

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	598946	Raad	19 november 2013
Documentnummer:	598952	B. en W.	8 oktober 2013
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink 7a te Rheeze (Rood voor Rood-project vervanging agrarische bedrijfsbebouwing door woningen)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink 7a te Rheeze' ongewijzigd vast stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00205-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de plannen begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Rheezerbrink 7a in Rheeze heeft gevraagd of medewerking verleend kan worden aan de Rood voor Rood-regeling voor zijn perceel. Hij is van plan om alle aanwezige bebouwing op dit perceel (ca. 1900 m²) te slopen en te vervangen door 2 woningen. Daarnaast is hij van plan om een derde woning te bouwen op basis van een verleende vergunning voor een woning die nog niet gebouwd is. Dit plan is in strijd met de bepalingen behorende bij het geldende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Hardenberg. Aan het plan kan daarom alleen medewerking worden verleend als de bestemming wordt gewijzigd.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat woningen worden gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Argumenten

Erfinrichting

De eigenaar heeft zijn plannen uitgewerkt in het plan 'Rood voor Rood Wijnand, Rheezerbrink 7a Rheeze'. In dit plan is ingegaan op de erfinrichting, op de situering van de woningen en op de bij de Rood voor Rood-regeling behorende financiële aspecten. Op basis van het aantal m² te slopen vervallen

bebouwing ontstaat het recht om 2 nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast ligt er voor het perceel nog een bouwvergunning voor het bouwen van een woning. Deze vergunning wordt 'gebruikt' voor het bouwen van een derde woning. Als de woning conform de vergunning gebouwd zou worden zou deze in het kader van de Rood voor Rood-regeling niet gesloopt hoeven te worden. Dit betekent dat als de woning gebouwd zou zijn conform de vergunning, deze nu zou mogen blijven staan (en er dus in totaal 3 woningen komen). Er is nu voor gekozen om de woonlocatie enigszins te verschuiven.

In de te slopen bebouwing is een gedeelte aanwezig dat in de loop der jaren in gebruik is genomen als woning. Het was de bedoeling om dit gebruik te staken en dan te gaan wonen in de nieuw te bouwen woning. De nieuwe woning was dan ook de 1^e (en enige) bedrijfswoning. De locatie van de vergunde te bouwen bedrijfswoning is vanuit landschappelijk oogpunt niet gunstig omdat hierdoor een waardevolle bomenrij (eiken) gekapt moet worden. Ook had de aanvrager er voor kunnen kiezen om het woongedeelte van de te slopen bebouwing te laten staan. Dit gedeelte is echter bouwkundig niet los te koppelen van de overige bedrijfsbebouwing. Er ontstaat daarmee ook geen ruimtelijke kwaliteit. Bovendien verkeert deze bebouwing in een dermate slechte staat dat sloop beter is.

Daarom is besloten om de bouwlocatie voor de vergunde woning wat te verschuiven. Hiermee wordt meer ruimtelijke kwaliteit op het erf gerealiseerd. In het ruimtelijke kwaliteitsplan is dit beschreven. De nieuwe bouwlocatie ligt grotendeels nog steeds in het bouwvlak zoals dat behoorde bij de agrarische bestemming.

Op basis daarvan is het te rechtvaardigen dat er op het perceel in totaal 3 woningen (2 ter vervanging van de te slopen bebouwing en 1 op basis van een al verleende vergunning maar dan op een iets andere plek en in een andere vorm zodat deze beter aansluit bij de inrichting van het gehele gebied) gerealiseerd worden.

Bestemmingsplan

De plannen van de initiatiefnemer zijn in planologische zin vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink 7a te Rheeze'. Wat betreft de regels is aangesloten bij het nieuwe bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van Hardenberg. Het gehele perceel krijgt de bestemming 'Wonen – Essen- en hoevenlandschap' en de beoogde bouwlocaties zijn aangeduid met een bouwvlak. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is in de regels verankerd dat het erfinrichtingsplan daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

Het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 8 augustus 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het plan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure. Deze zijn beperkt omdat geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

Financiën

De initiatiefnemer betaalt de kosten van de procedure. Dit is via de overeenkomst Rood voor Rood vastgelegd.

Bijlagen:

- Rood voor Rood Wijnand, Rheezerbrink 7a Rheeze
- Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink 7a te Rheeze

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 598946
Documentkenmerk: 598952

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink 7a te Rheeze (Rood voor Rood-project vervanging agrarische bedrijfsbebouwing door woningen).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 oktober 2013 ;

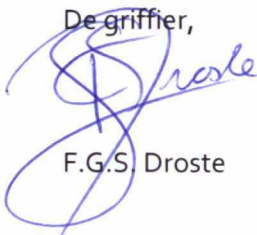
Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rheezerbrink 7a te Rheeze' ongewijzigd vast stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00205-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de plannen begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 19 november 2013

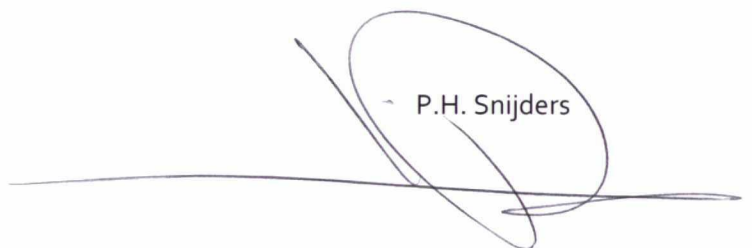
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders