

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	610919	College:	23 januari 2024
Behandelaar:	Bodien Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@hardenberg.nl	Raad:	6 februari 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, Achterweg 15' (wijzigen bedrijfsbestemming naar woonbestemming)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. het bestemmingsplan 'Balkbrug, Achterweg 15' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00455-VGo1;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op het perceel Achterweg 15 in Balkbrug ligt een bedrijfsbestemming met een nadere aanduiding voor een tuincentrum. Het perceel wordt niet meer ten behoeve van een tuincentrum of een bedrijf gebruikt. De initiatiefnemers willen het perceel met opstallen verkopen en verwachten dat de verkoop als "burgerwoning" de verkoopbaarheid zal vergroten. Zij hebben daarom verzocht om de bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 november 2023 t/m 10 januari 2024 ter inzage gelegen. De ter inzage termijn is voorbij en de volgende stap is dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld

Doelen

Het omzetten van de bestemming naar een passende bestemming in dit gebied, zodat het perceel beter te verkopen is.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 Provincie en waterschap zijn akkoord met het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

2.1 Het perceel komt in aanmerking voor een woonbestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Balkbrug en heeft de bestemming "bedrijf" met de nadere bestemming "tuincentrum". De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Ter plaatse is alleen een kas aanwezig, die goed privé gebruikt kan worden. De bedrijfsfunctie is altijd kleinschalig geweest op dit perceel.

Op circa 20 meter van de gevel van de woning is aan de Zwolseweg 163 een groothandel in aardappelen en foerage aanwezig. De burgerwoning aan de Zwolseweg 167 is maatgevend voor dit bedrijf aangezien deze dichterbij het bedrijf is gesitueerd. Andere bedrijven zijn op veel grotere afstand gelegen en op die bedrijven zijn dan ook geen beperkingen te verwachten.

Het perceel ligt in een gemengd gebied, waar meerdere woonbestemmingen aanwezig zijn. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is dan ook een logische wijziging.

2.2 Het plan is ruimtelijk verantwoord

De bebouwing op het perceel blijft zoals deze op dit moment is. Mochten de toekomstige bewoners wel willen verbouwen, dan kan dat binnen de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Omdat alleen de bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming, is er geen ruimtelijk kwaliteitsplan nodig voor dit plan.

2.3 Het plan is milieutechnisch uitvoerbaar

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd om te beoordelen of het perceel voor de bestemming wonen geschikt is. Hieruit is gebleken dat er geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging zijn en dat de woonbestemming kan worden toegekend. Zoals eerder aangegeven ligt een andere woning dichterbij het naastgelegen bedrijf, waardoor deze maatgevend is voor dit bedrijf en niet dit perceel. Voor het aspect geluid geldt dat het gaat om een bestaande woning. Uit de Wet geluidhinder blijkt dat bestaande woningen niet getoetst hoeven te worden aan de voorkeurswaarden. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Verder blijkt uit de onderbouwing dat er voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. Er is geen Wnb-vergunning nodig voor dit plan.

2.4 Overgangsrecht Omgevingswet

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. Conform het overgangsrecht Omgevingswet.

3.1 De bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ligt bij uw college

De wet heeft de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen bij de gemeenteraad gelegd met de mogelijkheid deze bevoegdheid te delegeren. De gemeenteraad heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt (delegatiebesluit 18 december 2018).

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 wordt klein ingeschat.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Leven op het land

Toelichting werelddoelen VN

Het omzetten van de bestemming, zodat de woning beter te verkopen is.

Financiën

Er is geen exploitatieplan opgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk:

1. op basis van de Legesverordening zijn de leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer;
2. er is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

In de planschadeovereenkomst is geregeld dat kosten die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente moet tegemoetkomen in de schade die ontstaat door het wijzigingsplan, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaaksysteem.

De NAW-gegevens worden 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 provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeenteblad 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

- toelichting, regels en bijlagen bestemmingsplan 'Balkbrug, Achterweg 15'
- verbeelding bestemmingsplan 'Balkbrug, Achterweg 15'

Raadsbesluit

Zaaknummer: 610919

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Balkbrug, Achterweg 15' (wijzigen bedrijfsbestemming naar woonbestemming)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 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. het bestemmingsplan 'Balkburg, Achterweg 15' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00455-VGo1;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 6 februari 2024.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga