

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	606491	College:	16 januari 2024
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	6 februari 2024

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Olsmansdijk 5 Hoogenweg' (het bouwen van een dubbele compensatiewoning en het splitsen van de woonboerderij in twee woningen)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Olsmansdijk 5 Hoogenweg' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00423-VGo1, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Er is een aanvraag ontvangen om bijgevoegd bestemmingsplan voor de locatie Olsmansdijk 5 in Hoogenweg in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan heeft als doel om de woonboerderij te splitsen in twee woningen en een karakteristieke schuur naast deze woonboerderij te behouden. Verder is het voornemen om alle overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en ter compensatie een dubbele woning mogelijk te maken.

Op 31 oktober 2023 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en deze ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 november tot en met 20 december 2023 en is er gedurende de inzagetermijn de gelegenheid geboden voor een ieder om een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu vastgesteld worden.

Doelen

Het splitsen van de woonboerderij in twee woningen en de bouw van een dubbele woning planologisch mogelijk maken op het erf aan de Olsmansdijk 5 in Hoogenweg onder voorwaarden die strekken tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Er zijn tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Voldaan wordt aan de voorwaarden in het bestemmingsplan om een woonboerderij te splitsen

In het bestemmingsplan Buitengebied is in artikel 59.6 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor ons college om een boerderij te splitsen. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze toets is terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen van de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit'

De locatie is gelegen in een besloten heideontginningslandschap waar de ja-mits benadering van toepassing is. Op grond van de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' kunnen ter compensatie van de sloop van 1.700 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest op het erf twee compensatiewoningen toegestaan worden. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn landschapsontsierend, aangezien de gebruiksfunctie niet meer aanwezig is en de schuren beginnen te vervallen. Ter plaatse wordt 1.186 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Dat is onvoldoende om twee woningen toe te kunnen staan. Echter is er bij het vaststellen van het beleid een motie aangenomen waarin ons college wordt opgedragen vijf pilots te starten om tegen gereduceerde sloopoppervlakte twee- of drie-onder-één-kap-woningen te realiseren. Dit omdat er in de beleidsnotitie geen onderscheid wordt gemaakt in de bouw van een vrijstaande woning en de bouw van een meer onder één kap woning. De motie is als bijlage bijgevoegd. Afgesproken is dat er minimaal voldaan moet worden aan 1,5x de sloopeis. Dat betekent dat er 1.275 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt moet worden en dat er dus nog 89 m² elders gesloopt moet worden. Hiervoor zijn sloopmeters aangekocht van de locatie Fransenweg 1 in Schuinesloot. Het bestemmingsplan is voor die locatie al herzien. De bouw van de dubbele woning is hiermee in overeenstemming met de bedoelingen van de motie.

Direct naast de boerderij staat een karakteristieke schuur van 136 m² die gebruikt gaat worden als bijgebouw voor één van de beide woningen in de boerderij. Voor de andere woning is ook een bijgebouw gewenst. Ter compensatie van deze bouwmogelijkheid wordt ter plaatse een tuinhuis van 25 m² gesloopt en 50 m² extra aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt aan de Fransenweg 1 in Schuinesloot. In totaal wordt er dus 139 m² gesloopt aan de Fransenweg 1 in Schuinesloot. De vereiste meldingsformulieren voor het inzetten van de sloopmeters van de Fransenweg 1 in Schuinesloot aan de Olsmansdijk 5 in Hoogenweg zijn ingevuld en ondertekend.

Met het plan is zo goed als mogelijk aangesloten bij de één-erf gedachte. Het is niet logisch en praktisch om de vier woningen aan te laten sluiten op één inrit. Het aantal inritten van twee blijft ongewijzigd. Het blijft een compact bebouwingscluster zoals dat nu ook het geval is. Landschappelijk gezien passen de erven binnen het besloten heideontginningslandschap, zoals blijkt uit het bijgevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan. De nieuwe dubbele woning blijft binnen het agrarisch bouwvlak. De dubbele woning heeft tot slot de uitstraling van één woning en een beperkte inhoud van maximaal 1.100 m³, zodat het visueel passend is. Er is bewust gekozen om het bijgebouw aan de weg te situeren. Hiermee blijft de boerderij (met de kenmerkende achterzijde naar de weg) duidelijk het hoofdgebouw. De dubbele compensatiewoning komt achter de rooilijn van de boerderij. Hiermee is wel zoveel mogelijk aangesloten bij de één-erf-gedachte.

Met de aanplant van bomen en struweel en het verwijderen van oppervlakteverharding wordt het geheel landschappelijk goed ingepast. Dit is vastgelegd in het ruimtelijk kwaliteitsplan. De uitvoering hiervan is als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen.

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

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

2.1 Er is geen aanleiding om een 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, 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.

2.2 Overgangsrecht Omgevingswet

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. Conform het overgangsrecht Omgevingswet.

Risico's en kanttekeningen

In dit stadium kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van 6 weken beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen 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 dubbele woning toegevoegd in het buitengebied, een woonboerderij wordt gesplitst in twee woningen en er wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Financiën

De kosten voor de behandeling van de aanvraag worden in rekening gebracht op grond van de legesverordening. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeverhaal-overeenkomst afgesloten.

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 en er dan ook geen aanleiding is voor het indienen van een zienswijze. 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 - TOELICHTING EN REGELS
2. Bestemmingsplan - VERBEELDING
3. Motie

Raadsbesluit

Zaaknummer: 606491

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Olsmansdijk 5 Hoogenweg' (het bouwen van een dubbele compensatiewoning en het splitsen van de woonboerderij in twee woningen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 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. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Olsmansdijk 5 Hoogenweg' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00423-VGo1, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 6 februari 2024.

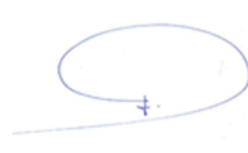
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga