

Aan de Raad

Zaaknummer 2019-033663

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kathuizenweg 7 en 7a Hellendoorn

Samenvatting

Op het huidige perceel aan de Kathuizenweg bevinden zich twee woningen in de vorm van één woonboerderij. Het verzoek is om de vorm van de huidige woonboerderij in stand te houden en daarnaast een nieuwe woning te bouwen op het perceel. Beide woningen zal één wooneenheid betreffen, waardoor het aantal woningen niet toe zal nemen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 juni 2019 t/m 31 juli 2019. Op 30 juli 2019 is door een belanghebbende een zienswijze ingediend. Initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze zijn naar aanleiding van deze zienswijze in overleg gegaan. Door dit overleg hebben beide partijen een overeenstemming bereikt en is het bestemmingsplan op een paar onderdelen aangepast. Dit leidt ertoe dat het een gewijzigde vaststelling betreft.

Het ontwerpbestemmingsplan is te vinden op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0163.BPHEKATHUIZENWEG-on01>

Aanleiding

Vanuit de initiatiefnemer is het verzoek gekomen om de bestaande woonboerderij, bestaande uit twee aaneengesloten wooneenheden, los te koppelen en twee losse wooneenheden te realiseren. De bestaande karakteristieke woonboerderij zal gebruikt worden als één woning en een nieuwe woning zal daarbij gerealiseerd worden. Dit zal allemaal gebeuren op het bestaande erf binnen de bestemming 'wonen'.

Doelstelling

Het behouden van agrarische én landschappelijke identiteit. Een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving.

Voorgestelde oplossing

Ontwikkeling

Het erf aan de Kathuizenweg heeft in de omgevingsvisie de identiteit 'rond boeren'. Het agrarisch gebruik geeft de identiteit van dit gebied weer. Binnen deze identiteit zijn verschillende typen landschappen te onderscheiden. Het erf aan de Kathuizenweg ligt in het jonge heide- en broekontginningenlandschap. Deze gebieden zijn ontgonnen voor landbouw. Hierdoor zijn er een relatief aantal grote open ruimtes ontstaan. De erven liggen als blokken langs de weg, dit is ook terug te zien bij het erf aan de Kathuizenweg. Om die reden is ervoor gekozen om de ontwikkeling en de nieuwe woning te situeren in een blok langs de weg. De nieuw te bouwen woning is afgeschermd door middel van de bestaande houtsingel en is vanaf de weg gezien, gelegen achter de bestaande schuur. Dit zorgt ervoor dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bestaande situatie en dat goed bij de

bestaande situatie wordt aangesloten. Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een hoofdgebouw te bouwen tot 750 m³. Dit houdt in dat de woonboerderij tot maximaal 1500 m³ aan oppervlakte uitgebreid kan worden. Twee losse wooneenheden is in deze situatie meer wenselijk en meer passend.

Kwaliteits Impuls Groene omgeving (KGO)

Beoordeeld is dat de investeringsbijdrage die uit de berekening naar boven komt voor bijdrage aan het KGO, niet op perceel zelf ingevuld hoeft te worden omdat de ontwikkeling al ingepast wordt binnen bestaande contouren in de omgeving. In overleg met initiatiefnemer is beoordeeld dat deze investering op een andere plek in de groene omgeving geïnvesteerd kan worden, dat is geworden 'Paarse Poort Sallandse Heuvelrug'. Binnen het beleid van de gemeente worden geen eisen gesteld over de locatie en binnen welke contouren in de omgeving de KGO ingevuld dient te worden. De basis gedachte blijft: Een kwaliteitsimpuls geven in de groene omgeving. Door middel van een investering in het project Paarse Poort wordt deel genomen aan een project die de groene omgeving verbetert en de sociale verbondenheid met het gebied versterkt.

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Door een belanghebbende is een zienswijze ingediend en later ook weer ingetrokken. Dit omdat belanghebbende en initiatiefnemer in overleg met elkaar tot een overeenstemming zijn gekomen. Dit is de reden dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. De wijzigingen zijn doorgevoerd in de volgende onderdelen:

Hoofdstuk 2.2 van de Toelichting - Toekomstige situatie

Hier is de toekomstige situatie iets duidelijker geschets dan in vorig plan.

Hoofdstuk 7.2.3 van de Toelichting - Korte toelichting over ingetrokken zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad een zienswijze kenbaar te maken. Een belanghebbende heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In overleg met de belanghebbende én het bevoegd gezag is besloten het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Na deze wijzigingen is de zienswijze ingetrokken.

De ingetrokken zienswijze heeft betrekking op de grootte van het bestemmingsvlak voor de bestemming Wonen. Daarom is de bestemming 'Wonen' verkleind én de bestemming 'Groen - Landschapselement' toegevoegd aan de zuidzijde van het plangebied. De bestemming Groen - Landschapselement heeft als doel de bestaande houtsingel en de zone eromheen in stand te houden.

Daarnaast is het inrichtingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 2.2 Toekomstige situatie op onderdelen gewijzigd. Zo is de zichtlijn naar het zuiden verwijderd én de inrit verplaatst naar de zuidzijde van de bestaande schuur. Het nieuwe inrichtingsplan is tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen in bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' in artikel 4.4.2 en 4.2.3 van voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 3 bestemmingsplan Regels - Toevoeging bestemming Groen - Landschapselement

Deze regels zijn toegevoegd naar aanleiding van de ingetrokken zienswijze en gemaakte afspraken. Deze regels zijn toegevoegd in de bijlage (1).

Bijlage 2 van de regels - Inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingetrokken zienswijze en gemaakte afspraken. Dit inrichtingsplan is toegevoegd in de bijlage (2).

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad een zienswijze kenbaar te maken. Een belanghebbende heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In overleg met de belanghebbende én het bevoegd gezag is besloten het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Na deze wijzigingen is de zienswijze ingetrokken.

Effecten meten

Het behouden van de identiteit van dit gebied door de nieuwe woning aan te laten sluiten bij het bestaande blok dat langs de weg gelegen is. Ook wordt gebruik gemaakt van de bestaande groenstructuur wat ervoor zorgt dat het effect van een nieuwe woning op de omgeving klein is.

Planning

Na instemming van de raad zal het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage worden gelegd, waarna het bestemmingsplan in werking zal treden.

Concept besluit

- a. Te besluiten dat een exploitatieplan geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan 'Kathuizenweg 7 en 7a Hellendoorn'.
- b. Het bestemmingsplan 'Kathuizenweg 7 en 7a Hellendoorn' met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPHEKATHUIZENWEG-VG01 en met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2019-01-10) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Besluit

Datum: 4 februari 2020

Nummer 2019-033663

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 12 november 2019;

gezien het advies van de commissie grondgebied d.d. 22 januari 2020 over Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kathuizenweg 7 en 7a Hellendoorn;

B e s l u i t vast te stellen:

- a. Te besluiten dat een exploitatieplan geen onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan 'Kathuizenweg 7 en 7a Hellendoorn'
- b. Het bestemmingsplan 'Kathuizenweg 7 en 7a Hellendoorn' met de planidentificatie NL.IMRO. 0163.BPHEKATHUIZENWEG-VG01 en met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2019-01-10) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

De raad voornoemd,



de griffier



de voorzitter