

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	617343	College:	27 februari 2024
Behandelaar:	Bodien Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@hardenberg.nl	Raad:	12 maart 2024

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vliermansweg 2-4 Ane'

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vliermansweg 2-4 Ane' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00456-VGo1 in die zin dat:
 - aan de regels bijlage 6 'Verkenkend bodemonderzoek' is toegevoegd;
 - artikel 4.4.9 aan de regels is toegevoegd met daarin een voorwaardelijke verplichting dat de in Bijlage 6 geconstateerde saneringsplichtige genoemde verontreiniging dient te zijn gesaneerd, voordat de gronden en bouwwerken in gebruik mogen worden genomen overeenkomstig de mogelijkheden van dit bestemmingsplan;
 - op de plankaart is een voorwaardelijke verplichting voor bodemsanering opgenomen;
 - in de toelichting artikel 4.2.2 en artikel 4.2.3 is aangevuld met de uitkomsten uit het verkennend bodemonderzoek dat als bijlage 3 is opgenomen bij de toelichting;
2. de beeldkwaliteitseisen voor de dubbele woning vast te stellen, die staan in het bij de regels behorende ruimtelijk kwaliteitsplan en welke in plaats komen van de regels uit de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
4. bij gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Inleiding

Op het perceel Vliermansweg 2 in Ane was een varkens- en pluimveehouderij gevestigd. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Er is 2.700 m² aan landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is voorzien van asbest. In ruil voor het slopen van deze bebouwing en het opruimen van het erf wordt er één nieuwe woning en een twee-onder-een-kapwoning teruggebouwd op het erf. Naast de bestaande woning komen er dan drie wooneenheden bij.

Op het perceel Vliermansweg 4 in Ane ligt ook nog een agrarisch bouwvlak, terwijl de agrarische activiteiten niet meer plaatsvinden. Op dit perceel wordt niet gesloopt en ook niet bijgebouwd. De bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. In één van de schuren is opslag t.b.v. een kleinschalig reinigingsbedrijf, dat gericht is op de agrarische dienstverlening aanwezig. Op deze schuur is een nadere aanduiding gelegd, zodat deze activiteit als ondergeschikt aan de woonbestemming kan worden voortgezet.

Beide percelen krijgen een woonbestemming en worden landschappelijk ingepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend. Er is wel een ambtelijke wijziging n.a.v. het bodemonderzoek. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Doelen

Het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van beide percelen, waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt op het perceel.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 24 januari 2024. Een ieder kon een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Provincie en waterschap zijn akkoord met het plan

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

1.3 Er is wel een ambtelijke wijziging n.a.v. het bodemonderzoek nodig

Het verkennend bodemonderzoek was nog niet gereed toen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Hiervoor is een PM opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Ondertussen is het bodemonderzoek wel gereed en daaruit is gebleken dat er ter plaatse van een druppelzone asbest moet worden gesaneerd uit de bodem. Hiervoor moeten de volgende ambtelijke wijzigingen worden gedaan in het bestemmingsplan:

- aan de regels is bijlage 6 'Verkennen bodemonderzoek' toegevoegd;
- artikel 4.4.9 is aan de regels toegevoegd met daarin een voorwaardelijke verplichting dat de in Bijlage 6 geconstateerde saneringsplichtige genoemde verontreiniging dient te zijn gesaneerd, voordat de gronden en bouwwerken in gebruik mogen worden overeenkomstig de mogelijkheden van dit bestemmingsplan;
- op de plankaart is een voorwaardelijke verplichting voor bodemsanering opgenomen;
- in de toelichting is artikel 4.2.2 en artikel 4.2.3 aangevuld met de uitkomsten uit het verkennend bodemonderzoek dat als bijlage 3 is opgenomen bij de toelichting.

Door de wijzigingen in de regels moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Het plan past binnen de voorwaarden uit het beleid Erven met kwaliteit

Beide erven liggen in het essen- en hoevenlandschap. Een kenmerk van dit landschap is de onregelmatige erfopbouw en de losse strooiing van de gebouwen op het erf. Dichtbebouwde erven of erven met grote bouwvolumes passen niet in dit landschapstype. Bovendien heeft het erf op nummer 2 geen agrarische bedrijfsfunctie meer. De schuren kunnen daarom aangemerkt worden als landschapsontsierend. Hiertoe behoort ook de oude boerderij, die al lange tijd als schuur in gebruik is en geen gebruikswaarde meer heeft. Volgens het beleid Erven met kwaliteit kunnen er voor het slopen van 2.700 m² aan landschapsontsierende bebouwing maximaal twee woningen worden gebouwd (hiervoor moet tenminste 2.000 m² worden gesloopt). Eén van de woningen wordt gebouwd als twee-onder-een-kapwoning met een inhoud van maximaal 1.000 m³. Omdat dit meer is dan de inhoud van een vrijstaande woning, wordt hier een extra sloopeis van 425 m² voor gevraagd. De te slopen oppervlakte ter plaatse is voldoende om het bouwen van een vrijstaande woning en het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk te maken.

2.2 De plannen zijn ruimtelijk verantwoord

Op beide erven is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt en zijn de stallen niet meer als zodanig in gebruik. Op nummer 2 zijn de stallen landschapsontsierend en worden gesloopt. Op nummer 4 wordt alleen de bestemming omgezet naar een woonbestemming. Voor beide erven is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij voor nummer 2 de één-erfgedachte voldoende is weergegeven in de vorm van een centraal erf waar de woningen omheen liggen. In het ruimtelijk kwaliteitsplan voor beide

erven is geborgd dat de erven aansluiten op de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap. De ruimtelijke kwaliteitsplannen zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd worden.

3.1 Voor de schuurwoning zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld

De nieuwe twee-onder-een-kapwoning wordt uitgevoerd als schuurwoning. Dit is passend in het beeld van het erf. Voor deze schuurwoning zijn aparte beeldkwaliteitseisen opgesteld in het ruimtelijk kwaliteitsplan, die moeten worden vastgesteld bij dit bestemmingsplan. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor deze nieuwe twee-onder-een-kapwoning zal dan ook getoetst worden aan deze beeldkwaliteitseisen en is de welstandsnota niet meer van toepassing. Voor de andere woningen blijft de welstandsnota van toepassing.

3.2 Het plan is milieutechnisch verantwoord

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. De gebruiksmogelijkheden van de gronden in de omgeving worden niet (onevenredig) geschaad. Er is geen Wnb-vergunning nodig voor dit plan. Tevens is gebleken dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt en er dus geen MER procedure gevolgd hoeft te worden.

3.3 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.

4.1 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:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000;
- b. er geen bepaalde verhaalbare kosten zijn;
- c. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;
- d. het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Er wordt hieraan voldaan.

4.2 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 raad gelegd met de mogelijkheid deze bevoegdheid.

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

Er worden extra woningen gebouwd, waardoor de leefbaarheid in het buitengebied vergroot wordt en de doorstroming in de huizenmarkt wordt bevorderd.

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 bestemmingsplan, 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

- regels, toelichting en bijlagen bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vliermansweg 2-4 Ane'
- verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vliermansweg 2-4 Ane'

Raadsbesluit

Zaaknummer: 617343

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vliermansweg 2-4 Ane'

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. het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Vliermansweg 2-4 Ane' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00456-VGo1 in die zin dat:
 - aan de regels bijlage 6 'Verkennd bodemonderzoek' is toegevoegd;
 - artikel 4.4.9 aan de regels is toegevoegd met daarin een voorwaardelijke verplichting dat de in Bijlage 6 geconstateerde saneringsplichtige genoemde verontreiniging dient te zijn gesaneerd, voordat de gronden en bouwwerken in gebruik mogen worden genomen overeenkomstig de mogelijkheden van dit bestemmingsplan;
 - op de plankaart is een voorwaardelijke verplichting voor bodemsanering opgenomen;
 - in de toelichting artikel 4.2.2 en artikel 4.2.3 is aangevuld met de uitkomsten uit het verkennend bodemonderzoek dat als bijlage 3 is opgenomen bij de toelichting;
2. de beeldkwaliteitseisen voor de dubbele woning vast te stellen, die staan in het bij de regels behorende ruimtelijk kwaliteitsplan en welke in plaats komen van de regels uit de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;

4. bij gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

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

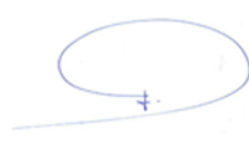
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga