

Intern stuk nr. 151348	
Opberging	Par.

Nota aan B&W <input type="checkbox"/>	Raadsvoorstel <input checked="" type="checkbox"/>	Uitgaande brief <input type="checkbox"/>	Overige stukken <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	--	--

Datum b&w: 10 augustus 2010	Embargo: ja/nee tot d.d.	O.R.: ja/nee	Actieve informatieplicht: ja/nee
-----------------------------	--------------------------	--------------	----------------------------------

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Collendoornerdijk 3 te Collendoorn

Advies: de raad voorstellen:

1. de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn" ongewijzigd vast te stellen;
 2. het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn" vast te stellen als een aanvulling op de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi' en als richtlijn voor welstandsadvisering;
 3. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- overeenkomstig het ontwerpraadsvoorstel en -besluit.

Afdeling:	Naam opsteller:	Tel.nr. opsteller:	Naam portefeuillehouder	Paraaf afdelingshoofd/ directie	Paraaf portefeuillehouder
RE	S. Keuter	0523-289541	D.T. Prinsse		

	Burgemeester	Wethouder Prinsse	Wethouder De Vent	Wethouder Janssen	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					

(in te vullen door de secretaris)

Besluit d.d.

No.: 2010/SSCH/153483
Afdelingshoofd: G. Karstens

Raad: 7 september 2010

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
Collendoornerdijk 3 te Collendoorn

Stuknr.: 151348

Hardenberg, 10 augustus 2010

algemeen

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Hardenberg een verzoek ingediend voor de bouw van een vervangende woning met bijgebouw op het perceel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn, ten westen van het huidige erf. Het huidige erf met bebouwing zal verdwijnen. Dit initiatief maakt onderdeel uit van het project Marslanden fase II. Het betreft een verplaatsing van de woning vanuit de Es naar de rand van de Es en is de eerste woning die in het plangebied van Marslanden II gebouwd gaat worden. Het (woon)perceel is nu gelegen midden in het plangebied en zal naar de rand, direct aan de Collendoornerdijk, worden verplaatst.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de beeldkwaliteit te waarborgen van de nieuwe bebouwing. Het betreft een aanvulling op de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi' en dient als richtlijn voor welstandsadviesing.

De digitale versie van de plannen is te raadplegen op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beeldkwaliteitsplan

Momenteel is een herijking van welstand en ruimtelijk beleid gestart. In vele gevallen is de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan niet wenselijk of nodig.

In dit concrete geval is echter geoordeeld dat de geldende welstandsnota en structuurvisie om een aantal redenen aanvulling nodig heeft:

- een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen, passend bij het gebied Marslanden fase II, waaraan de toekomstige bebouwing moet voldoen, kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd;
- het beeldkwaliteitsplan betreft een uitwerking en aanscherping van de welstandsnota. Het gestelde in het BKP is conform de welstandsnota en de structuurvisie Marslanden Fase II;
- het is wenselijk dat de historische kenmerken van de Collendoornerdijk worden beschermd. De Collendoornerdijk is namelijk één van de oudste wegen in de regio en het zou volgens de provincie goed zijn dat deze historische kenmerken mee worden genomen in het nieuwe beeld van de Collendoornerdijk.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Exploitatieovereenkomst

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht op grond van artikel 6.12 Wro dat de gemeenteraad een besluit neemt over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan als het gaat om een bouwplan. Samen met de vaststelling van dit bestemmingsplan dient de raad hierover een besluit te nemen.

Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over een exploitatieovereenkomst in de zin van artikel 6:24 Wro. De initiatiefnemer betaalt aan de gemeente een bijdrage in de door de gemeente al gemaakte en de nog te maken plan(voorbereidings)kosten en toezichtkosten. Daarnaast betaalt de initiatiefnemer de gemeente de kosten, die gemoeid zijn als de gemeente gehouden is tot het betalen van een tegemoetkoming in de planschade op grond van artikel 6.1 van de Wro. Ook de kosten, die door de gemeente ter zake van de (onafhankelijke) externe advisering moeten worden gemaakt, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het is niet nodig op grond van artikel 6.12, lid 1 en 2 Wro een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- met initiatiefnemer privaatrechtelijke overeen is gekomen dat de planschadekosten en de procedurekosten te zijnen laste komen door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst;
- er verder geen gemeentelijke kosten gemoeid zijn bij de vergroting van het bouwvlak;
- het stellen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk wordt geacht;
- het stellen van regels of een uitwerking van de regels niet noodzakelijk wordt geacht.

overleg

Het bestemmingsplan is aan diverse instanties en instellingen voorgelegd voor commentaar. Voor zover er sprake was van relevante opmerkingen, is het plan aangepast. Een samenvatting treft u aan in hoofdstuk 7 van de plantoelichting.

ontwerpplan

Vanaf 29 april 2010 heeft het beeldkwaliteitsplan als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vanaf 13 mei 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is binnen de termijn gebruik gemaakt door de bewoners van Collendoornerdijk 5 te Collendoorn.

Zienswijzen bestemmingsplan

1.0 Opmerkingen

- Wij moeten ons vrije uitzicht inleveren. Indien er iets met de nieuwbouw geschoven wordt kunnen wij en de nieuwe bewoners optimaal genieten van het vrije uitzicht. Er zijn voldoende alternatieve locaties, waarbij meer rekening gehouden kan worden met ons als huidige bewoners en daarnaast ook het woongenot van de huidige en de nieuwe bewoners kan verhogen. Wanneer er iets geschoven wordt en de nieuwbouw gepland wordt tegenover weiland/groen kunnen huidige en nieuwe bewoners optimaal genieten van het vrije uitzicht.
- Wij betwijfelen of de geurcontour wel klopt. Er worden geen afstanden in meters genoemd, ook heeft de contour een vreemde (niet ronde) vorm. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de hindercontouren uit de Structuurvisie Marslanden Fase II. Het lijkt er op dat de contouren zijn aangepast om de woningbouw mogelijk te maken.
- In het akoestisch onderzoek staat dat de woning 20 meter uit de weg moet worden gebouwd. De woning staat gepland op 16 meter.

1.1 Reactie gemeente

- *Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid. Voor het plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben tot de conclusie geleid dat de invulling van het plangebied zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan aanvaardbaar is. Het uitzicht vanuit de woning aan de Collendoornerdijk 5 zal veranderen. Wij zijn echter van mening dat deze verandering niet leidt tot een onaanvaardbare situatie en dat het plan blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden zijn afgewogen en meegenomen in de diverse onderzoeken en in de ruimtelijke onderbouwing zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemers van het plan is gekeken naar de meest geschikte locatie voor de vervangende bouw van de woning. Geschiktere alternatieve locaties zijn niet voorhanden en maken ook geen onderdeel uit van dit plan.*
Zienswijze wordt niet overgenomen.
- *De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor geur vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Voor toetsing wordt gebruik gemaakt van het (berekenings-) verspreidingsmodel V-Stacks-vergunning. In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is het gebruik van V-Stacks vergunning verplicht gesteld. Bij deze berekening worden de navolgend gegevens, van de bron van het geuremitterende bedrijf, ingevoerd: de plaats van het emissiepunt, de hoogte van het emissiepunt, de*

gemiddelde gebouwenhoogte, de snelheid van de uittredende lucht en het aantal odeur van de dieren waarvan de lucht wordt afgezogen. In de Rgv zijn de geuremissiefactoren per dier vastgesteld.

Dat de geurcontour geen ronde cirkel is wordt veroorzaakt doordat in het programma V-Stack-vergunning de ruwheid van het terrein en de gemiddelde windrichting ter plaatse al zijn verwerkt. Deze factoren zorgen er voor dat er een grillige contour ontstaat. Deze contour is niet te beïnvloeden, maar wordt gemaakt door V-Stacks.

De ruwheidfactor is een maat voor de hoeveelheid bebouwd oppervlak in de omgeving en de hoogte van deze bebouwing. Ook bomen etc. hebben invloed op de ruwheid.

Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie Marslanden II waren de wettelijke geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. Voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom gold de geurnorm van 2 odeur en voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom was dit 8 odeur.

Op grond van artikel 6 Wgv is de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg" opgesteld. Deze is op 17 november 2009 vastgesteld en op 26 november 2009 in werking getreden. In deze verordening zijn de wettelijke geurnormen aangepast. Een kaart met de gewijzigde geurnormen is bijgevoegd.

Een andere reden voor het feit dat er een gewijzigde contour kan worden gevormd is de versie van V-Stacks waarmee gerekend is. In principe wordt met de meest recente versie gerekend. De eerste versie van V-Stacks was van 22 december 2006. Nadien zijn er meerdere wijzigingen geweest. De laatste versie is van 2 april 2010. In een gewijzigde versie kan onder meer de ruwheidfactor zijn gewijzigd, dit geeft ook een gewijzigde geurcontour.

Zienswijze wordt niet overgenomen.

- *In het akoestisch onderzoek en in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 5.1., is opgenomen dat de 48 dB geluidscontour op ongeveer 20 meter van uit de as van de weg ligt. De afstand wordt dus niet gemeten vanaf de rand van de weg, maar vanuit het midden van de weg. De nieuwe woning wordt op een grotere afstand dan 20 meter uit de as van de Collendoornerdijk gerealiseerd, de normen uit de Wet geluidhinder worden daarom niet overschreden.*

Zienswijze wordt niet overgenomen

voorstel

Wij stellen u voor:

1. de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn" ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn" vast te stellen als een aanvulling op de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi' en als richtlijn voor welstandsadvisering;
3. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

overeenkomstig het ontwerpraadsvoorstel en –besluit.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Bijlagen:

- bestemmingsplan met als bijlage 1 het beeldkwaliteitsplan
- ontvangen zienswijze

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Collendoornerdijk 3 te Collendoorn

Stuk nr. 151348

De raad van de gemeente Hardenberg;

overwegende,

dat het ontwerp van de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn" vanaf 13 mei 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat schriftelijk een zienswijze is kenbaar gemaakt door de bewoners van Collendoornerdijk 5 te Collendoorn;

dat het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn" vanaf 29 april 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat er geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt tegen het beeldkwaliteitsplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 augustus 2010, nr. 2010/SSCH/153483;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

met overname van de motivering volgens het voorstel van burgemeester en wethouders:

de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn" ongewijzigd vast te stellen,

en daarbij te reageren op de ontvangen zienswijze overeenkomstig de overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00033-VG01) hiervan.

geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;

het beeldkwaliteitsplan "Randvoorwaarden kavel Collendoornerdijk 3 te Collendoorn" ongewijzigd vast te stellen als een aanvulling op de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi' en als richtlijn voor welstandsadviesing.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 7 september 2010.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,

ruimte

College van B&W
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Gemeente Hardenberg

21 JUNI 2010

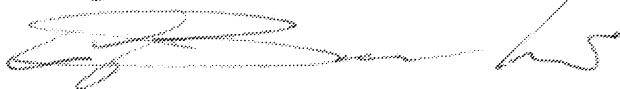
Ingekomen

Hardenberg, 16 juni 2010

Betreft: Zienswijze Ontwerp-Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Marslanden fase II, Collendoornerdijk 3 Collendoorn

- Wij moeten ons vrije uitzicht inleveren. Indien er iets met de nieuwbouw geschoven wordt kunnen wij en de nieuwe bewoners optimaal genieten van het vrije uitzicht. Er zijn voldoende alternatieve locaties.
- Wij betwijfelen of de geurcontour wel klopt. Er worden geen afstanden in meters genoemd, ook heeft de contour een vreemde (niet ronde) vorm. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de hindercontouren uit de Structuurvisie Marslanden Fase II. Het lijkt er op dat de contouren zijn aangepast om de woningbouw mogelijk te maken.
- In het akoestisch onderzoek staat dat de woning 20 meter uit de weg moet worden gebouwd. De woning staat gepland op 16 meter.

Hoogachtend,



... bijlage

G. Bouwhuis en H.G.J. Bouwhuis-Geerligs
Collendoornerdijk 5
7798 CJ Collendoorn