



## Aan de raad

### **Samenvatting:**

*Klein Kromhof in Daarlerveen wil het bedrijf uitbreiden tot een terrein van 3,5 ha met daarop 10.600 m<sup>2</sup> aan bebouwing inclusief twee bedrijfswoningen. Er is veel ruimte nodig voor buitenopslag.*

*Klein Kromhof Houtvezels levert houtvezelproducten die geschikt zijn als bodembedekker voor dieren in de agrarische sector en levert ook aan particulieren. Daarnaast is het bedrijf onder de naam Jekro Houtpellets actief in de productie en levering van houtpellets. De jaarproductie bedraagt ongeveer 3.800 ton houtpellets.*

*Verwachting is, dat beide bedrijfsonderdelen in de komende jaren gaan groeien.*

*Medewerking aan het verzoek leidt tot toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving. In ruil voor de uitbreiding zorgt Klein Kromhof in de omgeving van de ontwikkellocatie voor die kwaliteitsimpuls door de sloop en ontmanteling van een bestaand bedrijventerrein aan de Brugstraat in Daarlerveen, het voormalige staalbedrijf en machinebouwbedrijf Evers, thans in eigendom van bouwbedrijf Karsten.*

*Een ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van zaterdag 12 november tot en met vrijdag 23 december. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tijdens de inzageperiode is er overleg geweest met verschillende belanghebbenden in de omgeving. Dit heeft geleid tot aanvullende onderzoeken en een aantal ambtelijke aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanduidingen voor de voorwaardelijke verplichtingen zijn niet geheel juist opgenomen. Bovendien dient toegevoegd te worden dat de woning aan de noordzijde van de Daarlerweg pas gebouwd kan worden, wanneer één van de woningen Daarlerweg 3, 5 of 11 gesloopt is. Dit laatste leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding met als gevolg dat het bestemmingsplan in gewijzigde vorm vastgesteld kan worden.*

### **Aanleiding:**

Klein Kromhof in Daarlerveen wil het bedrijf uitbreiden. De wens is om meer bebouwing op het eigen terrein te realiseren (4000 m<sup>2</sup> tot 2019) en daarnaast ruimte voor opslag te creëren. Daarvoor is een uitbreiding van de oppervlakte van het bedrijfsterrein met 14.000 m<sup>2</sup> nodig. Op basis van dit verzoek ontstaat een bedrijf met 3,5 ha eigen terrein met daarop 10.600 m<sup>2</sup> aan bebouwing inclusief twee bedrijfswoningen. Er is veel ruimte voor buitenopslag. Om het bedrijf komt een groene rand, vergelijkbaar met de huidige inpassing.

Klein Kromhof Houtvezels levert houtvezelproducten die geschikt zijn als bodembedekker voor bijvoorbeeld koeien- en paardenstallen Klein Kromhof levert ook aan particulieren. Zusterbedrijf Jekro Houtpellets op hetzelfde terrein produceert en levert houtpellets, een milieuvriendelijke brandstof. De jaarproductie bedraagt ongeveer 3.800 ton houtpellets.

Ten behoeve van de productie hiervan worden boomstammen gekocht en opgeslagen op het eigen erf, tot het moment van verwerking in de eigen hallen. Verwachting is, dat beide bedrijfsonderdelen in de komende jaren gaan groeien.

Een ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van zaterdag 12 november tot en met vrijdag 23 december 2016. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Dit ontwerpbestemmingsplan is in te zien via de link: <http://iturl.nl/sngVfxk>



**Doelstelling:**

Uitbreiding van een niet agrarisch bedrijf met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

**Voorgestelde oplossing:**

Klein Kromhof is de laatste jaren flink gegroeid. In de afgelopen jaren is twee keer de maximale planologische uitbreidingsruimte gebruikt, via een zelfstandige uitbreidingsprocedure en via de mogelijkheden van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het terrein is nu ongeveer 2,1 ha groot, met daarop twee bedrijfswoningen en het maximum van 6.625 m<sup>2</sup> gerealiseerde bedrijfsbebouwing.

Op 1 december 2015 is door het college besloten om in principe mee te werken aan de uitbreiding van het bedrijf, dit onder de toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving. De raadscommissie Grondgebied heeft ingestemd met deze voorgenomen medewerking in de vergadering van 20 januari 2016.

De kwaliteitsimpuls groene omgeving vraagt een compensatie in de omgeving van de ontwikkellocatie 'in ruil voor de uitbreiding' van het bedrijf.

Aanvrager heeft deze compensatie ingevuld door te kiezen voor de sloop en ontmanteling van een bestaand bedrijventerrein aan de Brugstraat, het voormalige staalbedrijf en machinebouwbedrijf Evers, thans in eigendom van bouwbedrijf Karsten.

De bedrijfslocatie wordt gesloopt en omgevormd naar een agrarisch perceel met bijbehorende bestemming. Op deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing met de mogelijkheid voor een terrein voor wonen en werken. Deze mogelijkheid voor 4 tot 5 bedrijven met elk een bedrijfswoning wordt met deze herziening van het bestemmingsplan geschrapt.

Daarnaast dient het bedrijf Klein Kromhof op een adequate manier landschappelijk ingepast te worden. Hieraan wordt invulling gegeven door het inpassingsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is bijgevoegd.

De verplaatsing van de woning Daarlerweg 11/13 naar de overzijde van de Daarlerweg is onderdeel van het totaal aan investeringen.

Daarmee heeft aanvrager voldaan aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving. De provincie Overijssel heeft ingestemd met deze onderbouwing.

In de loop van het jaar 2016 zijn de bedrijfsontwikkelingen in een stroomversnelling gekomen, passend binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan. Er is een SDE-subsidie toegekend voor het opwekken van warmte en elektriciteit door verbranding van biomassa. Als vervolg hierop is de keuze gemaakt een tweede lijn te realiseren voor de verwerking van boomstammen tot houtkrullen. Er wordt hiertoe een nieuwe hal gebouwd en een gebouw met daarin een nieuwe verbrandingsinstallatie met een maximale capaciteit van 8 MegaWatt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van zaterdag 12 november tot en met vrijdag 23 december 2016. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er met enkele omwonenden overleg geweest naar aanleiding van hun vragen. Dit heeft er toe geleid, dat de woning Daarlerweg 11 is betrokken bij de beoordeling van de milieuaspecten. Deze woning is eigendom van de aanvrager en wordt gehuurd en bewoond door de vroegere eigenaren. De intentie is om deze woning op termijn naar de overzijde van de Daarlerweg te verplaatsen. De bewoning wordt dus niet per direct beëindigd, waardoor ook deze woning moet voldoen aan de maximale waarden voor de verschillende milieuaspecten. Daarnaast is er een gesprek geweest tussen bewoners van de Daarlerweg 15, de aanvrager en de gemeente. Na dit gesprek zijn partijen tot een onderling aanvaardbare oplossing gekomen.

**Milieuaspecten**

De belangrijkste milieuaspecten zijn geluid (op het terrein zelf, maar ook vrachtwagengeluid bij de aan- en afvoer van grondstoffen en producten), de uitstoot van fijnstof en geur. Naar deze aspecten is nader onderzoek verricht en de conclusie uit de onderzoeken is, dat de

bedrijfsvoering haalbaar is in relatie tot hinder naar de omgeving. Voor de melding Activiteitenbesluit is met betrekking tot geuroverlast een nader onderzoek nodig. In overleg met het Waterschap wordt het hemelwater van daken en terreinen afgevoerd naar retentievijvers met een totale bergingsruimte van 3.950 m<sup>3</sup>. Een regenbui van 40 mm kan hiermee worden opgevangen. Uit nader onderzoek naar de gevolgen voor flora en fauna zijn geen beperkingen naar voren gekomen.

#### Gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van het overleg met vertegenwoordigers van de huurders van de woning Daarlerweg 11 is er aanvullend akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van de nieuwe situatie voor deze woning. De woning voldoet aan de ambitiewaarde, die we als gemeente stellen in het kader van ons lokaal geluidbeleid.

Op basis van dit overleg en de nadere beoordeling zijn enkele onvolkomenheden in het bestemmingsplan geconstateerd. De aanduidingen voor de voorwaardelijke verplichtingen zijn niet geheel juist opgenomen. Bovendien dient toegevoegd te worden dat de woning aan de noordzijde van de Daarlerweg pas gebouwd kan worden, wanneer de woning Daarlerweg 11 gesloopt is. Aanvullend hierop heeft de aanvrager verzocht om te kiezen voor bouw van deze woning in ruil voor de sloop van één van de drie, in zijn eigendom zijnde, woningen (Daarlerweg 3, 5 of 11) aan de zuidzijde. Er zijn geen redenen om niet mee te werken aan dit verzoek. Het plan biedt daardoor meer flexibiliteit voor de aanvrager en de huidige bewoners/huurders.

De specifieke wijzigingen betreffen ambtelijke wijziging en zijn weergegeven in de bijlage 16UIT10904.

#### Geen exploitatieplan nodig

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 planschadeverhaalsovereenkomst.

#### **Burger en overheidsparticipatie:**

Aanvrager heeft in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan zijn 'buren' geïnformeerd. Dit leidde tot vragen aan de gemeente. Er is overleg geweest met enkele omwonenden, waarbij aanvrager ook nadere informatie heeft gegeven met betrekking tot de toekomstige bedrijfsvoering. Uiteindelijk zijn afdoende antwoorden gegeven op de gestelde vragen.

#### **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 is het bedrijf Klein Kromhof uitgebreid, voorzien van een goede ruimtelijke inpassing en is een niet meer gebruikt bedrijventerrein gesloopt en omgevormd tot een agrarisch perceel.

#### **Planning:**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt dit ter inzage gelegd en de mogelijkheid geboden tot instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **Concept Besluit:**

- het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Daarlerveen, Klein Kromhof e.o.', ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, gewijzigd vast te stellen, nadat dit vanaf 12 november 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

- de wijzigingen betreffen ambtelijke wijzigingen en zijn weergegeven in de bijlage 16UIT10904;
- het bestemmingsplan na vaststelling heeft NL.IMRO.0163. BPDVDRLRWGBRUGSTR-VG01 als unieke planidentificatie en is opgesteld met als ondergrond o\_NL.IMRO.0163.BPDVDRLRWGBRUGSTR.dgn;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 10 januari 2017

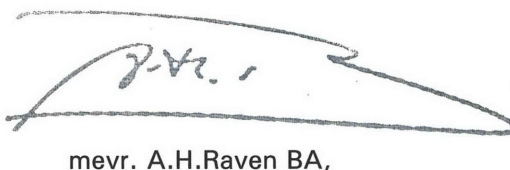
Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,



F. Dijkstra MBA,



mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raadscommissie is geïnformeerd via de behandeling van het collegebesluit op het voornemen tot uitbreiding. Het stuk kan rechtstreeks voorgelegd worden aan de raad van 31 januari 2017.

Nr. 16INT04471

Nijverdal, 31 januari 2017

Aldus besloten,

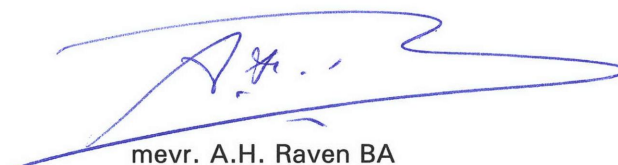
De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,



mevr. drs. K. Zomer



mevr. A.H. Raven BA

**Bijlagen:**

De specifieke wijzigingen betreffen ambtelijke wijziging en zijn weergegeven in de bijlage 16UIT10904.



Registratienummer: 16UIT10904 (behoort bij nummer: 16INT04471)  
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan uitbreiding Klein Kromhof  
Aangemaakt door: Gerard Fikken

---

## Bijlage ambtelijke aanpassingen op ontwerpbestemmingsplan

### Toelichting

Al hoewel niet juridisch bindend wordt de toelichting aangevuld met de laatste versie van het akoestisch onderzoek industrielawaai, aangevuld voor de locatie Daarlerweg 11.

Tevens worden toegevoegd de onderzoeken naar gevolgen fijn stof en geur.

Conclusie van de onderzoeken is dat de uitbreiding haalbaar is.

De conclusie wordt tevens verwoord in de tekst van de toelichting.

### Verbeelding

In de verbeelding is nu in de bestemming Bedrijf opgenomen de aanduiding sw-vv. Dit moet zijn sb-vv. Dit is in overeenstemming met de regels, die op dit onderdeel correct zijn.

### Regels

Artikel 6.4.3 wordt gewijzigd:

Tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemmingsomschrijving zonder de afgeronde sloop van één van de drie woningen zoals aangegeven in de bijlage bij de regels binnen zes maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bouwwerken.

Na uitvoering van de sloop zijn in dit gebied twee woningen toegestaan, zoals ook aangeduid op de verbeelding (maximum aantal wooneenheden: 2)

### Artikel 6.4.4.

Dit artikel is opgenomen bij de bestemming "Bedrijf" (artikel 4.4.2) en richt zich ook op de inpassing van het bedrijf. Daarom kan dit artikel hier achterwege gelaten worden.

Bijlage bij de regels

