

Toezeggingen vanuit de commissie

Onderwerp: Bp. Lage Heide wonen 1^e partiële herziening.

Commissievergadering:	20 februari 2020
Toegezegd door:	Kees Marchal
Portefeuillehouder:	Kees Marchal
Teammanager:	Shusha Orbon / M. van den Boomen, C. Evers
Deadline:	4 maart 2020

Vraag:

Bij de bespreking van het voorstel "bp. Lage Heide wonen, 1^e partiële herziening" zegt de portefeuillehouder een aantal zaken toe:

- Schriftelijke beantwoording op de vraag over wat de consequenties zijn voor de grondexploitatie?
- Schriftelijke beantwoording op de vraag wat de nieuwe uitgangspunten zijn.

Antwoord:

1. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Lage Heide wonen – 1^e partiële herziening' zal de huidige grondexploitatie worden aangepast op basis van de nieuwe verkaveling. De herziening van de grondexploitatie vindt plaats bij de actualisatie ten behoeve van de jaarrekening 2019. De grondexploitatie zal minimaal budgettair neutraal zijn, mogelijk positief. Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid voor de 3 Ruimte voor Ruimte kavels, bedraagt het resultaat van de grondexploitatie op 1 januari 2025 naar verwachting € 725.168,00, zoals in de raadsinformatiebrief van 12 maart 2019 is aangegeven. De definitieve resultaten ziet u bij de jaarrekening.
2. Uit de eerste stikstofberekening, die dateert van vóór de PAS-uitspraak van 29 mei 2019, kwam naar voren dat de stikstofdepositietoename ten hoogste 0,01 mol/ha/jaar bedraagt, op basis waarvan de activiteiten van de verschillende deelgebieden niet vergunnings- of meldingsplichtig waren. Met de PAS-uitspraak is dit veranderd, en zijn alle activiteiten waarbij de stikstofdepositie hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar vergunningsplichtig. Daarbij komt dat voortaan niet alleen de gebruiksfase bij de berekening moet worden meegenomen, maar ook de aanlegfase. Indien uit de voortoets blijkt dat significant negatieve gevolgen niet uitgesloten zijn (en de stikstofdepositie dus hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar), dan zal een passende beoordeling (en een plan-MER) moeten worden opgesteld. Omdat het mogelijk bleek, op basis van het juridisch advies van Hekkelman, om agrarisch gebruik dat met het oog op de planontwikkeling is gestaakt, mee te nemen in de beoordeling van de stikstofdepositie, is een nieuwe berekening

gemaakt op basis van dit uitgangspunt. Uit deze berekening blijkt dat er geen toename van de stikstofdepositie zal plaatsvinden. Bij de eerdere berekening is het voormalig agrarisch gebruik niet meegenomen.

3. Graag reageren wij nog op het voorgenomen amendement ten aanzien van deelgebied C. Dit deelgebied bestaat uit een boerderij (Mgr. Smetsstraat 29) en een perceel met bebouwing. De boerderij heeft de status van een gemeentelijk monument. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als het voorliggende plan is de cultuurhistorische waarde beschermd. Dit betekent dat voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het pand een omgevingsvergunning is vereist. Voordat deze omgevingsvergunning kan worden verleend, moet schriftelijk advies worden ingewonnen bij de erfgoedcommissie.

In het vigerende bestemmingsplan is één woning toegestaan. Op basis van het voorliggende plan is het mogelijk de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Omdat het een gemeentelijk monument betreft, hechten wij er veel waarde aan de boerderij te behouden. Van de oude stal waren de spanten rot, waardoor dit gedeelte is ingestort. De oude boerderij (inclusief stal) wordt weer opgebouwd, maar in een moderner jasje. De erfgoedcommissie is in grote lijnen akkoord met het reeds ingediende schetsontwerp voor deze locatie. Binnen dit ontwerp blijft de monumentale uitstraling behouden. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen het ontwerp verder uit te werken nadat voorliggend bestemmingsplan is vastgesteld. Bijgevoegd treft u:

- verslag overleg A2-erfgoedcommissie d.d. 13 juli 2017, inclusief studie met 2 opties voor de bouwvlakken;
- beoordeling van de A2-erfgoedcommissie d.d. 23 juli 2018, inclusief schetsontwerp.

Tot slot willen wij nog opmerken dat in meerdere bestemmingsplannen (waaronder 'Borkel en Schaft', 'Buitengebied' en 'Zeelberg') de mogelijkheid wordt geboden om bestaande, vaak monumentale of cultuurhistorisch waardevolle (langgevel)boerderijen, te splitsen in twee wooneenheden. Juist om dit soort panden, vaak op grote kavels, als monumentaal te behouden.