

Collegevoorstel

Zaaknummer: 479127

College: 7 maart 2023

Behandelaar:

E-mail:

Onderwerp: Het verlenen van een omgevingsvergunning het bouwen van een woning op het perceel Vilsterborg 1 in Holthema

WIJ STELLEN HET COLLEGE VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Vilsterborg 1 in Holthema te verlenen onder voorschriften en overeenkomstig de aanvraag met bijlagen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op dit perceel stond een vervallen boerderij, die al jaren in gebruik was als stal. De boerderij was als karakteristiek aangemerkt in het huidige bestemmingsplan wat inhoudt dat niet mag worden afgeweken van de bestaande karakteristieke hoofdvorm. Het gebouw was echter in zodanige staat dat het gedeeltelijk was ingestort en inmiddels dan ook is gesloopt. Het voorliggende plan betreft het bouwen van een nieuwe woning op deze plek. Er wordt door middel van een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn hierop geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bouwen van een nieuwe woning op een bijzondere plek waarbij extra aandacht is gesteld voor de architectuur en de landschappelijke inpassing op het erf.

Argumenten

1.1 Provincie en waterschap zijn akkoord met het plan.

De ontwerp-omgevingsvergunning is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er zijn tijdens het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning geen zienswijzen ingediend. Het omgevingsvergunning kan daarom worden verleend.

2.1 Het plan is ruimtelijk verantwoord.

In het huidige bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Gramsbergen, Vilsterborg 1 Holthème' heeft het perceel de bestemming 'Wonen - Essen en hoevenlandschap' met de nadere aanduiding 'karakteristiek'. Hierin staat dat deze bestemming bestemd is voor wonen en ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" is de bestemming mede gericht op het behoud, beheer en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van het hoofdgebouw. Het slopen van het bestaande pand en het nieuw bouwen van een woning past niet binnen dit bestemmingsplan. Tevens wordt de woning iets gedraaid waardoor deze net buiten het bouwvlak valt.

Om de aanvrager een richting te geven voor het ontwerp van de woning, heeft het Oversticht een rapport opgesteld met daarin uitgangspunten. Er is een woning ontworpen met geïntegreerd bijgebouw (er mogen dan geen vrijstaande bijgebouwen meer bijgebouwd worden volgens het bestemmingsplan). Een uitgangspunt van de aanvrager was, dat men het leefgedeelte van de woning op de 1e verdieping wil hebben, zodat er uitzicht is over de dijk. Dit heeft geleid tot een ontwerp van de woning die goedgekeurd is door de welstandsarchitect. Tevens is er een landschappelijke inpassing bijgevoegd, die aantoont dat het erf passend is binnen het Essen- en hoevenlandschap. In de ontwerp-omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen dat de landschappelijke inpassing binnen 12 maanden na het in gebruik nemen van het nieuwe gebouw moet zijn uitgevoerd en in stand moet worden gehouden.

2.2 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet (onevenredig) geschaad.

De gebruiksmogelijkheden van de gronden in de omgeving van dit perceel worden door het bouwen van de woning niet (onevenredig) geschaad.

2.3 Het plan is milieutechnisch verantwoord en er hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. Er is geen Nb-wet 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.

3.1 Er is geen Verklaring van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Voor een projectomgevingsvergunning kan een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig zijn. Dat is in dit geval niet nodig. Op 25 juni 2019 heeft de raad categorieën van gevallen vastgesteld waarin een verklaring van geen bedenking niet nodig is. Onder categorie B (Wonen) vallen projecten die gaan over woonfuncties. Er is alleen VVGB nodig van de gemeenteraad als het meer dan 12 woningen betreft. In dit geval gaat het om het bouwen van 1 woning en is er dus geen VVGB nodig.

3.2 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. de verhaalbare kosten anderszins verzekerd zijn.

Er is sprake van een of meer van de uitzonderingssituaties, zodat besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's en kanttekeningen

Tegen de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Rechtbank Overijssel. Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, als zij omtrent het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend. In dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend.

De kans dat beroep wordt ingesteld wordt ingeschat als klein.

Bijdrage aan de sustainable development goals van de Verenigde Naties

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Leven op het land

Toelichting

Er wordt een nieuwe woning gebouwd die voldoet aan alle bouwbesluiten. Hierdoor is de woning veel duurzamer dan de oude boerderij was.

Financiën

De kosten voor de behandeling van de aanvraag worden in rekening gebracht op grond van de legesverordening. Tevens is met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier omgevingsvergunning ingevuld en ingediend via het omgevingsloketonline.nl. De aanvraag is opgeslagen in het gemeentelijke programma LEEF.

De gegevens worden gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief van het zaakstelsel 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

De ontwerp-omgevingsvergunning is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

Uitvoering

Het besluit wordt in het huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeenteblad en op ruimtelijke plannen gepubliceerd. De beroepstermijn van zes weken begint op de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Bijlagen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- tekening gevels woning
- tekening situatie woning
- tekening plattegronden woning
- ruimtelijke onderbouw
- ruimtelijk kwaliteitsplan
- uitgangspunten het Oversticht
- omgevingsvergunning
- Mer-beoordelingsbesluit