

## Advies/Besluit

college

**Datum vergadering:** 1 maart 2022

**Portefeuille(houder):** Ruimte en Mobiliteit; wethouder drs. J.H. Scholten

**Programma/Paragraaf:** 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

**Onderwerp:** Ongewijzigde vaststelling 'Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Olthuisweg 12'

### Samenvatting besluit

Wij stellen de ongewijzigde vaststelling van het 'Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Olthuisweg 12' vast. Gezien de initiatiefnemer geen agrarisch bedrijf meer heeft op deze locatie, wordt de bestemming gewijzigd naar een passende woonbestemming. Hierbij wordt er rekening mee gehouden dat dit geen problemen veroorzaakt voor agrarische bedrijven in de omgeving. Met het voorliggende plan wordt de bestemming gewijzigd naar het feitelijke gebruik. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 17 december 2021 tot en met 27 januari 2022 ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend. Het wijzigingsplan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.

---

### Besluit:

1. Het 'Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Olthuisweg 12' zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.WP1012-0002 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat het kostenverhaal anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst, is verzekerd;
3. Het besluit ter kennisgeving aan de gemeenteraad aan te bieden.

---

### Openbaar / Niet-openbaar:

Maak een keuze

- Openbaar
- Embargo tot: Kies Datum
- Personele zaak, niet actief openbaar
- Niet openbaar/ geheim (onder besluit motiveren)

### Aldus besloten

Paraaf gemeentesecretaris:

### Indien afwijkend besloten:

### Besluit en argumenten

## **Inleiding / aanleiding**

Op 15 september 2020 heeft het adviesbureau Ad Fontem namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor een bestemmingsplanwijziging voor het perceel aan de Olthuisweg 12 te Haaksbergen. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen op circa 1,2 kilometer van de kern Sint Isidoriushoeve.

Aan de Olthuisweg 12 bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Voorheen werden hier runderen (jongvee) en vleesvarkens gehouden. De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de vleesvarkens zijn in 1998 gestaakt. De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de rundveetak (jongvee) zijn in 2006 gestaakt. Sindsdien worden er op het perceel aan de Olthuisweg 12 geen agrarische bedrijfsactiviteiten geëxploiteerd. Op het erf is de voormalige bedrijfswoning (boerderij) aanwezig en drie voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit betreft een voormalige varkensschuur met een oppervlakte van 77 m<sup>2</sup>, een jongveeschuurtje met een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> en een werktuigenschuur met een oppervlakte van 128 m<sup>2</sup>. In de boerderij is nog een stalling van 75 m<sup>2</sup> aanwezig.

### *Bestemmingsplan*

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Veegplan 1', vastgesteld op 1 november 2017. Het plangebied is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf waarbij ter plaatse van de aanduiding 'Afwijkende maatvoering 3' de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 0,5 hectare mag bedragen.

Zoals eerder gesteld is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer wenst daarom de bestemming voor deze locatie te wijzigen naar de passende bestemming 'Wonen'. Hierbij wenst de initiatiefnemer gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan. Op 9 februari 2021 hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan bovengenoemd verzoek.

Het voorliggende 'Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Olthuisweg 12' voorziet in de planologische uitwerking van het verzoek en de daarna gesloten anterieure overeenkomst.

Het wijzigingsplan heeft zodoende van 17 december 2021 tot 27 januari 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.

## **Bestuurlijk / wettelijk kader**

### *Rijk*

Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1)

Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

### *Provincie Overijssel*

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

### *Gemeente Haaksbergen*

Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' (vastgesteld op 2 juli 2013)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' (vastgesteld op 1 november 2017)

## **Argumenten**

1.1 *Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het 'Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Olthuisweg 12'*

Zodoende kan het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 *Het 'Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Olthuisweg 12' wijzigt het gebruik naar de feitelijke situatie.*

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' is de locatie aan de Olthuisweg 12 bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Echter, gezien er momenteel geen functioneel agrarisch bedrijf meer actief is heeft de initiatiefnemer verzocht de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Op basis van artikel 4.7 lid g van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' is het mogelijk een agrarisch bedrijvenbestemming door middel van een wijzigingsplan om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Hier zitten een aantal voorwaarden aan vast. Dit wordt in argument 1.3 verder toegelicht. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt er uitvoering gegeven aan het verzoek van de initiatiefnemer en wordt de bestemming gewijzigd naar het feitelijke gebruik.

### *1.3 Het plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen.*

In artikel 4.7 van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat wij bevoegd zijn om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen', met dien verstande dat:

1. Vast is komen te staan dat er geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd;
2. Alle bestaande gebouwen binnen het voormalig agrarisch bouwperceel worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
3. De agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden geschaad;
4. Het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
5. Het bepaalde in Artikel 31 'Wonen' van overeenkomstige toepassing is.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden. Voorwaarde 3 wordt in argument 1.4 verder toegelicht.

### *1.4 Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' aan de Olthuisweg 12, zorgt niet voor een belemmering van de agrarisch bedrijvenbestemming aan de Olthuisweg 9.*

De (voormalige) agrarische bedrijfswoning aan de Olthuisweg 12 wordt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna Wgv) aangemerkt als geurgevoelig object.

Voor voormalige agrarische bedrijfswoningen en andere geurgevoelige objecten behorend bij het agrarisch bedrijf gelden, op grond van de Wgv, vaste afstanden ten opzichte van agrarische bedrijven in de omgeving. In dit geval is er aan de Olthuisweg 12 sprake van een woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij. Indien het agrarisch bedrijf stopt en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen', valt deze woning onder artikel 3 lid 2 van de Wgv en geldt hiervoor de afstand van 50 meter ten opzichte van agrarische bedrijven in de omgeving.

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf is gelegen aan de Olthuisweg 9. De afstand tussen het bestemmingsvlak van de Olthuisweg 12 en het bestemmingsvlak van de Olthuisweg 9 is 34 meter. De voormalige bedrijfswoning aan de Olthuisweg 12 staat echter op 61 meter afstand van de het bestemmingsvlak van de Olthuisweg 9.

Binnen de woonbestemming heeft de initiatiefnemer of een eventuele toekomstige eigenaar de mogelijkheid de bestaande woning te verplaatsen. Dit zou in de toekomst voor een belemmering kunnen zorgen. Om dit te voorkomen is op basis van artikel 45 uit het vigerende bestemmingsplan een functieaanduiding 'Wonen' in het bestemmingsplan opgenomen. Deze functieaanduiding waarborgt dat de woning in de toekomst niet binnen 50 meter van het agrarisch bedrijf gerealiseerd kan worden.

Hiermee voldoet de toekomstige woning aan de milieuriichtlijnen en vormt de bestemmingswijziging aan de Olthuisweg 12 geen belemmering voor het agrarisch bedrijf aan de Olthuisweg 9.

Afgezien van de Olthuisweg 9 zijn er geen agrarische bedrijven in de omgeving die door deze ontwikkeling eventueel belemmerd kunnen worden.

Het aanbrengen van een functieaanduiding is op basis van artikel 45 uit het vigerende bestemmingsplan ook onze bevoegdheid.

### *2.1 Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, op grond van artikel 6.24 Wro, zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro opgesteld te worden.*

Het betreft een particulier initiatief waardoor de kosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Door het sluiten van deze overeenkomst zijn de kosten voor de ontwikkeling anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Alle financiële kaders zijn in de betreffende anterieure overeenkomst opgenomen. De kosten voor de procedure zijn door middel van een exploitatiebijdrage voor rekening van de initiatiefnemer.

3.1 *Er is afgesproken dat de gemeenteraad van de voortgang van planologische procedures op de hoogte wordt gehouden.*

Door het voorstel ter kennisgeving aan te bieden aan de gemeenteraad wordt deze op de hoogte gehouden van lopende procedures.

### **Risico's**

Alle risico's zijn afgedekt in de ondertekende anterieure overeenkomst.

### **Vervolgproces en uitvoeringsaspecten**

De procedure kan met het vaststellen van het wijzigingsplan worden afgerond. Het wijzigingsplan wordt gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

1. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
2. Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk. Het onherroepelijke wijzigingsplan wordt opnieuw gepubliceerd in GemeenteNieuws en Gemeenteblad. Als er wel beroep wordt ingesteld zal de Raad van State eerst een besluit nemen. De uitspraak van de Raad van State bepaald of het plan (op onderdelen) onherroepelijk wordt.

Publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan op [www.haaksbergen.nl](http://www.haaksbergen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Alle bestanden behorende bij het vastgestelde wijzigingsplan met bijbehorende onderzoeken en publicatie in Gemeenteblad worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gepubliceerd. Op de gemeentelijke website wordt de directe link naar de plannen geplaatst. Op die manier kan het plan digitaal geraadpleegd worden. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt tevens naar de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen gestuurd.

---

### **Bijlagen:**

- Ongewijzigde vaststelling 'Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Olthuisweg 12' (NL.IMRO.0158.WP1012-0002).
- Besluit 'Ontwerp Wijzigingsplan Buitengebied Haaksbergen, locatie Olthuisweg 12' d.d. 30 november 2021.