



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 16INT03693



Datum vergadering: 25 OKT. 2016

Nota openbaar:

► **Onderwerp:** Herontwikkeling Molenweg 16-18 Haarle

Advies:

- 1) Instemmen met de herontwikkeling van het plangebied op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
- 2) Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Molenweg 16-18 en deze als ontwerp ter inzage leggen.
- 3) De aanvrager van uw besluit op de hoogte brengen.
- 4) De stukken digitaal ter kennisname aanbieden aan de cie. GGB.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Dhr. Tibben heeft een concept-ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. Dit bestemmingsplan heeft een gewijzigde basis ten opzichte van datgene eerder door uw college gesteld. Echter, het bestemmingsplan voldoet wel aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Advies is het bestemmingsplan akkoord te bevinden en in procedure te brengen.

Aanleiding:

Achtergrond

Sinds 2010 zijn er diverse plannen ingediend voor een mogelijke herinvulling van een terrein aan de Molenweg te Haarle. Het betreft een recreatieterrein en de restanten van de voormalige molen. Talloze malen heeft op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden over een passende oplossing. Ook is er gesproken met de verantwoordelijke portefeuillehouder. In februari 2011 is door de toenmalige portefeuillehouder aangegeven dat een schetsplan voor het plangebied haalbaar zou kunnen zijn wanneer deze de volgende ingrediënten bevat (13UIT01941):

- in ruil voor de bebouwing op en nabij de bestaande camping, zou in het kader van Rood-voor-Rood, 1 woning onder voorwaarden denkbaar zijn.
- omdat het gebouw van de voormalige molen cultuur-historisch gezien waardevol is en dit gebouw gespaard kan blijven, zou een transformatie tot de functie wonen tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Relevante eerdere besluiten:

- brief 13UIT01941, uitgangspunten ontwikkeling
- 16INT00725, principeverzoek Molenweg 16

Doelstelling:

Het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, voor het perceel Molenweg 16-18, om de sloop van het pakhuis, herstel van het historische bijgebouw, sanering van de camping en de recreatiewoningen en de bouw van een compensatiewoning mogelijk te maken.

Oplossing:

In uw besluit tot principe medewerking (16INT00725) zijn de volgende uitgangspunten voor initiatiefnemer geformuleerd:

- 1) Hij levert een concept-bestemmingsplan waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 2) Een landschapsinpassingsplan is onderdeel van dit concept-bestemmingsplan
- 3) De uitwerking van het onderdeel rood-voor-rood voldoet aan het gemeentelijk Rood-voor-Rood beleid. Aanvrager kan 535 m² slopen op eigen perceel en dient 315 m² extra sloopmeters buiten het perceel te zoeken.
- 4) Het cultuurhistorisch waardevolle pakhuisje wordt gerestaureerd en krijgt als bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning een functie. De woning wordt op de footprint van het bestaande pakhuis gebouwd.
- 5) De aanvrager is bereid mee te denken in de opgave die er is verderop aan de Molenweg, waar een verbinding met de Pas al jaren gewenst is.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan dat door dhr. Tibben is aangeleverd wijkt op één punt af van de bovenstaande uitgangspunten. Dhr. Tibben is er niet in geslaagd passende sloopmeters te vinden voor het rood-voor-rood dossier. Het verzoekt uw college daarom om niet het RvR-beleid als basis voor deze herontwikkeling te kiezen, maar het KGO-beleid (kwaliteits impuls groene omgeving). Dit betekent in dit geval dat er niet op een andere locatie gesloopt wordt in het kader van RvR, maar dat de investering in ruimtelijke kwaliteit op en nabij de ontwikkelingslocatie plaatsvindt.

KGO-beleid

De Provinciale Staten van Overijssel hebben op 1 oktober 2009 de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. Hierin heeft de provincie Overijssel de basis gelegd voor een nieuw instrument: de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO). De provincie biedt daarmee ruimte aan uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. De provincie ziet dit als een instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk.

De kwaliteitsimpuls is een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Met het instrument wordt ruimte geboden voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelingsruimte worden dus voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. In alle gevallen gaat het daarbij minimaal om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling zelf. Bij grotere ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Dit vanuit de gedachte dat een aantasting van de omgevingskwaliteit daarmee wordt voorkomen, of gecompenseerd. Het gaat dan om een tegenprestatie voor de geboden ontwikkelingsruimte. Voor de uitwerking zal er per geval aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangetoond of er sprake is van een balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

In de ruimtelijke onderbouwing (het KGO-rapport en de toelichting op het bestemmingsplan) wordt duidelijk dat er een balans is tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de investeringen die worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit. Op grond hiervan wordt de voorgestelde ontwikkeling niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening.

Naast landschappelijk inpassing en het cultuurhistorisch herstel van het kleine pakhuisje, is aardig te melden dat de initiatiefnemer bereid is ruilgrond aan te bieden (ook onderdeel van de KGO). Doel is om deze ruilgrond te ruilen met twee andere grondeigenaren in het gebied om zo te kunnen komen tot de aanleg van een wandelpad elders langs de Molenweg. Indien de twee andere grondeigenaren willen meedenken in de ruil, kan het pad (een langgekoesterde wens vanuit het dorp Haarle) aangelegd worden.

Omdat het verzoek van dhr. Tibben ook voldoet aan de overige voorwaarden die verbonden waren aan uw medewerking adviseren wij uw college het ontwerpbestemmingsplan (16INT03772) akkoord te bevinden en in procedure te brengen.

Effecten:

Ter plaatste zal het bestaande pakhuis worden gesloopt. Tevens verdwijnen de stacaravans, recreatiewoningen en een gedeelte van een bijgebouw.

Planning:

nvt

Financiële consequenties:

Eventuele planschade als gevolg van dit plan komt voor rekening van de aanvrager. Vóór vaststelling van het bestemmingsplan moet de planschadeovereenkomst ondertekend zijn.

Personele consequenties:

Dit verzoek is opgepakt binnen de bestaande formatie.

Juridische consequenties:

Diegene die het niet eens is met het besluit van de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen kan na afloop van de termijn van bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daar heeft men zes weken de tijd voor. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking.

Om beroep in te stellen moet iemand zijn of haar zienswijze kenbaar hebben gemaakt tijdens de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure. Diegene die zijn of haar zienswijze niet kenbaar heeft gemaakt, kan alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de gemeenteraad zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Informatisering / Automatisering:

Het betreft hier een digitaal plan dat moet voldoen aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) er aan stelt. De regels en verbeelding moeten voldoen aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Publicatie vindt plaats www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burger- en overheidsparticipatie:

De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de communicatie richting omwonenden. Gebruikelijk is dat in het voortraject of tijdens de terinzagelegging een inloop- of infoavond wordt georganiseerd door de aanvrager.

Communicatie:

Communicatie vindt plaats via de gebruikelijke kanalen, nl het Hellendoorn Journaal en de Staatscourant.

Overige consequenties:

nvt