

Zaak kenmerk: 279536  
Afdelingshoofd: M.A.R.K. van de Sluis

Raad: 18 september 2012

Onderwerp:

Document kenmerk: 279558

Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Schuineslootweg te Schuinesloot en Volle Urenweg te Hoogenweg

Hardenberg, 31 juli 2012

### **Wat willen we bereiken?**

De ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied ten noorden de Schuineslootweg verbeteren door het toepassen van de rood-voor-rood regeling op het perceel Schuineslootweg 36 te Schuinesloot.

In het plangebied aan de Schuineslootweg 36 te Schuinesloot bevindt zich het voormalige agrarische bedrijf van de initiatiefnemer. Op het perceel staat een bedrijfswoning met de daarbij behorende agrarische gebouwen. Het totaal is gekwalificeerd als landschap ontsierend. Ter plaatse zullen alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1860m<sup>2</sup> gesaneerd worden. Ter compensatie van de te saneren gebouwen en de herinrichting van het erf worden er twee woningbouw kavels toegekend. Eén woningbouw kavel wordt gerealiseerd in het lint aan de Schuineslootweg en één woningbouw kavel wordt gerealiseerd aan de Volle Urenweg te Hoogenweg.

### **Wat mag het kosten en wat is de dekking?**

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

### **Advies:**

Geadviseerd wordt om de gemeenteraad voor te stellen om:

- De ingekomen zienswijzen niet over te nemen;
- Het eindverslag ontwerpprocedure vast te stellen en onderdeel te maken van de toelichting van het bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Schuineslootweg te Schuinesloot en Volle Urenweg te Hoogenweg" vast te stellen;
- In te stemmen met de redactionele toevoeging in paragraaf 5.3.2.1 Wateradvies locatie Volle Urenweg in de toelichting van het bestemmingsplan
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor dit project een anterieure overeenkomst is gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

### **Bestemmingsplan**

Zowel de locatie aan de Schuineslootweg als de Volle Urenweg zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg 1989". Op grond hiervan heeft de locatie aan de Schuineslootweg de bestemmingen "Agrarische doeleinden (agrarisches gebied, bouwperceel)" en "Agrarische doeleinden (agrarisches gebied)". De locatie aan de Volle Urenweg kent de bestemming "Agrarische doeleinden (agrarisches gebied)". Het voorgenomen plan is in strijd met het bestemmingsplan.

### **Rood-voor-rood, ruimtelijke kwaliteit en waarborging**

Het doel van rood-voor-rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing en het herinrichten van het plangebied. Op vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties staan over het algemeen genomen veel en grote gebouwen. Rood-voor-rood stimuleert de sloop van landschap ontsierende gebouwen en voorkomt dat de gebouwen in vervallen toestand raken.

De gebouwen die in aanmerking komen voor de regeling moeten een minimale oppervlakte van 850m<sup>2</sup> hebben. Ter compensatie van de sloop van deze landschap ontsierende gebouwen kunnen één of meerdere bouw kavels voor een woning worden toegekend. De situering van de nieuwe bouw kavel(s) vindt in principe plaats op het bestaande bouwperceel. De initiatiefnemer kan de wens hebben voor een ander locatie. Deze alternatieve locatie(s) moet echter wel meer ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen dan de situering op het bouwperceel ter plekke.

De sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de herinrichting ter plaatse van de plangebieden, planschade en financiële aspecten, zijn vastgelegd in de reeds ondertekende rood voor rood overeenkomst.

Op de locatie aan de Schuineslootweg 36 worden landschap ontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt met een oppervlakte van 1860m<sup>2</sup>. De sloop van deze bebouwing leidt tot substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak in het landelijk gebied. Ook wordt er asbest verwijderd in, op en om de gebouwen. Ter compensatie van de sloop en de landschappelijke inpassing worden er twee woningbouw kavels toegekend.

De slooplocatie ligt op circa 140 meter achter het lint van de Schuineslootweg in het landelijk gebied. Deze locatie heeft geen relatie met het bebouwingslint van de Schuineslootweg. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Er dient een afweging te worden gemaakt of de twee compensatiewoningen achter de bestaande bedrijfswoning in het landelijk gebied moeten worden gesitueerd of dat aansluiting moet worden gezocht met de bestaande lintbebouwing. Hier omtrent het volgende.

Opvulling van het lint verdient de voorkeur boven een verdere verstening van het landelijk gebied. Daarmee willen we voorkomen dat er een nieuw (gebiedsvreemd) woningbouwcluster in het landelijk gebied ontstaat. Om deze stedenbouwkundige redenen hebben wij ervoor gekozen de compensatiewoningen in de lintbebouwing te plaatsen.

Na overleg met de bewoners wonende aan de zuidkant van de Schuineslootweg is overeengekomen om niet twee compensatiewoningen maar één compensatiewoning in het lint van de Schuineslootweg te bouwen. De tweede compensatiewoning wordt elders gesitueerd en heeft geen relatie met het plangebied aan de Schuineslootweg.

De tweede compensatiekavel is gesitueerd aan de Volle Urenweg te Hoogenweg. Ter plaatste van deze locatie is de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied in evenwicht. Door toevoeging van één extra woning in dit gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast.

De ruimtelijke kwaliteit verbetering in dit rood-voor-rood project wordt gehaald door:

- Sloop 1800m<sup>2</sup> landschap ontsierende gebouwen waardoor het landelijk gebied wordt opgeschoond;
- Verwijderen van asbest;
- De herinrichting van de slooplocatie waardoor aansluiting wordt gezocht met het landelijk gebied;
- Het terugbouwen van één compensatiewoning in de bebouwingsstructuur langs de Schuineslootweg;
- Passende herinrichting van het plangebied aan de Volle Urenweg waarin de karakteristieken van het landschapstype (heideontginningslandschap) worden ingebracht

### **Buurtschappennota**

Naast de rood-voor-rood regeling is de Buurtschappennota relevant. De Buurtschappennota is een beleidsregel die onder bepaalde voorwaarden woningbouw mogelijk maakt in lintbebouwingen. Niet alle lintbebouwingen in de gemeente Hardenberg komen voor nieuwe woningbouw in aanmerking. De lintbebouwing in Schuinesloot is een van de vijf buurtschappen waar nieuwe woningbouw, onder voorwaarden, mogelijk is.

De buurtschap Schuinesloot is een bebouwingslint, een zogenaamd weglint, met enige "doorzichten" over onbebouwde percelen naar het achterliggende landschap. Op basis van de aangegeven beleidsregel in de Buurtschappennota kan worden bepaald of een "doorzicht" voor bebouwing in aanmerking komt.

De Buurtschappennota stelt dat "doorzichten" vanaf 70 meter breed waardevol zijn. Deze "doorzichten" moeten daarom onbebouwd blijven. Volgens de Buurtschappennota geldt als referentie punt, de gemeten afstand tussen gebouwen (telt als 'open' ruimte).

De Buurtschappennota stelt ook dat "doorzichten" van royaal meer dan 70 meter (bijvoorbeeld 110 meter) mogen worden opgevuld (bebouwd) mits er maar meer dan 70 meter onbebouwd gebied resteert (paragraaf 4.1.2 Buurtschappennota). Er blijft dan immers nog steeds een doorzicht van 70 meter bestaan.

De voorgestelde locatie, voor een compensatiewoning, tussen de woningen Schuineslootweg nr. 34 en nr. 38 heeft een breedte van circa 110 meter. De compensatiewoning wordt gesitueerd direct naast nr. 34 en sluit aan op het bestaande bebouwingslint. Na invoeging van deze compensatiewoning blijft er nog een onbebouwde ruimte over van circa 75 meter. Deze ruimte kan niet meer in aanmerking komen voor nieuwe woningbouw.

De conclusie is dat (op basis van feitelijk gemeten afstanden tussen zijgevels) de bouw van de compensatiewoning past in de Buurtschappennota. Ook "los" van de rood-voor-rood regeling is het dus mogelijk op deze plek een woning te bouwen.

### **Rijks- en provinciaal beleid**

Op 13 maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" vastgesteld. De "Nota Ruimte" komt hierdoor te vervallen. Met deze structuurvisie gooit het Rijk het roer om en kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is in het kader van vooroverleg aangeboden aan de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang en gaat akkoord met het voorgenomen plan.

### **Voorontwerp bestemmingsplan**

Vanaf donderdag 10 november 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzage termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht.

Reclamanten (dezelfde reclamanten als van het ontwerpplan) geven aan bezwaar te hebben tegen het verliezen van de doorkijk in het lint aan de Schuineslootweg ten gevolge van de bouw van twee woningen.

Als alternatief gaven reclamanten aan bereid zijn met de gemeente mee te denken over een oplossing die de bouw van de woningen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer hun privacy en uitzicht vermindert. Wanneer er één woning gebouwd wordt, zo dicht mogelijk tegen Schuineslootweg 34 aan, waren de reclamanten bereid om hun zienswijze in te trekken.

Deze zienswijzen zijn overgenomen en hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is één woning uit het lint gehaald en verplaatst naar de Volle Urenweg te Hoogenweg.

### **Ontwerpbestemmingsplan**

Vanaf 29 december 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Schuineslootweg te Schuinesloot en Volle Urenweg te Hoogenweg" gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzage termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Hoewel er aan de inspraakreactie is tegemoet gekomen, hebben dezelfde reclamanten opnieuw hun zienswijze kenbaar gemaakt.

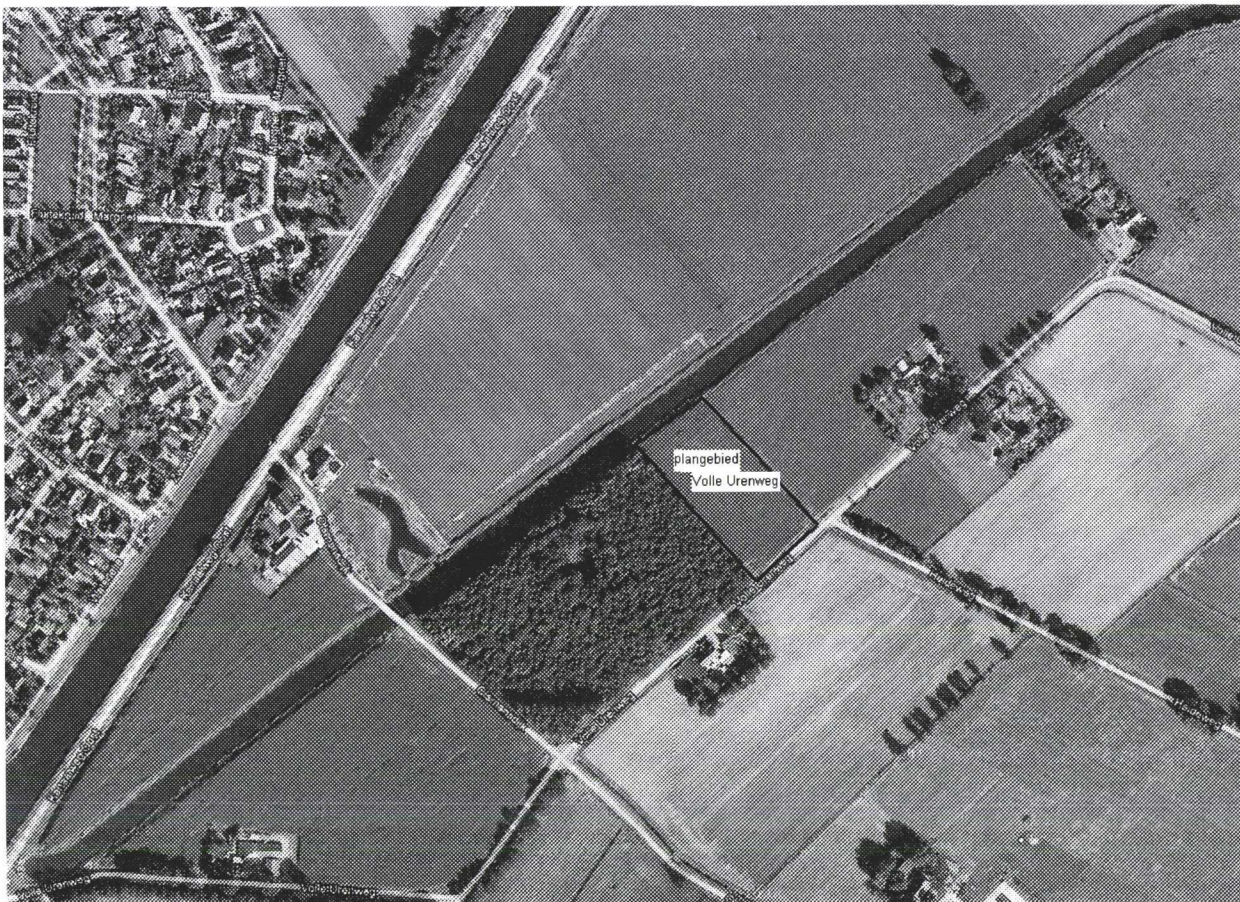
In het bijgevoegde eindverslag zijn de zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Het heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

### **Redactionele toevoegingen**

Hoofdstuk 2.3 Wateraspecten bevat een redactionele toevoeging . Deze toevoeging heeft betrekking op paragraaf 5.3.2.1 Wateradvies, locatie Volle Urenweg.



*Slooplocatie en compensatielocatie aan de Schuineslootweg te Schuinesloot*



*Compensatielocatie aan de Volle Urenweg te Hoogenweg*

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

Burgemeester,

secretaris,

P.H. Snijders

Mr. W.G.C. Rebergen

**Bijlage:**

- Bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Schuineslootweg te Schuinesloot en Volle Urenweg te Hoogenweg".
- Foto's plangebied lint Schuineslootweg Schuinesloot
- Eindverslag ontwerpprocedure Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Schuineslootweg te Schuinesloot en Volle Urenweg te Hoogenweg" d.d juli 2012.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Schuineslootweg te Schuinesloot en Volle Urenweg te Hoogenweg

Document  
Kenmerk 279558

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende,

Dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Schuineslootweg te Schuinesloot en Volle Urenweg te Hoogenweg" vanaf donderdag 29 december 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat een ieder gedurende deze periode de gelegenheid is geboden een zienswijze tegen het ontwerp in te dienen en dat hier gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid;

Gelezen het voostel van burgemeester en wethouders, d.d. 31 juli 2012;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

**Besluit:**

Met overname van de motivering volgens het voorstel van burgemeester en wethouders:

- De ingekomen zienswijzen niet over te nemen;
- Het eindverslag ontwerpprocedure vast te stellen en onderdeel te maken van de toelichting van het bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Schuineslootweg te Schuinesloot en Volle Urenweg te Hoogenweg" ongewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeeldingen, regels en toelichting en overeenkomst de digitale elektronische versie zoals vervat in NL.IMRO.0160.0000BP00157-VG01;
- In te stemmen met de redactionele toevoeging in paragraaf 5.3.2.1 Wateradvies locatie Volle Urenweg in de toelichting van het bestemmingsplan;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor dit project een anterieure overeenkomst is gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 18 september 2012.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.

