

Argumenten

1.1. Er wordt voldaan aan de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit'.

Aan de Maatdijk 3 wordt 819 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit is niet voldoende om aan de sloopnorm van 850 m² te kunnen voldoen. Om aan de sloopnorm te voldoen is een tweede locatie betrokken bij de plannen. Het betreft de locatie aan de Rheezeveenseweg 1 te Heemserveen. Ter plaatse wordt nog eens 180 m² aan landschapsontsierende bebouwing, betreffende een mestilo, gesloopt. De totale slooppoppervlakte komt hiermee op 999 m². Er worden voldoende sloopmeters ingebracht om een compensatiewoning te rechtvaardigen. De sloop is door middel van een sloopverplichting afgehecht.

De karakteristieke geitenstal is niet landschapontsierend. Deze wordt wel gesloopt, maar telt niet mee voor rood-voor-rood sloopmeters. De geitenstal mag dan ook weer terug gebouwd worden met als KGO-investering dat de compensatiewoning in een soortgelijk silhouet als de geitenstal wordt gebouwd.

Tenslotte wordt de huidige woning met boerderijdeel op het perceel Maatdijk 3 gesloopt vanwege de slechte bouwkundige staat. De her te bouwen hoofdwoning krijgt een inhoud van 900 m³. Qua inhoud wordt de vervangende woning niet groter dan de huidige woning met boerderijdeel en is daarmee passend in het landschap.

1.2. Het erf wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

In het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt het perceel landschappelijk ingepast aan de hand van gebiedseigenbeplanting dat passend is binnen het 'Essen en hoevenlandschapstype'.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan. Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet er uitvoering gegeven zijn aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijke kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

1.3. Het aantal woningen is passend in het woonbeleid.

Er wordt netto 1 woning extra toegevoegd. Het aantal extra woningen is in evenwicht met de gevraagde slooppogave en is daarmee passend binnen het woonbeleid.

1.4. De bouw van de compensatiewoning is vanuit milieutechnisch oogpunt verantwoord.

In dit geval liggen de agrarische bouwvlakken (Markeweg 5, Maatdijk 1, Hardenbergerweg 18 en Veenlandweg 9) allen op meer dan 50 meter afstand tot de beoogde woonbestemmingen in het onderhavige plangebied, namelijk respectievelijk 150, 80, 300 en 590 meter. Hierbij wordt gerekend tussen de grens van het agrarisch bouwvlak tot de grens van de woonbestemming.

Agrarische bedrijven worden niet extra belemmerd in hun ontwikkelmogelijkheden omdat de eigenaren van genoemde agrarische bedrijven bij huidige vergunningaanvragen al rekening moeten houden met de woonbestemmingen op de percelen Hardenbergerweg 20, dan wel Maatdijk 5 en Maatdijk 7 in Brucht.

1.5. Er zijn door derden geen zienswijzen ingediend.

De stukken hebben van 23 juli 2020 tot en met 2 september 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Verder hebben de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen aangegeven akkoord te zijn met het voorliggend plan.

2.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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

- op basis van de Legesverordening worden de leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer;
- 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 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 hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Risico's en kanttekeningen

De kans dat er beroep wordt ingesteld is klein, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend. Na afloop van deze bestemmingsplanherziening zal de initiatiefnemer nog een aanvraag omgevingsvergunning (regulier) moeten indienen voor het onderdeel bouwen.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief waarbij de financiële risico's bij de initiatiefnemer liggen.

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

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

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt vermeld 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

Bestemmingsplankaart, regels en toelichting

Raadsbesluit

Zaaknummer: 104164

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Maatdijk 3 Brucht en Rheezeerveenseweg 1 -1a Heemserveen" (uitvoering van de rood-voor-roodregeling)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2020;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Maatdijk 3 Brucht en Rheezeerveenseweg 1 -1a Heemserveen" ongewijzigd vast te stellen met daarbij als ondergrond (O_NL.IMRO.0160.BP00353-dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.BP00353-VGo1).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 6 oktober 2020.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga