

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	513444	College:	25 april 2023
Behandelaar:	Bodien Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@hardenberg.nl	Raad:	23 mei 2023

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 13 Radewijk en Sijsamaweg 6 Heemserveen" voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van twee compensatiewoningen

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 13 Radewijk en Sijsamaweg 6 Heemserveen" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00410-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 Westeindigerdijk 13 in Radewijk is een voormalige varkenshouderij aanwezig met 2 bedrijfswoningen, waarvan de agrarische activiteiten inmiddels gestaakt zijn. De initiatiefnemer wenst alle agrarische bebouwing te slopen en daarvoor 2 compensatiewoningen op het perceel terug te bouwen. Omdat er niet voldoende sloopmeters ter plekke voorhanden zijn, wordt een sloopbewijs van de Sijsamaweg 6 in Heemserveen ingezet om de 2 woningen mogelijk te maken. Op dit perceel wordt alleen gesloopt. In het bestemmingsplan wordt ook juridisch geborgd dat aan de Sijsamaweg de gesloopte bebouwing niet kan worden herbouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 maart t/m 12 april 2023 ter inzage gelegen. De ter inzage termijn is voorbij en de volgende stap is dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 maart 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 plan is ruimtelijk verantwoord.

Het perceel Westeindigerdijk 13 is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Essen en hoevenlandschap'. Binnen het agrarische bouwvlak is nog een bedrijfswoning gelegen, namelijk Westeindigerdijk 11. Het perceel Sijsamaweg 6 heeft reeds een woonbestemming.

In de beleidsnotitie Erven met kwaliteit staat dat er voor twee compensatiewoningen minimaal 2.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Er is hier sprake van landschapsontsierende bebouwing, omdat de bedrijfsgebouwen qua volume, uitstraling en situering op het erf niet passen in het Essen- en hoevenlandschap. Bovendien zijn het voormalige varkensstallen, die zich niet lenen voor een zinvolle vervolgfunctie. In het beleid staat dat als alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt, er per bestaande woning 150 m² buiten beschouwing blijft (aangezien dit ook weer terug gebouwd kan worden en dus niet blijvend gesaneerd wordt). De initiatiefnemer wil alle bebouwing slopen met uitzondering van de woningen. In dit geval wordt er 2.022 m² gesloopt en is er een sloopbewijs nodig van elders, omdat alle bebouwing gesloopt wordt (m.u.v. 30 m² per woning). Er is daarom een sloopbewijs aangekocht van het perceel Sijsamaweg 6 in Heemserveen. Op dit perceel wordt alleen gesloopt. In dit bestemmingsplan wordt de gesloopte oppervlakte weg bestemd op dit perceel, zodat deze niet kan worden terug gebouwd.

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt voor beide percelen. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is geborgd dat het erf aansluit op de gebiedskenmerken van het landschap waarin het perceel ligt. De ruimtelijke kwaliteitsplannen zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. Voor de te slopen bebouwing is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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

De gebruiksmogelijkheden van de gronden in de omgeving van alle percelen worden door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het toekennen van een woonbestemming dan wel de toevoeging van de woningen niet (onevenredig) geschaad.

2.3 Het plan is milieutechnisch verantwoord.

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.

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 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

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.

Bijdrage aan de sustainable development goals van de Verenigde Naties

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Leven op het land

Toelichting

Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing wordt ook het asbest verwijderd. Dit is goed voor de gezondheid. Verder worden de percelen opgeruimd en ingepast, waarbij er 2 nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt. Dit is goed voor de leefbaarheid in het buitengebied.

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 zaakstelsel.

De NAW-gegevens worden 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 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 bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 13 Radewijk en Sijsamaweg 6 Heemserveen'
- regels bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 13 Radewijk en Sijsamaweg 6 Heemserveen'
- bijlagen toelichting en regels bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 13 Radewijk en Sijsamaweg 6 Heemserveen'
- m.e.r-beoordelingsbesluit

Raadsbesluit

Zaaknummer: 513444

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 13 Radewijk en Sijsamaweg 6 Heemserveen" voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van twee compensatiewoningen

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2023;

gelet op artikel 3.1 Wro;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Westeindigerdijk 13 Radewijk en Sijsamaweg 6 Heemserveen" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00410-VG01.
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 23 mei 2023.

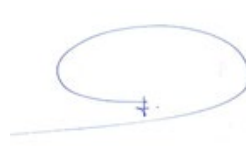
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga