

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	162577	College:	9 maart 2021
Behandelaar:	Bodien Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@hardenberg.nl	Raad:	30 maart 2021

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine Esweg 3 Diffelen en Elfde Wijk 22 Rheezerveen' voor het toevoegen van twee wooneenheden met toepassing van een sloopvoorwaarde

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine Esweg 3 Diffelen en Elfde Wijk 22 Rheezerveen' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00361-VG01).
2. Kennis te nemen van de door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen van twee wooneenheden op de percelen Kleine Esweg 3 en 5 in Diffelen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op het perceel Kleine Esweg 3 is een rood voor rood-kavel gelegen, waar de compensatiewoning met een inhoud van maximaal 750 m³ nooit is verkocht. De initiatiefnemers hebben ons verzocht om op het perceel één grote woning van 1.100 m³ te mogen bouwen met daarin twee wooneenheden. Voor deze grotere inhoud moeten zij als tegenprestatie 425 m² extra aan landschapsontsierende bebouwing slopen. Deze oppervlakte is gevonden aan de Elfde Wijk 22 in Rheezerveen. Dit perceel wordt daarom ook meegenomen in dit bestemmingsplan.

De Initiatiefnemers hebben gevraagd of wij de omgevingsvergunningen tegelijk met het bestemmingsplan in procedure kunnen brengen door middel van de coördinatieregeling. Vanaf 14 januari 2021 zijn het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunningen ter inzage gelegd. De ter inzage termijn is voorbij en de volgende stap is dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld

Beoogd effect

Het slopen van extra oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing elders, waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt in het gebied. Door medewerking aan dit verzoek wordt het braakliggend terrein bebouwd zoals bedoeld is.

Argumenten

1. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben vanaf 14 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

2. Provincie en waterschap zijn akkoord met het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen zijn voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

3. Het verzoek past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en heeft de bestemming 'wonen - essen- en hoevenlandschap'. Volgens de regels van dit bestemmingsplan mag er op dit perceel één woning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 750 m³. Het bouwen van een grotere woning met daarin twee wooneenheden past niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

4. De gebouwen zijn als landschapsontsierend aan te merken.

De landschapsontierende bebouwing behorende bij Kleine Esweg 1 is al eerder gesloopt en was voldoende om een compensatiewoning met een inhoud van maximaal 750 m³ op het perceel Kleine Esweg 3 mogelijk te maken. Nu de initiatiefnemers een woning met een inhoud van maximaal 1.100 m³ mogelijk willen maken, moet hiervoor tenminste 425 m² aan landschapsontierende bebouwing extra gesloopt worden. Dit is gevonden op het perceel Elfde Wijk 22 in Rheezeveen. De varkensstal kan door de situering op het erf (haaks op de boerderij) worden aangemerkt als landschapsontierend. Ook de mestilo op het erf wordt gesloopt. In totaal wordt er 525 m² gesloopt. Dit perceel krijgt in dit bestemmingsplan een woonbestemming i.p.v. een agrarische bestemming. Hiermee worden de bouw mogelijkheden voor de gesloopte oppervlakte weg bestemd.

5. Het plan is stedenbouwkundig verantwoord.

In deze buurt staan meerdere grotere boerderijvolumes. Voorwaarde voor medewerking voor dit plan was dan ook om een boerderijtype met voor en achterhuis te realiseren met daarin de twee wooneenheden. Dit is in dit plan voldoende uit gewerkt. Veel boerderijen staan in deze buurt met de langszijde langs de weg. Er is daarom gekozen om ook de nieuw te realiseren boerderijwoning overeenkomstig dit gegeven te positioneren. De gesloopte boerderij heeft destijds ook zo gestaan. De hoofdinrit voor beide woningen komt aan de Kleine Esweg en er komt een nevenpad (halfverharding of karrespoor) aan de Rheezerweg.

In het ruimtelijke kwaliteitsplan is geborgd dat het erf aansluit op de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

6. Het plan is milieutechnisch verantwoord.

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. Er is geen Nb-wet vergunning nodig voor dit plan. Tevens is gebleken dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt en er dus geen MER procedure gevolgd hoeft te worden.

7. De coördinatieverordening kan worden toegepast.

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld die de mogelijkheid biedt de procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning te combineren (coördinatie regeling).

De coördinatieregeling toepassen houdt in dat de aanvragen om omgevingsvergunning getoetst worden aan het nieuwe planologische kader, in dit geval het bestemmingsplan. De bouwplannen zijn niet in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan en kunnen daarmee de procedure volgen van het bestemmingsplan. Het voordeel van de coördinatieregeling is dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen samen optrekken. Ze liggen gelijktijdig ter inzage en er staan gelijktijdig rechtsmiddelen open.

8. Er dient een besluit Hogere grenswaarde ter inzage te worden gelegd

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de N36 bedraagt ter plaatse van de te realiseren woning hoogstens 53 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden. Er dient gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld ten aanzien van de N36.

Risico's en kanttekeningen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De kans dat er beroep wordt ingesteld is klein.

Financiën

Er is geen exploitatieplan opgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk:

1. op basis van de Legesverordening zijn de leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer;
2. er is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

In de planschadeovereenkomst is geregeld dat kosten die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente moet tegemoetkomen in de schade die ontstaat door het wijzigingsplan, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaaksysteem.

De NAW gegevens zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaaksysteem te sturen naar de initiatiefnemer;
3. een legesfactuur vanuit het programma LEEF te sturen;
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen zijn voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunningen 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.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine Esweg 3 Diffelen en Elfde Wijk 22 Rheezerveen'
- regels bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine Esweg 3 Diffelen en Elfde Wijk 22 Rheezerveen'
- verbeeldingen bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine Esweg 3 Diffelen en Elfde Wijk 22 Rheezerveen'
- bijlagen bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine Esweg 3 Diffelen en Elfde Wijk 22 Rheezerveen'
- omgevingsvergunning Kleine Esweg 3 in Diffelen
- omgevingsvergunning Kleine Esweg 5 in Diffelen
- besluit hogere grenswaarde Kleine Esweg 3 en 5 Diffelen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 162577

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine Esweg 3 Diffelen en Elfde Wijk 22 Rheezerveen' voor het toevoegen van twee wooneenheden met toepassing van een sloopvoorwaarde

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 maart 2021;

gelet op artikel 3.1 Wro;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kleine Esweg 3 Diffelen en Elfde Wijk 22 Rheezerveen' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00361-VG01).
2. Kennis te nemen van de door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen van twee wooneenheden op de percelen Kleine Esweg 3 en 5 in Diffelen.
3. 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 30 maart 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga