

Argumenten

Inleiding

Al vele jaren wordt in Sibculo gesproken over de nieuwbouw van woningen. Daarvoor waren twee locaties in beeld: de locatie 'Voor de Akkers' (nabij de Gemeenteweg) en een locatie nabij het Kloosterterrein. Op 25 oktober 2016 is door uw gemeenteraad besloten om in eerste instantie 9 woningen te gaan bouwen op het terrein nabij het voormalige klooster. Daarbij is door de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelen van een eerste fase van maximaal 9 woningen, mits de behoefte wordt aangetoond door middel van voorlopige koopovereenkomsten. In aanvulling daarop is besloten dat in het lint aan de Gemeenteweg maximaal 4 kavels worden gerealiseerd voor de vrije verkoop.

Ontwikkeling

In navolging op het besluit van 25 oktober 2016 heeft de Stichting Stuwend Sibculo een bouwplan ontwikkeld voor het gehele terrein nabij het voormalige Klooster. Het gaat om een plan voor in totaal 14 woningen (4 vrijstaande woningen en 10 woning in rijtjes van 3 of 4). Uit onderzoek van de Stichting is gebleken dat veel vraag is naar deze woningen. De Stichting heeft inmiddels voorlopige koopcontracten gesloten voor vrijwel alle 14 woningen.

Op basis hiervan is er voor gekozen om in eerste instantie uitsluitend het gebied nabij het voormalige Klooster te ontwikkelen en om het gehele plangebied in één keer te ontwikkelen.

Bestemmingsplan

Het voorliggende concept van het bouwplan is vertaald in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Sibculo, woningbouw Kloosterterrein' heeft het plangebied een viertal bestemmingen gekregen:

- De bestemming 'groen' is gegeven aan een strook grond welke zal dienen als buffer tussen de bestaande woningen aan de Kerkstraat en de Grachtstraat. Door deze strook de bestemming 'groen' te geven wordt gewaarborgd dat in deze strook niet gebouwd wordt en dat er een groene buffer als afscheiding blijft.
- De bestemming 'tuin' is gegeven aan gronden aan de voorkant van de te bouwen woningen en aan gronden langs de nieuw aan te leggen toegangsweg. Deze bestemming voorkomt dat deze gronden bebouwd kunnen worden.
- De bestemming 'verkeer' is toegekend aan de gronden waarop wegen en parkeerplaatsen aangelegd worden.
- De bestemming 'wonen' is toegekend aan de toekomstige woonkavels. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd mogen worden. Binnen de bouwvlakken zijn aanduidingen opgenomen die aangeven hoeveel woningen gebouwd mogen worden en hoe hoog deze woningen mogen worden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de verantwoording van het plan opgenomen. Belangrijke items daarbij zijn de verantwoording van het te bouwen aantal woningen (toetsing aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV) en het gemeentelijke woningbouwprogramma) en de flora en fauna. Wat betreft flora en fauna is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verleend (door de provincie Overijssel). Daarnaast heeft de provincie Overijssel een kapvergunning verleend voor het kappen van bomen.

Omgevingsvergunning

Op 29 juni 2018 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de bouw van 10 geschakelde woningen. Op basis van deze aanvraag is een ontwerpvergunning opgesteld. Eind 2019 heeft de aanvrager een gewijzigde vergunningsaanvraag ingediend. De aanvrager heeft er voor gekozen om de woningen gasloos te gaan bouwen. Dit heeft gezorgd voor enkele aanpassingen aan de woningen.

Het gasloos bouwen heeft ook tot gevolg dat de stikstofemissie op omliggende gevoelige natuurgebieden minder is dan of gelijk is aan 0,00 mol per hectare per jaar. Het plan voldoet daarmee aan de wettelijke eisen die op dit punt worden gesteld.

Coördinatie

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk om de procedure voor een omgevingsvergunning en het bestemmingsplan te combineren. Dit betekent dat de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van de besluiten wordt gebundeld.

Tegen de vaststelling van de besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) dient in één keer beroep te worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning hebben in het voorjaar van 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Sibculo, woningbouw Kloosterterrein' en het ontwerp van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 geschakelde woningen op de percelen Monnikshof 3 t/m 12 (doorlopend) te Sibculo. Bijgevoegd treft u deze notitie aan. De ingekomen zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel is het bestemmingsplan ambtelijk aangepast in die zin dat de bouwvlakken voor enkele te bouwen woningen zijn aangepast.

Het bestemmingsplan kan nu door uw gemeenteraad vastgesteld worden. Direct na vaststelling kan de omgevingsvergunning door ons college verleend worden.

Risico's en kanttekeningen

Bij deze procedure horen de gebruikelijke risico's (vaststelling door gemeenteraad en beroep bij de Raad van State).

Financiën

Exploitatieovereenkomst

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de inhoud van het plan, de wijze van bouw- en woonrijp maken, de bestemmingsplanprocedure en de exploitatiebijdrage. Deze afspraken zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. De initiatiefnemer maakt het plangebied zelf bouw- en woonrijp. Het bouw- en woonrijpplan maakt als bijlage onderdeel uit van de exploitatieovereenkomst.

In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat in het gebied maximaal 14 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is door de initiatiefnemer aangeleverd. De gemeente zal zich inspannen om de procedure voortvarend te laten verlopen.

De overeenkomst is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Verwerking persoonsgegevens

De persoonsgegevens van de aanvrager zijn gebruikt ten behoeve van het opstellen van een exploitatieovereenkomst.

De persoonsgegevens van de indieners van een zienswijze zijn niet opgenomen in het zienswijzenverslag. Deze persoonsgegevens worden uitsluitend gebruikt voor het verzenden van schriftelijke informatie over het verloop van de procedure.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. Zij hebben ingestemd met dit ontwerpbestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan zal ook aan de provincie worden voorgelegd.

De indieners van een zienswijze zijn schriftelijk geïnformeerd over het verloop van de procedure. Ze zijn daarbij onder andere uitgenodigd om een toelichting te geven op hun zienswijze tijdens de oriënterende ronde van de gemeenteraadsvergadering. Daarnaast zullen zij worden geïnformeerd over het besluit van uw gemeenteraad.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Voordat dit gebeurt al het bestemmingsplan eerst worden voorgelegd aan de provincie Overijssel. Deze zal moeten instemmen met de wijzigingen in het plan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

drs. J.W. Wiggers

Bijlagen

- Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
- Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen
- Omgevingsvergunning

Raadsbesluit

Zaaknummer: 22502

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Sibculo, woningbouw Kloosterterrein' en verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van 10 geschakelde woningen op de percelen Monnikshof 3 t/m 12 (doorlopend) te Sibculo

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2020;

gelet op Artikel 3.1 Wro;

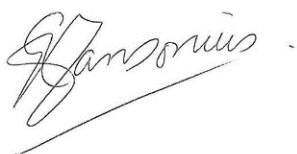
Besluit:

- De ingekomen zienswijzen niet over te nemen.
- Het bestemmingsplan 'Sibculo, woningbouw Kloosterterrein' gewijzigd vast te stellen in die zin dat de bouwvlakken voor enkele te bouwen woningen zijn aangepast, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00300-VG01).
- Kennis te nemen van de door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van 10 geschakelde woningen aan de Monnikshof 3 t/m 12 (doorlopend) in Sibculo.
- De provincie Overijssel vragen om in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 8 april 2020.

De raad voornoemd,

de loco-griffier,



G.J. Jansonius

de voorzitter,



drs. J.W. Wiggers

