

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2299471	Raad	4 december 2018
Documentnummer:	2299473	B. en W.	30 oktober 2018
Behandeld door:	dhr. G.K. van Ittersum		
E-mail:	Gerlof.vanIttersum@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug" (verschuiving woonbestemming onder sloopvoorwaarde en herbouw woning)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. De Notitie zienswijzen "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug" vast te stellen, waarbij de zienswijze van een bewoner van de Weemerveldweg 5, gedeeltelijk wordt overgenomen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug" gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de bestemmingsplankaart en het ruimtelijk kwaliteitsplan voorzien in een verplaatsing van de woonbestemming van het perceel Weemerveldweg 4, met een afstand van 25 meter; één en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00310-VGo1);
3. De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 1 mei 2018 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel Weemerveldweg 4 in Balkbrug. Het plan heeft vanaf 9 mei 2018 6 weken ter inzage gelegen. Het plan is gereed voor vaststelling.

Het plan voorziet in het verplaatsen van de woonbestemming, waarbij de huidige woning wordt gesloopt en op de nieuwe locatie wordt herbouwd. Aangezien de initiatiefnemer het bouwvlak verder wil verschuiven dan 25 meter, kan de wijzigingsbevoegdheid (artikel 60.4) niet worden toegepast en kan er alleen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan medewerking worden verleend.

Beoogd effect

Wij streven als gemeente naar een goede ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

Argumenten

De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd

Het plan is landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het gebiedstype 'Besloten Heide ontginningslandschap' (basisinspanning). De basisinspanning is van toepassing, omdat als voorwaarde is gesteld dat de verschuiving van de woonbestemming en herbouw van de woning alleen kan plaats vinden onder de voorwaarde dat de oude woning wordt gesloopt. In de regels van het bestemmingsplan is dit geregeld door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Door deze verplichting is verzekerd dat er geen toename plaats vindt van het aantal woningen aan de Weemerveldweg. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing.

Het bebouwingsbeeld blijft gehandhaafd

Het bebouwingsbeeld blijft gehandhaafd en de woning sluit aan bij andere woningen in het gebied. De herbouwwoning wordt namelijk op dezelfde manier geprojecteerd als de andere woningen die in de directe omgeving aan de Weemerveldweg liggen.

Het bebouwingsbeeld is als volgt uit te leggen: De omringende woningen aan de Weemerveldweg staan met een redelijk korte afstand in de lengte van de weg gebouwd.

Voor de te vervangende woning wordt ongeveer dezelfde afstand en ligging aangehouden als de oude woning. Om dit te bereiken is de woonbestemming verschoven, parallel langs de Weemerveldweg, waarbij de afstand tussen de woonbestemming en de Weemerveldweg ongewijzigd blijft.

Zienswijzen

Op 13 juni 2018 is één zienswijze ontvangen van een bewoner van de Weemerveldweg 5 in Balkbrug.

De zienswijze is door de bewoner aangevuld op 20 juli 2018, 26 juli 2018 en 7 augustus 2018.

Op 2 oktober 2018 is het bestemmingsplan behandeld in de gemeenteraad en toen werd voorgesteld om het bouwvlak 35 meter te verplaatsen. Hierop heeft de bewoner gebruik gemaakt van het spreekrecht, omdat hij bezwaren had tegen de verplaatsing van de woonbestemming met 35 meter.

Op basis van de inspraakreactie heeft de portefeuillehouder op 9 oktober 2018 ter plekke afzonderlijk gesproken met de initiatiefnemer en de bezwaarmaker. Zowel de initiatiefnemer als de bezwaarmaker hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het voorstel dat het bouwvlak 25 meter wordt verschoven in plaats van 50 meter. De bestemmingsplankaart en het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn hierop aangepast.

In bijgaande 'Notitie zienswijzen' is de zienswijze samengevat en verder uitgewerkt met een gemeentelijke reactie erop. Voorgesteld wordt deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen, in die zin dat de woonbestemming in plaats van 50 meter, 25 meter wordt verplaatst. Bezwaarmaker heeft aangegeven in te kunnen stemmen met een verschuiving van de woonbestemming met 25 meter en is akkoord met de plannen.

Risico's

In dit stadium kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State. De kans op beroep wordt klein geacht, omdat de bezwaarmaker en de initiatiefnemer kunnen instemmen dat de woonbestemming aan de Weemerveldweg 4 met 25 meter wordt verschoven, in plaats van 50 meter (ontwerpbestemmingsplan).

Financiën

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd namelijk:

- op basis van de Legesverordening worden de leges voor een herziening bestemmingsplan bij de initiatiefnemer in rekening gebracht;
- met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

In de planschadeovereenkomst is geregeld dat de kosten die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente moet tegemoetkomen in de schade die ontstaat door het bestemmingsplan, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en kan uw raad besluiten dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug" wordt bekend gemaakt in de Dedemsvaartse Courant, Staatscourant en op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. De plannen worden in het kader van de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

- Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug"
- Vaststellingsbesluit
- Notitie zienswijzen "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug"

burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2299471
Documentkenmerk: 2299473

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug" (verschuiving woonbestemming onder sloopvoorwaarde en herbouw woning).

De raad van de gemeente Hardenberg;

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

Besluit:

1. De Notitie zienswijzen "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug" vast te stellen, waarbij de zienswijze van een bewoner van de Weemerveldweg 5, gedeeltelijk wordt overgenomen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug" gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de bestemmingsplankaart en het ruimtelijk kwaliteitsplan voorzien in een verplaatsing van de woonbestemming van het perceel Weemerveldweg 4, met een afstand van 25 meter; één en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00310-VG01);
3. De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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. Snijders

Notitie zienswijzen "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug"

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Weemerveldweg 4 Balkbrug" heeft vanaf woensdag 9 mei 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is binnengekomen op 18 juni 2018. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk. De bezwaarmaker heeft na ambtelijk overleg, op 20 juli 2018, 26 juli 2018 en 7 augustus 2018 de zienswijze aangevuld. De bezwaarmaker heeft op 2 oktober 2018 een inspraakreactie gehouden. Hierop heeft vervolgens op 9 oktober 2018 een locatiebezoek plaats gevonden, waarbij gesprekken zijn gevoerd met zowel de initiatiefnemer en de bezwaarmaker.

In het onderstaande is de zienswijze samengevat. De inhoudelijke samengevatte opmerkingen zijn genummerd en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op het digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen. De naam van de bezwaarmaker is vervangen door "bezwaarmaker".

Samenvatting zienswijze

De ingekomen zienswijze betreft bezwaren van een bewoner van de Weemerveldweg 5. In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat het pijnpunt voornamelijk zit in het feit dat de vrij gelegen woonomgeving van de bezwaarmaker onder druk staat, omdat door de verschuiving van de woonbestemming de her te bouwen woning en bijgebouw pal tegen zijn erf wordt gebouwd.

Inhoudelijke opmerkingen zienswijze samengevat:

1. Door het verschuiven van de woonbestemming neemt mijn privacy af en neemt de privacy van de burens toe, graag vraag ik aandacht voor het aanplanten van een extra groensingel aan de noordzijde van het perceel;
2. Het uitzicht wordt belemmerd door de verschuiving van de woonbestemming;
3. De verschuiving van het bouwvlak richting mijn woning biedt hen zelfs de mogelijkheid hun eigen tuin uit te breiden met de grond die nu nog wordt bezet door de oude woning op nummer 4;
4. Via Whats-app heb ik van mijn buurman een plaatje gekregen met de eventuele erfindeling en geplande ontwikkeling van een bossingel. Op dat plaatje staat echter de ingang van het erf vlak naast mijn toegangspad gepland. Actueel staan daar twee mooie eikenbomen waarvan ik het bijzonder jammer zou vinden als die moeten wijken;
5. En "het achtererf" dat is getekend, zal het drukke (activiteiten-) erfdeel van mijn toekomstige burens in de nieuw te bouwen woning worden. Direct grenzend aan mijn grond. Dus mogelijk lawaai en of andere overlast die in de huidige situatie totaal niet bestaat, omdat er nu misschien wel 60-80 meter afstand zit tot het huidige bouwblok. Ik heb gewoon geen behoefte dat er iets naar me toe komt, zeker geen woning met grote schuur.

Inhoudelijke opmerkingen (aanvullende) zienswijze samengevat

6. In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt melding gemaakt van het typische heideontginningslandschap. Als echter vervolgens over de bouwblokverschuiving wordt geschreven wordt heel erg op microniveau en enkel en alleen naar het betreffende weiland gekeken, waarbij het net lijkt dat er geen belanghebbenden zijn. Ook wordt geschreven over het parallel aan de Weemerveldweg bouwen wat zou passen in het beeld. De grote en ernstige fout die de opsteller in het plan maakt is het verzuimen om de beslissers te wijzen op de trendbreuk die met de plannen wordt gemaakt op de bestaande ontwikkeling van dit open landschap. Vanaf de Weemerveldweg richting het oosten is een circa 5 km lang een typisch en kenmerkende verkaveling van open

ontginningslandschap zonder bebouwing en tevens ligt direct naast mijn erf een oude zandweg. Door in de linkerhoek van dat vrije zichtlijn- vak te gaan bouwen is een aanslag op de historie en oorsprong van ons landschap.

7. Blijft in de laatste versie van het ruimtelijk kwaliteitsplan het noordelijkste stukje grond een agrarische bestemming of wordt dit een tuin en hoe zit het met het versterken van de bestaande singel aan de noordzijde? Het perceel heeft geen bestaande singel.
8. Op welke wijze worden de kwalitatieve verplichtingen geborgd en is er een anterieure overeenkomst opgesteld? Hoe is geborgd dat deze worden opgelegd aan de koper van de bouwkael en de te slopen woning? Hoe worden exacte locatie van de kavels geborgd? Komt er een kettingbeding in de afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente met boetebepalingen? Hoe wordt een daadwerkelijke uitvoering van de huidige beloften geborgd?
9. De nieuwe woonbestemming wordt groter dan de oude woonbestemming, hoe kan dit en waarom? Hoe verhoudt dit zich tegenover het vigerend beleid/regelgeving? Wat is het verschil tussen woonkael en bouwblok?
10. Waarom kan een kleine woning uitgroeien tot een woning van 750 m³-1250 m³? Hetzelfde geldt voor de huidige lage kippenschuurtjes. Deze hebben beperkte hoogte en omvang. U hebt aangegeven dat de schuur wel zeker 6 meter hoog kan worden (met voetmaat 10 meter bij 10 meter). Wat zijn daar normaal de regels voor? En wat worden de (noordelijke) rooilijnen?
11. De gemeente heeft aangegeven dat de eiken aan de Weemerveldweg hun eigendom is. Hoe blijven deze gespaard? Ik heb de angst dat deze door de nieuwe eigenaar worden gekapt met als argument "de eikenprocessierups". Ik hoop dat u mij kan bevestigen dat de gemeente alles er aan zal doen wat in haar vermogen ligt om dat tegen te gaan.

Reactie gemeente

Algemeen

De zienswijze hebben wij voorgelegd aan de initiatiefnemer samen met de voorwaarden van het principebesluit. Uitgangspunt van het principebesluit is dat de woonbestemming parallel langs de Weemerveldweg wordt verplaatst, waarbij de afstand tussen de woonbestemming en de Weemerveldweg ongewijzigd blijft. Omdat omringende huizen en het huidige huis aan de Weemerveldweg 4 parallel langs de Weemerveldweg zijn gebouwd, is als voorwaarde gesteld dat het her te bouwen huis eveneens parallel langs de Weemerveldweg wordt gebouwd. Tenslotte is onder andere als voorwaarde in het principebesluit genoemd dat het bouwvlak circa 35 meter verschoven kan worden.

In het ontwerpbestemmingsplan is afgeweken van deze afstand, omdat aan de hand van de gebiedskenmerken ook onderbouwd kan worden dat de woning in de hoek van het perceel gesitueerd kan worden (circa 50 meter verplaatsing).

Om de bezwaarmaker tegemoet te komen in zijn belang, hebben op 9 oktober 2018 op desbetreffende locatie gesprekken plaats gevonden met zowel de initiatiefnemer als de bezwaarmaker. In overleg met de bezwaarmaker en de initiatiefnemer is tot de definitieve oplossing gekomen dat de woonbestemming aan de Weemerveldweg 4; in afwijking van het principebesluit en het ontwerpbestemmingsplan, met een afstand van 25 meter wordt verschoven. Hiermee komt het erf niet meer tegen het erf van de bezwaarmaker en daarmee zijn we tegemoet gekomen aan het belang van de bezwaarmaker. Bezwaarmaker heeft aangegeven definitief in te kunnen stemmen met het voorstel: de woonbestemming aan de Weemerveldweg 4, met 25 meter te verschuiven en is akkoord met de plannen.

Beantwoording overige samengevatte opmerkingen

Ad.1.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan getuigt van een aanleg van de houtsingel tussen beide percelen, waardoor de groenstructuur wordt versterkt. Door deze maatregel te nemen, is er voldoende rekening gehouden met het aspect privacy. Aanplant van een extra groensingel is daarom niet nodig.

Ad.2.

Er is zorgvuldig gekeken naar de oriëntatie van het woonhuis van de bezwaarmaker. Veldwerk heeft uitgewezen dat de huidige woning aan de Weemerveldweg 4 al een belemmering vormt in het uitzicht.

Door de woonbestemming van het perceel Weemerveldweg 4, 25 meter te laten verschuiven, in plaats van 35 meter en 50 meter, zijn wij van mening dat er voldoende afstand is gekomen tussen de woning van de bezwaarmaker en de grens van het nieuwe bestemmingsvlak van het perceel Weemerveldweg 4. In vergelijking met het ontwerpplan en het principebesluit, is de afstand tussen de woonbestemming van de Weemerveldweg 4 en het woonhuis van de bezwaarmaker vergroot. Wij zijn van mening dat er voldoende rekening is gehouden met het aspect uitzicht. De onderlinge afstand van circa 85 meter tussen de woning van de bezwaarmaker en de nieuwe woonbestemming aan de Weemerveldweg 4 past binnen het 'Besloten - heide ontginningslandschap'.

Ad.3.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan laat zien op welke wijze het erf wordt ingedeeld en op welke wijze het plan landschappelijk wordt ingepast. Het erf wordt ingepast aan de hand van de gebiedskenmerken en bijbehorende landschapsmaatregelen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan wijst de oude locatie aan als

agrarische grond. Het ruimtelijk kwaliteitsplan geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat de oude locatie gebruikt wordt als extra tuin.

Ad.4.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in een versterking van de groenstructuur in het gebied ter plaatse. Er wordt onder andere een houtsingel geplaatst ten noorden van de woonbestemming. De twee eiken zijn in het ruimtelijk kwaliteitsplan aangeduid als bestaand groen en blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Ad.5.

Zoals genoemd bij de algemene reactie wordt het bouwvlak 25 meter verplaatst en bedraagt de afstand tussen de woning van de bezwaarmaker en de nieuw te bouwen woning circa 85 meter. Er komt ongeveer 30 meter agrarische bestemming tussen de erfscheiding van de bezwaarmaker en de woonbestemming te liggen. Hierdoor grenst de woonbestemming niet meer direct aan de grond van de bezwaarmaker.

Ten aanzien van lawaai, overlast en de bouw van een grote schuur. Het betreft een plan waarbij een reguliere woonbestemming wordt verplaatst, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd. Voor de toekomstige woonbestemming aan de Weemerveldweg 4 gelden dezelfde (bouw)regels die ook van toepassing zijn bij andere woonbestemmingen die aan de Weemerveldweg zijn gelegen.

Ad.6.

Volgens het bestemmingsplan valt het gedeelte waar de bestemmingsplanherziening betrekking op heeft binnen het 'Besloten- heide ontginningslandschap'. Veldwerk ter plaatste laat zien dat het te realiseren erf wordt omringd door enkele andere erven, waardoor de ontwikkeling passend is binnen het 'Besloten - heide ontginningslandschap'. Het te realiseren erf wordt aan de hand van het ruimtelijk kwaliteitsplan landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het 'Besloten - heide ontginningslandschap'. Het ruimtelijk kwaliteitsplan laat zien dat de plannen goed landschappelijk worden ingepast. Doordat de woonbestemming niet direct tegen het erf ligt van de bezwaarmaker, wordt het aangrenzend zandpad niet geschaad.

Ad.7.

Het noordelijkste stukje weiland blijft in het aangepaste ontwerp een agrarische bestemming. De bestemming en het ruimtelijk kwaliteitsplan geven geen aanleiding te veronderstellen dat het noordelijkste stukje van het perceel als tuin wordt gebruikt. Ten aanzien van de singel: Het ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in een versterking van de bestaande singel.

Ad.8.

Er is voldoende rekening gehouden met het waarborgen van de kwalitatieve afspraken. Er is gekozen om de kwalitatieve afspraken zoveel mogelijk publiekrechtelijk te borgen in de regels van het bestemmingsplan, omdat publiekrechtelijke vastlegging boven privaatrechtelijke vastlegging gaat. Deze publiekrechtelijke borging geeft voldoende mogelijkheid tot handhaving van de opgelegde verplichting.

In dit geval is het ruimtelijk kwaliteitsplan en de sloopopgave gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en daarmee juridisch bindend. Het ruimtelijk kwaliteitsplan laat zien waar de woning binnen de woonbestemming komt te liggen.

Wanneer de woning wordt verkocht, is het aan de initiatiefnemer om privaatrechtelijke afspraken te maken over de verkoop. Voorwaarden zijn bekend bij de initiatiefnemer: een sloopverplichting en het

ruimtelijk kwaliteitsplan. Het is aan de initiatiefnemer om met de verkopende partij hier afspraken over te maken. De uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan en de sloopopgave blijven bij een nieuwe eigenaar onverkort van toepassing. Een bestemmingsplan is namelijk gekoppeld aan het perceel, en niet aan een persoon.

Ten aanzien van een anterieure overeenkomst. Wij hebben met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de gemeente na het eventuele uitkeren van een planschadeclaim, deze kan declareren bij de aanvrager van de bestemmingsplanherziening.

Ad.9.

De gemeenteraad is bevoegd de grootte van de woonbestemming te regelen bij een bestemmingsplanherziening. In dit geval is er aansluiting gezocht bij het ruimtelijk kwaliteitsplan.

In dit geval is het bouwblok gelijk aan de woonbestemming. Binnen de woonbestemming mag de her te bouwen woning overal worden herbouwd, tenzij er specifieke regels gelden. In dit geval wijst het ruimtelijk kwaliteitsplan een specifieke locatie aan waar de woning terug gebouwd moet worden.

Ten aanzien van de grootte van de woonbestemming: de woonbestemming sluit qua grootte aan bij enkele andere woonbestemmingen aan Weemerveldweg.

Ad.10.

De regels van de woonbestemming hanteren voor een woning een inhoudsmaat van 750 m³. Dit is een standaardbepaling in het bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor de bepaling van bijgebouwen. Het betreft een standaardbepaling.

Ad.11.

Het ruimtelijk kwaliteitsplan geeft geen aanleiding dat de eikenbomen in de berm aan de Weemerveldweg worden gekapt. In dit plan worden de eikenbomen namelijk behouden.

Conclusie

De ingekomen zienswijze leidt tot de wijziging dat de woonbestemming van het perceel Weemerveldweg 4, 25 meter wordt verplaatst in plaats van circa 50 meter. Het ruimtelijk kwaliteitsplan en de bestemmingsplankaart zijn hierop aangepast.