



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 12INT02001



Datum vergadering: 16 okt. 2012

Nota openbaar: Ja

9

► **Onderwerp:** Realisatie compensatiewoning middels toepassing regeling Rood voor Rood met gesloten beurs nabij Molenweg 53 te Haarle als vervolg op de beëindiging van het agrarisch bedrijf Molenweg 53.

Advies:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond verklaren.
2. De eerder overeengekomen overeenkomst wordt voorzien van een aanvulling, te ondertekenen door relevante partijen met daarin opgenomen de juiste concrete bedragen voor gecorrigeerde vervangingswaarde en sloopkosten.
3. De raad voorstellen het bestemmingsplan tot wijziging van de locatie nabij Molenweg 53 voor de realisatie van een compensatiewoning vast te stellen als vervolg op de beëindiging van het agrarisch bedrijf Molenweg 53.

Besluit B en W:

conform advies!

Korte samenvatting:

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 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 procedure is gesplitst in drie bestemmingsplannen te weten:

- a. Wijziging bestemmingsplan tot omvormen agrarisch bedrijf naar twee burgerwoningen en realisatie compensatiewoning Raalterdijk Haarle;
- b. Herziening bestemmingsplan realisatie compensatiewoning Molenweg nabij 53;
- c. Herziening bestemmingsplan sloop en realisatie compensatiewoning Ligtenbergerweg nabij 17.

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 Molenweg nabij 53 (procedure b) geldt, dat de zienswijzen ongegrond 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.

De zienswijze als ingediend door bezwaarders is dan ook ongegrond voor de realisatie van de compensatiewoning op de locatie nabij Molenweg 53 na beëindiging agrarisch bedrijf op deze locatie. Dit bestemmingsplan (procedure b) kan worden vastgesteld door de raad, na advies van de commissie grondgebied.



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 al 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.

Relevante eerdere besluiten:

03.10974, Besluit van 27 januari 2004

Voor de bouwlocatie Raalterdijk geldt, dat eigenaren al meerdere keren (sinds 1984) het verzoek hebben gedaan om ter plaatse een woning te realiseren. Deze zijn telkens afgewezen totdat in 2004 is besloten, dat een woning alleen maar te realiseren is middels toepassing van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs. Binnen de raadscommissie Grondgebied werd dit als een goede oplossing beoordeeld. De familie Heuven heeft na aanvankelijke bezwaren toch ingestemd met de voorgestelde oplossing en heeft contact gezocht met de familie Groot Koerkamp en de heer Hondeveld om met toepassing van de regeling toch de woning te kunnen realiseren.

06.03187, Besluit van 9 mei 2006,

Een aanmeldingsnotitie in het kader van de MER-beoordelingsplicht is ingediend door het bedrijf Groot Koerkamp. Conclusie was, dat de uitbreiding op basis van milieuaspecten haalbaar was.

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.

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 twee reacties binnengekomen.

De eerste reactie in gelijke bewoordingen van twee afzonderlijke bezwaarden, wonende op de locaties Ligtenbergerweg 19 en Ligtenbergerweg 21 omvatte de volgende inhoud: Beiden wonen naar hun mening in een gebied met een specifiek Twents coulissenlandschap, welke nog nadrukkelijk in stand is gebleven. Met de realisatie van de nieuwe woning wordt afbreuk gedaan aan de schoonheid van het landschap en dit leidt tot "versnippering van verstening". Bezwaarden vinden, dat de te slopen schuur in de huidige vorm past in de inrichting van het landschap. De schuur wordt volgens bezwaarden gebruikt als legitimatie om een compensatiewoning te realiseren.

Deze reactie is niet ingediend als een zienswijze en ook is niet aangegeven op welke procedure de reactie betrekking heeft. Inhoudelijk heeft het alleen te maken met de procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor de sloop en realisatie compensatiewoning aan de Ligtenbergerweg. Omdat de reactie niet van toepassing is op de locaties Molenweg is de zienswijze voor wat betreft deze locatie ongegrond.

