



Aan de raad

Samenvatting:

Voor de locatie Poggenbeltweg 20 te Haarle is een bestemmingsplan voorbereid. Het bestemmingsplan voorziet in het omvormen van de beëindigde boerderij met bedrijfswoning naar een burgerwoning en een compensatiewoning middels de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt een agrarisch perceel omgevormd naar natuur. Dit perceel was in het verleden het perceel, wat het laatst is ontgonnen tot agrarische grond. Het ontwerpbestemmingsplan Poggenbeltweg 20 Haarle heeft vanaf 19 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ter inzage leggen van het plan heeft niet geleid tot zienswijzen. Ook overigens is er geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Daarom stellen we voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

Vaststelling bestemmingsplan Poggenbeltweg 20 te Haarle

Aanleiding:

De familie Havekes aan de Poggenbeltweg 20 te Haarle had op deze locatie gedurende vele jaren een agrarisch bedrijf met melkvee en vleesvarkens. Inmiddels is het bedrijf beëindigd. Met toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs bouwt de familie in ruil voor de sloop van 885 m² landschapsontsierende agrarische bebouwing en het verwijderen van een mestzak onder nadere voorwaarden een extra woning. Intentie van aanvrager is, dat aanvrager in de nieuw te bouwen woning gaat wonen en de bestaande woning (voormalige bedrijfswoning) wordt verkocht aan derden.

Het voorliggende bouwplan wordt grotendeels gerealiseerd in het voormalige agrarische bouwvlak. Een klein gedeelte valt buiten dit vlak. 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:

Bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf en bouw compensatiewoning op de locatie Poggenbeltweg 20 te Haarle.

Mogelijke oplossingen:

Nvt

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 een woning gebouwd worden.



Op de locatie wordt 885 m² gesloopt. De karakteristieke kapschuur blijft bewaard en wordt waar nodig hersteld. De schuur blijft dan behouden bij de bestaande (voormalige bedrijfs)woning. Op het erf staat nog een kleine geitenstal (14 m²) gebouwd in de jaren '90 van de vorige eeuw.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het agrarisch bedrijf beëindigd, ter compensatie wordt een woning gebouwd met daarbij een bijgebouw van ongeveer 178 m². Het bijgebouw wordt gebruikt voor de stalling voor de landbouwmachines en auto's en als huishoudelijke berging. De familie Havekes heeft nog ongeveer 11 hectare landbouwgrond. Vooral nog blijven de gronden in eigendom van Havekes en zal hij de gronden blijven bewerken. Netto wordt er meer dan 850 m² gesloopt.

Het plan voorziet in de aanleg van een bosperceel (eikenbos) met een oppervlakte van ongeveer 0,9 hectare, aanleg van lintbeplanting en singels. Door aanleg van bos, singels en lintbeplanting wordt het landschap duidelijk verkleind. Er ontstaat een ecologische verbinding tussen de gebieden Zuidbroek en de Eekte. Eveneens wordt door aanleg van lintbeplanting langs de Poggenbeltweg deze weg tussen Haarle en Nieuw Heeten landschappelijk ingepast.

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

De woning wordt ongeveer 38 m uit de as van de Poggenbeltweg gebouwd en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wat betreft het wegverkeerslawaaï. Er is onderzoek verricht naar de gevolgen voor de flora en de fauna. Conclusie hiervan was, dat er mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen nodig zijn vanwege broedlocaties van zowel de kerkuil als de huismus. De nu aanwezige kerkuilenkast wordt tijdelijk verwijderd gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden en wordt dan weer teruggeplaatst. Voor de huismus wordt als compenserende maatregel vier mussenkasten geplaatst onder de dakgoot van de schuur aan de noordzijde van het perceel. Op basis van deze mitigerende en compenserende maatregelen heeft het ministerie geoordeeld, dat geen ontheffing verleend hoeft te worden. Ook voor de overige omgevingsaspecten water, bodem, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en archeologie wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Er is op 9 mei 2011 een overeenkomst afgesloten tussen aanvrager en de gemeente. Daarmee is het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de verhaalbare kosten zijn vastgelegd in deze anterieure overeenkomst tussen partijen.

Het bestemmingsplan "Poggenbeltweg 20 te Haarle" is vervat in de bestandenset met als unieke planidentificatie na vaststelling NL.IMRO.0163.BPBUPOGGENBW20-VG01.

Bij het voeren van de procedure tot vaststelling is gebruik gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0163. BPBUPOGGENBW20-VG01.GBKN.

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 19 maart 2011 tot en met 29 april 2011.

Effecten meten:

Nvt

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 Poggenbeltweg 20 te Haarle, NL.IMRO.0163.BPBUPOGGENBW20-VG01, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, conform het ontwerp zoals dat vanaf 19 maart 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen

Nijverdal, 17 mei 2011

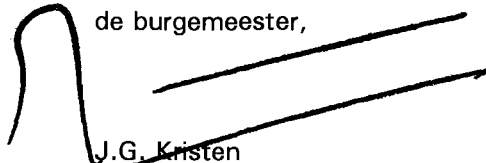
Burgemeester en wethouders van Hellendoorn,

De localsecretaris,



H.G.M. Zwijnenberg,

de burgemeester,



J.G. Kristen

Advies commissie(s):

Daar er geen zienswijzen zijn ingebracht wordt dit voorstel rechtstreeks aangeboden aan de raad.

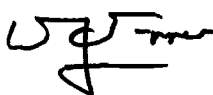
Nr. 11INT01011

Nijverdal, 5 juli 2011

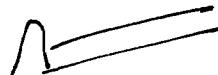
Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,



de voorzitter,



Bijlagen:

Het bestemmingsplan Poggenbeltweg 20 te Haarle ligt voor u ter inzage bij de stukken.