

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2336177	Raad	4 december 2018
Documentnummer:	2338231	B. en W.	30 oktober 2018
Behandeld door:	mw. B. Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, De Vaart ong. (naast 47) te Ane ten behoeve van het realiseren van vijf woningen.

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, De Vaart ong. (naast 47) te Ane ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op een onbebouwde locatie aan De Vaart (tussen De Vaart 47 en De Vaart 49a) te Ane vijf woningen te realiseren. Op basis van de gemeentelijke Buurtschappennota is deze locatie aan de noordzijde van De Vaart aangewezen als een mogelijke bouwlocatie voor woningbouw. De buurtschappennota is opgesteld met als doel om binnen de gestelde kaders nieuwbouw op onbebouwde plekken in enkele buurtschappen te stimuleren en daarmee de leefbaarheid van de aangewezen gebieden te vergroten. De nota biedt ruimte om te kunnen voldoen aan de lokale behoefte naar woningen. De locatie betreft een onbebouwde ruimte van circa 280 meter breed in aansluiting op het bestaande veenkoloniale (kanaal)lint in de bebouwde kom van Ane. Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg is ter plaatse sprake van een agrarische bestemming.

Voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan voorgenoemde kaders van de buurtschappennota en toont aan dat hieraan wordt voldaan. Tevens zal worden aangetoond dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

De bouw van een vijftal woningen met bijgebouw conform het beleid zoals vastgelegd in de Buurtschappennota 2014.

Argumenten

Bestemmingsplan en buurtschappennota

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en heeft de bestemming Agrarisch met Waarden- Essen en Hoevenlandschap. De bouw van de woningen op deze locatie is in strijd met de bestemming. In de Buurtschappennota (vastgesteld op 2 december 2014) wordt een gebied waar dit perceel onderdeel van uitmaakt genoemd als een acceptabele locatie voor extra woningbouw in

Ane. In deze Buurtschappennota zijn een aantal uitgangspunten genoemd waaraan een plan moet voldoen, zodat er medewerking kan worden verleend aan het verzoek door middel van een bestemmingsplanprocedure.

Dit perceel in Ane, met een breedte van ca. 280 meter is een mogelijke optie voor bouwlocaties in het gebied. Deze onbebouwde ruimte kan echter niet geheel worden benut voor bebouwing. De waardevolle kenmerken van deze lintbebouwing met doorzichten moeten behouden blijven. Dit betekent dat van het bestaande doorzicht ruim 70 meter aan beide zijden onbebouwd moet blijven. Vanwege het uitgangspunt uit de Buurtschappennota om minimaal 70 meter vrije ruimte open te houden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing zijn de kavels op enige afstand van de bestaande bebouwing gesitueerd. Er blijft in het ontwerp circa 70 meter vrije ruimte over tussen het bestaande en het meest oostelijke nieuwe erf waardoor het zicht vanaf de Vaart naar het open achterland veilig is gesteld. Aan de westzijde blijft eveneens 70 meter doorkijk over. Een bestaande singel dat het naastgelegen agrarisch erf afschermt wordt versterkt om een groene afscheiding te behouden.

De ontwikkeling van vijf kavels als uitbreiding van de kern Ane heeft enige impact op de omgeving. Het moet aansluiten op de bestaande diverse bebouwing langs de Vaart maar wel een eigen tijdslijn kennen. Er is daarom een analyse gemaakt van de bestaande kavelindeling. Door hier op aan te sluiten blijft het diverse beeld bestaan. De gemiddelde oppervlakte per kavel is ca. 1470 m² waarvan 16% bebouwd is. De gemiddelde rooilijn is 8 meter vanaf de Vaart. De nieuwe kavels zullen daarop aansluiten met een gemiddelde rooilijn van 8 meter. De breedte van de kavels zijn tevens het gemiddelde van circa 20-25 m. De woningen staan niet op gelijke rooilijn en kennen een diverse inhoud (750 m³ en de boerderijwoningen 1.000 m³). Ook de vijf nieuwe kavels zullen geen gelijke rooilijn en inhoud kennen. Het moet een logisch vervolg op de bestaande bebouwing zijn. De hoofdvorm moet haaks op de Vaart gesitueerd zijn.

Er is in de bestemmingsplanregels een voorwaarde opgenomen dat er per kalenderjaar slechts één omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning mag worden afgegeven. Hiermee wordt voorkomen dat de omgevingsvergunningen voor de vijf woningen tegelijk worden afgegeven en gebouwd. De voorwaarden uit de Buurtschappennota en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn hierdoor goed ingebed in het bestemmingsplan.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Dit plan geeft aan dat er in voldoende mate wordt bijgedragen aan de basisinspanning (o.a. aanplant van linden en noten op het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (o.a. aanleg van een wandelpad en een rustpunt).

Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Het nu voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische uitwerking van bovenstaande voorwaarden van de buurtschappennota. Het bestemmingsvlak heeft de bestemming 'wonen' gekregen voor maximaal vijf woningen.

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf woensdag 23 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 3 juli 2018. Een ieder kon een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend op 18 juni 2018. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het is niet duidelijk wat de gevolgen zijn voor het legkippenbedrijf. Er is geen zorgvuldige afweging gemaakt of er gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat, omdat niet alle bedrijven in een straal van 2 km zijn meegenomen. Het verzoek is om deze effecten alsnog inzichtelijk te maken en mee te nemen in de definitieve afweging.

Beantwoording zienswijze

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er twee aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierbij om een onderzoek luchtkwaliteit en een geuronderzoek, hierbij rekening houdend met de omliggende agrarische bedrijven in een straal van 2 km om het plangebied. Uit deze onderzoeken is gebleken dat deze twee aspecten geen belemmering vormen op de uitvoering van het plan. De uitkomst van de onderzoeken zijn verwerkt in het bestemmingsplan en de twee onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Door de aanvullende onderzoeken is aangetoond dat het plan milieutechnisch geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld, omdat de regels en de verbeelding niet zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Risico's

Geen, het betreft een particulier initiatief waarbij het risico volledig bij de initiatiefnemer ligt.

Financiën

Het kostenverhaal vindt plaats op basis van de Legesverordening. Er is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Alle kosten rondom deze ontwikkeling, zoals procedurekosten en planschadekosten zullen worden verhaald op initiatiefnemer.

Communicatie

De indiener van de zienswijze is op de hoogte gebracht van de aanvullende onderzoeken en de uitkomsten daarvan.

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om bestemmingsplan vast te stellen. Ook de provincie en het waterschap hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan. De volgende stap is een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om het plan ongewijzigd vast te stellen door het vaststellingsbesluit te ondertekenen. De vaststelling wordt vervolgens bekend gemaakt en het vastgestelde plan wordt zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsfase.

Bijlage

- Vaststellingsbesluit
- Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, De Vaart ong. (naast 47) te Ane

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2336177

Documentkenmerk: 2338231

Onderwerp: het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, De Vaart ong. (naast 47) te Ane ten behoeve van het realiseren van vijf woningen.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2018 ;

Besluit:

1. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, De Vaart ong. (naast 47) te Ane ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 4 december 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Sniijders