

Burgemeester & wethouders

Datum 1 juni 2023

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Riegshoogtendijk 142

Wij willen

Het mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimte plan waarbij er een compensatiewoning wordt gerealiseerd ter vervanging van de agrarische schuren op het perceel Riegshoogtendijk 142 te Hollandscheveld.



Figuur 1. Locatie Bestemmingsplan.

Wij besluiten

Aan de raad voor te stellen:

1. Het Bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Riegshoogtendijk 142', bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2022BP8000030-VG01 met bijbehorende ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, deelplan Riegshoogtendijk 142' op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen.

Want

1.1 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Om de ontwikkeling en het gebruik mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden gedaan.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 april tot en met 1 juni 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. In deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.3 Het plan is afgestemd met de vooroverlegpartners

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening is het conceptbestemmingsplan toegezonden aan verschillende overlegpartners ten behoeve van het zogenaamde vooroverleg. Het plan is voorgelegd aan Provincie Drenthe, Waterschap Vechtstromen en de RUD. Allen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. De provincie heeft enkele opmerkingen geplaatst bij de landschappelijke inpassing. Deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

1.4 Er zijn geen nadelige effecten op de omgeving te verwachten en een er is geen belemmerende werking op agrarische bedrijven in de omgeving.

In het kader van het bestemmingsplan een ecologisch- en een bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit het ecologisch onderzoek bleek dat er enkele soorten aanwezig zijn in het plangebied waarvan mogelijk verstoring of het wegnemen van verblijfplaats aan de orde is door deze ontwikkeling. Hiervoor is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie en is een compensatieplan opgesteld om de gevolgen hiervan te mitigeren. Uit het bodemonderzoek blijkt dat enkele door asbest verontreinigde locaties zijn. Deze grond zal worden gesaneerd. Ook is er voldoende afstand tot omliggende agrarische bedrijven waardoor deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

2. De financiële haalbaarheid wordt geborgd.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bij vaststelling van het bestemmingsplan voor een aangewezen bouwplan de kosten verzekerd dienen te zijn. In overeenstemming met de initiatiefnemer kan dat door middel van een exploitatieovereenkomst, ook wel anterieure overeenkomst genoemd. Doordat de gemeente kosten maakt voor de ambtelijke inzet en het bestemmingsplan, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening.

Deze ontwikkeling vindt volledig op eigen terrein plaats en het bestemmingsplan wordt door de ontwikkelende partij aan de gemeente aangeleverd. De door de gemeente te maken kosten omvatten de kosten van de te voeren planologische procedure en de begeleiding van het plan. Het bedrag van €8.000,- dat aan kosten wordt verhaald volstaat hierbij.

In de overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade ten gevolge van deze ontwikkeling wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook over het bouwplan, verplichtingen van gemeente en initiatiefnemer. Voorgesteld wordt om bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan, zodat overgegaan kan worden tot ondertekening van deze overeenkomst.

Maar

Er zijn geen zwaarwegende redenen om anders te besluiten dan de positieve grondhouding van het Bouwbegeleidingsteam.

Achtergrond

Met het plan wordt het voormalige agrarische bedrijf Riegshoogtendijk 142-142a te Hollandscheveld omgezet naar wonen. De huidige bedrijfswoning is eerder in 2015 al gesplitst (en vergund) in de twee woningen en ter compensatie van de te slopen bedrijfsbebouwing wordt er een extra woning gerealiseerd onder de zgn. ruimte-voor-ruimte regeling. In 2022 is een principebesluit genomen waarin wij hebben aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- Door toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling kan één vrijstaande woning op het erf worden gebouwd;
- De bestaande woningen kunnen behouden blijven en blijven bouwkundig met elkaar verbonden, de bestaande woningen worden hiertoe bestemd als twee-onder-een-kap dan wel aaneengesloten woningen;
- Er wordt minimaal 750 m² aan bebouwing afgebroken, de te slopen oppervlakte wordt vastgelegd in een sloopovereenkomst;
- De oppervlakte aan bijgebouwen wordt teruggebracht naar wat bij recht bij een woonbestemming is toegestaan;
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten;
- Het woonerf wordt landschappelijk ingepast, dit wordt vastgelegd in een inrichtingsplan.

Aan deze voorwaarden wordt in het bestemmingsplan voldaan.

Het nieuwe plan is landschappelijk ingepast en akkoord bevonden door de provincie. Ook het waterschap heeft geen bezwaren tegen het plan. Daarnaast heeft er in het kader van het bestemmingsplan een ecologisch- en een bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit het ecologisch onderzoek bleek dat er enkele soorten aanwezig zijn in het plangebied waarvan mogelijk verstoring of het wegnemen van verblijfplaats aan de orde is door deze ontwikkeling. Hiervoor is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie en is een compensatieplan opgesteld om de gevolgen hiervan te mitigeren. Uit het bodemonderzoek blijkt dat enkele door asbest verontreinigde locaties zijn. Deze grond zal worden gesaneerd. Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De bijdrage is op de gebruikelijke wijze via de plankostenplan berekend. De sloop van de bebouwing is overeengekomen in een sloopovereenkomst. De omwonenden hebben aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling. Het bestemmingsplan is online te raadplegen via:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0118.2022BP8000030-ON01>

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer wordt de bijgevoegde anterieure overeenkomst gesloten. De te verhalen kosten bedragen €8.000,-. Met het afsluiten van de overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond en vindt er een kostenverhaal plaats. In de overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade ten gevolge van deze ontwikkeling wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Alternatieven

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Het alternatief zou zijn om niet mee te werken aan de herziening. Hiervoor zijn echter geen redenen.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Torentje en de Staatscourant. Het plan is door de initiatiefnemers ook voorgelegd aan de omwonenden en bedrijven in de omgeving. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging.

Bijlagen

- 1. Bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Riegshoogtendijk 142
- 2. Raadsvoorstel Bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Riegshoogtendijk 142
- 3. Raadsbesluit Bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Riegshoogtendijk 142