

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	3 december 2024
Versie	3
Agendapunt	5.3
Naam rapporteur	S.A. Outshoorn
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. E. Holties
Onderwerp	Adviesrecht: Bouw vier woningen d.m.v. Ruimte voor ruimte regeling - Reindersdijk 8 Dalen
Voorgesteld besluit	Positief advies uit te brengen ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van vier compensatiewoningen ter plaatse van Reindersdijk 8 te Dalen o.b.v. de Ruimte voor ruimte regeling.

Aan de raad,

Inleiding

Op 28 mei 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet (hierna: Ow). Deze aanvraag heeft betrekking op het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (> 4.000 m²) en ter compensatie vier compensatiewoningen terug te bouwen op het perceel Reindersdijk 8 te Dalen (sectie K, perceelnummer 815). Op deze aanvraag is het Omgevingsplan gemeente Coevorden van toepassing. Ook ter plaatse van de Veenhuizerweg 5 te Dalen zullen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. De initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de Ruimte voor ruimte regeling van de gemeente Coevorden. Op grond van artikel 22.1, onder a, van de Ow jo artikel 4.6, lid 1, onder g/ artikel 4.6, lid 1, onder l van de Invoeringswet Omgevingswet geldt het bestemmingsplan Buitengebied als deel van dit omgevingsplan. Het betreffende perceel heeft de enkelbestemming Agrarisch met Waarden - Essenlandschap; de dubbelbestemming Archeologische verwachtingswaarde en de aanduiding Bouwvlak.

Strijdigheden

Het initiatief is in strijd met artikel 4.1 van het vigerende bestemmingplan. Dit artikel stelt dat de als 'Agrarisch met Waarden - Essenlandschap' bestemde gronden o.a. bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de essen- en oude veldontginningcomplexen en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Conform artikel 4.1 is het niet toegestaan deze gronden te gebruiken voor het wonen in woonhuizen.

Conceptverzoek 2023

In het najaar van 2023 heeft de initiatiefnemer een vergelijkbaar plan voorgelegd aan de Omgevingstafel van de gemeente Coevorden. Deze heeft vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders geadviseerd om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Deze voorwaarden zijn:

- De compensatiewoningen moeten binnen de bebouwingscontouren van de huidige/bestaande bebouwing op het perceel Reindersdijk 8 gerealiseerd worden, dus niet verder het buitengebied in dan de bestaande bebouwing.
- Er moet bij een verdere uitwerking van het initiatief een gedegen Beeldkwaliteitsplan worden aangeleverd waaruit blijkt hoe, qua vormgeving, bouwvolume en uiterlijk, de compensatiewoningen en het erf landschappelijk worden ingepast en de aansluiting wordt gezocht bij het agrarische karakter van het gebied.
- Een bijbehorend erfinrichtingsplan moet eveneens aantonen dat het gehele erf goed aansluit op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Hierbij moet rekening worden gehouden met de mogelijke bijgebouwen, erfafscheidingen, bebouwingcontouren, de ontsluiting van de bouwpercelen etc.

- Er moet een sloopplan worden aangeleverd waaruit blijkt welke gebouwen gesloopt worden en hoeveel vierkante meter gebouwoppervlak elk te slopen gebouw kent.

Het college heeft in haar vergadering van 31 oktober 2023 een positief standpunt ingenomen over dit conceptverzoek. In de maanden volgend op dit besluit heeft de initiatiefnemer de plannen verder uitgewerkt op basis van de gestelde voorwaarden. Deze zijn ook eerder al met ambtenaren van de gemeente Coevorden gedeeld voor een informele beoordeling. Uit deze beoordeling blijkt dat het plan voldoet aan te gestelde voorwaarden en dit heeft geresulteerd in voorliggende aanvraag.

Argumenten

1.1 De gemeente raad heeft adviesrecht.

Op grond van artikel 16.15a, onder b, sub 1, van de Ow wordt de gemeenteraad aangewezen als adviseur als het gaat om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor in door de raad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De raad heeft dit gedaan in de beleidsregel "Adviesrecht en participatieplicht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten". Op grond van artikel 16.15b van de Ow worden de bij of krachtens deze wet gestelde regels over het beslissen op de aanvraag om de omgevingsvergunning of het verlenen of onthouden van instemming met inachtneming van het advies van de gemeenteraad toegepast. Aangezien voorliggend initiatief betrekking heeft op het realiseren van meer dan twee woningen buiten bestaand stedelijk gebied heeft de gemeenteraad een adviesrecht ten aanzien van dit initiatief.

1.2 De Ruimte voor ruimte regeling kan worden toegepast.

Er kan toepassing worden gegeven aan de nieuwe (per 11-07-2023) Ruimte voor ruimte regeling van de gemeente Coevorden. De initiatiefnemer beoogt 4.001m² te gaan slopen, te weten: Reindersdijk 2.496m² en Veenhuizerweg 1.505m². Dit biedt, op basis van de regeling, de mogelijkheid om ter compensatie 4 woningen terug te bouwen. Deze woningen zullen zichtbaar zijn vanaf een openbare weg.

1.3 Het initiatief voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Indien het voorliggende plan tot uitvoer wordt gebracht kunnen er op twee locaties (Reindersdijk 8 en Veenhuizerweg 5) in het buitengebied van Coevorden agrarische percelen worden omgezet naar percelen met een woonfunctie, en mogelijk ook een woonbestemming. Daarmee kunnen ook de daar aanwezige landschap ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Ter plaatse van Reindersdijk 8 wenst de initiatiefnemer vier woningen terug te bouwen. Door deze herinrichting van het gebied kan er een kwaliteitsimpuls gegeven worden aan de omgeving. Voorliggend plan is in samenspraak met een stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp met een ietwat 'speelse' positionering van de beoogde woningen en een maximum van 2 vrijstaande bijgebouwen.

1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het toevoegen van vier woningen ter plaatse van de Reindersdijk 8 te Dalen is niet in strijd met het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aan onder andere de Reindersdijk nummer 6 en 10 bevinden zich reeds woonhuizen, daarmee kan gesteld worden dat een woonfunctie op deze locatie niet misstaat. Daarmee kan gesteld worden dat het toevoegen van vier compensatie woningen niet tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden leidt. Verder is het aannemelijk dat er ter plaatse van de Reindersdijk sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu aanzien er zich al reeds woonbestemmingen bevinden in de directe omgeving. Een beoordeling van de RUD ten aanzien van de verschillende milieuaspecten (zowel m.b.t het conceptverzoek als met voorliggende aanvraag) heeft geen aanleiding gegeven hier een ander standpunt over in te nemen.

1.5 De initiatiefnemer heeft een participatietraject doorlopen.

Op grond van artikel 16.55, lid 7, van de Ow kan de gemeenteraad gevallen van activiteiten aanwijzen waarin participatie en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is, kan worden ingediend. De raad heeft dit gedaan in de beleidsregel "Adviesrecht en participatieplicht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten".

De initiatiefnemer heeft verschillende omwonenden benaderd en het plan met hen besproken. Uit het door de initiatiefnemer aangeleverd verslag van deze bespreking komen geen negatieve standpunten van omwonenden naar voren.

Kosten, baten, dekking

Voor het doorlopen van de procedure ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De kosten hiervan zijn voor rekening van de aanvrager.

Aanpak/uitvoering

Na het door de raad uitgebrachte advies neemt het college een besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning.

Communicatie

Het besluit t.a.v. het verlenen van de omgevingsvergunning wordt schriftelijk teruggekoppeld aan de initiatiefnemer en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

- Motivering – Reindersdijk 8
- Aanvraagtekening - Reindersdijk 8

Samenvatting

Op 28 mei 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet (hierna: Ow). Deze aanvraag heeft betrekking op het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (> 4.000 m²) en ter compensatie 4 compensatiewoningen terug te bouwen op het perceel Reindersdijk 8 te Dalen. Ten einde een besluit te kunnen nemen op de aangevraagde omgevingsvergunning dient de gemeenteraad een bindend advies uit te brengen over voorliggend initiatief.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

L. Brouwer

R. Bergsma