

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	613614	College:	6 februari 2024
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	12 maart 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Verlengde Broekdijk 9 Kloosterhaar' (het bouwen van een compensatiewoning en de agrarische bedrijfswoning bestemmen als burgerwoning)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Verlengde Broekdijk 9 Kloosterhaar' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00454-VGo1.

Inleiding

Er is een aanvraag ontvangen om het bestemmingsplan te herzien voor de locatie Verlengde Broekdijk 9 in Kloosterhaar. Deze locatie heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" nu nog een agrarische bestemming met een bouwvlak. De herziening maakt het planologisch mogelijk om de agrarische bedrijfswoning met bijgebouw aan de Verlengde Broekdijk 9 te kunnen gebruiken voor woondoeleinden, zonder dat er een relatie moet zijn met een agrarisch bedrijf. Tevens maakt deze herziening een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk naast de bestaande woning. Deze nieuwe woning is gesitueerd binnen het huidige agrarische bouwvlak. Ter compensatie van het nieuwe bouwrecht wordt er aan de Radewijkerweg 44 te Radewijk 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Voor die locatie is al een sloophbewijs afgegeven en is er al een ontwerpbestemmingsplan in procedure.

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 compensatiewoning planologisch mogelijk maken naast de bedrijfswoning Verlengde Broekdijk 9 in Kloosterhaar en de agrarische bedrijfswoning bestemmen als burgerwoning 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 Er zijn geen zienswijzen ingediend

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

2.2 Het plan is in overeenstemming met de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit'

Om medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van een woning aansluitend aan het erf aan de Verlengde Broekdijk 9 in Kloosterhaar (buitengebied) zal er voldaan moeten worden aan de voorwaarden in de beleidsnotitie 'Erven met Kwaliteit'. Deze voorwaarden zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Allereerst betekent dit dat er sloopcompensatie dient plaats te vinden. Er dient voor het toestaan van één woning volgens de beleidsnotitie 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbesthoudende materialen te worden gesloopt. Voor de locatie Radewijkerweg 44 in Radewijk is al een sloopbewijs afgegeven en de vereiste meldingsformulieren zijn ingevuld dat 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest ingezet kan worden voor de bouw van de woning naast de woning aan de Verlengde Broekdijk 9 in Kloosterhaar. Voor het perceel Radewijkerweg 44 in Radewijk moet het bestemmingsplan ook nog worden herzien. Hiervoor is al een ontwerpbestemmingsplan in procedure.

Op grond van de beleidsnotitie moet een nieuwe locatie aansluiten bij een concentratie van bebouwing, een dorpsrand of bebouwingslint en niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied. De voorgestelde locatie voldoet hier aan. Het erf ligt in een besloten heideontginningslandschap. Belangrijke ruimtelijke kenmerken voor dit landschapstype zijn:

- verspreide bebouwing langs wegen - strak rechtlijnig wegenpatroon;
- rechthoekig verkaveling;
- perceelgrensbeplanting;
- rechthoekige erven;
- veel erven met beplanting.

Verder moet het plan voldoen aan de in de beleidsnotitie beschreven 'één-erf-gedachte'. Het plan voldoet aan de één-erf-gedachte omdat:

- de compensatiewoning wordt gebouwd binnen de grenzen van het (voormalige) agrarische bouwvlak;
- de bestaande inrit wordt gebruikt voor beide woningen;
- de bestaande woning is gesitueerd evenwijdig met de weg en alle andere gebouwen staan achter deze woning een kwartslag gedraaid evenwijdig met de kavellijnen;
- er is sprake van een centraal erf die geaccentueerd wordt door een hoogstam fruitgaard;
- de bestaande haag wordt verwijderd;
- het nieuwe erf wordt met groen wordt omzoomd door de aanplant van een haag, houtsingel en bomen.

Ten slotte is de voorwaarde van toepassing dat er een ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld moet worden, waarin wordt aangegeven op welke manier de nieuwe ontwikkeling wordt ingepast in zijn omgeving. De gebiedskenmerken zijn daarbij leidend. Het voorliggende bestemmingsplan bevat een ruimtelijk kwaliteitsplan waarmee een goede landschappelijke inpassing is voorzien. De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan is als voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

2.3 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 compensatiewoning met een bijgebouw 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.

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 zaakstelsel. De NAW-gegevens zijn 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 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 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. Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Raadsbesluit

Zaaknummer: 613614

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Verlengde Broekdijk 9 Kloosterhaar' (het bouwen van een compensatiewoning en de agrarische bedrijfswoning bestemmen als burgerwoning)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 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. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Verlengde Broekdijk 9 Kloosterhaar' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00454-VGo1.

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

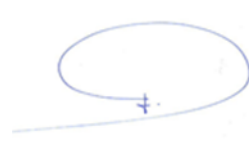
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga