

Aan de gemeenteraad

Verzenddatum:

Raadsvergadering: 13 december 2012

Agendapunt:

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Hooghalen – Laaghalerveen 16a (ruimte voor ruimte)'

Behandelend ambtenaar: T. van Hoek

Telefoon: 409

E-mailadres: t.vanhoek@middendrenthe.nl

Portefeuillehouder: J. Pit

Programma('s)

- ☐ Burger en bestuur
- ☐ Werk
- ☐ Veiligheid
- ☐ Onderwijs en jeugd
- ☒ Bouwen, wonen en milieu
- ☐ Openbare ruimte
- ☐ Vrije tijd
- ☐ Zorg en welzijn
- ☐ Algemene middelen

Voorstel:

De gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingsplan "Hooghalen – Laaghalerveen 16a (ruimte voor ruimte)" met IMRO-code NL.IMRO.1731.Laaghalerveen16aHH-VST1 met bijbehorend beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen;
2. het vastgestelde bestemmingsplan bekend te maken en ter inzage te leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting:

Laaghalerveen 16a te Hooghalen heeft op dit moment een woonfunctie en een agrarische functie. Er staat een woning met bijgebouwen en een kassencomplex. De kassen beslaan een oppervlak van circa 3.000 m². In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling willen de initiatiefnemers de kassen op het perceel slopen en in ruil daarvoor de ruimte bieden aan een nieuwe woning.

Het ontwerpbestemmingsplan hiervoor heeft vanaf 13 september 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook gereed om gewijzigd vastgesteld te worden.

1. Onderwerp

Op de locatie Laaghalerveen 16a te Hooghalen staat een woning met daarbij een kassencomplex. De woning is gesitueerd in het westelijk deel van het gebied. Het kassencomplex is gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied. De kassen beslaan een oppervlak van circa 3.000 m².

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling willen de eigenaren de kassen op het perceel slopen en in ruil daarvoor de ruimte bieden aan een nieuwe woning. Bij het realiseren van de nieuwe woning wordt het perceel gesplitst.

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch – Tuinbouw (bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe). Deze bestemming kent geen wijzigingsbevoegdheid om de ruimte voor ruimte regeling toe te passen. Daarom moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

De compensatiewoning zal op de plaats komen waar de kas heeft gestaan. De bebouwing op het nieuwe perceel bestaat uit een woning van 250 m² en een bijgebouw van 100 m², waarbij het bijgebouw ondergeschikt is aan de woning en achter de voorgevel van de woning is geprojecteerd. Het perceel wordt ontsloten door een inrit die directe aansluiting vindt op de weg Laaghalerveen.

Omdat de nieuwe woning binnen de geluidszone van het TT-circuit komt, is een besluit hogere grenswaarden noodzakelijk. Het besluit hogere grenswaarden is inmiddels door ons vastgesteld.

Voor het perceel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij de opzet van het erf en de erfinrichting zijn de landschappelijke lijnen als vertrekpunt genomen. Door de woning in de tweede lijn te leggen is de ontwikkeling als nieuwe fase in het lint herkenbaar. Er wordt gekozen voor een kleurgebruik en materialisering die past in de omgeving en in het landschap. Soberheid, een eenvoudig zadeldak en veel hout zijn de sleutelwoorden.

2. Voorstel en wijzigingen

Wij adviseren u om in te stemmen met het bestemmingsplan. Met het voorgestelde plan verdwijnen de landschapsontsierende kassen en voorkomen we leegstand en verval van de kassen. Het gekozen plan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

Wij hebben op 4 september 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Hooghalen – Laaghalerveen 16a (ruimte voor ruimte)' vastgesteld. Vervolgens heeft dit zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook gereed om ongewijzigd vastgesteld te worden.

Na de zienswijzenperiode kwam aan het licht dat per abuis in de regels bij het ontwerpbestemmingsplan de bouwmogelijkheden van de bestaande woning op het perceel beperkt zijn tot de huidige omvang van de woning. Dit is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied. Daarom is een ambtshalve wijziging toegepast op het bestemmingsplan 'Hooghalen – Laaghalerveen 16a' waarbij de bouwmogelijkheden voor de bestaande woning gelijk zijn gemaakt aan het normale regime van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het project is voor de gemeente kostenneutraal. De initiatiefnemers dragen alle kosten. De initiatiefnemers en de gemeente hebben een planschade- en uitvoeringsovereenkomst afgesloten. Daarmee is verzekerd dat alle planschade- en exploitatiekosten door de initiatiefnemers worden gedragen. Gelet op het vorenstaande is er in dit geval geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen. In de overeenkomst is ook de naleving van het inrichtingsplan afgedwongen.

3. Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal **binnen zes weken** gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het zal worden gemaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemers. Vervolgens zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Stukken ter inzage:

- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris, de burgemeester,

mr. T. Stelpstra

J. Broertjes

Advies raadscommissie: