

RAADSBSLUIT**D05**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3688365	Bouwhuis, Debby	RL-RO	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3688365 - Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGLO BESLUIT:**

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg", dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg, de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de "Staat van wijzigingen - bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg", dat deel uitmaakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0170-0301) gewijzigd vast te stellen;
4. Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg, Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Schalmedenweg 21 een woningbouwontwikkeling mogelijk. Op dit perceel is een intensieve veehouderij gevestigd. De initiatiefnemer is van plan om het intensieve agrarische bedrijf op deze locatie te beëindigen. Het plan is om zijn bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie waarbij het wordt omgezet naar een duurzaam (natuurinclusief) bedrijf. Op de vrijgekomen locatie aan de Schalmedenweg 21 worden dan alle agrarische gebouwen, kuilvoerplaten en voersilo's gesloopt en als compensatie hiervoor worden, via de rood-voor-rood-regeling, 5 compensatiewoningen/kavels gerealiseerd. Deze zijn noodzakelijk voor de transformatie van deze locatie en het realiseren van een extensief agrarisch bedrijf elders. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. Met het beëindigen van het agrarische intensieve bedrijf, vervallen ook alle milieuvergunningen en kan de verleende vergunning voor een veeschuur van 805 m2 die nog niet gebouwd is niet meer worden uitgevoerd.

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is binnen de termijn 1 zienswijze ingediend. In de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg" is de inhoud van de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg. Wel is na overleg met de provincie gekozen voor een andere verkaveling, waarbij meer binnen de begrenzing van het huidige agrarisch bouwblok wordt gebleven. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg gewijzigd vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft voor dit bestemmingsplan niet te worden vastgesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGLO,**18 DECEMBER 2024**

De griffier

De voorzitter

Staat van wijzigingen -

Bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg

Toelichting:

- 3.2 Figuur 5 vervangen en tekst geactualiseerd.
- 3.3 Tekst is geactualiseerd
- 4.2.3.1 Tekst is geactualiseerd
- 5.2 Tekst is geactualiseerd
- 6.3.2 Tekst is geactualiseerd
- 6.5.2 Paragraaf toegevoegd
- 6.5.3 Tekst is geactualiseerd

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1 geactualiseerd
- Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek toegevoegd
- Bijlage 4 Nader onderzoek huismus toegevoegd
- Bijlage 5 Activiteitenplan huismus en steenuil toegevoegd
- Bijlage 6 Beschikking flora en fauna activiteit toegevoegd

Verbeelding:

- Verbeelding is aangepast op de gewijzigde verkaveling

Regels:

- 7.2.1.c Tekst herschreven
- 7.3.c Vervallen

Bijlagen bij de regels:

- Bijlage 1 geactualiseerd

Nota zienswijzen

-

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg

Inleiding

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad en het Gemeenteblad heeft het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, ontwikkeling locatie Schalmedenweg, van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is er één schriftelijke zienswijze ingediend door:

1. Natuur en Milieuraad Hengelo en omstreken, Landsteinerstraat 16, 7555 MN Hengelo.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

De aangevoerde argumenten worden onder nadrukkelijke verwijzing naar de motiveringen van de zienswijze als volgt samengevat en van een reactie voorzien.

1. Natuur en Milieuraad Hengelo en omstreken, Landsteinerstraat 16, 7555 MN Hengelo.

Punt 1. Rood voor rood regeling

Een onderdeel van de rood voor rood regeling is dat een gedeelte van de meerwaarde, bouwkaavel t.o.v. agrarische grond, wordt besteed aan een inrichtingsplan. Indiener geeft aan dat niet te toetsen is of de uitvoering van het inrichtingsplan voldoet aan de rood voor rood regeling.

Reactie:

In de toelichting in paragraaf 4.3.2.6 (Toetsing van het plan aan de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente) is de toetsing aan de rood voor rood regeling opgenomen. Daarnaast is in paragraaf 3.2 (Nieuwe ruimtelijke invulling locatie Schalmedenweg) een korte toelichting opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient eerst te worden onderzocht of er een kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden op de ontwikkellocatie zelf. Hierbij hoeft niet enkel gekeken te worden naar de ruimtelijke kwaliteit. Een maatschappelijke en/of sociale meerwaarde kan eveneens zorgen voor de balans die wordt gezocht tussen een ontwikkeling en de investering in de kwaliteit. Hiermee kan immers de sociale kwaliteit en het draagvlak in de omgeving worden vergroot. Op de locatie Schalmedenweg vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, een intensief agrarisch bedrijf dichtbij een woonwijk wordt gestaakt. Daarnaast heeft de ontwikkeling ook een enorme maatschappelijke en sociale meerwaarde, doordat een jarenlang slepende situatie wordt opgelost en de familie weer toekomstperspectief krijgt.

Punt 2. Verwijderen bouwpuin

Het bodemonderzoek geeft aan dat een gedeelte van het terrein is vervuild met oud bouwpuin dat niet verwijderd wordt en dat asbest middels handpicking verwijderd wordt. Indiener vraagt of dit gewenst is.

Reactie:

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreinigingen. Er is sprake van drie verontreinigingsspos met immobiele stoffen (PAK en zink) van een beperkte omvang. Er wordt geadviseerd om de op locatie aanwezige volledige stort- en puinlagen voorafgaand aan de realisatie van woningbouw te verwijderen en/of af te laten dekken ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Een en ander wordt in één van de eerder genoemde bodemonderzoeken ook onderschreven. Indien de verontreinigingen/puinlagen worden afgedekt met leeflaag/aaneengesloten verharding, zodat er geen contactrisico's zijn, is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de geplande herontwikkeling. Eventueel op het maaiveld aanwezige asbesthoudende materialen zullen voorafgaand aan de herontwikkeling moeten worden verwijderd (handpicking).

Punt 3: Ontheffing WNB

De Quicksan van Natuurbank Overijssel geeft aan dat op het terrein een steenuilennest aanwezig is. Indiener stelt dat de ontheffing WNB niet aanwezig is bij de ter visie gelegde stukken.

Reactie:

Op 13 november 2024 is door GS van de provincie Overijssel de "Beschikking Omgevingsverordening Overijssel 2024 - beschikking voor een Flora- en Fauna-activiteit" verleend. Hierop is de tekst in het bestemmingsplan aangepast (met name paragraaf 5.2.3.1) en zijn er bijlagen toegevoegd (Bijlage 3 Quicksan natuurwaardenonderzoek, Bijlage 4 Nader onderzoek huismus, Bijlage 5 Activiteitenplan huismus en steenuil en Bijlage 6 Beschikking flora en fauna activiteit).

Punt 4: Overgang stad naar platteland

Indiener stelt dat door het plan voor de bouw van 5 woningen afbreuk wordt gedaan aan de gewenste doelstelling dat er een vloeiende overgang moet zijn van stad naar platteland

Reactie:

Uitgangspunt van de rood voor rood regeling is dat het de voorkeur heeft om de compensatie woningen te bouwen op de sloop locatie. Voor de ontwikkeling locatie Schalmedenweg worden de 5 compensatie woningen binnen het huidige agrarische bouwblok gebouwd en dus op de sloop locatie. Doordat de bebouwing op dezelfde plek plaatsvindt als waar in het bestemmingsplan Buitengebied gebouwd kon worden wijzigt er dus niets aan de vloeiende overgang tussen stad en platteland.

Punt 5: Natuurinclusief bouwen

Indiener vraagt of er in dit, en toekomstige, bestemmingsplannen een passage opgenomen kan worden dat er natuurinclusief gebouwd gaat worden.

Reactie:

De vraag van indiener over het natuurinclusief bouwen wordt meegegeven aan de ontwikkelaar, zodat deze daar in het ontwerpproces rekening mee kan houden. Het is geen vereiste.

Conclusie:

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.