

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2155341	Raad	19 december 2017
Documentnummer:	2155344	B. en W.	14 november 2017
Behandeld door:	mw. S. Hoogenkamp		
E-mail:	Sandra.Hoogenkamp@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Beheersverordening 'Correctieve herziening Meerstal 2 Beheersverordening Kloosterhaar'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De beheersverordening 'Correctieve herziening Meerstal 2 Beheersverordening Kloosterhaar' vast te stellen;
- Te bepalen dat deze beheersverordening in werking treedt op de dag na bekendmaking;
- De vaststelling van deze beheersverordening bekend te maken in de Dedemsvaartse Courant en het gemeenteblad.

Inleiding

Op 10 april 2017 is er een verzoek aan de gemeente gedaan om te besluiten de Beheersverordening Kloosterhaar, vastgesteld op 28 februari 2017, buiten werking te stellen op het perceel Meerstal 2 te Kloosterhaar. Verzoeker heeft constateert dat in de Beheersverordening Kloosterhaar een bouwvlak is opgenomen op het perceel Meerstal 2 dat afwijkt van het bouwvlak in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kloosterhaar, De Meerstal', vastgesteld op 24 februari 2005

Naar aanleiding van het verzoek hebben wij op 23 mei 2017 besloten een correctieve herziening op te stellen voor het perceel Meerstal 2 Kloosterhaar. Door middel van voorliggende herziening zal het bouwvlak op het perceel Meerstal 2 alsnog worden gesitueerd overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen goot- en bouwhoogte.

Beoogd effect

De geconstateerde omissie te herstellen van de op 28 februari 2017 vastgestelde Beheersverordening Kloosterhaar.

Argumenten

Bij ons besluit van 23 mei 2017 hebben wij in overweging genomen de onderbouw van verzoeker alsmede hetgeen door de eigenaar van de kavel naar voren is gebracht.

Verzoeker heeft in zijn brief het volgende opgemerkt:

- De beheersverordening dient een conserverend karakter te hebben en is geen instrument om wijzigingen in een bestemmingsplan aan te brengen van deze omvang. Door het vaststellen van de beheersverordening wordt voorbij gegaan aan zijn belangen en mogelijkheden om bezwaren kenbaar te maken. Indien nodig zal hij de rechter vragen de beheersverordening onverbindend te verklaren.
- De wijziging schaadt de belangen van de gemeente omdat er minder bouwgrond wordt verkocht.
- De wijziging schaadt zijn belangen omdat door de verschuiving van het bouwvlak een verminderd uitzicht voor hem ontstaat en een aantasting van het woongenot. De woning kan op deze wijze namelijk verder naar het zuidoosten worden gebouwd, wat een negatieve invloed heeft op de zichtlijnen vanuit zijn woning.

De eigenaar van de kavel brengt daar in zijn brief het volgende tegenin:

- De betrokken bouwkvael staat al sinds 2009 in de verkoop. De verkoop omvat ook de verplichting om een strook van circa 265 m² van de gemeente Hardenberg aan te kopen in verband met de rooilijn en grootte van het bouwvlak. De situering van het bouwvlak bemoeilijkt de verkoop van de bouwkvael. Hij is in dat opzicht tevreden met de verschuiving van het bouwvlak in zuidoostelijke richting, zodanig dat het bouwvlak geheel op zijn eigendom ligt.
- In het verleden was het de intentie van de gemeente om aan de zuidzijde van de Meerstal meerdere kavels uit te geven. Daar heeft niet iedere grondeigenaar medewerking aan willen verlenen, waardoor alleen deze kavel Meerstal 2 is overgebleven. Hij verwacht niet dat daar in de toekomst verandering in komt. Ruimtelijk gezien is de verschuiving van het bouwvlak in zuidoostelijke richting dan ook logisch.
- De gemeente heeft er ook belang bij dat de bewuste bouwkvael spoedig verkocht wordt. Als alle kavels in de Meerstal zijn uitgegeven, dan kan namelijk pas overgegaan worden tot het woonrijp maken.
- De bezwaren van verzoeker zijn eenzijdig. Verzoeker heeft de mogelijkheid gehad om zijn zienswijze tegen de beheersverordening kenbaar te maken, maar heeft daarvan geen gebruik gemaakt.

Reactie gemeente

Wij hebben de reacties in overweging genomen en besloten tot het opstellen van de correctieve herziening, op basis van de volgende argumenten:

1. *Met de beheersverordening kan ruimtelijk niet méér mogelijk worden gemaakt dan wat het geldende bestemmingsplan toestond.*

Op grond van artikel 3.38 Wro heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een beheersverordening vast te stellen. De beheersverordening geldt als eenvoudig alternatief voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De bevoegdheid tot het vaststellen van een beheersverordening is wel duidelijk begrensd. Zo kan met de beheersverordening ruimtelijk niet méér mogelijk worden gemaakt dan wat het geldende bestemmingsplan toestond op het moment van de vaststelling van de beheersverordening. Bij de digitalisering van de analoge plankaart is de bouwkvael echter verschoven in zuidoostelijke richting en vergroot. Dit is niet toegestaan omdat de beheersverordening er op gericht is de bestaande planologische situatie te bevriezen.

2. *Stedenbouwkundig gezien is de bouwkvael zoals oorspronkelijk gesitueerd aan de Meerstal het meest verantwoord.*

Niet uit te sluiten valt dat in de toekomst alsnog overeenstemming wordt bereikt met grondeigenaren en er een afronding van het woongebied aan de zuidzijde van de Meerstal kan plaatsvinden. Om die reden is de situering van de bouwkvael overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kloosterhaar, De Meerstal' stedenbouwkundig gezien het meest verantwoord.

3. *Het woonrijp maken van woonwijk De Meerstal hoeft niet te wachten op de verkoop van onderhavige kavel.*

Er is wel vaker sprake van een bouwlocatie in een bestaand woongebied. De verkoop van de orde zijnde kavel hoeft het woonrijp maken van woonwijk De Meerstal niet in de weg te staan.

Op grond van bovenstaande overwegingen wordt uw raad voorgesteld de beheersverordening 'Correctieve herziening Meerstal 2 Beheersverordening Kloosterhaar' vast te stellen.

Risico's

Niet van toepassing

Financiën

Deze herziening komt ten laste van het budget van het actualisatieprogramma bestemmingsplannen.

Communicatie

De vaststelling van de beheersverordening zal worden bekend gemaakt in de Dedemsvaartse Courant en het gemeenteblad. De beheersverordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Bijlage

- Beheersverordening 'Correctieve herziening Meerstal 2 Beheersverordening Kloosterhaar'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2155341

Documentkenmerk: 2155344

Onderwerp: Beheersverordening 'Correctieve herziening Meerstal 2 Beheersverordening Kloosterhaar'.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2017;

Besluit:

- De beheersverordening 'Correctieve herziening Meerstal 2 Beheersverordening Kloosterhaar' vast te stellen;
- Te bepalen dat deze beheersverordening in werking treedt op de dag na bekendmaking;
- De vaststelling van deze beheersverordening bekend te maken in de Dedemsvaartse Courant en het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 19 december 2017.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders