

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	584295	College:	14 november 2023
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	12 december 2023

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Langewijk 32 Dedemsvaart" (het bouwen van een dubbele compensatiewoning)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Langewijk 32 Dedemsvaart" met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00425-VGo1, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Langewijk 32 Dedemsvaart" heeft ter inzage gelegen van 14 september tot en met 25 oktober 2023. Het ontwerpbestemmingsplan heeft te maken met de locatie Langewijk 32 in Dedemsvaart. Dit betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar de agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd zijn beëindigd. Het voornemen is om de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken en alle overige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie een dubbele woning als zelfstandige boerderijtype op het perceel terug te bouwen. Het bestemmingsplan maakt dit planologisch mogelijk. Van de mogelijkheid voor iedereen om gedurende de inzagetermijn een zienswijze kenbaar te maken is geen gebruik gemaakt.

Doelen

De bouw van een dubbele woning planologisch mogelijk maken op het erf aan de Langewijk 32 in Dedemsvaart ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de agrarische bestemming (bouwvlak) van het perceel wijzigen naar een woonbestemming e.e.a. onder voorwaarden die strekken tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Er zijn tijdens het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

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

De locatie is gelegen in een besloten veenontginningslandschap en aangewezen als agrarisch ontwikkelingsgebied. Dit betekent dat in dit gebied in beginsel geen nieuwe woningen toegestaan worden om zo de landbouw de ruimte te geven om verder te ontwikkelen. Echter zijn in de directe omgeving van Langewijk 32 in Dedemsvaart alleen maar woonbestemmingen en is Langewijk 32 het enige erf met een agrarische bestemming aan de Langewijk. De locatie ligt verder dichtbij bij de bebouwde kom van Dedemsvaart en het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen aan de

Hoofdvaart 196 op 515 meter afstand. Het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zal geen negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. De woning Langewijk 36 aan de oostzijde zit op slechts 10 meter van de erfgrans van het agrarische bedrijf van initiatiefnemers. Daardoor wordt het agrarische bedrijf aan de Langewijk 32 al flink beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het wijzigen naar een woonbestemming is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk.

Op grond van de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' kunnen ter compensatie van de sloop van 2.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest op het erf twee woningen van elk 750 m³ toegestaan worden. Ter plaatse is 1.456,5 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest aanwezig, die als compensatie gesloopt kan worden. Dat is onvoldoende voor het toestaan van twee woningen. Echter heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van het beleid een motie aangenomen waarin het 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. Dit plan is in overeenstemming met de bedoelingen van deze motie. Derhalve wordt voorgesteld dit plan als pilot aan te merken en dus akkoord te gaan met de sloop van 1.456,5 m² in plaats van 2.000 m². De inhoud van de nieuw te bouwen twee-onder-één-kap-woning wordt maximaal 1.200 m³. Deze inhoud komt overeen met de volumes van de bestaande boerderijtjes aan de Langewijk. In de beleidsnotitie wordt verwezen naar artikel 4:84 Awb waarin staat dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot met de met de beleidsregel te dienen doelen.

Verder is er een ruimtelijk kwaliteitsplan in het bestemmingsplan opgenomen die voldoet aan de "één-erf-gedachte" zoals aangegeven in de beleidsnotitie "Erven met Kwaliteit" en is een beplantingsplan opgenomen waarmee het erf landschappelijk wordt ingepast. De uitvoering van dit plan is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

1.3 De twee-onder-één-kap-woning is passend binnen de bebouwingsstructuur

Het slopen van de landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van de dubbele woning brengen meer eenduidigheid in de bebouwingsstructuur langs de Langewijk. De inhoud van de nieuw te bouwen twee-onder-één-kap-woning wordt maximaal 1.200 m³. Deze inhoud komt overeen met de volumes van de bestaande boerderijtjes aan de Langewijk. Tevens brengen de sloop en landschappelijke maatregelen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Dit blijkt ook uit het ruimtelijk kwaliteitsplan, die als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

1.4 Milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering

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.

1.5 Op het erf is voldoende parkeerruimte om volledig te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte

De nieuwe woonkavels zijn voldoende ruim om op de woonkavels volledig te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal de parkeerruimte ingetekend moeten zijn en zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke beleidsnota 'Nota Parkeernormen'. Dit is geregeld in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

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.

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.

Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.

In dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend. De kans dat niet-belanghebbenden beroep instellen is klein.

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 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 zaakstelsel.

De NAW-gegevens worden gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaakstelsel 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 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 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 - REGELS
2. Bestemmingsplan - TOELICHTING
3. Bestemmingsplan - VERBEELDING
4. Bestemmingsplan - BIJLAGE 1 REGELS RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN
5. Bestemmingsplan - BIJLAGE 2 REGELS LIK DEELGEBIED
6. Bestemmingsplan - BIJLAGE 3 REGELS SLOOPOPGAVE
7. Bestemmingsplan - BIJLAGE 4 REGELS STAAT VAN BEDRIJVEN
8. Bestemmingsplan - BIJLAGE 1 BODEMONDERZOEK
9. Bestemmingsplan - BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
10. Bestemmingsplan - BIJLAGE 3 INRICHTINGSPLAN
11. Bestemmingsplan - BIJLAGE 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN
12. Bestemmingsplan - BIJLAGE 5 WATERTOETS
13. Bestemmingsplan - BIJLAGE 6 AERIUSBEREKENING
14. Bestemmingsplan - BIJLAGE 7 AKOESTISCH ONDERZOEK
15. Bestemmingsplan - BIJLAGE 8 BEWIJS ASBESTSANERING
16. Bestemmingsplan - BIJLAGE 9 V-STACK BEREKENING
17. Aangenomen motie d.d. 28 januari 2020

Raadsbesluit

Zaaknummer: 584295

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Langewijk 32 Dedemsvaart" (het bouwen van een dubbele compensatiewoning)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Langewijk 32 Dedemsvaart" met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00425-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 12 december 2023.

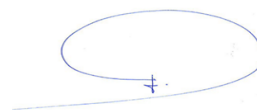
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



M.W. Offinga