



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 13INT03354



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja

10 DEC 2013

4

► **Onderwerp:** Realisatie compensatiewoning op de locatie Ligtenbergerweg nabij 17 middels toepassing regeling Rood voor Rood met gesloten beurs op de locaties Ligtenbergerweg nabij 17 te Nijverdal en de locatie Molenweg 53 te Haarle

Advies:

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond te verklaren.
2. De raadscommissie grondgebied om advies te vragen.
3. De raad voorstellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Op de locatie Molenweg 53 te Haarle was jarenlang een gemengd bedrijf met melkkoeien, fokzeugen en vleesvarkens. Er is verzocht om toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs met toepassing van het maatwerkscenario in combinatie met de verplaatsing van het agrarische bedrijf naar een bestaande locatie in de gemeente Olst. Op 19 juni 2012 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen tot realisatie van drie compensatiewoningen op de locaties Molenweg (slooplocatie), Raalterdijk (rand van dorp Haarle) en Ligtenbergerweg naast 17 (tevens slooplocatie) en het planologisch beëindigen van het agrarische bedrijf. De bestemmingsplannen voor de locaties in Haarle zijn inmiddels onherroepelijk.

In de periode van ter inzage leggen zijn twee zienswijzen ingediend, welke deels betrekking hebben op alle drie de bestemmingsplannen en deels betrekking heeft op het bestemmingsplan voor de realisatie van de compensatiewoning aan de Ligtenbergerweg.

Voor de procedure tot herziening bestemmingsplan realisatie compensatiewoning

Ligtenbergerweg weg nabij 17 te Nijverdal geldt, dat de zienswijzen deels gegrond zijn.

Er is een nieuwe taxatie opgesteld en de kosten voor de sloop van de gebouwen zijn herbeoordeeld. Uit deze herbeoordeling blijkt, dat de conclusie niet wijzigt ten aanzien van het aantal te realiseren compensatiewoningen. Tevens is het plan verbeterd door te kiezen voor een verdere verbetering van de landschappelijke inpassing.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de raad.

Aanleiding:

De heer J.L.J. Groot Koerkamp had vele jaren op de locatie Molenweg 53 te Haarle een gemengd bedrijf met melkkoeien, fokzeugen en vleesvarkens. Er is verzocht om toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs met toepassing van het maatwerkscenario in combinatie met de verplaatsing van het agrarische bedrijf naar een bestaande locatie in de gemeente Olst. Op 5 juli 2011 is door uw college besloten tot drie compensatiewoningen op de locaties Molenweg (slooplocatie), Raalterdijk (rand van dorp Haarle) en Ligtenbergerweg naast 17 (tevens slooplocatie). In het besluit van 19 juni 2012 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In de periode van ter inzage leggen zijn twee zienswijzen ingediend.



(Code voor postverwerking)

Relevante eerdere besluiten:

- 11INT00982, principebesluit tot medewerking aan verzoek, besluit door college op 5 juli 2011, advies raadscommissie op 28 september 2011
- 12INT01061, in beginsel medewerking verlenen aan verzoek door ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplan en ondertekenen van anterieure overeenkomst.
- 12INT02001 en 12INT01763, besluit tot vaststelling bestemmingsplannen voor procedures a en b als vermeld in de samenvatting, waarbij het raadsbesluit tot vaststelling is geregistreerd onder nummer 12INT02019.

Doelstelling:

Verbetering ruimtelijke kwaliteit door sloop van niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijven.

Oplossing:

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van de ontwerpbestemmingsplannen zijn in eerste instantie twee gelijklopende reacties binnengekomen van twee afzonderlijke bezwaarden, wonende op de locaties Ligtenbergerweg 19 en Ligtenbergerweg 21 (hierna bezwaarden). Dezelfde bezwaarden hebben tijdens de inzagetermijn hun formele zienswijze ingediend. Deze zienswijze neemt alle aspecten mee, die in de eerste reactie al benoemd zijn.

Er is alleen geoordeeld over de ingediende zienswijze. Een zienswijzennota is opgesteld en als bijlage bijgevoegd bij deze nota.

De zienswijze wordt deels overgenomen voor wat betreft de oppervlakte van de bestemming "Wonen", de hoogte van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de hoogte van de kosten voor de sloop. De verbeelding wordt aangepast en leidt tot een kleiner en verschoven bestemmingsvlak "Wonen". Voor het overige leidt de zienswijze niet tot andere conclusies voor het bestemmingsplan.

De overige onderdelen van de zienswijze wordt niet overgenomen.

Tevens is een zienswijze ingediend door de Gasunie. Vanwege wijzigingen in de regelgeving vervalt volgens de Gasunie de noodzaak om in de regels de dubbelbestemming "Leiding – Gas" op te nemen. Deze zienswijze wordt overgenomen.

Ambtelijke wijzigingen

Er is met aanvrager nagegaan in hoeverre het plan verbeterd kan worden om de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden. De landschappelijke inpassing is op een hoger niveau gebracht door een nieuwe singel aan te leggen ten westen van de compensatiewoning als ecologische corridor. Het grasland ten noorden van de woning wordt als natuurlijk grasland ingericht en beheerd en krijgt de bestemming "Natuur" in plaats van de bestemming "Agrarisch met waarden".

Vanwege deze aanvullingen voor de landschappelijke inpassing van de woning verschuift het bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt bovendien verkleind tot 1.000 m² om dit in overeenstemming te laten zijn met de uitgevoerde taxatie. Tevens wordt in het bestemmingsvlak "Wonen" middels een aanduiding toegevoegd, dat de woning alleen maar in het "noordelijke deel" van het bestemmingsvlak gebouwd kan worden. Een bijgebouw kan vervolgens overal gebouwd worden. De wens van aanvrager is om deze in het zuidelijke deel van het bestemmingsvlak te realiseren.

Effecten:

Met toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs wordt niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt op de locatie Molenweg 53 te Haarle. Twee compensatiewoningen zijn inmiddels mogelijk gemaakt via andere bestemmingsplanprocedures. De derde compensatiewoning wordt in combinatie met sloop op de bouwlocatie gerealiseerd op de locaties aan de Ligtenbergerweg.

Planning:

Na besluit van de raad wordt het bestemmingsplan voor de realisatie van de compensatiewoning nabij Ligtenbergerweg 17 als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Financiële consequenties:

De financiële consequenties van de realisatie zijn in beeld gebracht en opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het risico van planschade wordt gelegd bij de ontwikkelaar, de heer R.J.M. Hondeveld, middels een planschadeverhaalovereenkomst.

Voor de herziening van het bestemmingsplan worden kosten in rekening gebracht conform de legesverordening 2011. Dit betekent voor de wijziging een kostenpost van € 2.372,75 inclusief drie publicaties à € 28.10.

Personele consequenties:

Nvt

Juridische consequenties:

Er wordt een herziening bestemmingsplan gevolgd, ex artikel 3.1 uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de ontwikkeling van deze compensatiewoning op de slooplocatie. Na de vaststelling door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor het eventueel instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Informatisering / Automatisering:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de site www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke site.

Burger- en overheidsparticipatie:

Binnen de realisatie van dit project is aandacht gevraagd voor overleg/informereren van de buurt. Aanvrager heeft met de bewoners van de locatie Ligtenbergerweg 17 afspraken gemaakt omtrent de situering van de woning en overdracht van gronden naar de eigenaar van de locatie Ligtenbergerweg 17.

Communicatie:

Gebruikelijke communicatie middels toezending adviesnota met beoordeling zienswijzen en publicatie vastgesteld bestemmingsplan.

Overige consequenties:

Nvt