



Aan de raad

Samenvatting:

De familie Kamphuis heeft op de locatie Wierdenseweg 13/13a te Daarle een gemengd agrarisch bedrijf. Voornemen is om het bedrijf op de locatie Wierdenseweg 13/13a te beëindigen. In ruil voor de sloop vraagt de familie om een compensatiewoning onder toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. De productie wordt overgeheveld naar de al bestaande en zelfstandig bestemde locatie aan de Groeneweg. Daar gaat de zoon verder met zijn melkrundveebedrijf.

Op het erf worden de aardappelbewaarplaats en de huidige veestal, zijnde de vroegere boerderij, gesloopt, in totaal 644 m². Wens is om de compensatiewoning te bouwen op de plek van de huidige veestal, in de stijl van de vroegere boerderij.

Extra oppervlakte is gevonden door ongeveer 470 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen op de locatie Watertorenweg 7 en 9 te Daarle.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 19 maart 2016. Er is één zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding:

De familie Kamphuis heeft op de locatie Wierdenseweg 13/13a te Daarle een agrarisch bedrijf met rundvee, bestaande uit melkkoeien en vleesstieren. Daarnaast heeft het bedrijf een tak akkerbouw, voornamelijk gericht op de teelt van aardappelen.

De locatie is vlak bij het dorp gelegen. In de jaren 90 van de vorige eeuw is al gekozen voor een bedrijfslocatie op een meer duurzame locatie aan de Groeneweg tussen Daarle en Daarlerveen. Beide bedrijfslocaties zijn in het huidige en in het vorige bestemmingsplan twee zelfstandige bedrijfslocaties.

Voornemen is om het agrarisch bedrijf op de locatie Wierdenseweg 13/13a te beëindigen. In ruil voor de sloop vraagt de familie om een compensatiewoning onder toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. De productie wordt overgeheveld naar de al bestaande en zelfstandig bestemde locatie aan de Groeneweg. Daar gaat de zoon verder met zijn melkrundveebedrijf.

De heer H. Kamphuis (sr) wil op de locatie Wierdenseweg 13/13a de huisverkoop van aardappelen kunnen voortzetten vanuit de schaapskooi, een karakteristiek gebouw op het erf. Vanwege het karakter van het erf en de ligging nabij het dorp is dit gebruik een goede invulling. Op het erf worden de aardappelbewaarplaats en de huidige veestal gesloopt. Deze veestal was de vroegere boerderij van een eerder met dit erf samengevoegd agrarisch erf. Totaal wordt dan 644 m² gesloopt. Er wordt dan te weinig gesloopt om te komen tot een extra woning als compensatie voor de sloop. De extra sloopoppervlakte is gevonden door ongeveer 470 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen op de locatie Watertorenweg 7 en 9 te Daarle. Op deze locatie ligt al de bestemming "Wonen". Na de sloop is het niet meer toegestaan om de bijgebouwen te herbouwen.

De oude boerderij op de locatie Wierdenseweg 13 en de gebouwen op de locatie Watertorenweg 7 en 9 dienen gesloopt te worden binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en daarnaast binnen 3 maanden nadat gestart wordt met de bouw van de compensatiewoning.

De eigenaar wil de de aardappelbewaarplaats op de Wierdensweg 13 langer in stand houden. Er is met hem afgesproken dat dit gebouw mag blijven staan tot uiterlijk 1 januari 2019. Aan die afspraak hebben we de voorwaarde verbonden dat de aardappelbewaarplaats gesloopt moet



worden binnen 24 maanden nadat de vergunning voor de compensatiewoning onherroepelijk is geworden.

Wens is om de compensatiewoning te bouwen op de plek van de huidige veestal/vroegere boerderij, in de stijl van deze vroegere boerderij. Opvallend is de ruimte op het erf. Die wordt benadrukt door het vele groen op het erf. In combinatie met de ligging van de gebouwen is er een bijzonder erf ontstaan.

De ervenconsulent beschrijft het erf: "Het erf is waardevol door zijn ligging dicht bij het dorp en door de sfeer die bepaald wordt door de gebouwen en de vele bomen. Nieuwe invullingen zijn heel goed mogelijk, met behoud van de sfeer van dit erf."

Aanvrager heeft een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit heeft ter inzage gelegen gedurende zes weken vanaf zaterdag 19 maart 2016. Het bestemmingsplan is te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl via de link: <http://iturl.nl/sncXme4>. Er is één zienswijze ingediend.

Doelstelling:

Voor de gemeente: bevorderen van ruimtelijke kwaliteit door bouw van compensatiewoning in ruil voor de sloop van agrarische gebouwen. Daarnaast ontstaat voor de betrokken families betere bedrijfsvoering voor en de jonge en de oude generatie.

Voorgestelde oplossing:

Er is een zienswijze ingediend door Juridisch Adviesbureau Boers en Jansen uit Vriezenveen als vertegenwoordiger van de burens nabij de Wierdenseweg. Aanleiding voor de zienswijze is het feit dat hun zoon allergisch is voor (stof van) paarden. De allergie manifesteert zich zo gauw hij te dicht bij paarden komt. In een gesprek tussen bezwaarden en een vertegenwoordiger van de gemeente hebben wij aangegeven, dat dit geen ruimtelijk argument is en daarom geen aanleiding is om het plan aan te passen. Toch is een gesprek georganiseerd tussen bezwaarden, familie Kamphuis en de gemeente. Het gesprek heeft niet geleid tot een oplossing tussen partijen.

Vervolgens hebben bezwaarden het Juridisch Adviesbureau ingeschakeld. De medewerker van het bureau heeft ook getracht om partijen tot elkaar te brengen. Dit is niet gelukt, waarbij er uiteindelijk geen nader gesprek met alle partijen is geweest. Vervolgens hebben de burens een zienswijze ingediend. In de zienswijze is aangegeven, dat op het agrarisch perceel alsnog een mestplaat gerealiseerd kan worden en dat deze te dicht bij de nieuw te bouwen woning zou kunnen komen. Daarom zou het bestemmingsplan niet voldoen aan de goede ruimtelijke ordening. Situatie is echter dat een mestplaat niet op een agrarisch perceel gerealiseerd mag worden, althans niet buiten een agrarisch bouwvlak. Het bestemmingsplan kent hiervoor een afwijkingsmogelijkheid maar dan mag de afstand tot het agrarisch bouwvlak niet meer zijn dan 25 m. Binnen 25 m van het agrarisch perceel is geen agrarisch bouwvlak gelegen. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de goede ruimtelijke ordening.

In de zienswijze wordt ook de vraag gesteld of er wel behoefte is aan de woning. Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke notitie "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied", onderdeel "Rood voor Rood met gesloten beurs". Tevens geldt dat de gemeente Hellendoorn een beperkte behoefte aan woningen heeft en naar aanleiding van de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012 is besloten om alleen in specifieke gevallen nog woningbouwinitiatieven toe te staan. Toepassing van "Rood voor Rood met gesloten beurs" is één van de benoemde specifieke gevallen.

Er is geen aanleiding om de zienswijze over te nemen. Een uitgebreidere beoordeling is opgenomen in de bijlage "nota beoordeling zienswijze"(kenmerk 16INT01818)

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Omdat er al een overeenkomst is tussen eigenaar en gemeente, is er geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen. Eventuele planschade wordt door de gemeente verhaald op de aanvrager als overeengekomen in de planschadeverhaalovereenkomst.

Voorstel aan de raad is dan ook om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Burger- en overheidsparticipatie:

Uitvoering van de Rood-voor-roodregeling gebeurt doorgaans op initiatief van een inwoner en vraagt bij uitstek om een open houding en maatwerk van de kant van de gemeente. In die zin is deze aanvraag een voorbeeld van (overheids)participatie, zij het binnen bestaande regelgeving.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiervan is melding gedaan in het Hellendoorn Journaal en in de Staatscourant.

Effecten meten:

Na uitvoering zijn niet meer in gebruik zijnde gebouwen gesloopt en het erf opnieuw ingericht.

Planning:

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt deze ter inzage gelegd voor het bieden van de mogelijkheid tot instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Concept Besluit:

- het bestemmingsplan " Herziening bestemmingsplan buitengebied 2009, Wierdenseweg 13 en 13a", ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, zoals deze vanaf 19 maart 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- het bestemmingsplan na vaststelling NL.IMRO.0163.BPBUWIERDENSEWEG13-VG01 als unieke planidentificatie heeft en is opgesteld met de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) 2016-02-02:
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 6 juni 2016

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,


F. Dijkstra MBA,


mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel als hamerstuk wordt voorgelegd aan de raad van 11 juli 2016.

Nr. 16INT01850

Nijverdal, 11 juli 2016

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,


mevr. drs. K. Zomer


mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen: nota beoordeling zienswijze 16INT01818 (ligt voor u bij de stukken ter inzage)



nota beoordeling zienswijzen

Nr. 16INT01818



1 INLEIDING

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan tot herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 Wierdenseweg 13 en 13a Daarle.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van zaterdag 19 maart 2016 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Hellendoorns Journaal van 18 maart 2016.

2 BEOORDELEN ZIENSWIJZE

Zienswijze ingediend door Juridisch Adviesbureau Boers en Jansen uit Vriezenveen als vertegenwoordiger van de familie Smalbrugge, Wierdenseweg 15, 7688 PK te Daarle, (16INK04885), hierna te noemen bezwaarden

Reactie

De bezwaarden zijn directe bureu van de ontwikkeling van een rood-voor-rood-woning nabij de Wierdenseweg 13 en 13a in Daarle. Zij hebben een thuiswonende zoon, die ernstig astmatisch is en een bijzonder ernstige allergie voor paarden heeft. Omdat de komst van een extra woning tegen de rand van het buitengebied zorgt voor een vergrote kans dat cliënten bureu krijgen die paarden op het perceel gaan houden, bestaat er bij cliënten de vrees dat zij als gevolg van deze ontwikkeling noodgedwongen moeten verhuizen. Pogingen van cliënten om in overleg met de initiatiefnemers de rood-voor-roodwoning te verplaatsen naar de Groeneweg, is helaas op niets uitgelopen.

Aan de noordzijde van het plangebied en ten westen van het woonperceel van cliënten, bezitten cliënten een stuk agrarische grond. Deze grond verhuren bezwaarden momenteel aan een agrariër in de buurt. Volgens het geldende bestemmingsplan " Buitengebied 2009" is dit perceel bestemd als "Agrarisch met waarden". Uit de bijbehorende regels bij deze bestemming blijkt dat op deze gronden o.a. mestplaten mogelijk zijn.

Volgens vaste jurisprudentie dient de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de vereisten uit het Activiteitenbesluit (de zogenaamde omgekeerde werking) en uit te gaan van de maximale planologische invulling. Ook is de beperking voor het gebruik van het agrarische perceel van cliënten niet meegenomen in de belangenafweging in het plan en kan voor de nieuwe woning geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Gelet hierop is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en is het plan dus in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Tot slot willen bezwaarden nog opmerken dat zij grote vraagtekens zetten bij de behoefte aan een extra woning in deze omgeving. Cliënten missen ten aanzien hiervan een motivering in het plan.

Overwegingen

Bezwaarden geven terecht aan, dat er een gesprek is geweest tussen bezwaarden, de aanvrager en een vertegenwoordiger van de gemeente. Aanleiding voor dit gesprek was een gesprek tussen bezwaarden en gemeente naar aanleiding van inzage in het plan. In dat gesprek is de afspraak gemaakt om in overleg te gaan met de aanvrager.

Het gesprek heeft niet geleid tot de gesuggereerde oplossing om de woning te verschuiven naar de Groeneweg (oostelijk van nummer 14). Een verplaatsing past niet binnen het gemeentelijk beleid en is ook voor de aanvrager niet gewenst omdat de woning dan op een heel korte afstand juist voor de boerderij komt te staan. Met het verplaatsen van de woning ontstaat niet de garantie dat vlak bij het huis van bezwaarden geen paarden komen te lopen. De woning als gepland meer achter de woning van bezwaarden geeft wel zekerheid dat ter plekke van de woning geen paard kan lopen. Er blijft dan echter nog een gedeelte grond over waar een paard kan lopen. Bezwaarden hebben aangegeven niet de grond te willen kopen om daarmee zelf "ruimte" te creëren. De vertegenwoordiger van de gemeente heeft aan het eind van het gesprek aangegeven mee te willen denken, wanneer als nog zou blijken dat er een gezamenlijke oplossing gevonden wordt. Vervolgens is het juridisch adviesbureau betrokken bij de situatie door bezwaarden met de intentie om tot een oplossing voor partijen te komen. Dit heeft echter niet geleid tot een nader gesprek en is de zienswijze ingediend.

In de zienswijze geven bezwaarden aan dat de gemeente voor hun perceel niet de omgekeerde werking heeft toegepast. Een mestplaat zou volgens bezwaarden op te korte afstand van de woning gerealiseerd kunnen worden. Het perceel valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" zonder bouwvlak. De regels van het bestemmingsplan geven in artikel 4.2.2. "Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken" aan dat uitsluitend mogen worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilo's, en kuilvoeropslag, andere silo's en windmolens.

Conclusie is, dat er geen mestplaat gebouwd mag worden, wel andere bouwwerken. Het bestemmingsplan kent voor het onderdeel een afwijkingsmogelijkheid in artikel 4.3.5 "Afwijking mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's buiten bouwvlak". Een dergelijke opslag is mogelijk bij afwijking maar dan op ten hoogste 25 m uit de grens van het bouwvlak. Binnen 25 m van het agrarische perceel is geen bouwvlak gelegen, zodat de afwijking niet toegepast kan worden.

Het toepassen van de omgekeerde werking leidt niet tot beperkingen voor de nieuwe woning.

Voor wat betreft de woningbouwbehoefte geldt dat het gemeentelijk beleid "Vrijkomende gebouwen in het buitengebied" van toepassing is. Onderdeel daarvan is het programma "Rood voor Rood met gesloten beurs". Daarnaast is in de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012 geconstateerd dat de behoefte aan woningen in de gemeente Hellendoorn beperkt is vanwege demografische ontwikkelingen en de economische crisis. Daarom is besloten dat alleen in specifieke gevallen nog wel woningbouwinitiatieven zijn toegestaan. Het realiseren van woningen in het kader van Rood voor Rood is daar één van de specifieke gevallen van. Het verzoek voldoet aan gemeentelijk beleid.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.