

Collegevoorstel

Zaaknummer: 2250055

Datum college 1 mei 2018

Documentnummer: 2250061

Behandeld door: dhr. G.K. van Ittersum

E-mail: Gerlof.vanIttersum@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Haarweg 5 Bergentheim" (omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming in het kader van Rood voor Rood)

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Haarweg 5 Bergentheim" ongewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op 11 juli 2017 hebben wij een verzoek om een formele planologische procedure ontvangen voor het perceel Haarweg 5 in Bergentheim. De initiatiefnemer is voornemens de Rood voor Rood regeling toe te passen op zijn perceel. Er is gesteld dat het voormalig agrarisch perceel landschapontsierende bebouwing heeft en dat de Rood voor Rood regeling goed past bij dit perceel. Dit houdt in dat alle landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt en dat er één compensatiewoning mag worden terug gebouwd.

Beoogd effect

Door de toepassing van de Rood voor Rood regeling wordt een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd aan de Haarweg 5 in Bergentheim.

Argumenten

Initiatiefnemer is woonachtig op het voormalig agrarisch erf aan de Haarweg 5 te Bergentheim, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het erf bestaat uit één woning met een bijgebouw, en twee pluimveestallen. Doordat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, hebben de bedrijfsgebouwen geen functie meer. Het voornemen bestaat om deze bebouwing (totale oppervlakte 1.140 m²) te slopen.

Bestemmingsplan

Momenteel kent het perceel de bestemming 'Bedrijf – Besloten heideontginningslandschap'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 40 (Wonen – Besloten heideontginningslandschap), en de bouw van één extra woning toe te staan.

Wel moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

1. Het agrarisch bouwvlak moet verwijderd worden;
2. Op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vast staat dat alle landschapontsierende voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, dat deze te slopen bedrijfsgebouwen een minimale gezamenlijke oppervlakte hebben van 850m² en niet worden terug gebouwd;
3. Er moet worden voldaan aan alle eisen vanuit milieu (denk aan afstanden tot andere agrarische bedrijven en geluid);
4. De inpassing van het erf in het landschap dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Aan de bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan en zijn uitgewerkt in het wijzigingsplan. De sloopopgave en de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn privaatrechtelijk geregeld.

Financiën

Voor de behandeling van de formele planologische procedure, in dit geval een procedure wijzigingsplan, worden de leges op basis van de kostenbegroting in rekening gebracht. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit houdt in dat eventuele kosten van planschade verhaald kunnen worden bij de initiatiefnemer.

Communicatie

Op 20 februari 2018 hebben wij ingestemd met het starten van de wijzigingsprocedure. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf woensdag 28 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 10 april 2018. Een ieder kon een zienswijze indienen, van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan.

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.

Bijlagen

- Vaststellingsbesluit
- Wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Haarweg 5 Bergentheim"

Document kenmerk: 2250079

Zaak kenmerk: 2250055

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Haarweg 5 Bergentheim" (omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming in het kader van Rood voor Rood)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;

Gezien het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Haarweg 5 Bergentheim" en het collegevoorstel d.d. 01 mei 2018, documentkenmerk 2250061;

Overwegende:

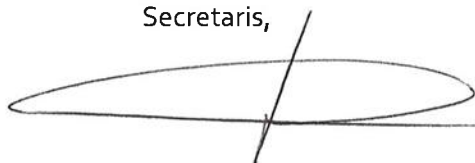
- dat de bestemming 'Bedrijf – Besloten heideontginningslandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" voor dit perceel in artikel 40 een wijzigingsbevoegdheid regelt voor ons college om de bestemming te wijzigen naar Wonen- Besloten heideontginningslandschap;
- dat aan de wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader is gekoppeld en gebleken is dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan;
- dat het ontwerp wijzigingsplan vanaf woensdag 28 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en waarbij de gelegenheid is geboden een zienswijze bij ons naar voren te brengen;
- dat er geen zienswijzen over het ontwerp wijzigingsplan zijn binnengekomen;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 9 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg"

Besluit:

- Het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Haarweg 5 Bergentheim" ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.WBP00025-VGo1);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

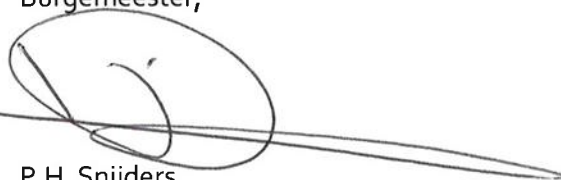
Hardenberg, 1 mei 2018,

Secretaris,



J.M.G. Waaijer MBA

Burgemeester,



P.H. Snijders