

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	616793	College:	27 februari 2024
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	12 maart 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kanaalweg-Oost 96a Hoogenweg' (het bouwen van een woning)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de beeldkwaliteitseisen, die zijn opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 van het bijgevoegde bestemmingsplan vast te stellen als nieuw welstandsbeleid voor dit perceel;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kanaalweg-Oost 96a Hoogenweg' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00445-VG01.

Inleiding

Er is een aanvraag ontvangen om het bestemmingsplan te herzien voor het perceel direct ten noorden van de woning aan de Kanaalweg-Oost 96a in Hoogenweg. De herziening maakt het planologisch mogelijk om een woning te bouwen op dit perceel. Een lage kapschuur van 70 m2 op het perceel zal hiervoor worden gesloopt.

In 2013 heeft er in Hardenberg een grootschalige herziening plaatsgevonden van het bestemmingsplan Buitengebied. De aanvrager heeft destijds een zienswijze ingediend op dit bestemmingsplan. In die zienswijze was gevraagd om een vergroting van de woonbestemming voor de bouw van een woning. De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2013 de zienswijze gegrond verklaard. Het is echter de vraag of daarbij voldoende het besef is geweest dat dit een verzoek voor een extra woning betrof. Het bestemmingsvlak van de woonbestemming is verruimd maar de bouw van een extra woning is planologisch niet mogelijk gemaakt. In het zienswijzeverslag is de zienswijze als volgt samengevat: *'Verzoek opschuiven bouwvlak in noordelijke richting conform de tekening en de breedte van het bestemmingsvlak te vergroten van ruim 5 meter naar 10 tot 12 meter, zodat er meer ruimte is voor een ontwerp van een woning.'*

De aanvrager was altijd in de veronderstelling dat er een woning gebouwd kan worden totdat hij een eerste bouwplan bij de gemeente had ingediend. Met deze bestemmingsplanherziening wordt alsnog de bouw van de woning planologisch mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Van de geboden mogelijkheid voor een ieder om tijdens deze termijn een zienswijze kenbaar te maken is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld. 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 woning planologisch mogelijk maken op het perceel direct ten noorden van de woning Kanaalweg-Oost 96a in Hoogenweg 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 vaststelling beeldkwaliteitseisen

2.1 Het plan is met de aangepaste beeldkwaliteitseisen stedenbouwkundig aanvaardbaar

Het perceel is vlakbij een brug gelegen en van oudsher is daar sprake van een wat dichtere bebouwing. In dat opzicht is het toevoegen van een woning, met een eenvoudige architectuur, direct aansluitend op de bestaande woningen stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Door de nieuwe (schuur)woning verder van de weg af te situeren dan de woning Kanaalweg-Oost 96a, en als een smalle schuur vorm te geven, blijft er een doorzicht vanaf de Kanaalweg-Oost naar het achterliggende landschap en blijft het ruimtelijk gezien als één erf ogen. Bovendien ontstaat er aan de voorzijde ruimte om een boomgaard aan te leggen. Gelet op de gewenste situering van de schuurwoning en dat er ook ruimte moet zijn voor een tuin bij de woning is de woonbestemming naar achteren vergroot. In het ruimtelijk kwaliteitsplan, die in het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1, zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de nieuw te bouwen schuurwoning, die de geldende welstandeisen zullen vervangen.

Argumenten vaststellen bestemmingsplan

3.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

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

3.2 Er wordt voldoende geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit

Onder normale omstandigheden is de beleidsnotitie "Erven met Kwaliteit" van toepassing. In deze beleidsnotitie is onder meer bepaald dat er minimaal 850 of 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Aangezien er voor de aanvrager gevolgen zijn, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de doelen in de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit' wordt er in deze specifieke situatie afgeweken van de beleidsnotitie. De bijzondere omstandigheid is dat een door de aanvrager ingediende zienswijze op het nu geldende bestemmingsplan op een gebrekkige manier is afgehandeld. Hierdoor is er een beeld ontstaan bij de aanvrager dat er een woning gebouwd kan worden. Hoewel er niet voldaan wordt aan de sloopeis, zoals verwoord in de beleidsnotitie "Erven met Kwaliteit", wordt er wel geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Dit ook om te voldoen aan het provinciaal beleid zoals verwoord in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld en de uitvoering daarvan is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

De nieuwe woning op het perceel wordt als schuurwoning vormgegeven ter vervanging van een lage kapschuur van 70 m². De resterende open strook aan de noordzijde van het perceel zal als kruidenrijk grasland worden ingericht. Voor de nieuwe woning zal een kleine boomgaard aangelegd worden. Op de zuidelijke erfgrens zal een wilde ligusterhaag geplant worden, waarmee de bestaande schuttingen uit het zicht worden genomen. Op het achtererf wordt bij de woning een solitaire Zilverlinde aangeplant. Ten slotte wordt, aansluitend op een bestaand bosperceel, een bosperceel aangelegd. Alle 'groene' investeringen dragen bij aan een verbetering van de biodiversiteit. Hiermee wordt voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving van de provincie. Het kruidenrijke grasland en het nieuwe bosperceel behouden de bestemming "Agrarisch met waarden" waardoor ook in de toekomst deze natuurwaarden behouden blijven.

3.3 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 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 woning toegevoegd in het landelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

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.

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 Gemeentebblad 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
2. Bestemmingsplan - VERBEELDING

Raadsbesluit

Zaaknummer: 616793

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kanaalweg-Oost 96a Hoogenweg' (het bouwen van een woning)

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. de beeldkwaliteitseisen, die zijn opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 van het bijgevoegde bestemmingsplan vast te stellen als nieuw welstandsbeleid voor dit perceel;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Kanaalweg-Oost 96a Hoogenweg' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00445-VGo1.

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

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga