

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	613840	College:	27 februari 2024
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	26 maart 2024

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Meester Westerhofdijk 1 Hardenberg' (het bouwen van een compensatiewoning)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. te reageren op de zienswijze conform de bijgevoegde zienswijzenota;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Meester Westerhofdijk 1 Hardenberg' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00422-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Er is een aanvraag ontvangen om het bestemmingsplan te herzien voor de locatie Meester Westerhofdijk 1 in Hardenberg. Op het perceel staat een woning (voormalige boerderij) met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en enkele bijbehorende gebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn al enige tijd beëindigd. Doordat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het voornemen is om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bijbehorende gebouwen te slopen. Ter compensatie wordt een woning gebouwd met een inpandig bijgebouw. Bij de bestaande woning wordt daarnaast ook ruimte geboden om weer nieuwe bijbehorende gebouwen terug te kunnen bouwen. De nieuwe woning zal ontsloten worden op de Rodedijk.

Voor de locatie Meester Westerhofdijk 1 in Hardenberg is het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" van toepassing. De locatie heeft al een woonbestemming maar de bouw van een extra woning is op grond van de regels niet toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. Er is tijdens deze inzagetermijn een zienswijze ingediend door het naastgelegen agrarische bedrijf.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor die datum ter inzage is gelegd worden nog afgehandeld volgens het oude recht.

Doelen

De bouw van een compensatiewoning en bijgebouwen planologisch mogelijk maken op het erf aan de Meester Westerhofdijk 1 in Hardenberg onder voorwaarden die strekken tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

Argumenten geen exploitatieplan

1.1 Er is sprake van een of meer van de wettelijke uitzonderingssituaties, zodat besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen

De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen 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. het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

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

Argumenten gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

2.1 Naar aanleiding van de zienswijze is de inrit voor de nieuwe woning verlegd

Er is tijdens de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de nieuw aan te leggen in-/uitrit voor de nieuwe woning. In goed overleg met de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze is de nieuwe in-/uitrit in overeenstemming met alle partijen verplaatst. Het bestemmingsplan kan daarom gewijzigd worden vastgesteld.

2.2 Het plan voldoet aan de doelstellingen van de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd

Om een woning en bijbehorende bouwwerken toe te kunnen staan zal voldaan moeten worden aan de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit'. Deze beleidsnotitie heeft tot doel om landschapsontsierende bebouwing te laten slopen om zo de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Om dit te stimuleren worden ontwikkelmogelijkheden geboden.

Het erf is gelegen in een essen- en hoevenlandschap en niet in een landbouwontwikkelingsgebied waar de ja-mits benadering van toepassing is ten aanzien van het toestaan van nieuwe woningen. In de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' is het uitgangspunt opgenomen dat de herontwikkeling plaatsvindt binnen de contouren van het bestaande erf. De voorgestelde locatie voldoet hieraan. In de beleidsnotitie staat ook dat ter compensatie van de sloop van 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest op het erf één compensatiewoning toegestaan kan worden. Ter plaatse wordt 495 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Dat betekent dat er nog 355 m² elders gesloopt moet worden. Van de locaties Sijsamaweg 6 in Heemserveen en Stobbeplassweg 2 en 4 in Slagharen is in totaal 450 m² aan sloopecompensatie aangekocht. Het bestemmingsplan is voor die locaties al herzien, zodat de gesloopte gebouwen ter plaatse niet terug kunnen worden gebouwd. Verder wordt er nog een oude vervallen kas van 36 m² gesloopt, wordt een gebiedsvreemd hek verwijderd en is een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt om het erf goed landschappelijk in te passen. Het opgestelde ruimtelijk kwaliteitsplan laat zien dat rekening is gehouden met de één-erf-gedachte, onder andere door voor de nieuwe woning te kiezen voor één volume in schuurarchitectuur vergelijkbaar met de oorspronkelijke inrichting van het erf en door het bebouwingscluster compact te houden. De uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is als voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Er wordt in totaal 95 m² meer gesloopt dan vereist. Deze resterende vierkante meters worden ingezet om conform de beleidsnotitie extra vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken bij de woningen mogelijk te maken (schuur voor schuur). Dit betekent maximaal 147 m² aan bijbehorende bouwwerken

voor de nieuwe woning waar normaal 100 m2 is toegestaan en maximaal 194 m2 aan bijbehorende bouwwerken voor de bestaande woning waar normaal 150 m2 is toegestaan.

2.3 Milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering en het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig

Uit de toelichting op het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeksrapporten blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten en de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen.

Risico's en kanttekeningen

In dit stadium kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van 6 weken beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit en de verlening van de omgevingsvergunning bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Leven op het land

Toelichting werelddoelen VN

Er wordt een compensatiewoning en bijgebouwen toegevoegd in het buitengebied en er wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Financiën

De kosten voor het volgen van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer via legesheffing. Bovendien is er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

In de planschadeovereenkomst is geregeld dat eventuele vergoedbare schade, die is ontstaan door de herziening van het bestemmingsplan, kan worden verhaald op de initiatiefnemer.

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 betrokken instanties overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de provincie Overijssel en het waterschap. De provincie heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan past in hun ruimtelijk beleid. Het waterschap heeft geen reactie gegeven.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt vermeld 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

1. Bestemmingsplan - REGELS
2. Bestemmingsplan - TOELICHTING
3. Bestemmingsplan - VERBEELDING
4. Bestemmingsplan - REGELS B1 LIK
5. Bestemmingsplan - REGELS B2 SLOOPOPGAVE
6. Bestemmingsplan - REGELS B3 RUIMT KWALITEITSPLAN
7. Bestemmingsplan - REGELS B4 ST. V. BEDRIJFSACTIVITEITEN
8. Bestemmingsplan - TOELICHTING B1 RUIMT KWALITEITSPLAN
9. Bestemmingsplan - TOELICHTING B2 AKOESTISCH ONDERZ.
10. Bestemmingsplan - TOELICHTING B3 BODEMONDERZOEK
11. Bestemmingsplan - TOELICHTING B4 GEURONDERZOEK
12. Bestemmingsplan - TOELICHTING B5 NATUURONDERZOEK
13. Bestemmingsplan - TOELICHTING B6 WATERTOETS
14. Zienswijzenota

Raadsbesluit

Zaaknummer: 613840

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Meester Westerhofdijk 1 Hardenberg' (het bouwen van een compensatiewoning)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2024;

gelet op artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op artikel 1.7 van de Vangnetregeling Omgevingswet;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. te reageren op de zienswijze conform de bijgevoegde zienswijzenota;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Meester Westerhofdijk 1 Hardenberg' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00422-VGo1 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 26 maart 2024.

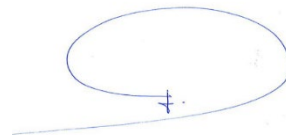
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga

Zienswijzennota

Bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Meester Westerhofdijk 1 Hardenberg"

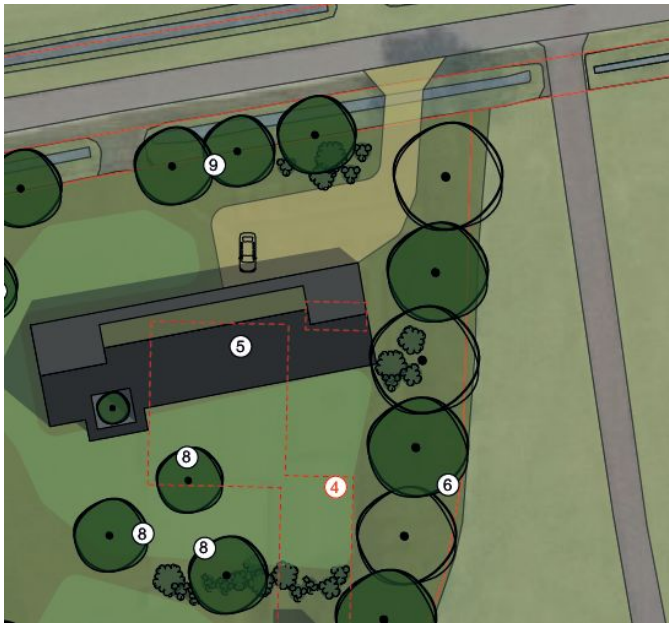
Inleiding

Op woensdag 29 november 2023 is bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Meester Westerhofdijk 1 Hardenberg" ter inzage ligt tot donderdag 10 januari 2024 en dat in deze periode iedereen een zienswijze mag indienen. Op 10 januari 2024 is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend door de eigenaar van aan het plangebied grenzende gronden. Deze gronden liggen ten oosten van het plangebied en horen bij een agrarisch bedrijf. De zienswijze is ingediend binnen de inzagetermijn. Hieronder is de zienswijze beschreven, gevolgd door een reactie en een advies.

Beoordeling zienswijze

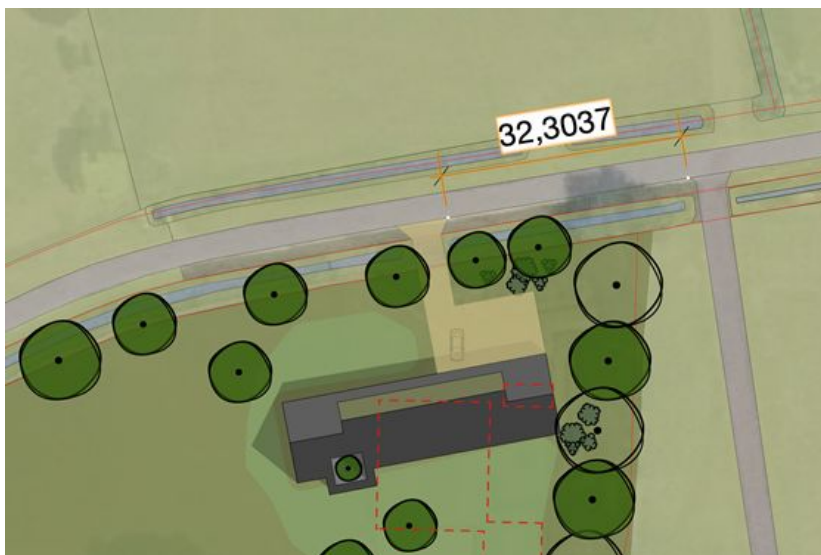
Ingediende zienswijze:

De nieuwe in-/uitrit komt te dicht bij onze in-/uitrit en koeien oversteek. Met het oversteken van de koeien, uitrijden mest en aanvoer voer komt er veelal modder op de weg of wordt de berm soms wat stuk gereden door de loonwerker. Wanneer dit voor de toegangsweg naar de compensatie woning gebeurt kan dit op den duur ergernis geven. Ook verwachten wij onze de uitrit aan de Rodedijk in de toekomst meer gaan te gebruiken, mede door de komst van de nieuwe school op de Weidehof, en hierdoor de Westerhofdijk meer willen ontzien van landbouwverkeer. Het lijkt ons verstandig om de nieuwe in-/uitrit via de bestaande onverharde in-/uitrit te realiseren.



Reactie:

Op vrijdag 12 januari 2024 is er naar aanleiding van de zienswijze overleg geweest tussen de indiener van de zienswijze en de adviseur van de initiatiefnemer. De indiener van de zienswijze heeft aangegeven het een mooi plan te vinden maar wel bedenkingen te hebben bij de gekozen locatie van de inrit. De indiener van de zienswijze heeft een agrarische bedrijf en deze heeft ook een ontsluiting op de Rodedijk. Deze ontsluiting wordt gebruikt voor landbouwverkeer (trekkers met giertank/opraapwagen etc.) en voor de koeien als ze naar het weiland aan de noordzijde van de Rodedijk lopen. Door de nieuwe inrit vlakbij de inrit van het agrarisch bedrijf te realiseren kunnen de koeien schrikken als plotseling een auto uit de nieuwe inrit komt en kan vuil (als mest/zand) verspreid worden naar het nieuw te realiseren erf. De initiatiefnemer heeft aangegeven de locatie van de nieuwe inrit te willen verplaatsen. De bestaande duiker met onverharde inrit zit echter niet op de goede plek want dan zou er onwenselijk licht van verkeer de woning in schijnen. Daarom heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om de nieuwe op 32 meter van de inrit van het agrarische bedrijf af te situeren en de bestaande duiker met onverharde inrit te verwijderen.



Deze nieuwe inrit is 15 januari 2024 naar de indiener van de zienswijze gemaïld en die heeft 18 januari 2024 een antwoord gemaïld waarin is aangegeven dat de nieuwe locatie van de in-/uitrit akkoord is. Ook is er afstemming geweest met het waterschap Vechtstromen, die eigenaar is van de sloot. Die heeft aangegeven dat er geen watervergunning vereist is omdat de sloot onlangs van de legger is gehaald. De sloot heeft dan ook geen essentiële functie meer voor de aan- en afvoer van het watersysteem. Deze nieuwe inrichting is vervolgens verwerkt in het ruimtelijk kwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

Advies/Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond en het inrichtingsplan is aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan kan gewijzigd vastgesteld worden.

Hardenberg, d.d. 13 februari 2024