

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	633167	College:	16 april 2024
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	11 juni 2024

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Schuineslootweg 104, Schuinesloot' (verbouw kerkgebouw tot 2 woningen en realiseren vrijstaande woning)

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 'Schuineslootweg 104, Schuinesloot' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00430-VG01 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Er is een aanvraag ontvangen om het bestemmingsplan te herzien voor het kerkgebouw en het naastgelegen parkeerterrein aan de Schuineslootweg 104 in Schuinesloot. Het bestemmingsplan is bedoeld om de interne verbouw van het kerkgebouw tot twee woningen en de bouw van een vrijstaande woning ter plaatse van het parkeerterrein mogelijk te maken.

Voor de locatie is de beheersverordening Schuinesloot van toepassing, die nu is opgegaan in het omgevingsplan. De locatie heeft hierin de bestemming/functie Maatschappelijk. Het realiseren van woningen is op grond van de regels niet toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 26 oktober 2023 tot en met 6 december 2023. Er zijn tijdens deze inzagetermijn twee zienswijzen ingediend door eigenaren/bewoners van omliggende woningen.

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 verbouw van het kerkgebouw tot twee woningen en de bouw van een vrijstaande woning naast het kerkgebouw planologisch mogelijk maken. Dit 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 ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan

2.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen

Er zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden/eigenaren van de woningen Schuineslootweg 108 en 75a. De zienswijzen richten zich op de vrijstaande woning. Op 3 januari 2024 is er naar aanleiding van de zienswijzen ter plaatse overleg geweest tussen de indieners van de zienswijze, de gemeente en de initiatiefnemer over de zienswijzen. Dit heeft niet geleid tot een intrekking van de zienswijzen. De zienswijzen richten zich op de volgende onderwerpen:

- Vermindering uitzicht.
- Waardedaling woning.
- Het openbaar gebruik van het parkeerterrein dat verdwijnt.
- Vermindering bereikbaarheid het achtererf van de woning.
- Er wordt niet voldaan aan de kaders in de buurtschappennota.

Voorgesteld wordt om de zienswijzen niet over te nemen conform de bijgevoegde zienswijzennota omdat het algemeen belang (goede aanvulling op de woningvoorraad) groter is dan het individuele belang.

3.1 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.

3.2 De vrijstaande woning is stedenbouwkundig passend in de bebouwingsstructuur

De lintbebouwing langs de Schuineslootweg is bepalend voor het dorpsbeeld. Kenmerkend voor de Schuineslootweg is de informele bebouwingsstructuur gericht op de ontginnings-as en de doorzichten naar het achterliggende landelijke gebied. De bebouwingsstructuur van de Schuineslootweg is vrijstaande woningen op ruime kavels waardoor het doorzicht naar het achterliggende gebied gewaarborgd blijft. Tevens is er sprake van een kerngebied waar de lintbebouwing niet meer als zodanig ervaren wordt en de bebouwing ook wat compacter is. In dit kerngebied is het plangebied gelegen. De bouw van een vrijstaande woning ter plaatse van de parkeerplaats naast het (voormalig) kerkgebouw past binnen deze structuur. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de naastgelegen woning bedraagt minimaal 3 meter en dat is overeenkomstig de geldende bouwregels voor woningen in Schuinesloot, die staan in de beheersverordening Schuinesloot. Verder kan, gelet op het aangegeven bouwvlak op de verbeelding, de nieuwe vrijstaande woning niet voor de (voorgevelrooilijn van de) naastgelegen woning en het karakteristieke gebouw worden gebouwd. Er is daarnaast een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Hierin is ten behoeve van een verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een beplantingsplan opgenomen en de bouw van een tuinmuur.

3.3 Het plan is een goede aanvulling op de woningvoorraad

In de buurtschappennota is een visie gegeven op de woningbouwmogelijkheden in buurtschappen, waaronder ook Schuinesloot. Schuinesloot heeft op dit moment geen gemeentelijke bouw kavels voor woningbouw beschikbaar. In het weglint zijn er weinig fysieke mogelijkheden voor nieuwe woningen. Op basis van behoefte en vanuit het woonbeleid zouden voor Schuinesloot extra woningen wenselijk

zijn. Het voorliggende plan voorziet in extra woningen binnen het bebouwingslint. Dit woningbouwplan is een goede aanvulling op de woningvoorraad van Schuinesloot. Door in het kerkgebouw twee woningen te maken in plaats van één worden de woonruimtes beter betaalbaar en geschikt voor een bredere doelgroep.

3.4 Het (voormalig) kerkgebouw is als karakteristiek gebouw aan te merken en kan met een nieuwe invulling voor de toekomst behouden blijven

Met de verkoop van de te realiseren woningbouwkavel naast het kerkgebouw kan de verbouw van het kerkgebouw tot woonruimte gefinancierd worden. Zo kan de sloop van dit karakteristieke gebouw voorkomen worden en kan dit gebouw voor de toekomst behouden blijven.

In 2021 heeft Het Oversticht een rapport uitgebracht over de inventarisatie van potentiële karakteristieke objecten en structuren in de gemeente Hardenberg. Doel van deze inventarisatie is om een volledig beeld te krijgen van historisch waardevolle panden en te bezien of sloop van deze panden kan worden gestopt. Het kerkgebouw aan de Schuineslootweg 104 komt ook in deze inventarisatie voor. Hierin staat het volgende vermeld:

"De Nederlands Hervormde kapel is stedenbouwkundig van waarde vanwege de beeldbepalende ligging in de kern van Schuinsloot. De kapel is cultuurhistorisch waardevol vanwege de plek die het gebouw innam en nog steeds neemt in de geloofsgemeenschap in het maatschappelijke leven van verenigingen en de zangverenigingen. Architectuurhistorisch is de kerk van waarde vanwege de opvallende, voor de bouwtijd (1916) kenmerkende stijlelementen, zoals de detaillering van het metselwerk en de raamindeling in de vensters. Het gebouw dat enkele keren werd verbouwd, maar heeft in opzet zijn verschijningsvorm behouden."

3.5 Er is voldoende ruimte voor parkeren

Er is op het eigen terrein voldoende ruimte voor de toekomstige bewoners om te parkeren. De 10 openbare parkeerplekken aan de wegzijde worden ook gebruikt door bezoekers van het multifunctioneel centrum "Ons Trefpunt ". Deze parkeerplekken kunnen gehandhaafd blijven.

3.6 Het aangeleverde bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing en een passend juridisch kader

Het aangeleverde bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing en de regels geven samen met de verbeelding een passend juridisch kader om het plan mogelijk te maken. De uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is als voorwaarde in de regels opgenomen.

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.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Leven op het land

Toelichting werelddoelen VN

Er worden drie woningen toegevoegd in het dorp Schuinesloot en een karakteristiek gebouw blijft behouden.

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 planschadeverhaalsovereenkomst 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 akkoord te zijn met het bestemmingsplan en van het waterschap is geen reactie ontvangen.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeentebld en op www.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 - BIJLAGEN BIJ REGELS
3. Bestemmingsplan - TOELICHTING
4. Bestemmingsplan - BIJLAGEN BIJ TOELICHTING
5. Bestemmingsplan - VERBEELDING
6. Zienswijzennota

Raadsbesluit

Zaaknummer: 633167

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan 'Schuineslootweg 104, Schuinesloot' (verbouw kerkgebouw tot 2 woningen en realiseren vrijstaande woning)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 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 'Schuineslootweg 104, Schuinesloot' met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00430-VGo1 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 11 juni 2024.

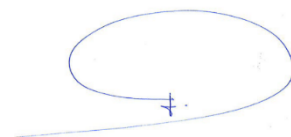
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga

Zienswijzennota

Bestemmingsplan "Schuineslootweg 104 Schuinesloot"

Inleiding

Op woensdag 25 oktober 2023 is bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Schuineslootweg 104 Schuinesloot" ter inzage ligt tot donderdag 7 december 2023 en dat in deze periode iedereen een zienswijze mag indienen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft te maken met het kerkgebouw en het naastgelegen parkeerterrein aan de Schuineslootweg 104 in Schuinesloot. Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld om de interne verbouw van het kerkgebouw tot twee woningen en de bouw van een vrijstaande woning ter plaatse van het parkeerterrein mogelijk te maken. Op 5 en 6 december 2023 zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend door de eigenaren/bewoners van de woningen Schuineslootweg 75a en 108 in Schuinesloot. De zienswijzen zijn ingediend binnen de inzagetermijn. Hieronder zijn de zienswijzen beschreven, gevolgd door een reactie en een advies.

Beoordeling zienswijze 1

Ingediende zienswijze:

Vanuit de woning Schuineslootweg 75a is er nu een vrij uitzicht en dit uitzicht zal door de bouw van de vrijstaande woning verdwijnen. De waarde van de woning Schuineslootweg 75a zal door het nieuwe bestemmingsplan dalen. De parkeerplaats graag behouden omdat deze gebruikt wordt door bezoekers als er activiteiten in de buurt zijn.



Reactie:

Op 3 januari 2024 is er naar aanleiding van de zienswijze ter plaatse overleg geweest tussen de indiener van de zienswijze, de gemeente en de initiatiefnemer over de zienswijze. Uit dit overleg bleek dat de indiener van de zienswijze niet betrokken is geweest bij de planvorming. De initiatiefnemer was in de veronderstelling dat het plan om een vrijstaande woning te bouwen voor de start van de bestemmingsplanprocedure bekend was bij de indiener van de zienswijze maar dat is blijkbaar niet zo. Vanuit de woning is er schuins zicht op het parkeerterrein waar de nieuwe vrijstaande woning gepland is.



De afstand van de voorgevel van Schuineslootweg 75a en de voorgevel van de geplande woning is ongeveer 35 meter. Binnen deze afstand zijn: de voortuin met beplanting, de stoep, de weg, een groenstrook met enkele bomen en een parkeerstrook gelegen. Van een volledig vrij uitzicht is dan ook geen sprake. Hierbij opgemerkt dat er tot voor kort nog hoog opgaande beplanting in de voortuin stond die het zicht grotendeels wegnam (zie foto).



Een recht op uitzicht is er niet. Gelet op de afstand van de geplande nieuwe woning tot de woning Schuineslootweg 75a en het beperkte zicht vanuit deze woning op de geplande vrijstaande woning is het oordeel dat de belangen bij het behoud van het uitzicht niet zwaarder wegen dan de belangen bij de bouw van de vrijstaande woning.

Voor wat betreft de opmerking over waardedaling van de woning kan gezegd worden dat er binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om vergoeding van planschade kan worden ingediend bij de gemeente. Een onafhankelijke commissie adviseert het over het planschadeverzoek. De wet bepaalt dat een schade van minimaal 2% van de waarde van het onroerend goed voor eigen rekening van de eigenaar van het onroerend goed dient te blijven. Dit wordt 'normaal maatschappelijk risico' genoemd.

Het parkeerterrein waar de nieuwe vrijstaande woning gepland is betreft een particulier terrein en is dan ook geen openbare parkeergelegenheid. Met het verdwijnen van de kerkfunctie kan ook de parkeermogelijkheid verdwijnen. Er zijn 10 openbare parkeerplekken aanwezig aan de wegzijde en deze blijven gehandhaafd.

Advies/Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Beoordeling zienswijze 2

Ingediende zienswijze:

Het plan om op de parkeerplaats een vrijstaande woning te bouwen komt als een verrassing. Initiatiefnemer heeft blijkbaar de eigenaar/bewoner van de naastgelegen woning aan de Schuineslootweg 108 niet betrokken bij de planvorming. Het achtererf van de woning heeft een ontsluiting via het parkeerterrein waarop de nieuwe woning gepland is. Doordat deze ontsluiting komt te vervallen is het achtererf niet meer goed bereikbaar. Op 13 maart 2024, buiten de termijn voor het indienen van een zienswijze, is er nog een aanvulling gestuurd op de zienswijze. Indiener van de zienswijze is van mening dat niet voldaan wordt aan de kaders in de buurtschappennota en dat daarom geen medewerking verleend moet worden aan de vrijstaande woning.



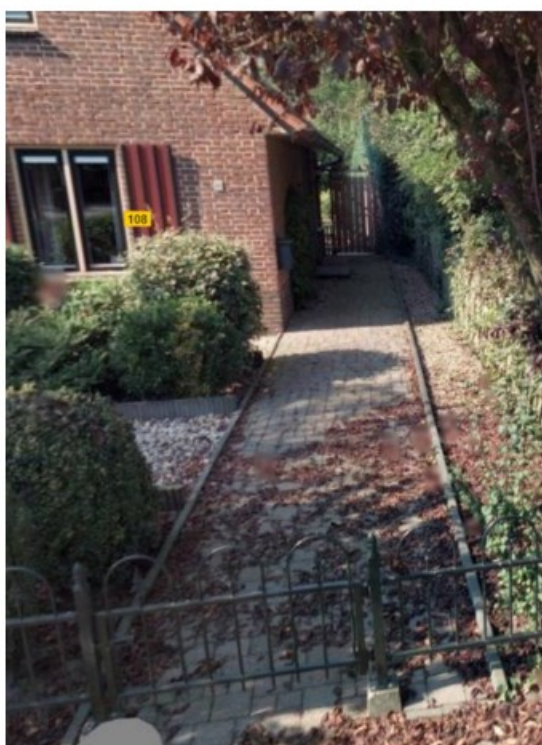
Reactie:

Op 3 januari 2024 is er naar aanleiding van de zienswijze ter plaatse overleg geweest tussen de indiener van de zienswijze, de gemeente en de initiatiefnemer over de zienswijze. De initiatiefnemer was in de veronderstelling dat het plan om een vrijstaande woning te bouwen voor de start van de bestemmingsplanprocedure bekend was bij de indiener van de zienswijze maar dat is blijkbaar niet zo. In de communicatie is het daar blijkbaar niet goed gegaan. Het bezwaar is dat eigenaar/bewoner niet meer met de auto vlakbij de achterdeur kan komen om boodschappen e.d. uit te kunnen laden. Eigenaar/bewoner is al op leeftijd en kan niet ver lopen met zware spullen.

Van een recht van overpad is geen sprake. Gelet op de inrichting is het ook niet aannemelijk dat er een recht van overpad door verjaring is ontstaan (zie foto).



Er is rechts naast de woning voldoende ruimte om te voet of met de fiets bij het achtererf te komen (zie foto).



Links naast de woning is ruim 3 meter aan tuin. In het verleden lag er nog een grindpad aan de linker zijde van de woning maar deze is in 2017/2018 weggehaald (zie foto uit 2016).

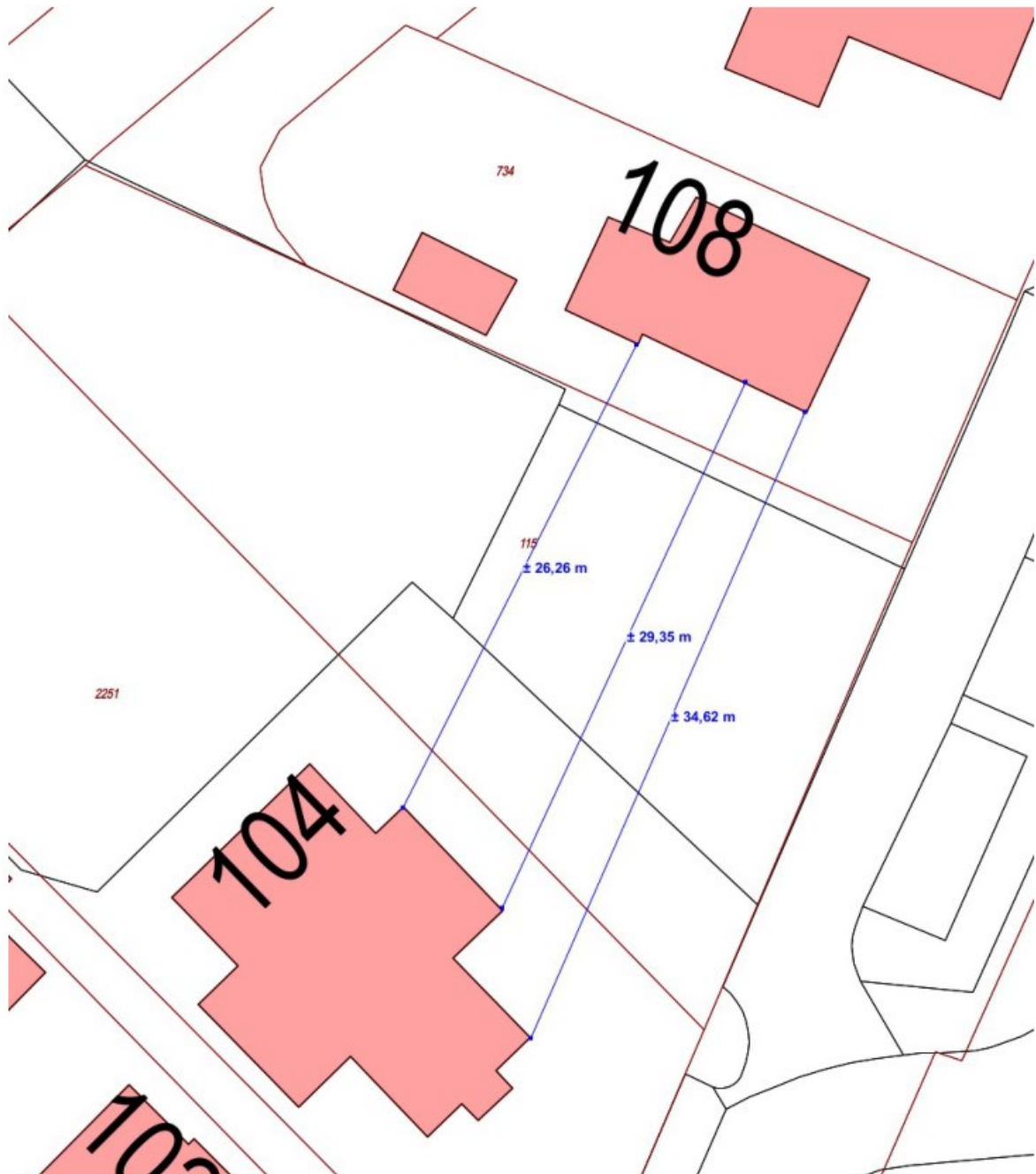


Naar aanleiding van het gesprek is er nog een voorstel gedaan door de initiatiefnemer om een strook van 1 meter breed te verkopen zodat er voldoende ruimte is om een brede oprit te maken en zo zelfs met de auto makkelijk het achtererf bereikt kan worden. Op dat aanbod is niet ingegaan. Het oordeel is dat het achtererf wel goed te bereiken is en er zelfs ruimte is om een oprit te maken zodat ook met de auto het achtererf bereikt kan worden.

De buurtschappennota uit 2014 geeft onder andere een visie op de woningbouwmogelijkheden in Schuinesloot. Deze visie is opgesteld op het verzoek van de gemeenteraad om onderzoek te doen naar de woningbouwmogelijkheden in de buurtschappen om zo te kunnen voldoen aan de lokale vraag. In deze Buurtschappennota zijn vier stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen. Deze uitgangspunten maken theoretisch een aantal bouwlocaties mogelijk. Of een theoretische bouwlocatie daadwerkelijk wordt bebouwd is onder andere afhankelijk van particulier initiatief. Hieronder zijn de vier stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd en is per uitgangspunt een toelichting gegeven in hoeverre hier wel of niet aan voldaan wordt.

1. Er moet minimaal 30 meter onbebouwde ruimte aanwezig zijn tussen duidelijk waarneembare bebouwing.

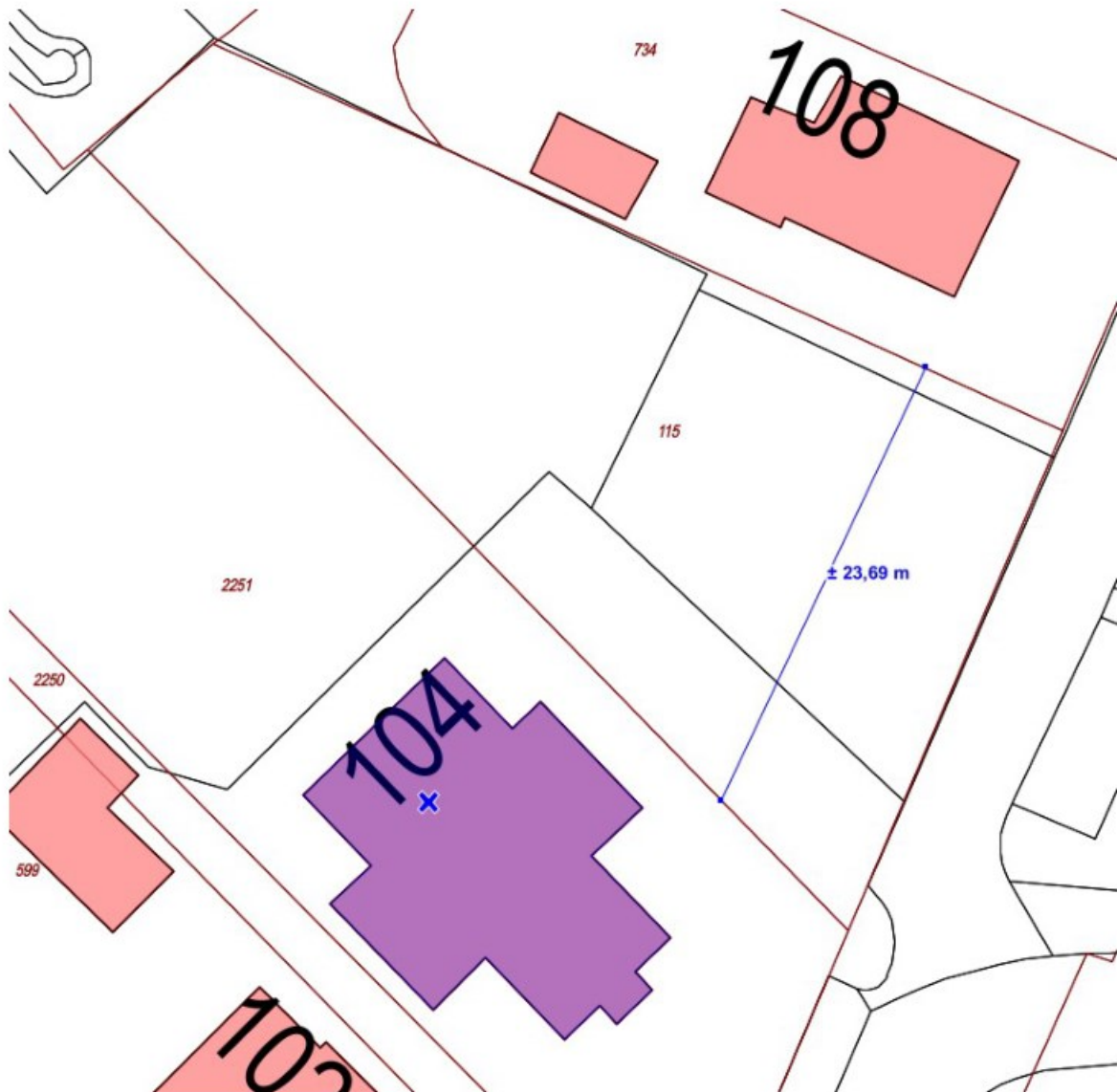
De gebouwen waartussen de onbebouwde ruimte is staan niet evenwijdig aan elkaar dus is de vraag op welke wijze men gaat meten. Stedenbouwkundig gezien is de voorgevel beeldbepalend en dan is het logisch daar te meten. Aan de wegzijde voldoet het wel en aan de achterzijde niet aan de minimale onbebouwde ruimte van 30 meter. Zie onderstaande tekening.



Stedenbouwkundig gezien is er voldoende ruimte om een woning toe te voegen zonder dat het straatbeeld wordt aangetast. Dit is mede acceptabel omdat de locatie onderdeel is van het kerngebied van Schuinesloot en hier de lintbebouwing niet meer als zodanig ervaren wordt. Zodoende is hier een iets compactere bebouwingsstructuur stedenbouwkundig acceptabel.

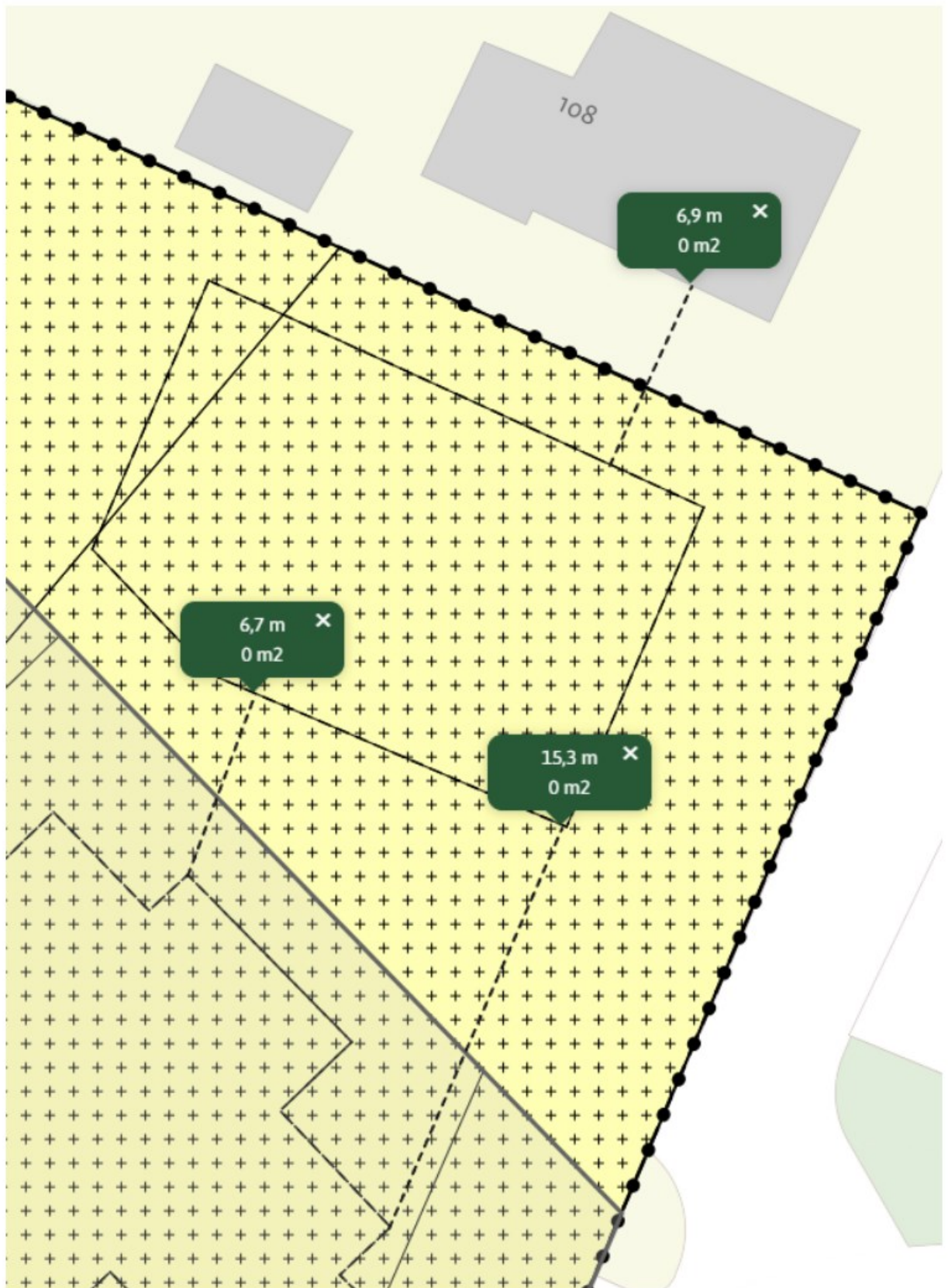
2. Een bouwperceel moet minimaal 20 meter breed zijn.

Het bouwperceel ter hoogte van de voorgevel voldoet wel aan de minimale breedte van 20 meter het achterste deel van het bouwperceel niet. Stedenbouwkundig gezien is de voorgevel beeldbepalend en dan is het logisch daar te meten. De kadastrale grens van Schuineslootweg 104 zou verlegd kunnen worden zodat ook aan de achterzijde de minimale bouwperceelsbreedte van 20 meter gehaald kan worden, maar er is geen noodzaak om dat te doen. Voor het stedenbouwkundig beeld maakt het geen verschil waar de kavelgrens precies komt te liggen. Gesteld kan worden dat aan dit stedenbouwkundig uitgangspunt wordt voldaan.



3. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 10 meter afstand van elkaar worden gebouwd.

Het bouwvlak voor het hoofdbouw van de vrijstaande woning is op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens ingetekend. Tussen het hoofdbouw van Schuineslootweg 104 en het bouwvlak is de afstand variërend tussen 15,3 en 6,7 meter. Tussen het hoofdbouw van Schuineslootweg 108 en het bouwvlak is de afstand 6,9 meter.



Hier wordt dus niet overal aan de minimale afstandsmaat van 10 meter voldaan. Stedenbouwkundig gezien is er voldoende ruimte om een woning toe te voegen zonder dat het straatbeeld wordt aangetast. Dit is mede acceptabel omdat de locatie onderdeel is van het kerngebied van Schuinesloot en hier de lintbebouwing niet meer als zodanig ervaren

wordt. Zodoende is hier een iets compactere bebouwingsstructuur stedenbouwkundig acceptabel.

4. De zijdelingse perceelsgrensafstand voor hoofdgebouwen bedraagt minimaal 5 meter.

Het bouwvlak voor het hoofdgebouw van de vrijstaande woning is ingetekend op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Hiermee is aangesloten op de geldende beheersverordening Schuinesloot, die in 2013 is vastgesteld, waarin een minimale afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter is opgenomen. Voor de kern Schuinesloot is dit dus een gebruikelijke afstand. De maat van 3 meter is mede acceptabel omdat de locatie onderdeel is van het kerngebied van Schuinesloot en hier de lintbebouwing niet meer als zodanig ervaren wordt. Zodoende is hier een iets compactere bebouwingsstructuur stedenbouwkundig acceptabel.

Advies/Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Hardenberg, d.d. 20 maart 2024