

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:		10
		Datum vergadering:		21-06-2016
		Hamer-/besprekstuk		Besprekstuk
<b>Onderwerp:</b>	Rood voor rood Paasloo			
<b>Conceptbesluit:</b> (het college besluit:)	1. stemt in met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Paasloo-Paasloerweg 22a Hooiweg 7'; 2. stemt in met het ter inzage leggen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woning aan de Paasloerweg 22a te Paasloo; 3. geen inspraak op basis van de inspraakverordening toe te passen; 4. stemt in met bijgevoegde overeenkomst onder andere ten behoeve van de kosten voor de voorbereiding van het bestemmingsplan en eventuele planschade; 5. stemt in met de hogere grenswaarde voor de bouw van de woning op het perceel Paasloerweg 22a te Paasloo.			
<b>Financiële consequenties</b>	Kosten:	€ 6.750,- leges en € 5.390,- exploitatiebijdrage		
	Dekking			
<b>Samenvatting:</b>	Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor toepassing van de regeling Rood voor Rood op de percelen Hooiweg 7 en Paasloerweg 22a te Paasloo. Uw college heeft eind 2013 besloten om in principe mee te werken aan deze ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft er voor gekozen om de rood-voor-rood kavel eerst te koop aan te bieden, zodat de koper meer flexibiliteit heeft met de invulling van de kavel. Het plan is uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. In dit advies wordt voorgesteld om het voorontwerpbestemmingsplan over te slaan. Het plan is besproken met de omgeving. Verder wordt voorgesteld om het plan als ontwerp in procedure te brengen.			
<b>Bijlagen:</b>	f Overeenkomst en ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarde voor de bouw van de nieuwe woning			
<b>Bestuurlijk traject:</b>	<b>Vergadering van</b>	<b>Datum</b>	<b>Commissie</b>	<b>Uiterlijke beslisdatum</b>
	College	21-06-2016		
	Raadscommissie	<del>30-08-2016</del>	<del>raa</del>	
	Raad	t.v.h.		
<b>Vorbereid met:</b>	Auke Tiersma en Anna-Petra van der Wal (REO), Maarten Betzema (I&O), Frans de Graaf en Chris Teurlinckx (OpWe)			
<b>Communicatie en openbaarheid:</b>	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[1] Ja, niet naar de pers			
<b>Programma:</b>	Niet van toepassing			
<b>Parafen:</b>	Medewerker	Jannie Bloemert	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Brus	paraaf	
<b>Besluit B&amp;W:</b>	<b>CONFORM ADVIES</b>			

## Collegeadvies:

### Inleiding

Dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om, door toepassing van de regeling Rood voor rood met gesloten beurs, een woning te bouwen op het perceel Paasloërweg 22a te Paasloo. Om in aanmerking te komen voor de bouw van één woning dient minimaal 850 m<sup>2</sup> aan oude schuren gesloopt te worden. De initiatiefnemer is voornemens om twee schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 977 m<sup>2</sup> te slopen.

De schuren werden in het verleden agrarisch gebruikt, zijn voorzien van asbest en zijn gelegen op twee locaties, namelijk op het perceel Paasloërweg 22a en het perceel Hooiweg 7. De schuur op het perceel Paasloërweg 22a heeft een oppervlakte van 393 m<sup>2</sup>, de schuur op het perceel Hooiweg 7 is 584 m<sup>2</sup>. Naast de sloop van de schuren wordt op beide percelen ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. Op het perceel Paasloërweg 22a wordt geen traditionele, maar een erfwoning gebouwd. Dit is een volume dat in de architectuur en oriëntatie ondergeschikt is aan het hoofdvolume, zijnde de boerderij op het naastgelegen perceel. De bestaande houtwal wordt verlengd en de steilrand wordt hersteld. Verder wordt het erf opnieuw ingericht. Op het perceel Hooiweg 7 is een oude kapschuur opgeknapt met streekeigen materialen. Ook op deze locatie wordt erfbepanting hersteld en aangeplant. Verder wordt de woonbestemming op het perceel Hooiweg 7 kleiner gemaakt.

Het perceel Paasloërweg 22a, 24 en een punt in het weiland heeft in de beheersverordening de bestemming agrarisch bedrijf. De bestemming agrarisch bedrijf wordt aangepast naar de nieuwe feitelijke situatie. De bestaande woning aan de Paasloërweg 24 krijgt de bestemming wonen. Ook de nieuw te bouwen woning krijgt de bestemming wonen. Het weiland krijgt de bestemming 'agrarisch met waarden' en ter plaatse van de boomgaard wordt de aanduiding 'boomgaard toegestaan' toegevoegd. Ter plaatse van de houtwal wordt de aanduiding 'houtwal toegestaan' toegevoegd. De sloop van de schuren en het herstel van de houtwal wordt middels een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd.

### Argumenten

Beide percelen zijn opgenomen in de beheersverordening voor het buitengebied. De bestemmingen laten de bouw van een extra woning niet toe. De bestemmingen waren bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven met de daarbij bestemde agrarische bedrijfswoningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning en zorgt voor een juridische borging van de ruimtelijke kwaliteit.

### De voorgenomen ontwikkeling past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid:

Voor ontwikkelingen in het buitengebied hanteert de provincie de balans Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De gemeente hanteert voor deze ontwikkeling de Regeling Rood voor Rood, met gesloten beurs. Op basis van voornoemd beleid dienen de ontwikkeling en de investering ruimtelijke kwaliteit met elkaar in de balans te zijn. De ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning op het perceel aan de Paasloërweg. Als investering wordt voorgesteld om 977 m<sup>2</sup> schuren te slopen, om de houtwal aan de Paasloërweg te verlengen en te herstellen, om op het perceel Hooiweg 7 een oude kapschuur met streekeigen materialen op te knappen en om de woonbestemming kleiner te maken. Verder wordt het erf op beide locaties opgeknapt. De investering voor de sloop en het verlengen en herstellen van de houtwal zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen. De nieuw te bouwen woning wordt een type erfwoning en krijgt een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de al bestaande hoofdwoning. De woning mag gebouwd worden zodra de schuren zijn gesloopt. De woning mag in gebruik worden genomen zodra de houtwal is verlengd en hersteld. De typologie van de woning wordt geborgd in het beeldkwaliteitsplan. De sloop van de schuren en het herstel van de houtwal in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

### De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met omgevingsaspecten:

De ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsaspecten ecologie, cultuurhistorie, archeologie, water, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering.

Er is onderzoek gedaan naar het aspect geluid voor de bouw van de nieuwe woning. Uit dit onderzoek is gebleken dat een hogere grenswaarde noodzakelijk is, omdat de nieuw te bouwen woning in de geluidszone van de Paasloërweg (N761) is gelegen. Dit betreft een relatief drukke weg, bedoeld voor doorgaand verkeer. Met het onderzoek is aangetoond dat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Indien niet voldaan wordt kan een hogere grenswaarde van ten hoogste 53 dB worden vastgesteld. Ontheffingen voor een hogere grenswaarde worden in deze gemeente op grond van de artikelen uit de Wet geluidhinder getoetst. Het reeds genoemde onderzoek is mede gericht op het treffen van maatregelen t.b.v. het realiseren van de voorkeursgrenswaarde voor de woning. De conclusie is dat vanuit bron- en overdrachtsmaatregelen wordt gestuit op stedenbouwkundige, technische en financiële bezwaren. Voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten zijn geluidsafscherpende maatregelen in de vorm van een geluidsscherm of geluidswal onderzocht. Dit wordt niet passend geacht in de omgeving. Een grotere afstand van de woning ten opzichte van de Paasloërweg stuit tevens op bezwaren vanuit stedenbouwkundige aard. Het bouwbesluit waarborgt overigens dat wordt voldaan aan het maximaal binnen niveau van 33 dB.

Voor de volledige verantwoording voor de bouw van de woning wordt korthedshalve naar de toelichting van het bestemmingsplan en de motivatie voor de hogere grenswaarde verwezen.

### **Kanttekeningen**

n.v.t.

### **Duurzaamheid en "social return"**

In deze worden twee schuren met asbesthoudende materialen gesloopt. Er mag één woning teruggebouwd worden.

### **Financiële toelichting**

Bij een plan waar de bouw van een woning wordt geregeld, is de gemeente verplicht om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. De overeenkomst waarmee dit kostenverhaal (en ook eventuele planschade) is verzekerd, is opgesteld door de gemeente en ondertekend door de initiatiefnemer. De berekening in het kader van de 'Regeling Rood voor Rood, met gesloten beurs' is in de overeenkomst uitgewerkt. Ook het verhalen van eventuele planschade is in de overeenkomst opgenomen. De overeenkomst wordt hierbij ter ondertekening aangeboden aan uw college.

De kosten voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure worden op basis van de Legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

### **Communicatietraject en openbaarheid**

Wij hechten grote waarde aan het vinden van (maatschappelijk) draagvlak voor ruimtelijke plannen. Dit draagvlak is ook voor initiatiefnemer van groot belang. Immers, wanneer er weerstand ontstaat tegen een plan dan kan dit van grote invloed zijn op de voortgang van de planvorming en het kan zelfs leiden tot vernietiging van het plan als gevolg van een uitspraak van een bestuursrechter.

Initiatiefnemers hebben een informatiemiddag georganiseerd voor de directe omgeving. De informatiemiddag is middels een brief aan iedereen bekend gemaakt. Verschillende mensen hebben de middag bijgewoond. Een vertegenwoordiger van de gemeente was bij de middag

aanwezig. Het plan is gepresenteerd aan de hand van de landschappelijke inpassing en tekeningen. Het plan is positief ontvangen.

Op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening is inspraak niet meer verplicht. In de inspraakverordening van onze gemeente is opgenomen dat inspraak wordt geboden, tenzij wordt gemotiveerd waarom inspraak niet noodzakelijk is. Het plan is in overleg met de initiatiefnemers samengesteld. Initiatiefnemers hebben het plan, in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de gemeente, zelf aan de buurt gepresenteerd. Gelet op voornoemde, in combinatie met de geringe omvang van het plan, en de ligging van het plan stellen wij voor om het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen.

### **Uitvoering en planning**

Het plan en vaststelling van de hogere grenswaarde worden kort na besluitvorming als ontwerp voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Het plan en vaststelling van de hogere grenswaarde worden op de gebruikelijke wijze via de Steenwijkerland Expres en de Staatscourant bekend gemaakt.

Er is wettelijk vooroverleg gevoerd met provincie en waterschap. Beide instanties zijn akkoord.

### **Inkoop-en aanbestedingsprocedure**

n.v.t.

### **Bijlagen**

- Overeenkomst;
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarde en motivatie;
- Ontwerpbestemmingsplan