Gemeente
Hellendoorn

Nota
Voor burgemeester en wethouders
Nummer: 18INT02544

Datum vergadering: 4 DEC. 2018
Nota openbaar: Ja, de nota is **openbaar**

▶	**Onderwerp:**	**B&W-advies: Principeverzoek Ligtenbergerweg 15 middels toevoeging extra woning na sloop en ruimte bieden voor verkeersmaatregelen en recreatieve route nabij Zunasche Heide**

Advies:
1) In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek.
2) Aanvrager in de gelegenheid stellen om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen en de procedure te starten zo gauw alle benodigde gegevens ambtelijk akkoord zijn bevonden.

Besluit B en W: Gewijzigd besluit => zie bijlage.

Korte samenvatting:
De eigenaar van de agrarische locatie Ligtenbergerweg 15 te Nijverdal verzoekt om medewerking voor toepassing van de regeling Rood voor Rood. Op de locatie Ligtenbergerweg 15 te Nijverdal worden de schuren gesloopt. Het is de bedoeling om deze beoogde sloop te bekostigen via de bouw van een woning op een perceel van de eigenaar ten noordoosten van de Ligtenbergerweg 15, naast de ontwikkelopgave Zunasche Heide. Dit perceel wordt straks voor vier doelen meer benut: wonen, landschap, verkeer en recreatie. Dit verzoek is door de integrale verbetering in het gebied een schoolvoorbeeld voor een Rood voor Rood verzoek zoals dit voor vervolg verzoeken ook beoogd wordt.

Aanleiding:
De eigenaar van Ligtenbergerweg 15 in Nijverdal heeft een principeverzoek ingediend en vraagt medewerking te verlenen via de Rood-voor-Rood-regeling met gesloten beurs. De locatie heeft de bestemming "agrarisch". Het perceel is momenteel in gebruik ten behoeve van jongveestalling. De meeste stallen zijn niet meer in gebruik en geven een vervallen uitstraling. Het idee is opgevat om de schuren te slopen en in ruil hiervoor een compensatiewoning te bouwen. Door de combinatie met de natuurontwikkeling Zunasche Heide is een geschikte locatie voor de compensatiewoning gevonden ten noordoosten van het erf.

Relevante eerdere besluiten:
Er zijn geen relevante eerdere besluiten, behoudens dat uit de periodieke informatie van de ontwikkelopgave N2000 bekend is dat er (voor zowel de ontwikkelopgave, maar ook voor omwonenden, leefbaarheid, recreatie en de fauna) behoefte is aan evenwichtige verkeersmaatregelen aan de Ligtenbergerweg en een recreatief fietspad.

Doelstelling:
Sloop van niet meer gebruikte en landschap ontsierende agrarische gebouwen en nieuwbouw van een woning. Samenhangend hieraan het realiseren van een fietspad en aanpassen van de Ligtenbergerweg. Hierdoor ontstaat een verbetering van de ruimtelijke, verkeerskundige, recreatieve kwaliteit en leefbaarheid van dit deel van het buitengebied.

Oplossing:
Aan de Ligtenbergerweg 15 te Nijverdal is een agrarisch bedrijf gevestigd, een nevenvestiging van de eigenaar met een melkrundveehouderij elders. Het erf ligt op circa 550 m ten zuidwesten van de ontwikkelopgave Zunasche Heide. Aangrenzend aan de Zunasche Heide heeft deze eigenaar een ander agrarisch perceel liggen.

Ter plaatse geldt nu een agrarisch bouwvlak met een bedrijfswoning. Er staan vier te slopen gebouwen waaronder een oude mestsilo ter grootte van gezamenlijk ca. 1000 m2. Een deel van de onderhavige stallen is via Handhaving ook bij de gemeente onder de aandacht geraakt vanwege verval en daarmee gepaard gaande ontsiering. Op onderstaand overzicht zijn de te slopen schuren weergegeven.

Figuur 1 Erf Ligtenbergerweg 15 met de te slopen schuren

In ruil voor de sloop en de kwaliteitsverbetering op en rond het erf kan via de Rood voor Rood regeling een compensatiewoning worden gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling richt zich op een nieuwe woning (750 m^3) met bijbehorende bijgebouwen op een ander agrarische kavel ten noordoosten van de Ligtenbergerweg 15, op kadastraal perceel AD 240. Deze locatie kwam naar voren doordat er vanuit de ontwikkelopgave Zunasche Heide onderzoeken gaande waren over de verkeersmaatregelen Ligtenbergerweg en het aanleggen van een recreatief fietspad. Daarnaast wordt in dit verzoek de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiermee dient ook het agrarisch bouwblok te vervallen en krijgt die woning de bestemming "wonen".

Naast deze beoogde ontwikkeling door de eigenaar, speelt zoals bekend in de buurt, de N2000 PAS-ontwikkelopgave Zunasche Heide. In het inrichtingsplan voor de Zunasche Heide zijn een aantal aanverwante verkeersmaatregelen voorzien met betrekking tot het sluipverkeer en verkeerssnelheid op de Ligtenbergerweg. Die maatregelen sluiten aan bij de wensen die in de buurt leven. In de afrondende fase is bij de terugkoppeling naar de buurt echter nog een aanvullend verzoek naar voren gekomen. Die is erop gericht om de beoogde fysieke maatregel aan de zuidkant verder te verschuiven naar een bocht, waar in 2017 helaas een ongeval met dodelijke afloop te betreuren viel. Inmiddels blijkt dat het aanvullende verzoek naast dat deze verkeerskundig beter kan zijn, op ruimtelijk- en landschappelijk verantwoorde wijze te combineren valt met de situering van de Rood voor Rood woning.
De verschoven verkeersmaatregel krijgt de vorm van een aangepaste bocht die de verkeersgebruiker automatisch noopt en waarschuwt om de verkeerssnelheid te minimaliseren ter hoogte van het onderhavige perceel. De aangepaste bocht wordt door de weggebruiker nog beter begrepen doordat dit gecombineerd wordt met de ontsluiting en aanwezigheid van een bouwmassa in de vorm van een woning en aanvullende beplanting.

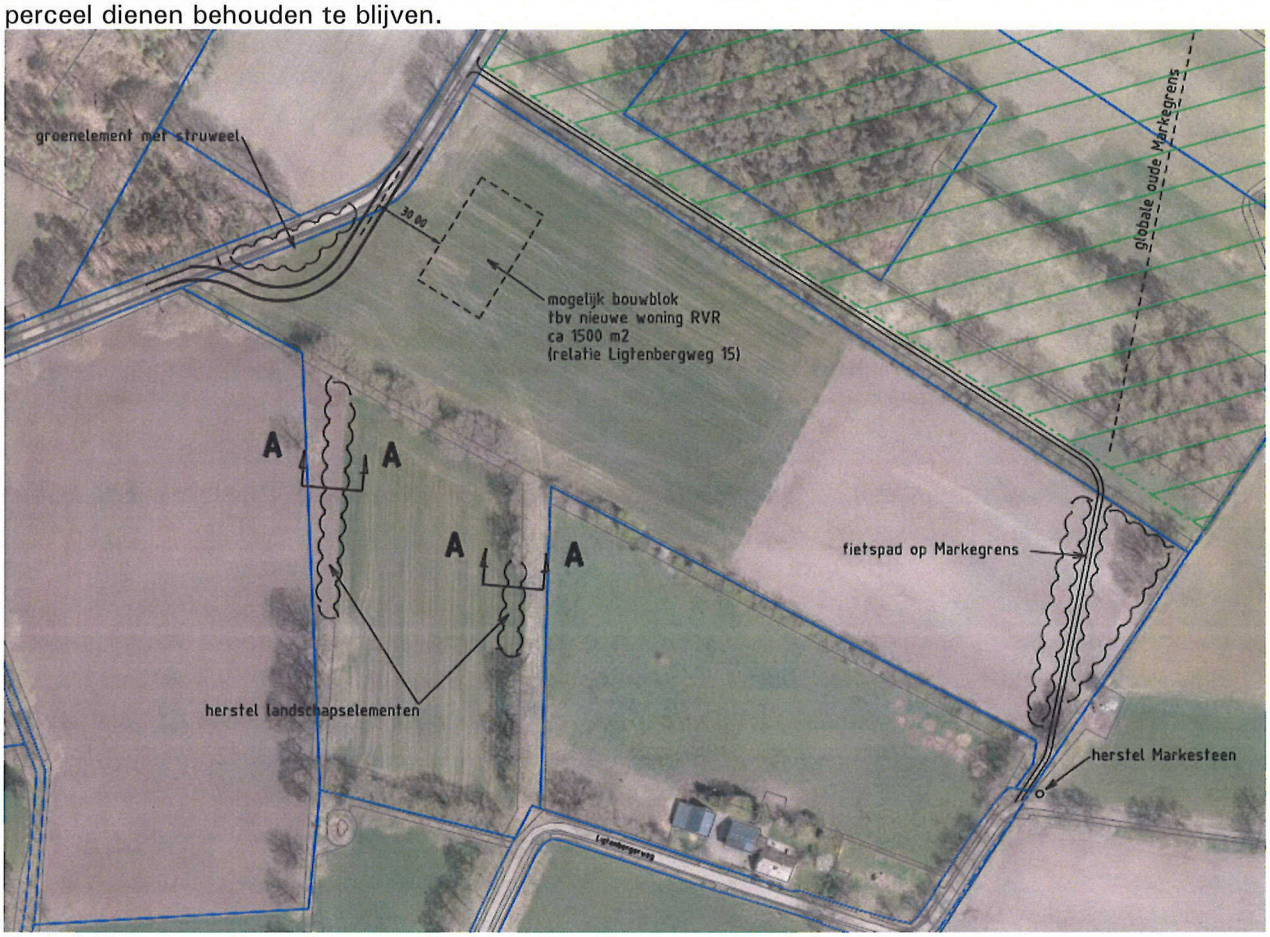
Door het plaatsen van deze Rood voor Rood woning in de bocht kan de zuidelijke (bosachtige) omgeving van de Ligtenbergerweg die van oudsher niet sociaal veilig overkomt veiliger worden gemaakt. Een woning op die plek biedt een zekere 'oog en oor functie' om aan de zorg tegemoet te komen die daarover naar voren kwam.

Met het in zoveel mogelijk in zuidelijke richting verschuiven van de zuidelijke verkeersmaatregel wordt ook tegemoet gekomen aan een opmerking vanuit het omliggende Landgoed de Jong Schouwenburg. In eerdere overleggen inzake de verkeersmaatregelen is erop gewezen dat juist in de zone ter plekke van de aanvankelijk voorgestelde zuidelijke verkeersmaatregel in de Ligtenbergerweg, regelmatig bij avond en nacht (ree)wild oversteekt.

Vanuit de ontwikkelopgave Zunasche Heide is gezocht naar een recreatieve fietsroute door het natuurgebied. Echter gaat de voorkeur uit om de route niet door het gebied zelf te laten lopen maar er langsheen.
Het perceel van de eigenaar van dit principeverzoek ligt direct ten zuiden van de Zunasche Heide. Door gebruikmaking van een deel van de oostelijke zone van onderhavig perceel kan een adequate route bereikt worden voor de aansluiting van het beoogde recreatieve fietspad op de zijweg van de Ligtenbergereweg nabij de Schoneveldsweg onder Wierden. Die oplossing wordt daarmee zodanig vormgegeven dat de situering en routing op het perceel overeenkomt met het schuine verloop van de vroegere Markegrens. Daarmee sluit deze oplossing

ook goed aan bij de aandacht die voor de verbeelding van de Markegrens vanuit de Historische Kring Hellendoorn-Nijverdal is gevraagd.

In onderstaand overzichtkaartje is ter verduidelijking de beoogde (verschoven) zuidelijke verkeersmaatregel voor de Ligtenbergerweg verbeeld in de vorm van een aangepaste bocht op het perceel die ook benut wordt voor de beoogde Rood voor Rood woning. Een bocht vorm aangevuld met de nodige aankleding die het verkeer automatisch waarschuwt en dwingt het veel rustiger aan te doen.
Het nog nader te begrenzen bouwblokje voor de Rood voor Rood woning is onderstaand weergegeven. Meer oostelijk op het perceel is het fietspad weergegeven. De planopzet voor de Rood voor Rood aanpak dient verder te voorzien in een nog nader uit te werken landschapsplan waaruit zowel het herstel van de landschapselementen op de bijbehorende percelen moet blijken overeenkomstig de gebiedskenmerken alsook de erfinrichting van zowel het nieuwe als oude erf. Deze zaken gaan een onderdeel vormen van het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.
De zone aanduiding 'ontwikkelen met natuur en water' vergt dat er via de nadere uitwerking van het plan ook specifiek aandacht is voor zaken als voldoende hoog en droog, waar gebouwd, gewoond, gerecreëerd en gefietst gaat worden. Eventuele natuurlijke handicaps (laagtes en beplanting) op het overige gedeelte van perceel dienen behouden te blijven.



Figuur 2 Nieuw beoogd bouwblok, aanpassing bocht Ligtenbergerweg en nieuw fietspad

Voor zover de beoogde aangepaste oplossing voor de zuidelijke verkeersmaatregel eventueel iets duurder uitpakt dan de provincie nu maximaal voor ogen heeft, is het uitgangspunt er op gericht de kosten onder te brengen in het Rood voor Rood dossier. Daar wil aanvrager in beginsel in mee denken, mits dit binnen het marktconforme niveau van het gesloten beurs principe blijft. Dat is ook het gemeentelijke uitgangspunt bij Rood voor Rood.

Conclusie is dat gelet op de samenhang tussen de verschillende aspecten en de integrale verbetering van het gebied in principe medewerking verleend kan worden aan de procedure voor het Rood voor Rood verzoek met bijkomende zaken. In de benodigde ruimtelijke onderbouwing, in de uit te werken overeenkomsten en op de plankaart voor de bestemmingsplanwijziging dient ook de zuidelijke verkeersmaatregel opgenomen te worden. Ook dient aandacht te worden besteed aan de integrale onderbouwing die de samenhang weergeeft met het beleid inzake de zone 'ontwikkelen met water en natuur'. Bij de uitwerking horen tijdig de nodige overeenkomsten over de grondinbreng die nodig is voor de verkeersmaatregelen, idem voor de Rood voor Rood afspraken inzake de sloop, en de landschappelijke inpassing en de gesloten beurs besteding etc. Daarbij dient er ook aandacht te zijn dat de delen van het perceel die nodig zijn voor de verkeersmaatregel en voor het fietspad, tijdig in het kader van de uitvoering van de ontwikkelopgave te benutten zijn.

Verdere onderzoeken ten behoeve van bestemmingsplan
Bij de verdere uitwerking dienen de gevolgen voor de flora en fauna in beeld te worden gebracht. Het huidige bedrijf valt onder het activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van afdeling 2.4, artikel 2.11 dient binnen zes maanden na beëindiging van de activiteiten een rapport met de resultaten van een onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden gezonden aan het bevoegd gezag. Daarnaast is een bodemonderzoek conform NEN 5740 etc. benodigd voor de nieuw te bouwen woning.

Met het opstellen van het bestemmingsplan is het nodig de digitale watertoets uit te voeren. Hierbij geldt dat al het dak- en terreinwater op eigen grond opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden in de bodem. Dit is in de gegeven situatie mede gelet op de zone 'ontwikkelen met natuur en water' goed te doen door bv de aanleg van een aantal natuurlijke poelen.
Voor de nieuwe woning geldt dat deze aangesloten moet worden op de bestaande drukriolering voor afvoer van het vuile water. Hiervoor wordt te zijner tijd een aparte overeenkomst gesloten tussen gemeente en aanvrager.

Effecten:
Sloop van oude landschap ontsierende gebouwen met bekostiging vanuit de nieuw te bebouwen woonkavel, meer ruimtelijke kwaliteit en herstel van landschapselementen. De ruimtevraag oplossen voor de zuidelijke verkeersmaatregel Ligtenbergerweg en voor het zuidelijke deel van het beoogde fietspad, voor beide ook rekening houdend met de wensen vanuit de buurt en de ontwikkelopgave Zunasche Heide en vanuit de Historische Kring Hellendoorn-Nijverdal.

Planning:
Na besluit van uw college wordt de aanvrager geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om op korte termijn een ontwerpbestemmingsplan en de vereiste ontwerpovereenkomsten op te stellen en vooraf aandacht te besteden aan het gestelde onder de paragraaf inzake de Participatieladder.

Financiële consequenties:
De kosten voor het realiseren van deze plannen zijn voor de aanvragende eigenaar. Dat betreft niet alleen de sloop van gebouwen, ook de onderzoeken en leges en de kosten die voortvloeien uit de voorwaardelijke verplichtingen zoals het landschapsplan. Eveneens voor de aanvragende eigenaar zijn de kosten verbonden aan eventuele zaken die kunnen volgen uit de zone 'ontwikkelen met natuur en water'.
Met hen zal ook een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten, om het risico op eventuele planschade over te dragen aan de eigenaar.

Personele consequenties:
--

Juridische consequenties:
Dit besluit heeft nog geen juridische consequenties. De procedure voor de herziening van het bestemmingsplan heeft een wettelijke procedure met daarin mogelijkheden voor een ieder om te reageren.

Informatisering / Automatisering:
--

Participatieladder/code:
De gemiddeld is de afstand van de beoogde woning tot woningen van derden is vrij ver namelijk ca. 200-250 meter. Er is met betrekking tot de beoogde Rood voor Rood aanpak, de plek voor de woning en verkeersmaatregelen al een informatiebijeenkomst geweest naar de buurt en de provincie. Zowel de buurt als de provincie staan positief achter deze oplossingen.

Communicatie:
De aanvrager wordt geïnformeerd over uw besluit.

Overige consequenties:
--

Besluit B en W

Gemeente
Hellendoorn

Nummer : 18BW00543
18INT02544

Datum vergadering: 4 december 2018

Onderwerp : B&W-advies: Principeverzoek Ligtenbergerweg 15, mede in combinatie met ruimtebeslag voor verkeersmaatregelen Ligtenbergerweg in het kader van de ontwikkelopgave Zunasche heide N2000.

B & W advies:

1) In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek.
2) Aanvrager in de gelegenheid stellen om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen en de procedure te starten zo gauw alle benodigde gegevens ambtelijk akkoord zijn bevonden.

GEWIJZIGD B & W BESLUIT:

1) In beginsel medewerking verlenen aan het verzoek.
2) Aanvrager in de gelegenheid stellen om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen en de procedure te starten zo gauw alle benodigde gegevens ambtelijk akkoord zijn bevonden.
3) De raadscommissie wordt om advies gevraagd.