

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	35209	College:	14 april 2020
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	12 mei 2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerweg 67a Rheezerveen, bestemmingswijziging van voormalig tuincentrum in woondoeleinden

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerweg 67a Rheezerveen' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00341-VG01).
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Er is een verzoek tot wijziging van de bestemming van het perceel Ommerweg 67a in Rheezerveen ingediend. Het gaat hierbij om een (voormalig) tuincentrum. Op de locatie staan een tweetal gebouwen, een bedrijfshal en een kantoor. Initiatiefnemer heeft het voornemen opgevat de bestemming van de locatie te wijzigen naar een woonfunctie. Het bestaande kantoorgebouw en bijbehorende bedrijfshal worden getransformeerd tot woning met bijgebouw.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de aanwezige bebouwing op het betreffende perceel voor woondoeleinden gebruikt kan worden.

Argumenten

Toelichting op het verzoek

Ter plaatse is voorheen een tuincentrum gevestigd geweest. Op het perceel zijn twee bouwwerken aanwezig: een kantoor en een bedrijfsruimte. Er is al een tijdje sprake van leegstand en de verhuurbaarheid conform de bestemming is slecht. Bovendien is door de doortrekking van de N36 enkele jaren geleden de bereikbaarheid en vindbaarheid van de locatie verslechterd. De eigenaar wil nu de bestemming van het perceel omzetten in een woonbestemming. Daarbij zal dan het kantoor worden verbouwd tot woning en zal de bedrijfsruimte een bijgebouw bij de woning worden.

Geldende bestemming

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' en heeft hierin de bestemming 'bedrijf - besloten heideontginningslandschap' met daarbij de functieaanduiding 'tuincentrum'. Deze bestemming laat ter plaatse uitsluitend een tuincentrum toe.

Beoordeling van het verzoek

De eigenaar van het betreffende perceel is al een tijdje op zoek naar een nieuwe invulling van het perceel en de aanwezige bebouwing. Ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het nu voorliggende plan kan het volgende opgemerkt worden.

Op het perceel zijn twee gebouwen aanwezig: het kantoor en de bedrijfsruimte. Het kantoor is georiënteerd op de Ommerweg, net als de elders aan deze weg aanwezige woningen. Gelet op het feit dat het niet gaat om nieuwbouw van een woning, maar om de verbouw van een bestaand gebouw tot woning (per saldo niet meer bebouwing) en omdat de locatie aanvaardbaar is wordt het vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar geacht om het kantoor om te zetten naar een woning en om de bedrijfsruimte in gebruik te nemen als kantoor. De locatie is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar omdat deze aansluit bij bestaande woningen (langs de Ommerweg is lintbebouwing aanwezig) en omdat er geen belemmeringen vanuit milieutechnisch oogpunt zijn.

Uit onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan de geluidseisen mits een hogere grenswaarde wordt verleend. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook hierop zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De beschikking hogere grenswaarde zal worden afgegeven als het bestemmingsplan is vastgesteld.

Bestemmingsplan

In het bijgevoegde bestemmingsplan heeft het perceel waarop de bebouwing staat de bestemming 'wonen - besloten heideontginningslandschap' gekregen. De omliggende gronden hebben de bestemming 'agrarisch met waarden - besloten heideontginningslandschap' gekregen. Wat betreft de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

Risico's en kanttekeningen

Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De kans dat er beroep wordt ingesteld is klein.

Financiën

Er is geen exploitatieplan opgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk:

1. op basis van de Legesverordening zijn de leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer;
2. er is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

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

Verwerking persoonsgegevens

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

De NAW-gegevens zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaaksysteem te sturen naar de initiatiefnemer;
3. een legesfactuur vanuit het programma SBA te sturen;
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

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

Uitvoering

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

drs. J.W. Wiggers

Bijlagen

- Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)

Raadsbesluit

Zaaknummer: 35209

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerweg 67a Rheezerveen, bestemmingswijziging van voormalig tuincentrum in woondoeleinden

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2020;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerweg 67a Rheezerveen' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00341-VG01).
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 12 mei 2020.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



drs. J.W. Wiggers