

1428

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1054234 Raad 2 september 2014
Documentnummer: 1054447 B. en W. 8 juli 2014
Behandeld door: mw. S. Keuter
E-mail: Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Anergieeweg 54-56 Anergieeweg (bouw van een nieuwe woning met bijgebouw en sloop voormalige agrarische bebouwing)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

De gemeenteraad voorstellen om:

1. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Anergieeweg 54-56 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Op het perceel Anergieeweg 54-56 in Anergieeweg is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Een tweetal schuren is karakteristiek, een voormalige pluimveestal is landschapontsierend. Voor de locatie is een Ruimtelijk Kwaliteitsplan gemaakt waarbij een nieuwe invulling is gegeven aan de locatie. Door de sloop van de landschapontsierende schuur en de bestaande woning en de herbouw van twee nieuwe woningen met bijgebouwen wordt een kwalitatief waardevolle invulling aan de locatie gegeven. Het plan lijkt sterk op een rood voor rood project. Echter zijn twee voormalige bedrijfsgebouwen niet landschapontsierend, deze zijn juist landschapsversterkend. Door het behoud van deze schuren wordt daarom niet voldaan aan de rood voor rood regeling. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan het verzoek mits er voldoende kwaliteitsimpuls wordt toegepast.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied Anergieeweg 54-56 in Anergieeweg en de herziening is bedoeld om de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw mogelijk te maken met sloop van landschapontsierende bebouwing.

Argumenten

Ruimtelijke kwaliteit

Wij streven bij ruimtelijke ingrepen naar ruimtelijke kwaliteit. De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Als door een bestemmingsplanherziening een woning wordt toegevoegd in het buitengebied is ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Dat houdt in dat er, naast de normale landschappelijke inpassing, extra geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit.

Van belang is dat er een balans dient te zijn tussen de geboden ontwikkelingsruimte die gegeneerd wordt en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Er is een goed ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van het bestemmingsplan) gaat in op de inpassing van nieuwe bebouwing op basis van de kenmerken van het gebied zoals deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, de LIK en de Visienota Buitengebied.

Kwaliteitsimpuls

Aan de Anergieeweg wordt een nieuw erf ontwikkeld. Voor de herontwikkeling van de locatie wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering. De achterliggende landschapontsierende oude schuur wordt afgebroken. De architectuur van de gebouwen en de inrichting van het erf zal in samenhang vormgegeven worden. De huidige waardevolle vorm van de karakteristieke kapschuur en de knikschuur, worden als beeldbepalende bebouwingsstructuur behouden door herbouw als bijgebouwen bij de woningen. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Bij deze woning wordt een bijgebouw gerealiseerd in de vorm van een kapschuur. Op het nieuwe erf komt een nieuwe woning met een bijgebouw in de vorm van de knikschuur. Overeenkomstig de landschappelijke structuur van het veenontginningslandschap worden de doorzichten naar het achtergelegen landschap versterkt. Hiervoor wordt een deel van de bestaande afschermende singel aan de noordzijde gekapt. De landschappelijke structuur wordt verder versterkt door de verbreding van de centrale watergang. De bestaande opstreckende singelstructuur is deels versterkt door de verbreding van de erfscheiding aan de oostzijde met een 6 meter brede strook van inheemse struiken. De bestaande centraal gelegen singel blijft behouden. Van de solitaire beplanting is de bestaande eik bij de entree van het erf aan de Anergieeweg meest waardevol. Deze blijft behouden. Op het erf wordt een nieuw solitaire boom, een kastanje toegevoegd. De erfinrichting wordt verder ingevuld door de omheining met beukenhagen en door de aanleg van een boomgaard. Naast een zorgvuldige vormgeving van het nieuwe erf krijgt ook de omgeving een kwaliteitsimpuls. Hiervoor worden landschappelijke structuren toegevoegd die de landschappelijke structuur van het veenontginningslandschap ondersteunen. Hiervoor worden twee rijen met transparante boombeplanting van berken aangelegd in de opstreckende richting van het landschap. Daarnaast wordt een wandelroute aangelegd vanaf de Anergieeweg naar het natuurgebied De Krim. Langs de route wordt een bankje geplaatst voor wandelaars.

Nieuw bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan bezig geweest met een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Dit nieuwe bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden. De regels van deze partiële herziening zijn in lijn gebracht met die van het nieuwe bestemmingsplan voor het gehele buitengebied.

Risico's

Geen.

Financiën

Kostenverhaal vindt plaats op basis van de Legesverordening 2012. Er is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Alle kosten rondom deze ontwikkeling, zoals procedurekosten en planschadekosten zullen worden verhaald op initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Communicatie

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen. Vanaf 23 april 2014 heeft het ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Hier is geen gebruik van gemaakt. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens wordt het vastgestelde plan opnieuw gepubliceerd.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Anerveenseweg 54-56 Anerveen
- Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

1429



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1054234
Documentkenmerk: 1054447

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Anerveenseweg 54-56 Anerveen (bouw van een nieuwe woning met bijgebouw en sloop voormalige agrarische bebouwing).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 juli 2014;

Overwegende dat:

het ontwerp van het bestemmingsplan " Buitengebied Hardenberg, Anerveenseweg 54-56 Anerveen" vanaf 23 april 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

Met overname van de motivering vervat in het voorstel van burgemeester en wethouders:

1. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Anerveenseweg 54-56 Anerveen ongewijzigd vast te stellen. Overeenkomstig de bij dit besluit behorende kaarten, toelichting en regels en overeenkomstig de verbeelding in digitale vorm, zoals vervat in NLIMRO.0160.0000BP00217-VG01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 2 september 2014

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders