

Punt 6. : Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan tot realisatie compensatiewoning nabij Molenweg 53 te Haarle.

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

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 de compensatiewoning op de slooplocatie aan de Molenweg.

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 deze procedure tot herziening van het bestemmingsplan tot realisatie van de compensatiewoning op de locatie nabij Molenweg 53 (op de slooplocatie) 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.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan kan ongewijzigd vast te stellen.

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 het college van burgemeester en wethouders besloten tot drie compensatiewoningen op de locaties Molenweg (slooplocatie), Raalterdijk (rand van dorp Haarle) en Ligtenbergerweg naast 17 (tevens slooplocatie). Deze compensatiewoningen worden gerealiseerd in drie verschillende ruimtelijke procedures. De wijziging van het bestemmingsplan tot omvorming van het agrarische bedrijf naar twee burgerwoningen en de compensatiewoning aan de rand van het dorp Haarle is inmiddels vastgesteld door het college. De tweede compensatiewoning betreft de woning op de slooplocatie, welke nu voorligt ter vaststelling van het bestemmingsplan. De derde compensatiewoning wordt gerealiseerd aan de Ligtenbergerweg. De planvorming is nog niet afgerond vanwege de ingediende zienswijzen, die betrekking hebben op deze locatie.

Doelstelling:

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

Voorgestelde oplossing:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van zaterdag 7 juli 2012 tot en met vrijdag 17 augustus 2012.

Voor dit bestemmingsplan wordt de procedure tot herziening bestemmingsplan gevolgd, omdat de locatie van de compensatiewoning enigszins buiten het nu nog aanwezige agrarische bouwvlak valt. De woning wordt gerealiseerd op zeer geringe afstand de vroegere boerderij Molenweg 53 en is naar de weg gericht. Het is verantwoord de compensatiewoning te situeren op de gevraagde locatie.



(code voor postverwerking)

Er zijn zienswijzen ingediend.

De eerste reactie in gelijke bewoordingen van twee afzonderlijke bezwaarders, 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". Bezwaarders vinden, dat de te slopen schuur in de huidige vorm past in de inrichting van het landschap. De schuur wordt volgens bezwaarders 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 bezwaarder.
6. Bezwaarders 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 bezwaarders 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 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 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 eerder gesloten overeenkomst is aangepast middels een addendum met daarbij opgenomen de juiste waarden voor wat betreft de gecorrigeerde vervangingswaarde en de hoogte van de sloopkosten.

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

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

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld door de raad.

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

Concept Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009, Molenweg 53a te Haarle", NL.IMRO.0163.BPUMOLENWEWEG53A-VG01, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, nadat deze vanaf zaterdag 7 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 16 oktober 2012

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. 12INT02019

Nijverdal, 11 december 2012

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

Bijlagen:

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan "Buitengebied 2009" Molenweg 53a te Haarle ligt voor u bij de stukken ter inzage.