

# Herziening bestemmingsplan

## Buitengebied 2009

### Ligtenbergerweg 17a te Nijverdal



nota beoordeling zienswijzen  
december 2013

13INT04071



## 1 INLEIDING

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan tot herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 voor de locatie Ligtenbergerweg nabij 17 te Nijverdal.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 7 juli 2012 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Hellendoorns Journaal.

Er zijn in eerste instantie twee gelijklopende reacties ingediend, gericht aan de gemeenteraad en er zijn drie zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze zijn in hoofdstuk 3 de ambtelijke aanpassingen weergegeven

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, tenzij het over een onderdeel van het bestemmingsplan gaat dat de gemeente bij vaststelling heeft gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

## 2 BEOORDELEN ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend bij de raad. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Vervolgens zijn de overwegingen weergegeven en is de conclusie geformuleerd aangaande de ingediende zienswijzen

### 2.1 **G. de Waard, Ligtenbergerweg 21 (12INK08598) en M. Jansen, Ligtenbergerweg 19 (12INK08599) beiden te Nijverdal, hierna te noemen bezwaarden**

#### **Reactie**

De eerste reactie in gelijke bewoordingen van bezwaarden omvat de volgende inhoud: Bezwaarden wonen naar hun mening in een gebied met specifiek Twents coulissenlandschap, welke nog nadrukkelijk in stand is gebleven. De realisatie van de nieuwe woning leidt volgens bezwaarden tot afbreuk aan de schoonheid van het landschap. 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. Vervolgens is tijdens de inzage termijn de formele zienswijze ingediend.

### **Overwegingen**

Alle aspecten uit bovenvermelde reactie komen aan de orde in de ingediende zienswijze. Aldaar zijn alle punten behandeld en is er geen aanleiding om een nadere beoordeling te geven op deze bovenvermelde reactie.

## **2.2 G. de Waard, Ligtenbergerweg 21 (12INK08007) en M. Jansen, Ligtenbergerweg 19 (12INK08006) beiden te Nijverdal, hierna te noemen bezwaarden**

### **Reactie**

De tweede reactie, de formele zienswijze, omvat de volgende punten:

1. Verwezen wordt naar het collegeprogramma. In punt 3.14 van het collegeprogramma is volgens bezwaarden opgenomen, dat gestreefd wordt om de compensatiewoning in het kader van rood voor rood 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. 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 m<sup>2</sup>, terwijl een grotere kavel wordt verkocht.
9. Er wordt minder gesloopt dan uit de berekening blijkt.
10. Voor de sloopkosten dient niet uitgegaan te worden van het laagste bedrag van de offertes, maar van een vergoeding van € 25,- per m<sup>2</sup> te slopen gebouw. Zie hiervoor de voorwaarden van de provincie.

11. Door te hoge kosten te rekenen en uit te gaan van een te lage kavelwaarde wordt kunstmatig gecreëerd, dat een derde woning noodzakelijk is.

### Overwegingen

De zienswijze is ingediend op 10 augustus 2012 en daarmee binnen de termijn van de ter inzagelegging. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

De deelzienswijzen beoordeeld als genoemd onder bovenstaande nummers:

- ad 1. In het coalitieprogramma heeft het college opgenomen dat gestreefd wordt om nieuwbouw in het kader van rood voor rood te realiseren bij de kern waar de afbraak plaatsvindt. In het coalitieprogramma was al bedoeld, dat het gestelde alleen aan de orde is in gevallen van nieuwbouw en waarbij er gekozen wordt of moet worden voor een andere locatie dan de slooplocatie. 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 m<sup>2</sup> 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. Er wordt 301 m<sup>2</sup> aan gebouwen gesloopt op de locatie Ligtenbergerweg nabij 17. Er wordt meer dan 200 m<sup>2</sup> gesloopt en daarmee kan de locatie deelnemen in de regeling. Omdat de locatie wordt aangemerkt als slooplocatie, kan er op de locatie een compensatiewoning gebouwd worden. In de overige benodigde slooppoppervlakte wordt voorzien vanuit de locatie Molenweg 53 te Haarle. De schuur nabij Ligtenbergerweg 17 hoorde eerder bij de locatie Ligtenbergerweg 17. Het was toen een locatie met een agrarische tak van beperkte omvang. De woning is verkocht en gelijktijdig is de schuur verkocht aan een derde. Deze derde heeft de schuur verkocht aan de huidige eigenaar. De locatie Ligtenbergerweg 17 omvat een woning met daarbij twee gebouwen, waarbij één van deze gebouwen ook gebruikt wordt voor de woonfunctie. De beide gebouwen zijn samen ongeveer 115 m<sup>2</sup> groot. Het grootste gebouw is aan de woning gebouwd middels een tussenlid gebouwd in één laag met kap (twee verdiepingen) van 32 m<sup>2</sup> groot. Door deze constructie dient de woning en het aangebouwde gebouw aangemerkt te worden als hoofdgebouw ingevolge de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" voor wat betreft onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouw. Het andere vrijstaande gebouw is het bijgebouw. Daarnaast geldt, dat wanneer de regeling was toegepast op de locatie Ligtenbergerweg 17, het logisch was geweest om de bijgebouwen vlakbij de woning Ligtenbergerweg 17 te laten staan. In geval van sloop van deze gebouwen zou bij deze woning bij recht een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> gebouwd kunnen worden. Met een binnenplanse afwijking kan deze oppervlakte uitgebreid worden tot 150 m<sup>2</sup> ten behoeve van een bedrijf aan huis of voor hobbymatige agrarische activiteiten. Er kan dan in ieder geval teruggebouwd worden, wat er nu al staat.
- ad 3. De locatie is niet gelegen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Weliswaar is de PEHS gelegen op korte afstand, maar dit maakt het realiseren van een compensatiewoning op deze locatie niet onmogelijk, noch op basis van het gemeentelijk beleid, noch op basis van het provinciale beleid. Er gelden alleen beperkingen bij ligging in de PEHS.

- ad 4. In de evaluatie van het Rood voor Rood-beleid is opgenomen, dat bij de bouw van een compensatiewoning op een andere locatie aan de rand van het dorp de woning niet gebouwd mag worden in gebieden met landschaps- en natuurwaarden. Dit aspect is hier niet aan de orde, omdat er gebouwd wordt op één van beide slooplocaties.
- ad 5. Er is sprake van bouwen van de compensatiewoning op de slooplocatie. Het provinciaal beleid biedt ruimte om op gemeentelijk niveau te kiezen voor het samenvoegen van slooplocaties. Als ondergrens voor deelname aan de regeling houdt de gemeente Hellendoorn een minimale sloopoppervlakte aan van 200 m<sup>2</sup> met daarbij de voorwaarde, dat alle gebouwen gesloopt worden. Een bestaand bijgebouw van een beperkte oppervlakte kan in gebruik blijven als bijgebouw.
- ad 6. De regeling heeft inderdaad als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Doel is niet om zo veel mogelijk woningen te bouwen. Het belangrijkste middel om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is de sloop van niet meer in gebruik zijnde gebouwen om daarmee verloedering en verdere teloorgang tegen te gaan. Na de sloop dient zorggedragen te worden voor inpassing van de slooplocatie en de bouwlocatie. Beiden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en betreffen hier zowel de locatie Molenweg 53 als de locatie Ligtenbergerweg nabij 17.
- 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 getaxeerd. In beide gevallen waren die gebouwen, die blijven staan niet getaxeerd (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 m<sup>2</sup>. 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 waardeinstijging. Dit werd eerder en wordt nu toegepast.
- ad 9. Met de nieuwe taxatie heeft de taxateur ook de sloopoppervlakte bepaald. Er wordt 2.055 m<sup>2</sup> gesloopt op de locatie Molenweg 53 en 301 m<sup>2</sup> op de locatie Ligtenbergerweg nabij 17.
- ad 10. 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. Bovendien komen de sloopkosten exclusief asbestsanering uit op een gemiddelde van € 21,- per m<sup>2</sup> te slopen gebouw, daarmee juist nog lager dan het richtbedrag van € 25,- per m<sup>2</sup>.
- ad 11. Er is een nieuwe taxatie uitgevoerd door een makelaar/taxateur, die geen belangen heeft aangaande één van de objecten. Zie verder het gestelde onder ad 7.

*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.

De taxaties zijn opnieuw uitgevoerd door een andere onafhankelijke taxateur. Tevens is gekeken naar de offertes voor de sloop van de gebouwen.

De conclusie blijft, dat er vanwege de sloop van minimaal 1.700 m<sup>2</sup> (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.

Ondanks deze lagere taxatie en de lagere kosten voor sloop blijft de conclusie, dat er een tekort is binnen de gevraagde ontwikkeling. Aanvrager, J.L.J. Groot Koerkamp blijft dit tekort dragen.

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

**Conclusie**

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.

**2.3 Nederlandse Gasunie, postbus 19, 9700 MA Groningen (12INK08064)**

**Reactie**

De Nederlandse Gasunie constateert, dat er in het ontwerpbestemmingsplan een belemmeringenstrook is opgenomen van 35 m langs de gasleiding, welke is gelegen langs de Ligtenbergerweg. Het is voldoende om de belemmeringenstrook te beperken tot 4 m aan weerszijden van de leiding.

Gevolg is, dat de leiding en de belemmeringenstrook geen onderdeel meer is van het bestemmingsplan. Daarmee vervalt ook de noodzaak om in de regels de dubbelbestemming "Leiding – Gas" op te nemen.

**Overwegingen**

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geldt nog wel een belemmeringenstrook van 35 m aan weerszijden van de gasleiding, zoals deze ligt langs de Ligtenbergerweg. Op 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. In dit besluit wordt de veiligheid van buisleiding niet meer geborgd via een algemene norm,

maar is gekozen voor een beoordeling op basis van het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico. In de beoordeling wordt rekening gehouden met de kans op een ongeluk met de leiding en wat de gevolgen van een eventueel ongeluk kunnen zijn. In deze situatie is er geen aanleiding om een gebied groter dan de belemmeringsstrook aan te wijzen als gebied met extra risico's voor omwonenden.

### **Conclusie**

De zienswijze wordt overgenomen. De dubbelbestemming "Leiding – Gas" wordt verwijderd uit het bestemmingsplan.

## **3 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN**

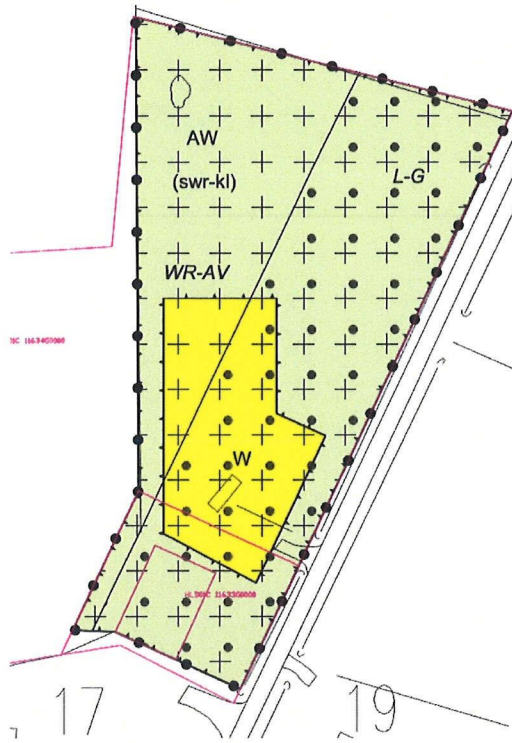
Er is met aanvrager nagegaan in hoeverre het plan verbeterd kan worden om de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden. De landschappelijke inpassing is op een hoger niveau gebracht door een nieuwe singel aan te leggen ten westen van de compensatiewoning als ecologische corridor. Het grasland 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 m<sup>2</sup> 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.

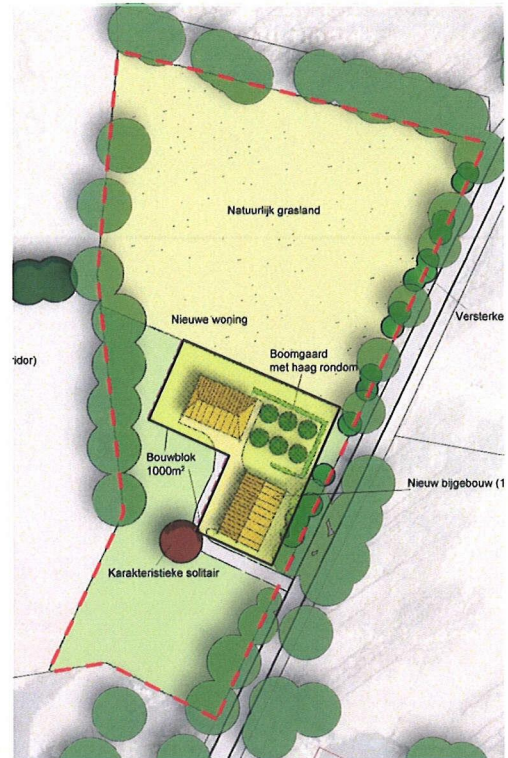
Op de volgende bladzijde is links gezet het ontwerpbestemmingsplan met aangegeven de vlakken met de verschillende bestemmingen.

Rechts staat de indeling van het plangebied na de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak "Wonen" is verschoven en verkleind. Aan de noordzijde is een bestemmingsvlak "Natuur" toegevoegd.

De uitvoering van de groene invulling is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan bij de regels en in de regels is hier een verwijzing naar gemaakt als voorwaardelijke verplichting inhoudende dat de te bouwen compensatiewoning niet in gebruik mag worden genomen voorzover geen uitvoering is gegeven aan de realisatie van de groene invulling. Voor uitvoering van de werkzaamheden, slopen, bouwen en groenaanleg wordt een periode van maximaal 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning aangehouden.

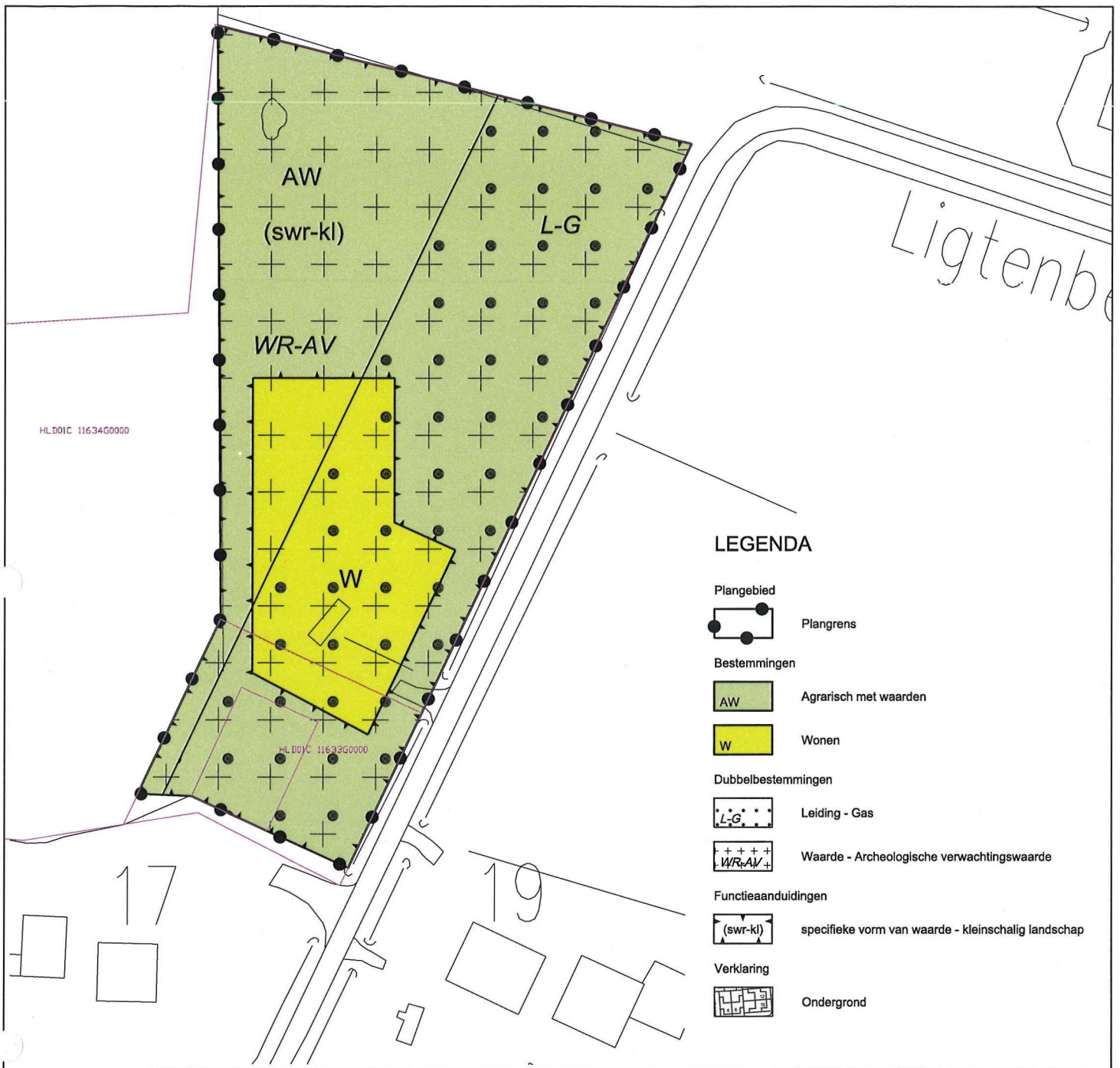


Ontwerpbestemmingsplan  
Groen = "Agrarisch met waarden"  
Geel = "Wonen"



Vast te stellen bestemmingsplan  
Groen vlak onder = "Agrarisch met waarden"  
Geel midden = "Wonen"  
Beige boven = "Natuur"





## Gemeente Hellendoorn



NAAM PLAN

Herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009", Ligtenbergerweg 17a te Nijverdal

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0163.BPBULIGTENBERGERWG-ON01

DATUM

11-6-2012

BLAD VAN BLADEN

1 VAN 1

FORMAAT

A4



Best M ingenieursbureau

Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam  
020 6338110 www.bestm.nl



Bestemmingsplannen

Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo  
0546 454466 www.biz.nu

TEKENAAR

MvL

SCHAAL

1 : 1000



Natuurlijk grasland

Nieuwe woning

Boomgaard met haag rondom

Bouwblok 1000m<sup>2</sup>

Karakteristieke solitair

Nieuw bijgebouw (150 m<sup>2</sup>)

Versterken onderbegroeiing

Nieuwe singel  
(als ecologische corridor)

Ligtenbergerweg

Ligtenbergerweg

17

19

0 m 20 m 100 m