

Raadsvoorstel

| | | | |
|-----------------|------------------------------|----------|---------------|
| Zaaknummer: | 2426462 | Raad | 7 mei 2019 |
| Documentnummer: | 2426463 | B. en W. | 16 april 2019 |
| Behandeld door: | mw. B. Bartels | | |
| E-mail: | bodien.bartels@hardenberg.nl | | |

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rondweg 18-18a, Den Velde' voor het toevoegen van een woning met toepassing van Rood voor Rood en het splitsen van de bestaande woning.

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rondweg 18-18a, Den Velde' 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

Op het perceel Rondweg 18 en 18a in Den Velde is 755 m² aan landschap ontsierende bebouwing aanwezig. Ook wordt er op een andere locatie nog een landschap ontsierende schuur van 135 m² gesloopt om zo aan de benodigde m² voor medewerking voor Rood voor Rood te kunnen voldoen. In ruil voor sloop van deze landschapsontsierende bebouwing wenst de initiatiefnemer een nieuwe woning op het perceel van de oude kippenschuur te bouwen.

In de bestaande woning is sinds 2009 sprake van inwoning. De initiatiefnemer wenst de bestaande woning te splitsen in twee woningen.

Op 25 juni 2018 is door het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Beoogd effect

Het slopen van landschap ontsierende bebouwing met asbest, waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt in het gebied en het landschappelijk inpassen van het gehele perceel.

Argumenten

Rood voor Rood

Bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen - Essen en Hoevenlandschap' in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Onder deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van een extra woning onder sloopvoorwaarde. Het plan voldoet aan de voorwaarden die hiervoor gesteld zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Uit een bezoek ter plaatse blijkt dat de oude kippenschuur landschap ontsierend is.

De voormalige varkensstal aan de Olsmansdijk 8a is gebouwd in 1960. Er stond toen ook nog een woning. Er was dus sprake van een compleet erf. Inmiddels is de woning verdwenen en is alleen de varkensstal blijven staan. Verder staat er nog een trafohuisje van Enexis.

Op de Landschap Identiteit Kaart wordt als kenmerk voor dit gebied genoemd: verspreide bebouwing langs wegen. Bij de varkensstal is geen sprake meer van een erf langs een weg en dat komt op deze plek ook niet meer terug. Om deze reden is ook de varkensstal landschap ontsierend te noemen en komt deze stal in aanmerking voor Rood voor Rood.

Woningsplitsing bestaande woning

De initiatiefnemer wenst de bestaande woning te splitsen in twee woningen. In 2009 is de inwoonsituatie ontstaan door inwoning van familieleden. Inmiddels is het inwoongedeelte verhuurd aan derden. De inwoonsituatie bestond al voordat het huidige bestemmingsplan Buitengebied ter inzage is gelegd. Het gebruik kan daarom legaal worden voortgezet onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan.

Op 23 januari 2018 is de 'Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning' vastgesteld door het college van B&W. De gevraagde woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden die hierin gesteld staan.

De initiatiefnemer heeft door middel van de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die in het bestemmingsplan staan, aangetoond dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast door de wijziging en dat de wijziging van milieuoogpunt toelaatbaar is.

Een andere voorwaarde voor medewerking is dat er een goedgekeurd ruimtelijk kwaliteitsplan bij het plan moet zijn gevoegd. Ook hieraan heeft de initiatiefnemer voldaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 28 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

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

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het 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, Rondweg 18-18a, Den Velde'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco-secretaris,

Burgemeester,

E.C.B. Hoitink

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2426462

Documentkenmerk: 2426463

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rondweg 18-18a, Den Velde' voor het toevoegen van een woning met toepassing van Rood voor Rood en het splitsen van de bestaande woning.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2019;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Rondweg 18-18a, Den Velde' 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. 7 mei 2019.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Sijnders