wordt en omdat het agrarische bedrijf nog niet beëindigd wordt. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid voor toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Gevolg is, dat een procedure herziening bestemmingsplan benodigd is, waarvoor de raad het bevoegde gezag is.

De nieuwe woonlocatie en het agrarische bedrijf voldoen aan de verschillende milieuaspecten. Vanwege de ligging nabij een traject voor hogedrukgasleiding is een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd en is de brandweer om advies gevraagd. De brandweer heeft geen aanleiding gezien om extra voorwaarden te stellen.

Er is een inrichtingsplan opgesteld voor het nieuwe woonperceel. De inrichting sluit aan bij de naastliggende percelen. Het landschap en de historie zijn uitgangspunt geweest, kleinschalig met houtwallen, bosjes en bomenrijen en beplante erven.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is niet nodig bij dit bestemmingsplan. In een anterieure overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd tussen gemeente en aanvrager.

Effecten meten:

Met toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs worden niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt op de locatie Olthofsweg 9 te Hellendoorn. Als compensatie ontstaat er een nieuwe woning bij het in ontwikkeling zijnde knooperf aan de Veldhuizenweg te Hellendoorn en vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats op de slooplocatie middels sloop en herinrichting.

Planning:

Na het besluit van uw raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd voor het bieden mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan in deze situatie, zonder ingediende zienswijzen, alleen worden ingediend door degene, die kan aantonen, dat hij eerder geen zienswijze heeft kunnen indienen

Concept Besluit:

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

- het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, Herziening Olthofsweg – Veldhuizenweg Hellendoorn", met als planidentificatie na de vaststelling NL.IMRO.0163.BPBUOLTHWEGVELDHWG-VG01, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, conform het ontwerp, zoals deze vanaf 21 september 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- is bij de vaststelling gebruik gemaakt van de ondergrond betreffende de grootschalige basiskaart (GBK) 2010-12-29;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 3 december 2013

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA

Advies commissie(s):

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zonder nadere tussenkomst van de raadscommissie.

Nr. 13INT03762

Nijverdal, 28 januari 2014

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,

mevr. A.H. Raven BA



(code voor postverwerking)