

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	611684	College:	30 januari 2024
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	12 maart 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Engeland 9 Ane en Kilsesweg 1 Holthema'

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Engeland 9 Ane en Kilsesweg 1 Holthema' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00442-VG01;
3. kennis te nemen van de door ons college te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de verplaatsing van een opslagloods van Kilsesweg 1 Holthema naar een opslagterrein bij het bouwbedrijf aan de Engeland 9 in Ane (toekomstig Kleinebuulsdijk 2 in Ane).

Inleiding

De eigenaar van het bouwbedrijf aan de Engeland 9 in Ane wil een opslagloods verplaatsen van Kilsesweg 1 Holthema naar een opslagterrein bij het bouwbedrijf. Dit bouwbedrijf heeft aan de andere zijde van de Kleinebuulsdijk een opslagterrein waar momenteel bouwmaterialen in de buitenlucht opgeslagen liggen. De bedoeling is om de opslag van bouwmaterialen in de loods te laten plaatsvinden. De opslagloods heeft een oppervlakte van 1.049 m².

Voor zowel Kilsesweg 1 in Holthema als Engeland 9 in Ane is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' van toepassing. Beide locaties hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf - Essen - en hoevelandschap'. Het gebruiken van de gronden voor bedrijfsmatige opslag is op grond van het bestemmingsplan toegestaan, maar gebouwen zijn niet toegestaan op het opslagterrein bij het bouwbedrijf. Dit komt mede doordat het bouwbedrijf is gelegen in twee bestemmingsvlakken, die gescheiden worden door de Kleinebuulsdijk. In het bestemmingsplan is geregeld dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tot maximaal 25% mag uitbreiden. Nu was er in het bestemmingsvlak aan de zuidwestzijde, waarin het opslagterrein zich bevindt, ten tijde van het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan geen bedrijfsbebouwing aanwezig en zijn er op grond van het bestemmingsplan dan ook geen bedrijfsgebouwen toegestaan. Daarom is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan gestart. Daarnaast is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit bouwen. Er heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen. 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 verplaatsing van de loods planologisch mogelijk maken 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 vaststellen bestemmingsplan

2.1 Daar waar de opslagloods geplaatst wordt is al sprake van een opslagterrein die door beplanting aan het zicht is onttrokken

De loods komt te staan op een bestaand opslagterrein bij een bouwbedrijf waar nu materialen in de buitenlucht opgeslagen liggen. Voor de materialen is het beter dat ze binnen worden opgeslagen zodat ze niet door weersinvloeden aangetast worden. Het opslagterrein is al grotendeels door beplanting aan het zicht onttrokken. Deze beplantingsstrook zal worden versterkt.

2.2 Er wordt ter compensatie van de ontwikkelmogelijkheid landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt en de ruimtelijke kwaliteit wordt op beide locatie verbeterd in overeenstemming met de doelstellingen van het beleid "Erven met Kwaliteit"

Gelet op de doelstellingen van het beleid "Erven met Kwaliteit" wordt er 387 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest van de locatie Vliermansweg 2 in Ane ingezet om de bouw van de opslagloods mogelijk te maken. De berekening met uitleg is als bijlage bijgevoegd. Voor de locatie Vliermansweg 2 in Ane is het voornemen om daar alle landschapsontsierende bebouwing te slopen en hier ter compensatie 3 woningen te realiseren. Hier staat 2.702 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest en er is 2.125 m² benodigd voor de herontwikkeling aldaar. Hiervoor is inmiddels ook al een bestemmingsplan in procedure. Er is afgesproken dat 387 m² van de locatie Vliermansweg 2 ingezet kan worden voor de realisatie van de opslagloods bij Engeland 9 in Ane. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.4.3 onder 1 een voorwaardelijke verplichting tot de sloop opgenomen. Voor zowel de locatie Engeland 9 in Ane als de Kilseweg 1 in Holtheme is een ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn verschillende maatregelen opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage opgenomen. De uitvoering van de maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

2.3 De uitbreidingsmogelijkheid (maximaal 25%) in het noordoostelijke deel van het bestemmingsvlak aan Engeland 9 in Ane is in het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd

Door het opnemen van een maximaal bebouwd oppervlakte op de verbeelding en de daaraan gekoppelde regels in het bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid om weer oppervlakte aan bebouwing toe te voegen bij het bouwbedrijf wegbestemd. Ook is de afwijkingsbevoegdheid om uit te breiden uit de regels gehaald.

2.4 Aan de Kilseweg 1 in Holthema is de bouwmogelijkheid om weer oppervlakte aan bebouwing toe te voegen in het nieuwe bestemmingsplan wegbestemd

Door het opnemen van een maximaal bebouwd oppervlakte op de verbeelding en de daaraan gekoppelde regels in het bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid om weer oppervlakte aan bebouwing toe te voegen aan de Kilseweg 1 in Holthema wegbestemd.

2.5 De sloop van de opslagloods aan de Kilseweg 1 in Holthema is als voorwaardelijke verplichting opgenomen

In de regels is in artikel 3.4.3 onder 2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de opslagloods aan de Kilseweg 1 in Holthema ook daadwerkelijk gesloopt zal worden.

2.6 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.

2.7 Het circulair bouwen is minder milieubelastend dan nieuwbouw

Het circulair bouwen, door het verplaatsen van de opslagloods van de Kilseweg 1 in Holthema naar Engeland 9 in Ane, is minder milieubelastend dan nieuwbouw.

2.8 De verkeerssituatie wijzigt niet

Het terrein is al in gebruik als opslagterrein en de verkeerssituatie wijzigt met dit bouwplan niet. Met de bouw van de opslagloods zal de huidige verkeerssituatie niet onveiliger worden. Er is onvoldoende ruimte voor grote vrachtwagens om op het opslagterrein te kunnen keren. Een extra in-/uitrit op de doorgaande weg Engeland is niet wenselijk vanwege:

- de belangen bij het behoud van de aanwezige bomen en beplanting;
- verkeersveiligheidsoverwegingen om niet meerdere in-/uitritten kort na elkaar te hebben;
- de overwegingen om de ruimtelijke kwaliteit te behouden (straatbeeld);
- kostenoverwegingen.

Naar aanleiding van een brief van de bewoners aan de Kleinebuulsdijk 1 in Ane over de verkeersonveiligheid in de huidige situatie is met de initiatiefnemer afgesproken dat er een verkeersspiegel geplaatst gaat worden om de verkeersveiligheid te verbeteren.

2.9 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Engeland 9 Ane en Kilseweg 1 Holthema' en de ontwerp beschikking omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. Van de geboden mogelijkheid om tijdens de inzage termijn een zienswijze kenbaar te maken is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Argumenten procedure

3.1 De ingediende aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan

De ingediende aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan en is passend binnen de nieuwe planologische kaders. Op basis van deze aanvraag is een vergunning opgesteld en bijgevoegd.

3.2 De procedures bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden gecombineerd

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk om de procedure voor een omgevingsvergunning en het bestemmingsplan te combineren. Dit betekent dat de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van de besluiten worden gebundeld. Op basis van de coördinatieregeling heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Als het bestemmingsplan is vastgesteld zal ons college de omgevingsvergunning verlenen.

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:

- Duurzame steden en gemeenschappen

Toelichting werelddoelen VN

Het circulair bouwen, door het verplaatsen van de opslagloods van de Kilsesweg 1 in Holthene naar Engeland 9 in Ane, is minder milieubelastend dan nieuwbouw. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit van zowel Kilsesweg 1 in Holthene als Engeland 9 in Ane verbeterd door een verbetering van de landschappelijke inpassing.

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

Aanvrager is een bedrijf en in die zin is geen sprake van persoonsgegevens. Contactgegevens van contactpersonen zijn geregistreerd voor contactdoeleinden.

Communicatie

De terinzagelegging van de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning worden tegelijkertijd bekend gemaakt. Dat gebeurt in huis-aan-huisblad De Toren en het Gemeenteblad. Tevens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hierbij wordt vermeld dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn. Na vergunningverlening kan de initiatiefnemer starten met de werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Loco-burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M. Breukelman

Bijlagen

1. Bestemmingsplan - REGELS
2. Bestemmingsplan - TOELICHTING
3. Bestemmingsplan - VERBEELDING ENGELAND 9
4. Bestemmingsplan - VERBEELDING KILSEWEG 1
5. Bestemmingsplan - BIJLAGE 1 REGELS STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
6. Bestemmingsplan - BIJLAGE 2 REGELS RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ENGELAND 9
7. Bestemmingsplan - BIJLAGE 3 REGELS RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KILSEWEG 1
8. Bestemmingsplan - BIJLAGE 4 REGELS SLOOPOPGAVE KILSEWEG 1
9. Bestemmingsplan - BIJLAGE 1 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLANNEN
10. Bestemmingsplan - BIJLAGE 2 AERIUS BEREKENIUNG
11. Bestemmingsplan - BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
12. Bestemmingsplan - BIJLAGE 4 WATERTOETS
13. Berekening sloopmeters
14. Omgevingsvergunning
15. Coördinatieverordening

Raadsbesluit

Zaaknummer: 611684

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Engeland 9 Ane en Kilseweg 1 Holthema'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 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. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Engeland 9 Ane en Kilseweg 1 Holthema' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00442-VG01;
3. kennis te nemen van de door ons college te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de verplaatsing van een opslagloods van Kilseweg 1 Holthema naar een opslagterrein bij het bouwbedrijf aan de Engeland 9 in Ane (toekomstig Kleinebuulsdijk 2 in Ane).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 12 maart 2024.

De raad voornoemd,

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F.G.S. Droste".

F.G.S. Droste

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M.W. Offinga".

M.W. Offinga