

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2353452	Raad	29 januari 2019
Documentnummer:	2353455	B. en W.	4 december 2018
Behandeld door:	mw. B. Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeveenseweg ong. (naast nr. 61), Rheezeveen ten behoeve van het toevoegen van een woning in het kader van de buurtschappennota.

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze en deze over te nemen.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeveenseweg ong. (naast nr. 61), Rheezeveen gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.
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 initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Rheezeveenseweg ong. (naast nr. 61) in Rheezeveen een woning te bouwen. Dit perceel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden - besloten veenontginningslandschap' in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Het bouwen van een woning past niet binnen de regels die gelden voor deze bestemming. Het past wel binnen de regels die in de buurtschappennota zijn opgesteld.

Uw college heeft op 10 januari 2017 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Rheezeveenseweg in Rheezeveen op basis van de buurtschappennota. Om deze situatie planologisch mogelijk te maken, dient de bestemming omgezet te worden naar de bestemming 'wonen- besloten veenontginningslandschap'. Daarvoor dient deze bestemmingsplanherziening.

Beoogd effect

De planologische inpassing van de bouw van een woning op basis van de buurtschappennota op het perceel Rheezeveenseweg ong. (naast nr. 61) in Rheezeveen.

Argumenten

Bestemmingsplan en buurtschappennota

Dit perceel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden - besloten veenontginningslandschap' in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Het bouwen van een woning past niet binnen de regels die gelden voor deze bestemming, omdat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

De Buurtschappennota geeft een visie op bouw mogelijkheden in o.a. Rheezerveen. In deze visie staan de mogelijkheden voor woningbouw in vijf buurtschappen om te kunnen voldoen aan de lokale vraag. Het belangrijkste kenmerk in Rheezerveen is de informele bebouwingsstructuur gericht op de ontginnings-as en de doorzichten naar het achterliggende landelijk gebied. Deze informele bebouwingsstructuur heeft een bepaalde "dichtheid" van bebouwing. De kavelbreedtes variëren, maar er is toch een gemeenschappelijke maat. Voorkomen moet worden dat de bestaande informele bebouwingsstructuur teveel wordt verstoord. Dit zou kunnen gebeuren als het lint volledig wordt dicht gebouwd. Onbebouwde openingen in het weglint met een breedte van minder dan 70 meter kunnen voor bebouwing in aanmerking komen.

Er bestaan echter ook doorzichten die veel breder zijn, bijvoorbeeld 135 meter.

Deze bredere doorzichten mogen worden opgevuld (bebouwd), mits er maar meer dan 70 meter onbebouwd landelijk gebied resteert. In dit geval is er een doorzicht van ca. 110 meter en blijft er tenminste een doorzicht van 70 meter over nadat de woning is gerealiseerd.

De nieuwe woningbouwkavel voldoet aan de buurtschappennota.

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. fruitbomen planten op het erf) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (o.a. het planten van een erfbosje, het planten van zomereiken langs de Knappersveldweg en het opruimen van een mestbassin aan de Lutteresweg). 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 26 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 6 november 2018. Een ieder kon een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend op 22 oktober 2018. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De massa, goot- en nokhoogte en de mogelijkheid van bijgebouwen verstoren het onbelemmerde uitzicht vanuit de tegenover gelegen woning. Het recht op privacy wordt geschonden, omdat de bewoners van de nieuwe woning rechtstreeks zicht hebben op deze woning. Er wordt verzocht om het ontwerpbestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen en eerst nader onderzoek te verrichten.

Beantwoording zienswijze

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze. Dit heeft geresulteerd in het opschuiven van het bouwvlak richting het perceel van nummer 61. Verder is er in het vastgestelde bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning en het bijgebouw gebouwd moeten worden. Hierdoor kan de nieuwbouw het uitzicht van de bewoners van de tegenover gelegen woning niet meer belemmeren. Een en ander blijft passend binnen de buurtschappennota.

De verbeelding, de toelichting en de regels van het bestemmingsplan zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Het bestemmingsplan kan daarom gewijzigd worden vastgesteld.

Risico's

Er is een risico dat er beroep wordt ingesteld. Het betreft verder 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

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.

Bijlage

- Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeveenseweg ong. (naast nr. 61), Rheezeveen
- Ingekomen zienswijze
- Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco secretaris,

Burgemeester,

E.C.B. Hoitink

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2353452

Documentkenmerk: 2353455

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeveenseweg ong. (naast nr. 61), Rheezeveen ten behoeve van het toevoegen van een woning in het kader van de buurtschappennota.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2018;

Besluit:

1. kennis te nemen van de ingediende zienswijze en deze over te nemen zoals voorgesteld in het raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeveenseweg ong. (naast nr. 61), Rheezeveen (NL.IMRO.0160.0000BP00296-VGo1) gewijzigd vast te stellen, zoals is aangegeven in het raadsvoorstel;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
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. 29 januari 2019.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders