

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 105203 College: 29 september 2020
Behandelaar: Sandra Hoogenkamp
E-mail: Sandra.Hoogenkamp@hardenberg.nl Raad: 10 november 2020

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal 12 en 12a Dedemsvaart' (uitvoering van de rood voor rood regeling)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal 12 en 12a Dedemsvaart' (met als elektronische planversie NL.IMRO.0160.0000BP00352-VGo1) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal 12 en 12a Dedemsvaart' heeft betrekking op een voormalig agrarisch erf aan het Ommerkanaal 12 te Dedemsvaart. Op het perceel bevinden zich een voormalige boerderij, een oude varkensschuur en diverse andere bijgebouwen. De aanwezige woning en overige bebouwing voldoen niet aan de wensen en eisen van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is daarom voornemens om alle bebouwing ter plaatse te slopen en twee nieuwe woningen met bijgebouwen te realiseren. Het vervangen van de bestaande woning is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan, echter het toevoegen van een extra woning op het perceel niet. Samengevat bestaat de ontwikkeling uit:

- sloop van in totaal 1231 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Dat houdt in 631 m² op het perceel Ommerkanaal 12 in Dedemsvaart en 600 m² op het perceel Grote Kattendijk 6 te Bruchterveld;
- sanering van alle aanwezige asbest en erfverharding op het perceel Ommerkanaal 12;
- vervanging van de bestaande voormalige boerderij met bijgebouwen voor een nieuwe woning met bijgebouw op het perceel Ommerkanaal 12;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van de 'Rood voor rood regeling' op het perceel Ommerkanaal 12;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van beide locaties.

Op 6 augustus 2020 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De terinzagetermijn is voorbij en de volgende stap is dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beoogd effect

Het slopen van landschapsontsierende bebouwing, waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt. De percelen Ommerkanaal 12 en 12a Dedemsvaart, met de toevoeging van een extra woning, landschappelijk inpassen.

Argumenten

1. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai hebben vanaf donderdag 6 augustus 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 15 september 2020. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2. De ontwikkeling is afgestemd met de provincie en het waterschap

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. Deze heeft laten weten dat de ontwikkeling past in het provinciale ruimtelijke beleid. Verder heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden waarop een positief wateradvies is gegeven. Nader overleg met het Waterschap Vechtstromen was niet nodig.

3. De ontwikkeling is ruimtelijk verantwoord.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het perceel Ommerkanaal 12 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' en heeft de bestemming 'Wonen - Open veenontginningslandschap'. Het zuidelijk daarvan gelegen perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap'. In de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een extra woning op een perceel toe te staan met de zogenaamde rood voor rood regeling. Deze wijzigingsbepaling is echter niet van toepassing op bestemmingen in het open veenontginningslandschap, zoals in casu het geval. In dit gebied wordt juist de ontwikkeling van de landbouw voorgestaan. Door de ligging van het aan de orde zijnde perceel in het bebouwingslint dicht bij de kern Dedemsvaart zijn die ontwikkelingsmogelijkheden echter beperkt en stuit toepassing van de rood voor rood regeling niet op bezwaar. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen moet het bestemmingsplan worden herzien.

4. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Rood voor rood beleid 'Erven met kwaliteit'

De schuren op het perceel Ommerkanaal 12 Dedemsvaart en de pluimveestal op het perceel Grote Kattendijk 6 Bruchterveld zijn landschapsontsierend. De te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van totaal 1231 m². Dit maakt de bouw van één compensatiewoning mogelijk. De initiatiefnemer heeft een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de twee percelen verbetert. Het ruimtelijke kwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

5. De ontwikkeling is milieutechnisch verantwoord.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt verder dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast en dat de ontwikkeling vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is. Er is wel sprake van een bodemverontreiniging die gesaneerd moet worden. Deze sanering zal als voorwaarde bij de omgevingsvergunning worden opgenomen. Een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is niet nodig voor dit plan. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van het Ommerkanaal in Dedemsvaart bedraagt ter plaatse van de te realiseren woningen 52 dB en 51 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB. Extra gevelwering is nodig om aan het binnenniveau Lden 33 dB van het Bouwbesluit te voldoen. Dit dient uit de aanvraag omgevingsvergunning te blijken middels een bouw akoestisch rapport. Er dienen t.b.v. de ontwikkeling gelijktijdig met het bestemmingsplan hogere grenswaarden van respectievelijk 52 dB en 51 dB te worden vastgesteld. Het besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai voor de percelen Ommerkanaal 12 en 12a te Dedemsvaart wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Risico's en kanttekeningen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. 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 wordt geregeld dat planschadekosten die eventueel kunnen ontstaan door het bestemmingsplan, verhaald kunnen worden 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 LEEF te sturen;
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

De ontwikkeling is afgestemd met de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op www.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

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal 12 en 12a Dedemsvaart', bestaande uit de toelichting, regels, verbeelding en bijlagen (waaronder het ruimtelijke kwaliteitsplan, de sloopopgave en een akoestisch rapport)
- Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Raadsbesluit

Zaaknummer: 105203

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal 12 en 12a Dedemsvaart' (uitvoering van de rood voor rood regeling)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 september 2020;

gelet op gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Ommerkanaal 12 en 12a Dedemsvaart' (met als elektronische planversie NL.IMRO.0160.0000BP00352-VG01) ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 10 november 2020.


De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga