

Zutphenseweg 31D
7418 AH Deventer
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T (0570) 67 94 44
F (0570) 66 39 01
info.nl@anteagroup.com
www.anteagroup.nl

Gemeente Hengelo (Ov.) - Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen
Postbus 18
7550 AA HENGELO OV

datum 20 december 2016
uw brief van
uw kenmerk
projectnummer 0410324.00
onderwerp Principeverzoek aanpassing bestemmingsplan perceel Nijhuisbinnenweg 16, bestemmingsplan Buitengebied

Geacht college,

Op 13 juli 2016 heeft u aan de heer Harink, woonachtig aan de Nijhuisbinnenweg 16 in uw gemeente, een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom verzonden.

De heer Harink heeft, naar aanleiding van uw schrijven, ons gemachtigd om namens hem een zienswijze in te dienen ten aanzien van uw voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Uw gemeente heeft gereageerd op de door ons ingebrachte zienswijzen.

Op donderdag 17 november jl. heeft een overleg plaatsgevonden tussen de afdelingen Handhaving en Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen om de reactie op de ingediende zienswijzen en de mogelijkheden om tot een legale situatie te komen te bespreken.

Geconstateerde overtredingen

De gemeente Hengelo heeft bij een controle op 13 april 2016 en 9 mei 2016 een aantal overtredingen geconstateerd. In de brief van 13 juli 2016 geeft u een samenvatting van de overtredingen en geeft u aan welke overtredingen op basis van wet- en regelgeving of op basis van een ontheffing kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geeft u aan welke overtredingen niet gelegaliseerd kunnen worden.

Voor de overtredingen die niet gelegaliseerd kunnen worden heeft u gemotiveerd waarom dit in uw ogen niet past binnen de huidige beleidskaders en een begunstigingstermijn en dwangsom per overtreding bepaald.

Ruimtelijke inpassing bedrijfsperceel, principeverzoek

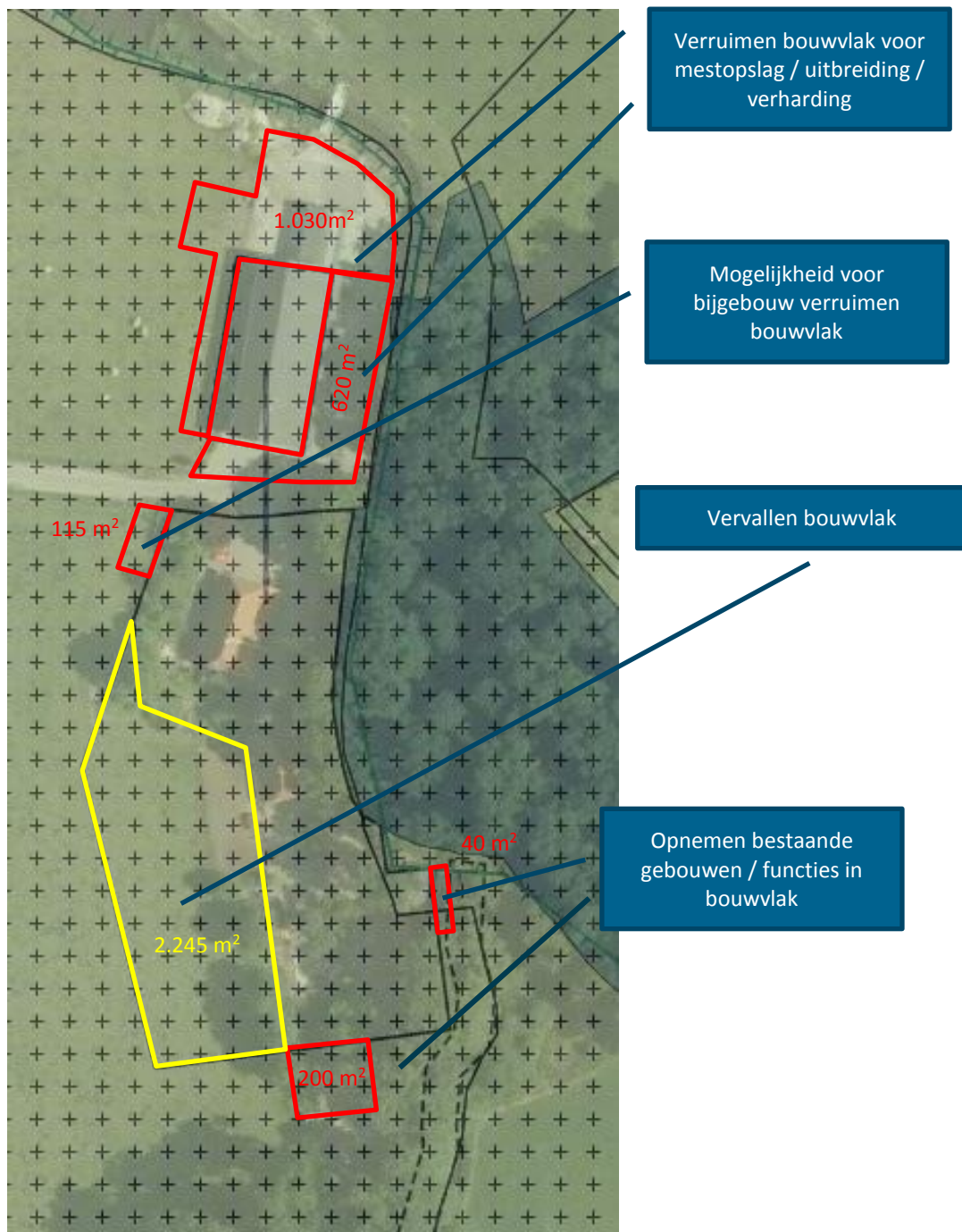
Gelet op het huidige ruimtelijk beleidskader is voor het bedrijf aan de Nijhuisbinnenweg 16 een ruim bouwvlak aanwezig. Dit bouwvlak is echter niet afgestemd op de feitelijke bedrijfsvoering waardoor delen van gebouwen buiten het bouwvlak liggen. Door middel van een principeverzoek willen wij aan uw college de vraag voorleggen om het bestaande bouwvlak aan te passen en in overeenstemming te brengen met de feitelijke bedrijfsvoering. Het bouwvlak zal daarbij niet worden vergroot maar worden verschoven/ anders worden ingetekend.

Om het principeverzoek te onderbouwen hebben wij in deze brief een voorstel gedaan voor de grenscorrecties van het bouwvlak.

contactpersoon: ing. R.H. van Trigt
e-mail: reinier.vantrigt@anteagroup.com
bijlage(n):

T 06 20 41 73 25 / (010) 23 51 74 8

goedkeuring:



Noordelijke zijde Nijhuisbinnenweg

Aan de noordzijde van de Nijhuisbinnenweg is het verzoek om de verharding rondom de stal vanaf de Nijhuisbinnenweg tot achter de mestbak binnen het bouwvlak te brengen. Ook de mestbak zelf wordt binnen het bouwvlak gebracht. Gelet op het onderhoud van de beek door het Waterschap (dat machinaal gebeurt behalve deels zuidelijker waar aan beide zijden van de beek beplanting aanwezig is) is er een strook van ca. 4 meter langs de beek buiten het bouwvlak gehouden. In totaal wordt het bouwvlak hier vergroot met 1.650 m².

Zuidelijke zijde Nijhuisbinnenweg

Aan de zuidzijde van de Nijhuisbinnenweg is het verzoek om het bestaande bouwvlak met 2.245 m² te verkleinen door het weiland buiten het bouwvlak te brengen. De bestaande erfafscheiding, mede vanwege het uitzicht van de burens, blijft gehandhaafd en vormt ook een natuurlijke grens van het bouwvlak.

Voor de sleufsilos ten zuiden van het huidige bouwvlak wordt een uitbreiding opgenomen van 200 m² om de huidige sleufsilos in zijn geheel binnen het bouwvlak te brengen. Daarnaast wordt ook de uitbreiding achter de wagenloods van 40 m² toegevoegd aan het bouwvlak. Tot slot wordt aan de westkant van het bestaande hoofdgebouw het bouwvlak met 115 m² vergroot om een bijgebouw te kunnen realiseren.

Saldering

Door de verkleining van 2.245 m² en het toevoegen van in totaal 2.005 m² (1.030 + 620 + 200 + 40 + 115) van het bouwvlak ontstaan er per saldo minder bouwmogelijkheden in het nieuwe bouwvlak ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden. Uitgangspunt is in ieder geval dat de totale bouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf niet zullen worden vergroot.

Wij vernemen graag uw reactie op ons principeverzoek om het bouwvlak van het perceel Nijhuisbinnenweg 16 aan te passen.

Met vriendelijke groet,
Antea Group



ing. R.H. (Reinier) van Trigt
Adviseur planvorming

Zutphenseweg 31D
7418 AH Deventer
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T (0570) 67 94 44
F (0570) 66 39 01
info.nl@anteagroup.com
www.anteagroup.nl

Gemeente Hengelo (Ov.) - Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen
Postbus 18
7550 AA HENGELO OV

datum 3 maart 2017
uw brief van
uw kenmerk
projectnummer 0410324.00
onderwerp Toelichting Principeverzoek aanpassing bestemmingsplan perceel Nijhuisbinnenweg 16, bestemmingsplan Buitengebied

Geacht college,

Op 20 december 2016 hebben wij namens de heer Harink, woonachtig aan de Nijhuisbinnenweg 16 in uw gemeente, een principeverzoek ingediend om het bestemmingsplan aan te passen.

Dit verzoek is eind januari door de gemeente Hengelo besproken in de Ruimtelijke Tafel (hierna RT). In de RT zitten diverse afgevaardigden van Milieu, Ruimtelijke Ordening, stedenbouw, vergunningen, handhaving, enz. De algehele opmerking t.a.v. het ingediende verzoek is dat in het verzoek enkel wordt ingegaan op het aantal vierkante meters van het bouwvlak. De Ruimtelijke Tafel ziet graag dat het verzoek wordt aangevuld met een degelijke ruimtelijke onderbouwing.

Middels deze brief wordt de eerder opgestelde motivering (van 20 december 2016) verder aangevuld op de onderwerpen die vanuit de Ruimtelijke Tafel zijn aangedragen.

Ruimtelijke inpassing bedrijfsp perceel, nadere onderbouwing principeverzoek

Gelet op het huidig ruimtelijk beleidskader is voor het bedrijf aan de Nijhuisbinnenweg 16 een ruim bouwvlak aanwezig. Dit bouwvlak is echter niet afgestemd op de feitelijke bedrijfsvoering waardoor delen van gebouwen buiten het bouwvlak liggen. Door middel van een principeverzoek willen wij aan uw college de vraag voorleggen om het bestaande bouwvlak aan te passen en in overeenstemming te brengen met de feitelijke bedrijfsvoering. Het bouwvlak zal daarbij niet worden vergroot maar worden verschoven/ anders worden ingetekend.

Om het principeverzoek te onderbouwen hebben wij in onze eerdere brief en in bijlage 1 van deze brief een voorstel gedaan voor de grenscorrecties van het bouwvlak.

Noordelijke zijde Nijhuisbinnenweg

Aan de noordzijde van de Nijhuisbinnenweg is het verzoek om de verharding rondom de stal vanaf de Nijhuisbinnenweg tot achter de mestbak binnen het bouwvlak te brengen. Ook de mestbak zelf wordt binnen het bouwvlak gebracht. Gelet op het onderhoud van de beek door het Waterschap (dat machinaal gebeurt behalve deels zuidelijker waar aan beide zijden van de beek beplanting aanwezig is) is er een strook van ca. 4 meter langs de beek buiten het bouwvlak gehouden.

contactpersoon: ing. R.H. van Trigt
e-mail: reinier.vantrigt@anteagroup.com
bijlage(n):

T 06 20 41 73 25 / (010) 23 51 74 8

goedkeuring:

De mestbak

De mestbak ten noorden van de Nijhuisbinnenweg heeft een directe relatie met de potstal. Het stalsysteem is van het type hellingstal met mestschuif. De schuif haalt de mest uit de mestgang van de hellingstal. De mest wordt dan met de trekker in de mestopslag geschoven. Door dit op deze plek te situeren wordt de voergang niet besmeurd.

Indien de mestbak op een andere plek zou liggen moet de mest getransporteerd worden en kan die niet door middel van de mestschuif in de mestbak komen. Dit zou niet doelmatig zijn voor de bedrijfsvoering.

De overkapping van de mestbak voorkomt dat bij regen mest-pergolaat uit de mestbak loopt, zodat dit pergolaat niet in het oppervlakte water terecht komt. Doordat er geen water bij de mest komt is de mest goed stapelbaar en is er geen pergolaat. De mestbak met overkapping zorgt ervoor dat er geen mestsap in de beek terecht komt. Hierdoor vindt er geen aantasting van de ecologische verbingszone /Oelerbeek plaats.

Het waterschap Regge en Dinkel (thans Waterschap Vechtstromen) heeft eerder aangegeven dat de bebouwing 15 meter van de beek moesten blijven en dat een strook langs de beek natuurlijk moet worden ingericht ter compensatie. Dit om onderhoud te plegen en om vervuiling van het oppervlakte water te voorkomen. In de huidige situatie is onderhoud nog steeds mogelijk door middel van een kraan en de mestopslag met overkapping zorgt ervoor dat het water niet vervuult wordt. De kortste afstand vanaf de mestbak tot de beek is nu 8 meter.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden" in artikel 5.1 onder i aangegeven dat binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van watergangen uitsluitend voorzieningen ten behoeve van de waterstaatkundig beheer zijn toegestaan.

Aan deze afstand kan, na overleg met de waterbeheerder, op grond van artikel 5.4.1 onder l ontheffing worden verleend door het college van burgemeester en wethouders om een kleinere afstand mogelijk te maken. De minimale afstand van 15 meter van Waterschap Vechtstromen is geen vastgelegd beleid.

De ervenconsulent van het Oversticht heeft op 18 mei 2009 advies uitgebracht over de realisatie van de potstal. De conclusie van dit advies luidt:

'De nieuwe stal kan tegenover de boerderij worden gesitueerd mits wordt voldaan aan de in dit advies aangeduide specifieke oriëntatie en de architectuur een spannende samenhang vormt met zijn natuurlijke omgeving.'

Er is vooral gekeken of er een samenhangend erf zou ontstaan bij uitbreiding. Hier is de plaats van de mestbak geen issue geweest. De ervenconsulent heeft gekeken naar de samenhang van de gebouwen.

In het advies van de ervenconsulent wordt aangegeven dat het bouwen in/ nabij EHS juist een bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit vanwege de spannende samenhang tussen natuur/ ecologie en architectuur en de toevoeging van een nieuwe structuur aan het erf (langgerekt erf langs de beek), die nu gezien de bestaande structuur van voor- en achtererf niet sterk aanwezig is.

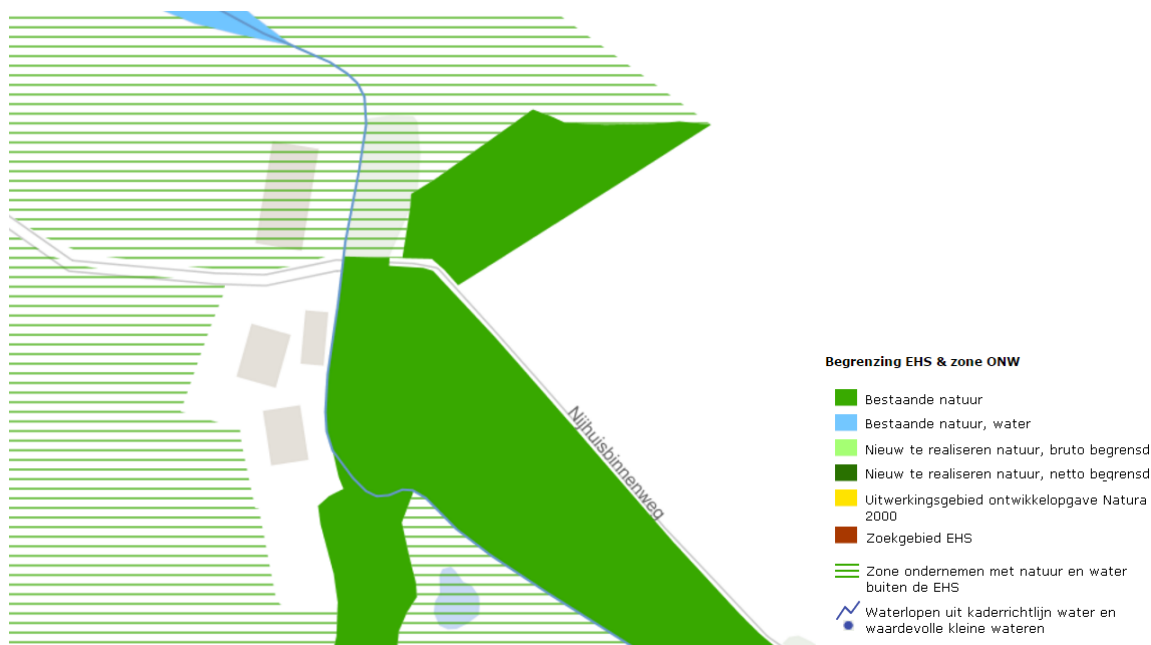
Voor de realisatie van de potstal en mestbak is een bouwvergunningaanvraag ingediend. In de aanvraag is op de tekening de mestbak ingetekend, die was gelegen buiten het bouwblok. De bouwvergunning is verleend. Bij de behandeling van de bouwvergunningaanvraag is niet doorgevraagd naar de plannen voor de mestbak.

De bouwvergunningaanvraag is wel voorgelegd aan de provincie Overijssel met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het perceel aan de Nijhuisbinnenweg ligt dicht tegen het EHS-gebied aan. Voor EHS geldt dat alleen aantasting van het gebied zelf voor compensatie in aanmerking komt. De provincie Overijssel heeft het plan voor de realisatie van de potstal en mestbak beoordeeld (15 juli 2010) en het volgende aangegeven:

‘Voordat gesproken wordt over compensatie, dient eerst beoordeeld te worden of nieuwe ontwikkeling is toegestaan in de EHS. Ik heb deze situatie dus naast de Omgevingsverordening Overijssel gelegd. En de conclusie is dat de ontwikkeling is toegestaan op basis van artikel 2.7.3 lid 5. En wij willen voorstellen deze ontwikkeling mogelijk te maken door de benodigde bouwkevel voor de nieuw te bouwen stal uit de EHS-begrenzing te halen. In september van dit jaar vindt er een aanpassingsronde plaats, waarin dit meegenomen kan worden. Er hoeft dus geen compensatieplan gemaakt te worden.’

In de kaartbeelden van de provincie Overijssel is voor het perceel Nijhuisbinnenweg aan de oostzijde langs de Oelerbeek bestaande natuur (EHS / NNN) aangegeven in donkergroen.

De gearceerde gebieden, waar de potstal en mestbak in zijn gelegen, zijn aangewezen als “zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS (NNN)”. In deze zone is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water.



Figuur 1: uitsnede Nijhuisbinnenweg 16

Er is derhalve geen noodzaak om EHS / NNN-gebied te compenseren.

Verharding rondom de potstal

De verharding is achterlangs de stal aangebracht om zo met voeren rond te kunnen rijden met een voerwagen. De verharding is nodig om bevuilding van het voer te voorkomen. Ook is de verharding nodig als de vaste mest uitgereden moet worden vanuit de mestbak.

Een pad van 3 meter is te smal in verband met grote machines van tegenwoordig en deze moeten elkaar kunnen passeren. Voor een goede bedrijfsvoering is minimaal 8 meter nodig. Door een goede verharding treedt er minder vervuiling op. Dit werkt positief op de ecologische hoofdstructuur (Oelerbeek), daarnaast kan het pad, indien het verhard is, goed schoongehouden worden.

Op de locatie van de verharding is erg veel schaduw van omliggende en over de beek hangende bomen inclusief de bestaande bomen op het perceel Nijhuisbinnenweg. Een gewas, bijvoorbeeld gras, zou hier niet goed gedijen. Er zal een hoge mate van mos in het gewas groeien.

Bij realisatie van de verharding langs de westzijde van de potstal is de ruimtelijke impact op de omgeving nog veel groter. Verharding aan de oostzijde wordt mede door het bos aan de overzijde van de Oelerbeek aan het zicht onttrokken.

De feitelijke afstand van de potstal tot de beek loopt van 12 meter (meest noordelijk) tot 14 meter (meest zuidelijk).

Voor het bouwvlak ter plaatse van de potstal is aan de westzijde een verruiming opgenomen ten aanzien van het huidige bouwvlak. Door de aanpassing van het bouwvlak wordt het mogelijk de stal in de toekomst te spiegelen. Dit is nodig om aan toekomstige dierwelzijn eisen te kunnen voldoen. Hierdoor wordt het mogelijk om het bedrijf ook in de toekomst up to date te houden. Zonder deze spiegeling kan dat niet.

Zoals hiervoor (onder mestbak) aangegeven liggen de gronden niet in een EHS/ NNN-gebied. De gearceerde gebieden, waar de potstal en mestbak in zijn gelegen, zijn aangewezen als "zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS (NNN)". In deze zone is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water.

Bestrating is de enige manier van nuttig gebruik van deze ruimte.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden" in artikel 5.1 onder i aangegeven dat binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van watergangen uitsluitend voorzieningen ten behoeve van de waterstaatkundig beheer zijn toegestaan.

Aan deze afstand kan, na overleg met de waterbeheerder, op grond van artikel 5.4.1 onder l ontheffing worden verleend door het college van burgemeester en wethouders om een kleinere afstand mogelijk te maken. De minimale afstand van 15 meter van Waterschap Vechtstromen is geen vastgelegd beleid.

Zuidelijke zijde Nijhuisbinnenweg

Aanbouw achter wagenloods

Deze aanbouw wordt deels gebruikt als opslag van bouten, elektrisch gereedschap, onderdelen en voorraad. Dit is een goede plek voor een doelmatige bedrijfsvoering. Op deze plek zijn de (kostbare) gereedschappen namelijk niet diefstal gevoelig, omdat de enige uitweg langs het woonhuis is.

Wanneer deze opslag elders was gesitueerd is dit nadelig voor de bedrijfsvoering. De aanbouw wordt ook gebruikt om paarden onderdak te bieden. In de loods vindt opslag van voer plaats zodat het doelmatig is. De paarden worden gebruikt ter verbreding van het agrarische bedrijf en is nodig als extra pijler van het bedrijf (Huifkarverhuur).

De aanbouw is verscholen achter de wagenloods dit zorgt voor een minimale aantasting van het landschap en heeft daardoor weinig effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Een andere plek is niet mogelijk omdat midden op ons bouwblok een monumentale eik staat die de bouwmogelijkheden belemmert. Een andere belemmering van het bouwblok is een historische weg die dwars over het bouwblok loopt, hierop kan ook niet gebouwd worden omdat deze doorkijk behouden moet worden. De compensatie van de EHS is gevonden in een brede aanplant van een houtwal naast de kuilvoeropslag. De erven consultant heeft hier eerder geen advies over uitgebracht. Deze aanbouw is in 1995 gerealiseerd.

Sleufsilos

De sleufsilos ligt al meer dan 30 jaar op de huidige locatie.

De plek is zo gekozen dat de bedrijfsvoering doelmatig is. Naast de sleufsilos is een brede houtwal aangelegd om aantasting van de ruimtelijke kwaliteit te beperken. De silos is 6 meter breed. Dit is om voldoende voersnelheid te hebben en broei te voorkomen. Om toch voldoende opslag capaciteit te hebben moet hij zo lang zijn en ligt het laatste deel buiten het bouwblok.

Een bredere sleufsilo is niet mogelijk in verband met broei, hierdoor wordt de kwaliteit van het voer minder en broei vormt een risico voor de gezondheid van het vee. Een sleufsilo is noodzakelijk om gehakselde snijmais goed te conserveren.

Verruiming van het bouwblok ten behoeve van een tuinhuisje

Eind 2016 heeft zoon met aanstaande vrouw intrekking genomen in het achterste deel van het huis, (noordzijde). Hierbij is er een kadastrale scheidinggemaakt midden door het huis met aan de westzijde een stuk voor de tuin. Nu staat er aan deze zijde van het huis geen bebouwing en de komst van een klein (7 x 7) tuinhuisje is gewenst.

Hier kan dan op de zomeravond onderdak gevonden worden, met een gezellig samenzijn.

Om zicht vanuit het huis niet al te veel te belemmeren is de wens deze net buiten het bouwblok te plaatsen en omdat het bouwblok toch verandert moet worden leek dit ons een goede mogelijkheid.

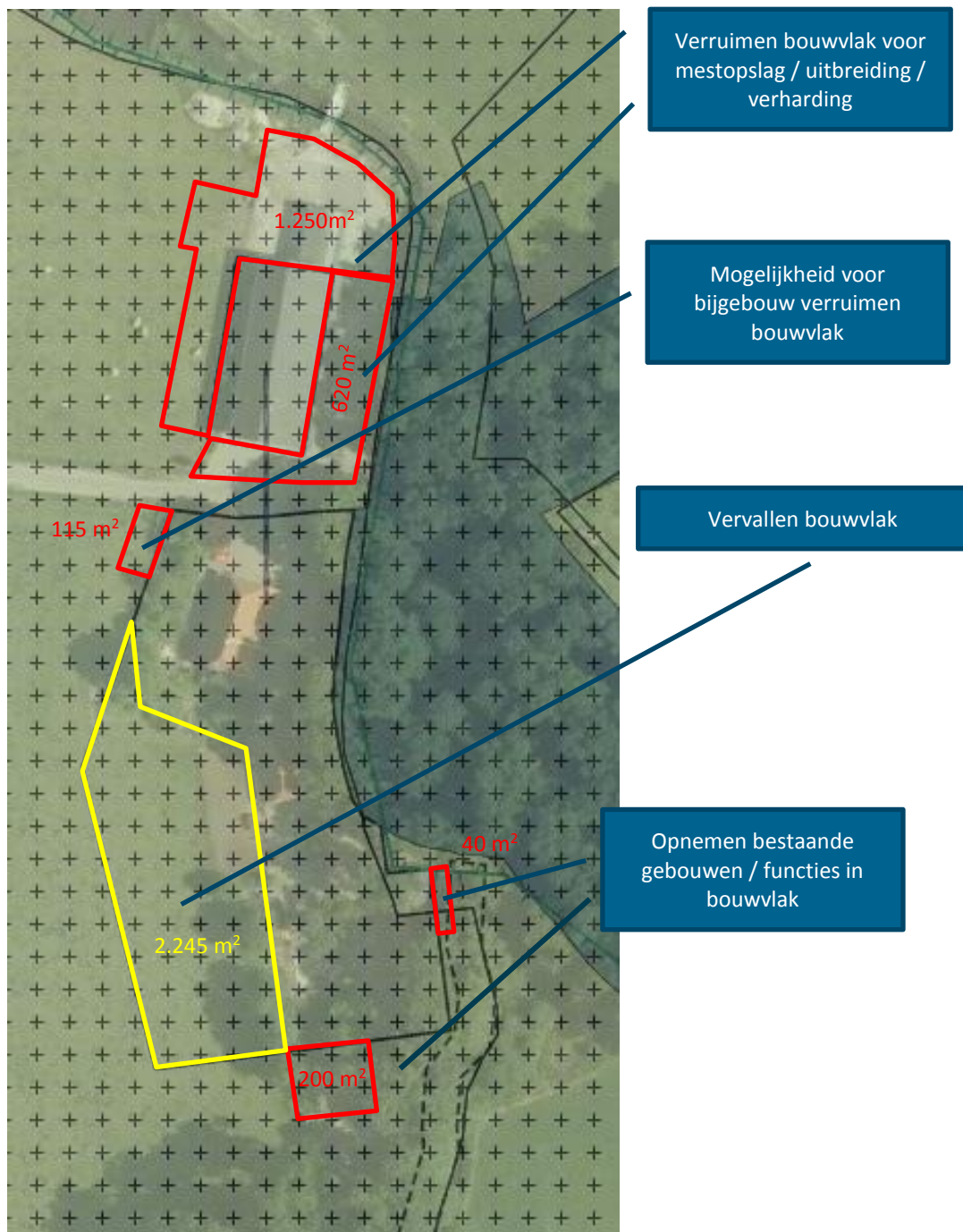
Wij vernemen graag uw reactie op ons principeverzoek om het bouwvlak van het perceel Nijhuisbinnenweg 16 aan te passen.

Met vriendelijke groet,
Antea Group



ing. R.H. (Reinier) van Trigt
Adviseur planvorming

BIJLAGE 1: Nieuw bouwvlak Nijhuisbinnenweg



Saldering

Door de verkleining van 2.245 m² en het toevoegen van in totaal 2.225 m² (1.250 + 620 + 200 + 40 + 115) van het bouwvlak ontstaan er per saldo minder bouw mogelijkheden in het nieuwe bouwvlak ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden. Uitgangspunt is in ieder geval dat de totale bouw mogelijkheden van het agrarisch bedrijf niet zullen worden vergroot.