

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	190838	College:	20 april 2021
Behandelaar:	Bodien Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@hardenberg.nl	Raad:	11 mei 2021

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Sibculo, Kloosterdijk 47, Sibculo' voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van een compensatiewoning

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Sibculo, Kloosterdijk 47, Sibculo' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00366-VG01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op dit perceel is een voormalig agrarisch bouwperceel met een bedrijfswoning en voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. De agrarische activiteiten op dit perceel zijn inmiddels gestaakt en het perceel heeft al een woonbestemming. Op het perceel is ca. 807 m² aan landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Omdat dit niet voldoende is om te voldoen aan de sloopvoorwaarde, is een sloopbewijs aangeschaft op het perceel Scheerseweg 1 in Holthone om het tekort aan te vullen. In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wenst de initiatiefnemer een nieuwe woning op het perceel te bouwen.

Op 25 februari 2021 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De ter inzage termijn is voorbij en er zijn geen zienswijzen ingebracht tegen het plan. De volgende stap is dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beoogd effect

Het slopen van landschapsontsierende bebouwing, waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt in het gebied en het nieuwe perceel landschappelijk wordt ingepast.

Argumenten

1. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

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.

3. Het verzoek past niet binnen de regels van de beheersverordening.

Het perceel lag oorspronkelijk in het buitengebied en dus buiten de bebouwde kom. In de loop van de jaren is de bebouwing hier dichterbij geworden en in het vigerende bestemmingsplan is dit perceel dan ook meegenomen als binnen de bebouwde kom, zodat de percelen dezelfde bebouwingsmogelijkheden hebben gekregen als binnenstedelijk. Het perceel is gelegen in de beheersverordening Sibculo en heeft de bestemming 'woongebied' en 'agrarisch besloten veenontginningslandschap'. De gronden met de agrarische bestemming (hierop wordt de nieuwe woning gebouwd) zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het perceel waar de huidige woning en de bedrijfsbebouwing op staan, heeft al een woonbestemming. Op basis van de huidige bestemmingen mag er één woning aanwezig zijn binnen de woonbestemming. Het toevoegen van een woning op de agrarische bestemming past niet binnen de regels en hier voor is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiervoor is deze bestemmingsplanherziening nodig.

4. Het plan is ruimtelijk verantwoord.

In dit geval is er 807 m² aan landschapsontsierende bebouwing aanwezig op het perceel. Deze bebouwing is door zijn verschijningsvorm en het materiaalgebruik landschapsontsierend te noemen. Ook hebben de stallen geen gebruikswaarde meer. De oppervlakte is niet voldoende om te kunnen voldoen aan de rood voor rood regeling uit de notitie Erven met kwaliteit. Er wordt daarom nog extra 50 m² gesloopt t.b.v. dit plan op het perceel Scheerseweg 1 in Holthone. Hiermee wordt dan voldaan aan de slooornorm. Opgemerkt wordt dat het perceel aan de Scheerseweg 1 te Holthone in een separate procedure wordt bestemd als regulier woonerf. De Scheerseweg 1 blijft binnen dit bestemmingsplan dan ook buiten beschouwing. Door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het opnieuw inpassen van het perceel wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is geborgd dat het erf aansluit op de gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

5. Het plan is milieutechnisch verantwoord.

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. Het plangebied ligt net buiten de kern Sibculo waar geen omliggende agrarische bedrijven worden benadeeld en een aanvaardbaar woon en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning kan worden gegarandeerd. Er is geen Nb-wetvergunning 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.

6. 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.

In dit geval wordt voldaan aan punt 4.

De wet heeft de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen bij de raad gelegd met de mogelijkheid deze bevoegdheid te delegeren. De raad heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt (delegatiebesluit 18-12-2018).

Risico's en kanttekeningen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De kans dat er beroep wordt ingesteld is klein.

Financiën

De kosten voor het volgen van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer via legesheffing.

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 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, de Staatscourant 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

- toelichting incl. regels en bijlagen bestemmingsplan 'Sibculo, Kloosterdijk 47, Sibculo'
- verbeelding bestemmingsplan 'Sibculo, Kloosterdijk 47, Sibculo'

Raadsbesluit

Zaaknummer: 190838

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Sibculo, Kloosterdijk 47, Sibculo' voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van een compensatiewoning

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Sibculo, Kloosterdijk 47, Sibculo' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00366-VG01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 11 mei 2021.

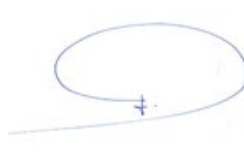
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga