

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2004955 Raad 24 januari 2017
Documentnummer: 2005001 B. en W. 3 januari 2017
Behandeld door: mw. S. Keuter
E-mail: Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan De Krim, Parallelweg ong (bouw woning met bijgebouw volgens de Buurtschappennota)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan "De Krim, Parallelweg ong" 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

Initiatiefnemer is voornemens om op een open plek aan de Parallelweg in De Krim, gelegen tussen de woning met nr. 19 en de nieuwe woning naast 19a, een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. In de Buurtschappennota, zoals op 2 december 2014 is vastgesteld, is dit perceel opgenomen als mogelijke locatie voor de bouw van een woning. Er kan daarom medewerking worden verleend aan het verzoek door middel van een bestemmingsplanherziening.

Beoogd effect

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

Argumenten

Het perceel ligt in de beheersverordening van De Krim en heeft de bestemming Woongebied met de aanduiding "karakteristiek". De bouw van een nieuwe woning op deze locatie is in strijd met deze beheersverordening omdat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen. In de Buurtschappennota wordt een gebied waar dit perceel onderdeel van uitmaakt genoemd als een acceptabele locatie voor extra woningbouw in De Krim. Indien aan de uitgangspunten van de Buurtschappennota wordt voldaan kan er medewerking worden verleend aan het verzoek door middel van een bestemmingsplanprocedure. Op 1 september 2015 heeft de raad al eerder een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van een woning op het perceel. Door de bouw van deze woning zal er een nieuwe doorzicht ontstaan dat kan worden opgevuld met de bouw van een nieuwe woning.

Buurtschappennota

Op 21 april 2009 heeft de raad gevraagd om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor woningbouw in vijf buurtschappen. De uitkomst van dit onderzoek is vastgelegd in beleid, op 5 juli 2011 is door de raad de eerste Buurtschappennota vastgesteld. 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 eventuele bebouwing toe te staan. Op 2 december 2014 is de Buurtschappennota geactualiseerd en is dit beleid ook gaan gelden voor dit gedeelte van De Krim. Uitgangspunt is dat in het weglint De Krim doorzichten van minder dan 70 meter breed voor bebouwing in aanmerking kunnen komen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Er zit ongeveer 40 tot 45 meter afstand tussen de aardappelschuur achter nummer 19 en de nog nieuw te bouwen woning. Het uitgangspunt voor de bebouwingsstructuur is dat er minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig moet zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing. Is deze ruimte aanwezig, dan kan het perceel worden bebouwd, mits de afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 10 meter bedraagt en de zijdelingse perceelsgrensafstand minimaal 5 meter bedraagt en het bouwperceel minimaal 20 meter breed is. Vrijstaande woningen moeten worden gebouwd in landelijke bouwstijl (agrarisch silhouet). De voorgevelrooilijn en de situering van de woning op het erf wordt met behulp van het ruimtelijk kwaliteitsplan nader bepaald waarbij rekening moet worden gehouden met het oorlogsmonument gelegen aan het perceel.

Ruimtelijke kwaliteit

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is ook beleidsmatig ingebed in het gemeentelijke en provinciale beleid. Bestemmingsplannen kunnen alleen in een nieuwe ontwikkeling voorzien indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit moet blijken uit de onderbouwing van een ruimtelijk kwaliteitsplan en de toelichting van het bestemmingsplan. Inmiddels is er een goed ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat hieraan voldoet (als bijlage 1 van het bestemmingsplan opgenomen). Een uitvoeringsverplichting in de regels zorgt er voor dat het ruimtelijke kwaliteitsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

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. Hoofdregeel 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 15 juni 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 26 juli 2016. Een ieder kon een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de eigenaar van het naastgelegen perceel. Deze zienswijze is echter op een later tijdstip weer ingetrokken, na overleg met indiener en initiatiefnemer.

Communicatie

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase.

Bijlagen

- Vaststellingsbesluit
- Vast te stellen bestemmingsplan De Krim, Parallelweg ong.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2004955
Documentkenmerk: 2005001

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan De Krim, Parallelweg ong. (bouw woning met bijgebouw volgens de buurtschappennota).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 januari 2017;

Overwegende dat:

het ontwerp van het bestemmingsplan " De Krim, Parallelweg ong." met de daarbij behorende bijlagen vanaf 15 juni 2016 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 De Krim, Parallelweg ong. ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00268-VGo1), zoals is aangegeven in het raadsvoorstel;
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. 24 januari 2017.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Srijders