

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2289805	Drent, Patrick	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het plaatsen van zonnepanelen Oelersteeg 23 O-2018-0355			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

- Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen aan de Oelersteeg 23;
- Indien er geen zienswijzen worden ingediend, een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Op 29 juni 2018 is door Stichting Twickel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van zonnepanelen aan de Oelersteeg 23. In 2017 is gestart met de verbouw van de bestaande voormalige boerderij. Hierbij is extra aandacht gegeven aan het aspect duurzaamheid. Dit vanuit de visie van de Stichting Twickel om duurzaam om te gaan met haar cultuurlandschap en de bebouwing. De stichting Twickel plaatst tot op heden geen zonnepanelen op de daken van de Twickelboerderijen. Dit vanwege de verstoring met de rode dakpannen. Bij dergelijke situaties wordt gezocht naar een grondopstelling die geen afbreuk doet aan het landschap en de gebouwde omgeving. In deze situatie is daar sprake van. De aangevraagde vergunning past niet in het geldende bestemmingsplan.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat, dat het college in bepaalde gevallen van het bestemmingsplan af mag wijken. Het plan moet dan zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en de gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen hebben afgegeven. Vóór het opstellen van het ontwerp-besluit moet een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven. Belanghebbenden kunnen gedurende 6 weken op afspraak de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de overige stukken inzien bij de afdeling Ruimte en Bouwen. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afweging van eventueel ingediende zienswijzen zal een definitief besluit worden genomen op de aanvraag omgevingsvergunning.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2289805	Drent, Patrick	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het plaatsen van zonnepanelen Oelersteeg 23 O-2018-0355			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 29 juni 2018 is door Stichting Twickel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van zonnepanelen aan de Oelersteeg 23. In 2017 is gestart met de verbouw van de bestaande voormalige boerderij. Hierbij is extra aandacht gegeven aan het aspect duurzaamheid. Dit vanuit de visie van de Stichting Twickel om duurzaam om te gaan met haar cultuurlandschap en de bebouwing. De stichting Twickel plaatst tot op heden geen zonnepanelen op de daken van de Twickelboerderijen. Dit vanwege de dissonantie met de rode dakpannen. Bij dergelijke situaties wordt gezocht naar een grondopstelling die geen afbreuk doet aan het landschap en de gebouwde omgeving. In deze situatie is daar sprake van. De aangevraagde verruiming past niet in het geldende bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied". De betreffende gronden hebben een agrarische bestemming en het plaatsen van zonnepanelen is niet passend binnen deze bestemming.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is geregeld dat het college in bepaalde gevallen bevoegd is om van het bestemmingsplan af te wijken. In dit geval is er sprake van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en sub a, onder 3 van de Wabo. Het plan dient dan te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en de gemeenteraad dient een verklaring van geen bedenkingen te hebben afgegeven.

Dit raadsvoorstel heeft tot doel om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verkrijgen van uw raad om hiermee de uiteindelijke omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt uw raad voorgesteld om tevens de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiermee kan de proceduretijd voor de afhandeling van de omgevingsvergunning worden verkort.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Op 9 november 2010 heeft uw raad op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën gevallen aangewezen waarin een verklaring niet is vereist. Het initiatief is niet passend binnen de aangewezen categorieën gevallen, aangezien het plan is gelegen in het buitengebied. In de aangewezen categorieën van gevallen is aangegeven, dat het bouwplan in overeenstemming moet zijn met het door de raad op 21 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om dit initiatief ruimtelijk toch mogelijk te maken dient uw raad dus apart een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De verklaring kan op grond van artikel 6.5, lid 3 Bor slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Na afgifte van de ontwerp "verklaring van geen bedenkingen", zal het college deze gelijktijdig met het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage leggen. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld in deze periode een zienswijze in te dienen.

Mochten geen zienswijzen worden ingediend, kan de definitieve verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven en kan de omgevingsvergunning worden verleend. Bij ingediende zienswijzen worden deze voorgelegd aan uw raad met een bijbehorend voorstel tot wel of geen afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is een eerste stap in de procedure om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het plaatsen van zonnepanelen aan de Oelersteeg 23. De afgifte van een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk geregeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Uw raad kan volgens dit artikel de verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd.

FINANCIËLE ASPECTEN

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door Stichting Twickel.

BIJLAGE(N)

- Goede ruimtelijke onderbouwing zonnepanelen Oelersteeg 23
- Bestektekening zonnepanelen

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



Erve Post, Oelersteeg 23 te Hengelo

Opdrachtgever/ontwerp: Stichting Twickel
Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: 26 juli 2018



Inhoud

I.	Inleiding.....	2
I.1.	Aanleiding	2
I.2.	Ligging projectgebied.....	3
2.	Planomschrijving	4
2.1	Voormalige en huidige situatie.....	4
2.2.	Toekomstige situatie.....	4
	Landschappelijke inpassing.....	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Gemeentelijk beleid.....	6
	Cultuur.....	6
	bestemmingsplan.....	6
4.	Conclusies.....	7

1. Inleiding

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing plaatsing zonnepanelen Oelersteeg 23. Het projectgebied waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft is aangegeven op de tekeningen en in dit document.

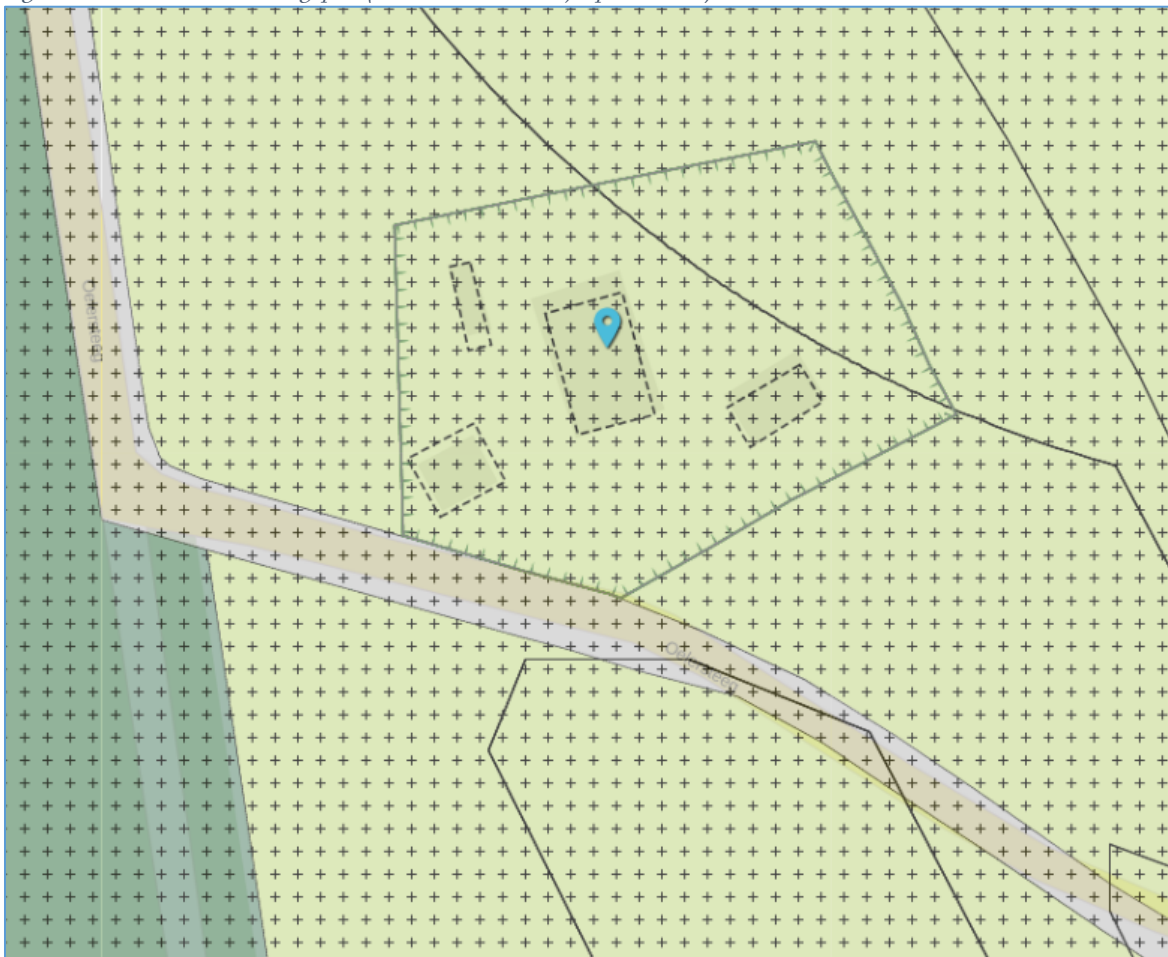
1.1. Aanleiding

Onderhavige onderbouwing en aanvraag is een uitvloeisel van een eerder verleende omgevingsvergunning met kenmerk O-2017-0190-2829767 voor het veranderen van een woonhuis met inwoning aan de Oelersteeg 23 te Hengelo.

De aanvraag voor zonnepanelen op het erf is in strijd met het bestemmingsplan en op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de daarbij behorende voorwaarden. Voor dit project is dit noodzakelijk vanwege het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat dit project geen activiteit betreft op regionaal of provinciaal niveau, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Figuur 1 uitsnede bestemmingsplan(bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)



1.2. Ligging projectgebied

Het gebied rondom Oelersteeg 23 is gelegen in het buitengebied van Hengelo.

Het gebied, beter bekend als Oele is een voormalig buurtschap ten zuidwesten van Hengelo, ter weerszijden van het Twentekanaal.

Onderhavig project is gesitueerd ten zuiden van het kanaal, zie Figuur 2 situering Oelersteeg 23.



Figuur 2 situering Oelersteeg 23

2. Planomschrijving

2.1 Voormalige en huidige situatie

De locatie Oelersteeg 23 te Hengelo was tot voor kort een agrarisch bedrijf. Het betreft een Twickelboerderij in het buurtschap Oele. Het betreft een beeldbepalend gemeentelijk karakteristiek pand.

Het typische boerenerf bestaat uit, de boerderij met ten zuidwesten, direct gelegen aan de Oelersteeg een Twickelschuur en ten zuidoosten van de boerderij een jonger bijgebouw(kapschuur).

In 2017 is een vergunning verleend voor het veranderen van de boerderij tot woning met inwoning.

Door stichting Twickel is deze verbouw uitgevoerd waarbij veel aandacht geschonken is aan de monumentale waarden van het pand en oog is geweest voor de kwaliteit van de omgeving.



Figuur 3. situering erf en bijgebouwen

2.2. Toekomstige situatie

In 2017 is gestart met de verbouw van de bestaande voormalige boerderij. Zoals benoemd met zorg voor het gebouwde. Tevens is extra aandacht gegaan naar duurzaamheid. Dit vanuit de visie van de Stichting Twickel om duurzaam om te gaan met haar cultuurlandschap en de bebouwing.

De woning is voorzien van isolatie met het behoud van het karakter van de woning en behoud van detaillering. Oorspronkelijke details zijn gehandhaafd.

Voor de verwarming van het pand is gekozen voor een luchtwarmtepomp. Dit ook vanuit duurzaamheidsoverwegingen.

Aangezien het gebruik van een luchtwarmtepomp wel zorgt voor een hoger stroomverbruik is gerekend met het plaatsen van 56 zonnepanelen om de stijging van de energielasten te compenseren.

Omdat het hier gaat om een gemeentelijke beeldbepalend karakteristiek pand is met zorg en aandacht gekeken naar de juiste plek om zonnepanelen te plaatsen.

De stichting Twickel plaatst tot op heden geen zonnepanelen op de daken van de Twickelboerderijen. Dit vanwege de dissonantie met de rode dakpannen.

Bij dergelijke situaties wordt veelal gezocht naar een grondopstelling die geen afbreuk doet aan het landschap en de gebouwde omgeving

Landschappelijke inpassing

Om te zorgen voor een correcte landschappelijke inpassing is in de keuze gemaakt het zonneveld te situeren achter de bestaande haagbeuk op het erf.

De panelen worden geplaatst op een grindbed voorzien van worteldoek en omzoomd door haagbeuk.

Door te kiezen voor deze locatie worden de panelen volledig uit het zicht onttrokken. Vanuit de boerderijen zijn de panelen niet zichtbaar vanwege de bestaande haagbeuk.

Vanuit het landschap worden de panelen eveneens onttrokken uit het zicht door het plaatsen van een nieuwe haag. Deze haag zal aansluiten bij de bestaande haagbeuk.

De zichtbaarheid vanaf de Oelersteeg, zowel de west als zuidzijde is minimaal.

Bestaande bomen en de salamanderpoel, alsmede het aansluitende weiland worden behouden in situ.

3. Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleid

Cultuur

Op basis van het gemeentelijk beleid is het pand en de bijgebouwen aangewezen als karakteristiek en beeldbepalend.

Geen strijdigheid

Omdat met de inpassing van de zonnepanelen rekening wordt gehouden met de deze waarden, is nadrukkelijk gezocht naar een andere inpassing op het erf.

De karakteristieke gebouwen zullen niet ontsierd worden met de panelen.

Tevens wordt de oplossing ook gezocht buiten het oorspronkelijke erf, welke namelijk ook als waardevol wordt omschreven.

Hierdoor is er op het gebied van karakteristiek en beeldbepalend geen strijdigheid.

bestemmingsplan

Veegplan 2014, Buitengebied.

Binnen het Veegplan 2014 is het project gelegen binnen de bestemming agrarisch met waarden en de waarde archeologie.

Geen strijdigheid

1. Het geheel is gesitueerd binnen het aangegeven bouwblok, hierdoor is er op dit vlak geen strijdigheid.
2. Ten aanzien van de bestemming agrarisch met waarden wordt geen strijdigheid ontdekt ten aanzien van het bestemmingsplan binnen het bouwblok.
3. Ten aanzien van de waarde archeologie, idem. Er worden geen ontgraving dieper dan 40cm verricht voor het aanleggen van het zonneveld.

4. Conclusies

Stedenbouw

Op het gebied van stedenbouw wordt geen belemmering gezien voor de aanvraag. Het geheel wordt gerealiseerd op het grondvlak en niet op de bebouwing. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is deze keuze gemaakt.

Landschapswaarden

Ten aanzien van de landschapswaarden is goed gekeken naar het bestaande erf en het omliggende landschap.

Het voorgestelde terrein, direct aansluitend op het erf heeft de voorkeur gehad om het zonnenveldje te realiseren. Hierdoor blijft het historisch erf ongeschonden maar ook het weidse karakter blijft behouden. Door het geheel te omzoomen met een beukenhaag conform de bestaande erfafscheiding wordt het landschappelijk ingepast.

Er is zorgvuldig gekeken om de bestaande salamanderpoel en de bomen in het weiland solitair te laten en de inpassing aansluitend op het erf te doen geschieden. Hierdoor ontstaat er een overgangszone. Tevens vindt er een kwaliteitsverbetering plaats doordat de bestaande opslagen t.b.v. het voormalig agrarisch bedrijf verminderd worden. Hierdoor zal de omgeving er frisser en groener uit zien. Een kwaliteitsimpuls voor het landschap.



Figuur 4

Wet natuurbescherming

Ook op dit vlak worden geen belemmeringen gezien.

Er worden geen diepe ontgravingen verricht, tevens is voor zover bekend en geschouwd geen beschermde dieren- en plantensoorten aanwezig op de te “bouwen”locatie.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de onderbouwing ten aanzien de landschapswaarden.

Er is geen ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Uitvoerbaarheid

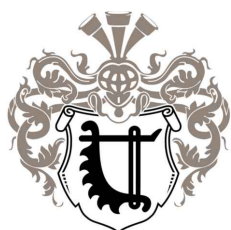
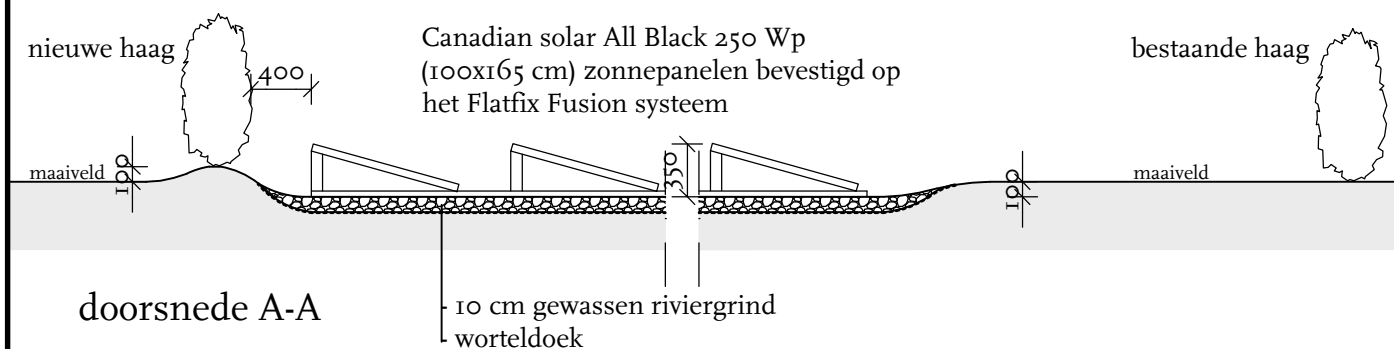
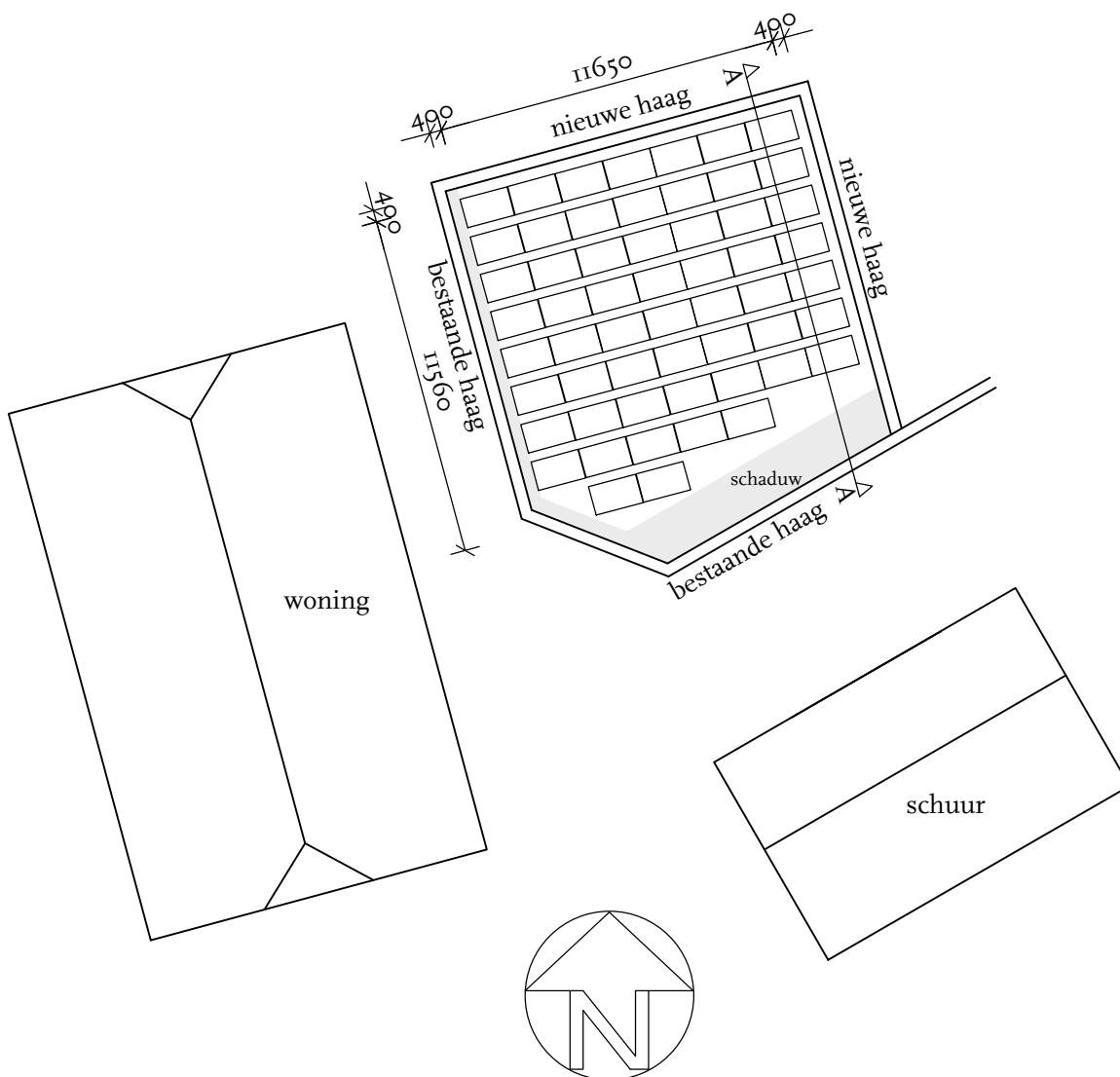
De uitvoerbaarheid kan in twee manieren onderbouwd worden.

Ten aanzien van economisch: Stichting Twickel zal de uitvoering begeleiden en financieren.

Ten aanzien van maatschappelijk: Maatschappelijk gezien is het een must bij verbouw te verduurzamen. Ook de overheid doet hier aan mee gezien de wijzigingen in het bouwbesluit.

Stichting Twickel heeft op deze locatie maximaal ingezet op duurzaamheid door het toepassen van een luchtwarmtepomp voor de verwarming en warm tapwater. Voor het elektradeel wordt nu een aanvraag ingediend.

Het resultaat zal zijn een energiearme woning. Dit is maatschappelijk goed te verantwoorden.



Twickel

Bouwafdeling stichting Twickel

Twickelerlaan 6 7495 VG Ambt-Delden tel. 074-3763633

Project

Interne verbouwing / renovatie erve "Post"

Oelersteeg 23 7554 RG Hengelo

Getekend

I. Epping

Schaal

1:250 / 1:50

Formaat

A4

Datum

26-07-2018

Gewijzigd

B

C

D

E

Onderdeel

zonnepanelen

Tekeningnummer

TW-ZI