

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1583421 Raad 26 januari 2016
Documentnummer: 1583423 B. en W. 24 november 2015
Behandeld door: mw. S. Keuter
E-mail: Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg ong. Schuinesloot (bouw woning met bijgebouw in het kader van de Buurtschappennota).

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. kennis te nemen van de ingediende zienswijze en deze niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg ong. Schuinesloot gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Inleiding

De eigenaar van het agrarische perceel gelegen aan het kruispunt Geert Migchelsweg-Hoogeveenseweg/Herenstraat in Schuinesloot wil in het kader van het beleid zoals vastgelegd in de Buurtschappennota een woning met bijgebouw bouwen op dit perceel. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en heeft de bestemming "Agrarisch met Waarden - Besloten Veenontginningslandschap". Om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek dient te worden voldaan aan het beleid zoals vastgelegd in de Buurtschappennota (vastgesteld op 2 december 2014) en het gemeentelijke en provinciale beleid, met name aangaande de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Beoogd effect

De bouw van een woning met bijgebouw conform het beleid zoals vastgelegd in de Buurtschappennota.

Argumenten

Buurtschappennota

Op 21 april 2009 heeft de gemeenteraad gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw in de vijf buurtschappen Rheezeveen, Hoogenweg, Schuinesloot (incl. De Belt), Radewijk en Ane. De uitkomst van dit onderzoek is vastgelegd in de Buurtschappennota. Op 5 juli 2011 is door de gemeenteraad de Buurtschappennota vastgesteld.

Op 2 december 2014 is de Buurschappennota geactualiseerd. In de Buurschappennota zijn stedenbouwkundige voorwaarden opgenomen voor de bouw van een woning in het Buitengebied. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is het criterium om bebouwing toe te staan. Op basis van dit beleid kan er medewerking worden verleend aan een bestemmingsplanherziening voor de toekenning van een woonbestemming aan dit perceel.

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 nieuwe woning in het buitengebied wordt gebouwd 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 wordt gegenereerd en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Er is een goed ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat is opgenomen in het 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. De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan is door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels verzekerd.

Risico's/Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat uw raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Het kostenverhaal voor de gemeente is volledig verzekerd, er is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de planologische procedure worden verhaald op basis van de legesverordening. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Ter inzage legging

Vanaf woensdag 16 september 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 27 oktober 2015. Een ieder kon een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door één omwonende.

Zienswijze en gemeentelijke reactie

Op 25 september is er een mondelinge zienswijze ingediend door een omwonende. Deze zienswijze is door de gemeente op schrift gezet en ondertekend door de indiener. Deze zienswijze wordt hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De volledige zienswijze is als bijlage van dit voorstel gevoegd.

Zienswijze bewoner Herenstraat Slagharen

Indiener woont direct aan het plangebied en is jarenlang zelf bezig geweest om een woning te mogen bouwen op dit perceel. Dit was toen in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid. In het verleden heeft de gemeente gesteld dat de grond een recreatieve bestemming moest houden omdat er tennisbanen op gevestigd waren. Het vrije uitzicht vanuit indieners woning verdwijnt en de nieuwe fietsenstalling zal erg dicht aan zijn erfgrans worden gebouwd. De picknickplaats zal overlast gaan veroorzaken doordat het een hangplek wordt voor jongeren.

Gevraagd wordt wat de noodzaak is van de fietsenstalling en waarom de fietsen niet langer gestald kunnen worden onder de luifel van het café. Gevraagd wordt wat de noodzaak is van een trapveldje/speelveld nu er geen kinderen in de buurt wonen.

Reactie gemeente

Het is correct dat in het verleden het niet mogelijk was om lege plekken in buurtschappen in het buitengebied van de gemeente in te vullen met woningbouw. Op 21 april 2009 heeft de gemeenteraad gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw in de vijf buurtschappen Rheezerveen, Hoogenweg, Schuinesloot (incl. De Belt), Radewijk en Ane. De uitkomst van dit onderzoek is vastgelegd in de Buurtschappennota. Op 5 juli 2011 is door de gemeenteraad de Buurtschappennota vastgesteld. Op 2 december 2014 is de Buurschappennota geactualiseerd. In de Buurtschappennota zijn stedenbouwkundige voorwaarden opgenomen voor de bouw van een woning in het Buitengebied. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is het criterium om bebouwing toe te staan. Op basis van dit beleid kan er medewerking worden verleend aan een bestemmingsplanherziening voor de toekenning van een woonbestemming aan dit perceel. Het perceel heeft geen recreatieve bestemming meer in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg maar een agrarische bestemming. Het perceel kan ooit wel een recreatieve bestemming hebben gehad, passend bij het feitelijke gebruik. Nu dit gebruik is beëindigd moet het perceel opnieuw een passende bestemming krijgen. Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat de woning en de kwaliteitsinspanningen buiten het erf, zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan inpasbaar zijn binnen de geldende normen en regelgeving. Overlast wordt niet verwacht. Indien er wel overlast en dergelijk wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld hangjongeren kan een beroep gedaan worden op de Algemene Plaatselijke Verordening en de politie. Ten aanzien van eventuele toekomstige planschade door een vermindering van het uitzicht kan een verzoek in de tegemoetkoming van deze planschade na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden ingediend. Hiervoor bestaat een afzonderlijke procedure, planschade maakt geen onderdeel uit van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan. De locatie van het fietsenrek, waar duidelijk behoefte aan is, is bepaald door de situering van de bushaltes en een logische erfindeling conform het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het is de bedoeling dat de fietsen in het toekomstige openbare fietsenrek worden geplaatst in plaats van in de berm of onder de luifel van het café. De speelplaats/grasveldje/trapveldje is bedoeld voor kinderen uit de omgeving en voor bezoekers van de picknickplaats die wordt aangelegd. De bedoeling is dat op deze manier er een aantrekkelijke rustplaats voor langskomende recreatiefietsers wordt gecreëerd.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze niet overgenomen.

Gewijzigde vaststelling n.a.v. behandeling oriënterende vergadering 12 januari 2016

Naar aanleiding van de behandeling in de oriënterende ronde op 12 januari 2016 dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden. In deze oriënterende ronde is gesproken over de veiligheid van toekomstige gebruikers van het trapveldje/speeltuin. Wij hebben overleg gehad met initiatiefnemer en besloten is, om ter bevordering van de veiligheid, een hekwerk te plaatsen om het terrein. Dit hek zal achter en tussen de hagen worden geplaatst.

Omdat het toevoegen van een hekwerk een aanvulling/wijziging betreft van het ruimtelijk kwaliteitsplan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is namelijk door middel van een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels. Ook heeft opnieuw overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer en de indiener van bovenstaande zienswijze over de locatie van de overdekte fietsenstalling. Overeengekomen is dat de overdekte fietsenstalling zal worden verplaatst naar de overzijde van de Herenstraat, op het terrein van het café, uit het zicht van de indiener van de zienswijze. Indiener van de zienswijze kon zich vinden in deze oplossing.

Communicatie

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase. Vanwege de gewijzigde vaststelling wordt uw raad gevraagd het college van burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Bijlagen

- Vaststellingsbesluit
- Ingekomen zienswijze
- Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Geert Michelsweg ong. Schuinesloot

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1583421
Documentkenmerk: 1583423

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg ong. Schuinesloot (bouw woning met bijgebouw in het kader van de Buurtschappennota).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 november 2015 ;

Overwegende dat:

het ontwerp van het bestemmingsplan " Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg ong. Schuinesloot " met de daarbij behorende bijlagen vanaf 16 september 2015 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 is gebruik gemaakt door één omwonende;

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. kennis te nemen van de ingediende zienswijze en deze niet over te nemen zoals voorgesteld in het raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg ong. Schuinesloot gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00238-VG01), zoals is aangegeven in het raadsvoorstel;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg
d.d. 26 januari 2016

De raad voornoemd,

De griffier,


F.G.S. Droste

De voorzitter,


P.H. Snijders