

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	116345	College:	10 november 2020
Behandelaar:	Gerlof van Ittersum		
E-mail:	Gerlof.vanIttersum@hardenberg.nl	Raad:	15 december 2020

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen" (het toevoegen van twee woningen in het kader van de buurtschappennota)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De Notitie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen" vast te stellen, waarbij de individuele zienswijze van de bewoners van het perceel Geert Migchelsweg 27a gedeeltelijk wordt overgenomen en de gezamenlijke zienswijze van de omwonenden van de Geert Migchelsweg 25A en 25B gedeeltelijk wordt overgenomen.
- Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen" gewijzigd vast te stellen, in die zin dat:
 - op de verbeelding het bouwvlak van de woning, die het dichtst bij de mantelzorgunit op het perceel Geert Migchelsweg 27a ligt, met 5 meter wordt verplaatst;
 - in het ruimtelijke kwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van de regels, in het plangebied dat grenst aan de zijde van het perceel Geert Migchelsweg 27a de solitaire berkenrij gedeeltelijk wordt vervangen door een gesloten singel;
 - in het ruimtelijke kwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van de regels, in het plangebied dat grenst aan de zijde van het perceel Geert Migchelsweg 25 een eikensingel wordt vervangen door een berkensingel;
 - de verbeelding wordt vergroot met een agrarische bestemming, met bijbehorende regels, aan de achterzijde van het plangebied waarmee alle landschapsmaatregelen van het ruimtelijke kwaliteitsplan van toepassing worden verklaard;
 - in de regels van de woonbestemming artikel 4.5.1. onder a, lid 1 er verwezen wordt naar bijlage 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, een en ander overeenkomstig (O_NL.IMRO.0160.0000BP00316.dwg) en elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00316-VGo1).
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 29 januari 2018 is er een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ontvangen voor het perceel 1457 de Belte in Slagharen. Ter plekke is er sprake van landbouwgrond en de initiatiefnemer wil in het kader van de buurtschappennota op de genoemde locatie twee woningen bouwen. De plannen zijn door de initiatiefnemer uitgewerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in het toekennen van een woonbestemming met de bouwbaarheid van twee woningen.

Op 2 juni 2020 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2020 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen. De eerste zienswijze is op 8 juli 2020 binnengekomen en is ingediend door de bewoner van het perceel Geert Migchelsweg 27a.

Op 13 juli 2020 is een tweede zienswijze ontvangen. Dit betreft een gezamenlijke zienswijze van de omwonenden van de Geert Migchelsweg 25A en 25B in Slagharen. Na juli 2020 heeft de zienswijze behandeling plaatsgevonden. Voor de samenvatting van de resultaten wordt verwezen naar het kopje 'argumenten'.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de buurtschappennota.

Argumenten

De aanvraag is getoetst aan het rijksbeleid, provinciale beleid en het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling past binnen het beleid. De ontwikkeling is ruimtelijk en milieutechnisch verantwoord. De zienswijzen zijn beoordeeld. Hieronder volgt de beoordeling van de zienswijzen en op welke wijze er tegemoet gekomen wordt aan de zienswijzen.

1.1. Beoordeling van de ingekomen zienswijzen.

Er is een gezamenlijke zienswijze door omwonenden ingediend en een zienswijze van de bewoners van de Geert Migchelsweg 27a. De gezamenlijke zienswijze van de omwonenden zijn samengevat en voorzien van een schriftelijke reactie. De zienswijze leidt tot één voorgestelde wijziging omtrent het ruimtelijke kwaliteitsplan. Verwezen wordt naar het zienswijzenverslag.

De zienswijze van de Geert Migchelsweg 27a gaat hoofdzakelijk in op een persoonlijke situatie van een van de bewoners die in een mantelzorgunit achterop het perceel Geert Migchelsweg 27a woont.

Op 16 september 2020 is de portefeuillehouder op gesprek geweest bij de bewoonster thuis. In het gesprek heeft de bewoonster de situatie nader toegelicht. Tijdens het gesprek zijn er verschillende opties besproken (van het verplaatsen van de mantelzorgunit tot aan het bouwen van een woning aan de overzijde van hun perceel op de plek waar nu de schuur staat, maar bewoonster heeft aangegeven dat ze vanuit kostentechnisch oogpunt voornemens is de mantelzorgunit op dezelfde plek te laten staan.

Op 23 oktober 2020 heeft de portefeuillehouder een gesprek gehad met de initiatiefnemer. Er is toen bekeken of het plan nog binnen de ruimtelijke kaders aangepast kan worden waarbij rekening gehouden wordt met mantelzorgunit op het perceel Geert Migchelsweg 27a. Het opnieuw beoordelen van de zienswijze en van het bestemmingsplan heeft geleid tot drie voorgestelde wijzigingen in de regels en de bestemmingsplankaart. Die in de volgende alinea's en in het zienswijzenverslag worden toegelicht.

2.1. Voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Wijziging 1: De bestemmingsplankaart wordt aangepast in die zin dat het bouwvlak dat het dichtstbij de mantelzorgunit bij de Geert Migchelsweg 27a ligt, 5 meter wordt verplaatst in de richting van de Geert Migchelsweg.

Er wordt voorgesteld om het dichtstbijzijnde bouwvlak, gerekend vanaf de mantelzorgunit aan de Geert Migchelsweg 27a, 5 meter richting de Geert Migchelsweg te verplaatsen zodat de afstand groter wordt tussen de dichtstbijzijnde woning en de aangrenzende mantelzorgunit. Het bouwvlak gaat niet voorbij het 'andere' bouwvlak dat is gelegen in het plangebied. Hiermee blijft de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.

Wijzigingen 2 en 3: Het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt aangepast in die zin dat er in het plangebied, aan de zijde van de Geert Migchelsweg 27a, de solitaire berkenrij gedeeltelijk wordt vervangen door een gesloten haag en aan de zijde van de Geert Migchelsweg 25 de solitaire eikenrij wordt vervangen door een solitaire berkenrij.

Voorgesteld wordt om in het ruimtelijke kwaliteitsplan aan de zijde van de Geert Migchelsweg 27a de solitaire berkenrij gedeeltelijk te vervangen door een gesloten haag, zodat het plangebied wordt

onttrokken aan het zicht om daarmee de extra 'zichtprikkels' van toekomstige bewoners zoveel mogelijk weg te nemen. De haag is in het kader van een goede ruimtelijk ordening passend omdat de haag in het landschapstype Besloten - veenontginningslandschap wordt aangeplant. Beslotenheid wordt passend geacht. Verder wordt voorgesteld om de solitaire eikenrij aan de zijde van de Geert Migchelsweg 25 te vervangen door een solitaire berkenrij. Een solitaire berkenrij is eveneens passend binnen het 'Besloten- Veen ontginningslandschap'.

Wijziging 4: de verbeelding wordt vergroot met een agrarische bestemming, met bijbehorende regels, aan de achterzijde van het plangebied waarmee alle landschapsmaatregelen van het ruimtelijke kwaliteitsplan van toepassing worden verklaard.

Tijdens de beoordeling van de zienswijze is gebleken dat de maatregelen zoals vermeld in het ruimtelijke kwaliteitsplan deels buiten het plangebied waarop de verbeelding betrekking op heeft. In het kader van de uitvoerbaarheid is noodzakelijk dat alle landschapsmaatregelen van het ruimtelijke kwaliteitsplan uitgevoerd kunnen worden. Voorgesteld wordt de bestemmingsplankaart conform de grenzen van het ruimtelijke kwaliteitsplan vast te stellen.

Overige wijzigingen:

Wijziging 5: Artikel 4.5.1. onder a, lid 1 wordt gewijzigd in die zin dat er verwezen wordt naar bijlage 3 van de Staat van bedrijven.

In artikel 4.5.1. onder a, lid 1 bleek (bij het ontwerp) dat er verwezen werd naar bijlage 8 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, terwijl er geen bijlage 8 Staat van bedrijfsactiviteiten aanwezig was. Voorgesteld wordt om de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bijlage 3 bij de regels toe te voegen en hiernaar te verwijzen in artikel 4.5.1 onder a, lid 1. Deze wijziging wordt volledigheidshalve voorgesteld.

2.2. De buurtschappennota staat beleidsmatig de bouw van twee woningen toe.

De beoogde locatie aan de Belte (perceel nr 1457) valt binnen het aangewezen plangebied in de buurtschappennota. Het uitgangspunt van de buurtschappennota is dat af en toe een woning toegevoegd kan worden aan het weglint, waardoor verdichting van het lint optreedt. De beoogde locatie wordt volgens de buurtschappennota niet aangemerkt als "waardevol doorzicht". Dit betekent de locatie in aanmerking komt om bebouwd te worden. Aan de minimale stedenbouwkundige afstandseisen wordt voorwaarden wordt voldaan en zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan.

2.3. De bouw van twee woningen is milieutechnisch verantwoord.

In de directe omgeving van het plangebied liggen hoofdzakelijk woningen. Drie agrarische bedrijven gelegen op de percelen Hoogeveenseweg 12 - 12c, Hoogeveenseweg 12a - 12b en Geert Migchelsweg 43 - 43i liggen op een afstand van minimaal 350 meter vanaf de bouwlocatie. In de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" wordt een minimale afstand van 200 meter genoemd voor pluimveebedrijven. Aan de richtafstand van 200 meter wordt ruimschoots voldaan. Een acceptabel woon - en leefklimaat wordt aannemelijk geacht.

Op het perceel Geert Migchelsweg 18a ligt een agrarisch bouwvlak. De afstand van de extra woningen tot aan de dichtstbijzijnde grens van het agrarisch bouwvlak aan de Geert Migchelsweg 18a blijft minimaal 100 meter. De afstand van 100 meter wordt voldoende groot ingeschat, omdat het genoemde agrarisch bedrijf al bij huidige vergunningverlening rekening moet houden met dichterbij gelegen burgerwoningen.

2.4. De twee woonerven worden landschappelijk ingepast.

In het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt voorgesteld op welke wijze het perceel landschappelijk wordt ingepast. De landschappelijke inpassing vindt plaats door middel van landschapsmaatregelen die aansluiting vinden bij de kenmerken van het 'Besloten - veenontginningslandschap'. De aanplant van

singels wordt passend geacht in het landschap omdat erfgrans beplanting een kenmerk is van het Besloten – veenontginningslandschap’.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat de eigenaar/ eigenaren van beide toekomstige woonpercelen binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen, uitvoering gegeven moeten hebben aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.5. Het opknappen van de "Slotswijk" tussen de Elimmerweg en de Schuineslootweg vormt de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit (KGO).

De initiatiefnemer van deze bestemmingsplanprocedure is ook eigenaar van de percelen aan de Schuineslootweg en Elimmerweg in Schuinesloot waar de "Slotswijk" doorheen loopt. De "Slotswijk" maakt onderdeel uit van de kenmerkende wijkenstructuur in het 'Open – veenontginningslandschap'. In de Landschapidentiteitskaart (LIK) behorende bij de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" heeft uw raad eerder aangegeven dat hij waarde hecht aan de wijkenstructuur. In dit geval heeft de initiatiefnemer in samenspraak met de vakafdeling gekozen om de wijkenstructuur te versterken. Het doel is dat de "Slotswijk" herkenbaar blijft in het landschap. Om hieraan uitvoering te kunnen geven hebben de vakafdeling en initiatiefnemer maatregelen opgesteld die voorzien in het herstel en beheer van de "Slotswijk". De "Slotswijk" wordt door de initiatiefnemer geheel vrijgemaakt van beplanting en de "Slotswijk" zal langs de Elimmerweg aangeduid worden met een naambord. De herstel- en beheermaatregelen zijn in het kader van de uitvoerbaarheid door het college in een eerder stadium, in de ontwerpfasen, vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer.

3.1. 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.

Risico's en kanttekeningen

In dit stadium kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief waarbij de kosten volledig voor de initiatiefnemer zijn.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaakstelsel.

De NAW-gegevens zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is.
2. een antwoordbrief vanuit het zaakstelsel te sturen naar de initiatiefnemer.

3. een legesfactuur vanuit het programma LEEF te sturen.
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

Uitvoering

1. Eerst zal de provincie Overijssel in kennis gesteld worden van de gewijzigde vaststelling. Wanneer de provincie Overijssel ingestemd heeft met de vaststelling kan de bekendmaking volgen.
2. De vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen" wordt bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad de Toren, 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.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Notitie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen"
- Plankaart, regels, toelichting en bijlagen.
- Vaststellingsbesluit

Raadsbesluit

Zaaknummer: 116345

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen" (het toevoegen van twee woningen in het kader van de buurtschappennota)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2020;

Besluit:

1. De Notitie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen" vast te stellen, waarbij de individuele zienswijze van de bewoners van het perceel Geert Migchelsweg 27a gedeeltelijk wordt overgenomen en de gezamenlijke zienswijze van de omwonenden van de Geert Migchelsweg 25A en 25B gedeeltelijk wordt overgenomen.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 25A en 25B Slagharen" gewijzigd vast te stellen, in die zin dat:
 - op de verbeelding het bouwvlak van de woning, die het dichtst bij de mantelzorgunit op het perceel Geert Migchelsweg 27a ligt, met 5 meter wordt verplaatst;
 - in het ruimtelijke kwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van de regels, in het plangebied dat grenst aan de zijde van het perceel Geert Migchelsweg 27a de solitaire berkenrij gedeeltelijk wordt vervangen door een gesloten singel;
 - in het ruimtelijke kwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van de regels, in het plangebied dat grenst aan de zijde van het perceel Geert Migchelsweg 25 een eikensingel wordt vervangen door een berkensingel;
 - de verbeelding wordt vergroot met een agrarische bestemming, met bijbehorende regels, aan de achterzijde van het plangebied waarmee alle landschapsmaatregelen van het ruimtelijke kwaliteitsplan van toepassing worden verklaard;
 - in de regels van de woonbestemming artikel 4.5.1. onder a, lid 1 er verwezen wordt naar bijlage 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, een en ander overeenkomstig (O_NL.IMRO.0160.0000BP00316.dwg) en elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00316-VG01).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 15 december 2020.

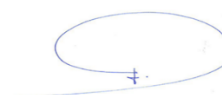
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



M.W. Offinga