De tweede reactie omvat de volgende punten:

1. Verwezen wordt naar het collegeprogramma, waarin in punt 3.14 is opgenomen, dat gestreefd wordt om in het kader van rood voor rood een compensatiewoning te bouwen bij de kern, waar de afbraak plaats vindt.
2. Bij Rood voor Rood dient alle bebouwing gesloopt te worden. Nu wordt slechts één schuur gesloopt, die in het verleden bij het erf Ligtenbergerweg 17 hoorde. De overige

- schuren worden niet gesloopt. Nu zou een ieder, die één solitaire schuur aanbiedt voor sloop gebruik kunnen maken van de regeling.
3. De voorgestelde locatie wordt omringd door de Ecologische Hoofdstructuur en is gelegen in het extensiveringsgebied. In het gemeentelijk beleid is opgenomen, dat bij ligging in een extensiveringsgebied de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit duidelijk in beeld moet worden gebracht.
 4. Er mag geen nieuwbouw plaatsvinden in gebieden met landschaps- en natuurwaarden ingevolge de evaluatie van het Rood voor Rood beleid. Het gebied bevat veel landschaps- en natuurwaarden.
 5. Bij terugbouwen elders dient een compensatiekavel aan te sluiten bij bestaande bebouwing, het gaat daarbij om kernen, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Conform provinciaal beleid een harde voorwaarde volgens bezwaarde.
 6. Bezwaarden halen de provinciale regeling aan en stellen, dat het doel van het Rood voor Rood beleid niet het saneren van agrarische bedrijf of het bouwen van zoveel mogelijk woningen is, maar het verbeteren van het landschap en de omgeving, verbetering ruimtelijke kwaliteit. In het geval Ligtenbergerweg is dit niet aan de orde.
 7. Voor wat betreft de overeenkomst is uitgegaan van een te hoge taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde, een te lage marktwaarde van de getaxeerde kavels. Er wordt minder gesloopt dan aangegeven en de sloopkosten zijn te hoog. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de verkoop van de boerderij is/wordt gedaan door dezelfde makelaar, daarmee belangenverstrengeling. Bij een reële berekening komt de locatie niet in aanmerking voor een extra compensatiekavel. Het taxatierapport is uit 2007 en daarmee te oud. In de beleving van bezwaarden komt de gecorrigeerde vervangingswaarde uit op € 270.017,- en daarmee aanmerkelijk lager dan het bedrag van € 338.000 als opgenomen in de overeenkomst.
 8. De compensatiekavel aan de Molenweg wordt gesteld op € 175.000,- omdat uitgegaan wordt van een oppervlakte van 1 000 m², terwijl een grotere kavel wordt verkocht.
 9. Voor de sloopkosten dient niet uitgegaan te worden van het laagste bedrag van de offertes, maar van een vergoeding van € 25,- per m² te slopen gebouw. Zie hiervoor de voorwaarden van de provincie.

Reactie gemeente:

De deelzienswijzen beoordeeld als genoemd onder bovenstaande nummers:

- ad 1. In het gemeentelijk beleid, versie juli 2011 met kenmerk 11INT01498, is opgenomen, dat een compensatie-woning gebouwd wordt bij voorkeur op de locatie waar gesloopt wordt. Een locatie kan deelnemen, wanneer minimaal 200 m² gesloopt wordt en dit alle voormalige bedrijfsgebouwen betreffen, behoudens de bijgebouwen bij de woning. In deze situatie wordt gesloopt op de locatie Molenweg 53 te Haarle en Ligtenbergerweg nabij 17 te Nijverdal. Beide locaties komen in aanmerking voor het inpassen van een compensatiewoning.
- ad 2. , ad 3, ad 4, ad 5, ad 6 Deze argumenten hebben geen betrekking op deze procedure en zijn daarom niet aan de orde voor deze procedure. De reactie heeft geen gevolg.
- ad 7. Voor wat betreft de overeenkomst is gekozen om een nieuw taxatierapport op te laten stellen voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze is aangeleverd door J.W. Kloosterboer, Agrarische makelaardij. Deze taxateur is geen partij in de verkoop/overdracht van kavels en/of woningen.
De gecorrigeerde vervangingswaarde komt uit op een bedrag van € 282.059,-. Met de nieuwe taxatie is ook duidelijk, welke gebouwen eerder en ook nu zijn getaxeed. In beide gevallen waren die gebouwen, die blijven staan niet getaxeed (en ook niet meegenomen in de sloopkosten). De verlaging van de waarde komt deels door de verdere afschrijving op gebouwen en deels door een andere vervangingswaarde. De nu genomen bedragen komen overeen met de bedragen, die per dierplaats zijn genoemd in de KWIN, het naslagwerk, wat een makelaar dient te gebruiken om te taxeren conform de voorgeschreven methode.
Daarmee is terecht geconstateerd, dat de gecorrigeerde vervangingswaarde niet geheel op juiste gronden zijn bepaald. Het totaal-bedrag komt nu lager uit. Dit leidt

- echter niet tot andere conclusies. Er was een tekort in het dossier, welke gedragen wordt door aanvrager. Er blijft een tekort te dragen door aanvrager.
- ad 8. Voor wat betreft de kavelwaarde vragen we de waarde van de kavel voor de eerste 1000 m². Als een kavel groter is, dan wordt deze meerwaarde niet meegenomen. Hieruit kan enig voordeel ontstaan voor de eigenaar/ontwikkelaar. Tevens zijn er mogelijk fiscale gevolgen in geval van waardestijging. Dit werd eerder en wordt nu toegepast.
- ad 9. In de evaluatie van het Rood voor Rood-beleid in 2008 heeft de provincie de mogelijkheid geboden om te kiezen voor sloopkosten op basis van werkelijke kosten door te kiezen voor de laagste prijs op basis van drie offertes. In de loop van 2009 is deze mogelijkheid algemene werkwijze geworden binnen de gemeente Hellendoorn en bevestigd in het gemeentelijk beleid.

Gevolgen van de ingediende reactie:

In de voorbereiding naar het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn stukken aangeleverd door het bureau Eelerwoude (hierna Eelerwoude). Eelerwoude heeft een concept van de overeenkomst gemaakt en de gemeente had alleen een controlerende taak. Vooraf was al bekend, dat in deze procedure als geheel met de toepassing van het verplaatsingsscenario een tekort zou ontstaan, welke gedragen wordt door de aanvrager J.L.J. Groot Koerkamp. Met het opstellen van de overeenkomst is niet gekozen voor de laagste offerte. Eelerwoude heeft die offerte genomen, die voor wat betreft de asbestsanering het laagste was. Vanuit de gemeentelijke systematiek had Eelerwoude moeten kiezen voor die offerte, waarbij de totale sloop inclusief asbestsanering, maar exclusief het leveren van grond voor het laagste bedrag uitgevoerd kon worden.

Gevolg is dan, dat gekozen had moeten worden voor de offerte van de firma Hoogeboom uit Raalte. Nu de taxatie opnieuw is gedaan en tevens ook gekeken is naar de offertes voor de sloop van de gebouwen blijft de conclusie, dat er een tekort is binnen de gevraagde ontwikkeling. Aanvrager, J.L.J. Groot Koerkamp blijft dit tekort dragen.

Ook vanuit de lagere gecorrigeerde vervangingswaarde en vanwege de lagere sloopkosten blijft de conclusie, dat er vanwege de sloop van minimaal 1.700 m² (2 keer 850) ruimte is voor een extra compensatiewoning. Aanvankelijk was een tekort geconstateerd en daarmee het "recht" ontstaan op een extra compensatiewoning. Dit tekort is nu lager, maar er is nog steeds sprake van een tekort.

De overeenkomst dient aangevuld te worden met daarbij opgenomen de juiste waardes met daaraan toegevoegd de berekening, welke nu ook als bijlage is toegevoegd.

Daarmee is de conclusie, dat er geen aanleiding is om het totale project anders te beoordelen, dan tot nu toe gedaan is.

De zienswijzen zijn ongegrond voor wat betreft de procedure herziening bestemmingsplan voor de realisatie van de compensatiewoning nabij Molenweg 53.

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. Als compensatie ontstaat de woning nabij de slooplocatie. In de twee andere procedures worden compensatiewoningen gerealiseerd op de locaties aan de Raalterdijk en aan de Ligtenbergerweg.

Planning:

Na besluit van de raad wordt het bestemmingsplan voor de realisatie van de compensatiewoning nabij Molenweg 53 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, R.J.M. Hondeveld, middels een planschadeverhaalovereenkomst.

Per procedure wijziging of herziening 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/informeren van de buurt. Bekend is, dat de nieuwe bewoners aan de Raalterdijk en aan de Molenweg de buurt actief heeft geïnformeerd en betrokken heeft bij de planvorming.

Communicatie:

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

Overige consequenties:

Nvt