

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	441994	College:	17 januari 2023
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	21 februari 2023

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Vilsterborg 4 Holthema (bouw extra woning en de sloop landschapsontsierende bebouwing)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Te reageren op de zienswijzen conform de bijgevoegde zienswijzennota.
2. De beeldkwaliteitseisen, die zijn opgenomen in de toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan vast te stellen als nieuw welstandsbeleid voor dit perceel.
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vilsterborg 4 Holthema' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00396-VGo1, vast te stellen. Hierin zijn de wijzigingen verwerkt zoals aangegeven in de zienswijzennota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vilsterborg 4 Holthema' heeft ter inzage gelegen van donderdag 1 september 2022 tot en met woensdag 12 oktober 2022. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een nieuwe schuurwoning nabij Vilsterborg 4 in Holthema als compensatie voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Er is tijdens de inzagetermijn één zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van een schuurwoning op het perceel Vilsterborg 4 in Holthema en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumenten

Argumenten reageren op de zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is een schriftelijke reactie ontvangen van omwonenden van de nieuwbouwlocatie. Naar aanleiding van de hierin naar voren gebrachte zienswijzen is in overleg met de initiatiefnemer het bestemmingsplan aangepast. Voorgesteld wordt om de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de bijgevoegde zienswijzennota.

Argumenten beeldkwaliteitseisen

Omdat de één-erfgedachte het leidend ontwerpprincipie is zoals in de beleidsnotitie "Erven met Kwaliteit" is opgenomen en de nieuwe woning daarom als schuurwoning gebouwd moet worden dienen de geldende welstandscriteria aangepast te worden. Hiertoe zijn nieuwe beeldkwaliteitseisen geformuleerd en in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Dit nieuwe toetsingskader voor de beoordeling of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand dient ook vastgesteld te worden door uw raad, gelet op artikel 12a Woningwet.

Argumenten vaststellen bestemmingsplan

Het plan is opgesteld met inachtneming van de uitgangspunten uit de beleidsnotitie "Erven met kwaliteit"

- *Er wordt voldaan aan de sloopeisen uit de beleidsnotitie "Erven met Kwaliteit" voor een compensatiewoning.*

Bij asbesthoudende bebouwing moet er 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt om in aanmerking te komen voor één woningbouwkavel. Aan de Vilsterborg 4 in Holthene wordt 486 m² gesloopt. De resterende vereiste sloopmeters (364 m²) zijn verworven van het erf aan de Brinkweg 2a te Bergentheim, waarvoor al op 6 december 2022 een woonbestemming is vastgesteld. De te slopen gebouwen bevatten asbest en hebben geen gebruikswaarde meer. Deze gebouwen zijn aan te merken als landschapsontsierend.

- *De ruimtelijke kwaliteit wordt voldoende verbeterd.*

Er zijn ruimtelijke kwaliteitsplannen opgesteld voor beide locaties, waarbij de landschappelijke kenmerkende waarden als uitgangspunt hebben gediend. Het ruimtelijk kwaliteitsplan voor de Brinkweg 2a in Bergentheim is opgenomen in een separaat bestemmingsplan voor deze locatie, dat op 6 december 2022 al vastgesteld is. De landschapsmaatregelen aan de Vilsterborg 4 in Holthene bestaan uit het aanplanten van gebiedseigen bomen. De uitvoering van de maatregelen is geborgd in het bestemmingsplan, evenals de sloop van de landschapsontsierende bebouwing.

- *De één-erfgedachte wordt in acht genomen.*

De bestaande woning blijft in de vormgeving de belangrijkste woning. De nieuwe woning moet daar ondergeschikt aan zijn en moet in een schuurmodel worden uitgevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan met daarin een ruimtelijk kwaliteitsplan en beeldkwaliteitseisen biedt voldoende waarborgen/kaders dat hieraan zal worden voldaan.

De ontwikkeling is verder niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting op het bestemmingsplan is dit uitgebreid onderbouwd.

Argumenten geen exploitatieplan vaststellen

De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen, onder meer als:

1. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
2. er geen bepaalde verhaalbare kosten zijn;

3. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;
4. de verhaalbare kosten anderszins verzekerd zijn.

Er is sprake van meerdere van de uitzonderingssituaties, zodat besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's en kanttekeningen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Bijdrage aan de sustainable development goals van de Verenigde Naties

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Leven op het land

Toelichting

Het toevoegen van een schuurwoning en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Financiën

De kosten van de behandeling van de aanvraag om een bestemmingsplanherziening worden in rekening gebracht op grond van de legesverordening 2022. De initiatiefnemer is geïnformeerd per brief wat het legesbedrag is en met hem is ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemers hebben het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaaksysteem.

De NAW-gegevens zijn/worden gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. te communiceren met de initiatiefnemers;
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.

De NAW-gegevens van de indiener van de zienswijze worden gebruikt voor contactdoeleinden.

Communicatie

Van de provincie is op 23 juni 2022 en op 21 september 2022 een mail ontvangen dat het ontwerpbestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid en dat er dan ook geen aanleiding is voor een zienswijze.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter kennis gebracht van het waterschap. Van het waterschap is geen reactie ontvangen.

Uitvoering

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt: publicatie in de Toren en het elektronische Gemeenteblad en plaatsing van het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Toelichting
2. Bestemmingsplan Regels
3. Bestemmingsplan Verbeelding
4. Bestemmingsplan bijlage ruimtelijk kwaliteitsplan
5. Bestemmingsplan bijlage beeldkwaliteitseisen
6. Zienswijzennota

Raadsbesluit

Zaaknummer: 441994

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Vilsterborg 4 Holthema (bouw extra woning en de sloop landschapsontsierende bebouwing)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

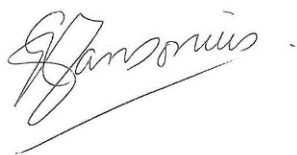
Besluit:

1. Te reageren op de zienswijzen conform de bijgevoegde zienswijzennota.
2. De beeldkwaliteitseisen, die zijn opgenomen in de toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan vast te stellen als nieuw welstandsbeleid voor dit perceel.
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vilsterborg 4 Holthema ' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00396-VGo1, vast te stellen. Hierin zijn de wijzigingen verwerkt zoals aangegeven in de zienswijzennota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 21 februari 2023.

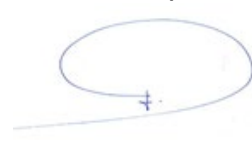
De raad voornoemd,

de loco-griffier,



G.J. Jansonius

de voorzitter,



M.W. Offinga