

Punt 6. : Realisatie compensatiewoning op de locatie Ligtenbergerweg nabij 17 middels toepassing regeling Rood voor Rood met gesloten beurzen op de locaties Ligtenbergerweg nabij 17 te Nijverdal en de locatie Molenweg 53 te Haarle

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Op de locatie Molenweg 53 te Haarle was jarenlang een gemengd bedrijf. 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. Als compensatie kunnen drie woningen gebouwd worden: één bij de slooplocatie in Haarle, één aan de rand van het dorp Haarle en één op de onderhavige locatie nabij Ligtenbergerweg 17 te Nijverdal. De eerste twee locaties zijn in ontwikkeling. Voor de herziening bestemmingsplan voor de compensatie-woning in Nijverdal zijn enkele zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en deels gegrond bevonden. Het inrichtingsplan is gewijzigd, waardoor een compacter erf ontstaat. De landschappelijke inpassing is verder verbeterd. De Gasunie heeft een gegronde zienswijze ingediend vanwege veranderde wetgeving. Dat is nu verwerkt in het bestemmingsplan. We stellen u voor het gewijzigde bestemmingsplan met de voorgestelde aanpassingen vast te stellen. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld

Aanleiding:

Op de locatie Molenweg 53 te Haarle was jarenlang een gemengd bedrijf gevestigd 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 voor de bouw van drie compensatiewoningen op de locaties Molenweg, (Haarle, slooplocatie), Raalterdijk, (rand van dorp Haarle) en Ligtenbergerweg naast 17 (Nijverdal, tevens slooplocatie) en het planologisch beëindigen van het agrarische bedrijf. De bestemmingsplannen voor de beide locaties in Haarle zijn inmiddels onherroepelijk, de compensatiewoning is/wordt gebouwd. Momenteel is de sloop op de locatie Molenweg 53 in uitvoering. Voor de procedure tot herziening bestemmingsplan voor de bouw van de compensatie-woning aan de Ligtenbergerweg nabij 17 te Nijverdal zijn enkele zienswijzen ingediend.

Doelstelling:

Verbetering ruimtelijke kwaliteit door sloop van niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijven met als compensatie het realiseren van extra woningen.

Voorgestelde oplossingen:

Voor dit bestemmingsplan wordt de procedure tot herziening bestemmingsplan gevolgd, omdat de locatie van de compensatiewoning geen onderdeel is van een agrarisch bouwvlak. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van zaterdag 7 juli 2012 tot en met vrijdag 17 augustus 2012.



(code voor postverwerking)

Ingediende zienswijzen

Twee buurtbewoners van de locatie in Nijverdal hebben twee gelijklopende zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota (13INT04071) vindt u de zienswijze en onze beoordeling daarvan.

De zienswijze wordt 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. Het kaartbeeld wordt aangepast en leidt tot een kleiner en verschoven bestemmingsvlak "Wonen". Voor het overige leidt de zienswijze niet tot andere conclusies voor het bestemmingsplan. We stellen voor de overige onderdelen van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ook de Gasunie heeft een zienswijze ingediend. 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. De dubbelbestemming "Leiding – Gas" is geschrapt.

Ambtelijke wijzigingen

We zijn met de aanvrager nagegaan in hoeverre het plan verbeterd kan worden om de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden. De landschappelijke inpassing is verder verbeterd 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" door 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 de aanvrager is om dat in het zuidelijke deel van het bestemmingsvlak te bouwen.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld met wijzigingen vanwege veranderingen in het inrichtingsplan, het leggen van de bestemming "Natuur" op het noordelijke gedeelte van de gronden aan de Ligtenbergerweg en het verschuiven en verkleinen van het bestemmingsvlak "Wonen". De dubbelbestemming voor de hogedrukgasleiding wordt niet meer opgenomen in het bestemmingsplan.

Geen exploitatieplan

De financiële gevolgen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarmee is er geen aanleiding een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via de publicatie in het Hellendoorn Journaal en de Staatscourant. Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor het bieden van mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 aan de Ligtenbergerweg in Nijverdal.

Planning:

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

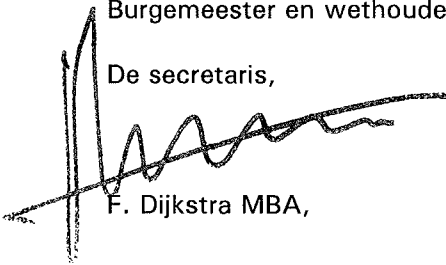
Concept Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009, Ligtenbergerweg nabij 17 te Nijverdal", NL.IMRO.0163.BPBULIGTENBERGERWG-VG01, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, gewijzigd vast te stellen;
2. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:
 - a. Het toevoegen de bestemming "Natuur" op het noordelijk deel van het plangebied;
 - b. Het wijzigen en verkleinen van het bestemmingsvlak "Wonen";
 - c. Het wijzigen van de inrichtingstekening voor de landschappelijke inpassing van de woning en de omgeving met daaraan toegevoegd het beplantingsplan;
 - d. Het verwijderen van de dubbelbestemming "Leiding – Gas".
3. Als ondergrond voor het bestemmingsplan is gebruikt het bestand o_NL.IMRO.0163.BPBULIGTENBERGERWG.dxf;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 10 december 2013

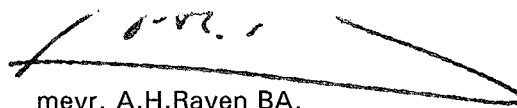
Burgemeester en wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,



F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,



mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie Grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad.

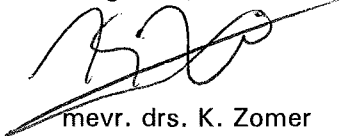
Nr. 13INT04077

Nijverdal, 28 januari 2014

Aldus besloten,

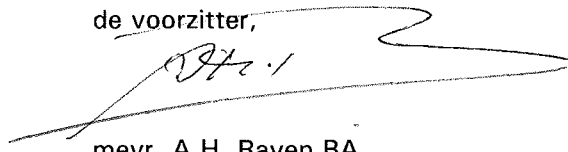
De raad van Hellendoorn,

De griffier,



mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

Zienswijzennota gedateerd december 2013 met kenmerk 13INT04071