

Zaaknummer: 162247  
Afdelingshoofd Ruimte & Economie: G. Karstens

Raad: 30 november 2010

Onderwerp:

Document 162251  
kenmerk:

Herziening bestemmingsplan Marslanden De Lanen II  
en villakavels herziening

Hardenberg, 26 oktober 2010

**algemeen**

Op 13 april 2010 is door uw raad het bestemmingsplan "Marslanden De Lanen II en villakavels" vastgesteld. Kort daarna is een herzieningsprocedure van dit plan opgestart, omdat bleek, dat een bestaande kabel- en leidingenstrook in het zuidelijke deelgebied De Lanen II is aangelegd, die net binnen de uit te geven woningkavels is gesitueerd. Daarnaast is de noordgrens van het plan enigszins aangepast, waardoor de plangrens exact gelijk komt te liggen met de kadastrale grens. Ook zijn wat "technische" aanpassingen gepleegd waardoor het plan voldoet aan de actuele eisen van de nieuwe Wet en Besluit Ruimtelijke Ordening en qua terminologie voldoet aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die per 1 oktober in werking is getreden. Tot slot zijn enkele bebouwingsbepalingen aangepast of verruimd, waardoor meer flexibiliteit in het plan aanwezig is om aanvragers van een bouwvergunning waar mogelijk van dienst te kunnen zijn.

**kosten en afspraken**

Voor de planbehandelingskosten is met initiatiefnemer in juli 2010 een aanvullende overeenkomst gesloten. Een aanvulling op de in 1997 gesloten exploitatieovereenkomst, waarbij het verhaal van de kosten verbonden aan de exploitatie van de gronden is verzekerd.

**overleg en inspraak**

Omdat het plan overwegend een "technische" aanpassing is van een eerder plan, waarbij wel inspraak en overleg heeft plaatsgevonden, is besloten af te zien van hernieuwd overleg met instanties en is de inspraakprocedure niet gevolgd.

**ontwerpplan**

Vanaf 24 juni 2010 heeft het ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

**wijzigingen in het ontwerpplan**

Het plan wordt ten opzichte van het ontwerp op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. de toelichting is op enkele punten gecorrigeerd, geactualiseerd of aangevuld;  
*Toelichting: de tekst is op onderdelen aangepast, omdat er nog enkele onvolkomenheden zijn geconstateerd, omdat er nog een aanpassing aan de terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moest plaatsvinden en omdat de regels bij de vaststelling worden aangepast;*
2. de volgende regels zijn aangepast aan de terminologie van de Wabo (omgevingsvergunning):
  - a. artikel 5.4 aanhef
  - b. artikel 6.4 aanhef
  - c. artikel 8.1 aanhef
  - d. artikel 8.2 aanhef
  - e. artikel 11.1.1 aanhef en onder b
  - f. artikel 11.1.2;
3. de volgende artikelen zijn gewijzigd:

- a. in artikel 5.2.b.1. en 6.2.b.2. worden de zinsneden verwijderd: “met een minimum van 3 meter”;  
*Toelichting: hiermee wordt de mogelijkheid gecreëerd om een bijgebouw met een lagere goothoogte te realiseren, waardoor meer flexibiliteit aanwezig is;*
- b. in artikel 5.4, onder a. is, identiek aan de regeling in artikel 6.4, onder f. (in het ontwerp artikel 6.4, onder e.), een mogelijkheid opgenomen, dat het bijgebouw hoger mag zijn dan 3/5 van het hoofdgebouw, mits het bijgebouw maar ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;  
 artikel 5.4, onder a., komt te luiden als volgt:  
 a. lid 2, sub b, onder 1:  
 mits de hoogte van het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw.  
*Toelichting: uitgangspunt was en is bij de woongebiedbestemmingen, dat een bijgebouw niet dezelfde hoogte mag hebben als het hoofdgebouw; om dit in alle gevallen te beperken tot 3/5 van het hoofdgebouw is bij nader inzien niet nodig; er was al een mogelijkheid bij de bestemming Woongebied - 2 (in het ontwerpplan artikel 6.4 onder e., thans artikel 6.4 onder f.) opgenomen om hier van af te wijken, nu wordt een identieke regeling ook opgenomen bij Woongebied-1 (artikel 5.4 onder a.); van geval tot geval kan een afweging worden gemaakt of afwijking van de regel gewenst is, daarom is het niet bij recht toegestaan;*
- c. in artikel 5.5 wordt nu een omgevingsvergunning vereist om op de gronden met de aanduiding ‘monumentale boom’ werken of werkzaamheden uit te voeren;  
*Toelichting: de in het ontwerp voorkomende tekstregel bij de bestemmingsomschrijving (artikel 5.1) biedt onvoldoende waarborgen om de monumentale bomen te beschermen; via een omgevingsvergunningstelsel waar ook graafwerkzaamheden rondom de boom of het aanbrengen van verhardingen die de boom kunnen schaden onder vallen, kan een betere bescherming worden geboden;*
- d. artikel 6.2, onder a.2 komt te luiden als volgt:  
 De goothoogte bedraagt minimaal 5 m en maximaal 7 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m, met dien verstande, dat:  
 - ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoog 1’ de goothoogte minimaal 8 m en maximaal 10 m bedraagt en de bouwhoogte maximaal 14 m.  
 - de tekst achter het tweede aandachtstreepje vervalt.  
*Reden: een goothoogte van 5 m sluit beter aan bij de bouwpraktijk, waarbij bij woningen met twee bouwlagen de goothoogte meestal tussen de 5 en 6 meter ligt. De tekst achter het tweede aandachtstreepje hoeft niet te worden opgenomen omdat deze maatvoering gelijk is aan die in de aanhef; aanduiding hoog 2 valt immers binnen de bestemming Woongebied – 2.*
- e. artikel 6.4.b is in die zin aangepast, dat in plaats van 5 meter 6 meter als minimumeis wordt opgenomen; dit artikel komt te luiden als volgt:  
 en toestaan dat de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – ontheffingsgebied’ ten minste 2,3 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met dien verstande dat de voorste bouwgrens dan 6 m uit de weg ligt;  
*Toelichting: Als een vergunning wordt verleend om af te wijken van het plan en maar 2,3 meter uit de erfafscheiding te blijven, is het praktisch bijna onmogelijk om een auto naast de woning te parkeren; bij nader inzien is het dan beter, uitgaande van een “gemiddelde” auto en de wens om de bumper vrij te houden van de gevel, om een afstand van 6 meter uit de weg aan te houden; zodoende is het ook mogelijk om een trekhaak of een trekhaak met fietsendrager op de eigen oprit te houden;*
- d. artikel 6.4 wordt aangevuld met c., dat als volgt luidt: “lid 2, sub a, onder 2: voor toestaan, dat de goothoogte minimaal 3 m bedraagt en dat de bouw- en goothoogte op de gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding hoog 1” en ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – hoog 2” maximaal 14 meter bedraagt.  
*Toelichting: bij bepaalde bestemmingen, waar hogere gebouwen mogen worden gebouwd, kan het omwille van de flexibiliteit wenselijk zijn om via een omgevingsvergunning toestemming te kunnen geven, dat de goothoogte lager mag zijn; het is ook gewenst om de maximale bouwhoogte bij de bestemming ‘specifieke bouwaanduiding – hoog 2’ gelijk te stellen aan die bij ‘hoog 1’, namelijk 14 meter. Bij*

*'hoog 1' is dus bij recht 11 meter toegestaan, met omgevingsvergunning 14 meter. Bij 'hoog 2' is bij recht 14 meter toegestaan, hiervan kan niet afgeweken worden om uitwassen te voorkomen. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend, als gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast.*

**geen zienswijzen**

Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

**voorstel**

Wij stellen u voor de bestemmingsplanherziening "Marslanden De Lanen II en villakavels herziening" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het ontwerpbesluit.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Bijlagen: bestemmingsplan (toelichting, regels, plankaart)

Onderwerp: Herziening bestemmingsplan "Marsslanden De Lanen II en villakavels herziening"

Document 162251

Kenmerk:

De raad van de gemeente Hardenberg;

overwegende, dat het ontwerp van de bestemmingsplanherziening "Marsslanden De Lanen II en villakavels herziening" vanaf 24 juni 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat geen zienswijzen zijn ontvangen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 oktober 2010, met documentkenmerk 162251;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. met overname van de motivering volgens het voorstel van burgemeester en wethouders de bestemmingsplanherziening "Marsslanden De Lanen II en villakavels herziening" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (IMRONr. [NL.IMRO.0160.0000BP00078-VG01](#)) hiervan,
2. burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel en de VROM-Inspectie een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro,
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 30 november 2010.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



De griffier

