

Zaak kenmerk: 167919
Afdelingshoofd:

Raad: 8 februari 2011

Onderwerp:

Document 167924
kenmerk:

Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied
Gramsbergen, locatie De Vaart 12 te Ane' (realisatie
Hadassahoeve)

Hardenberg, 1 februari 2011

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

Wonen, zorg en recreatie.

Wat mag het kosten en wat is de dekking?

Het betreft een particulier initiatief. De aanvrager zorgt zelf voor de opstelling van het bestemmingsplan, de gemeente zorgt voor de procedure. De ambtelijke kosten worden via de legesverordening gedekt. Er is tevens een planschadeovereenkomst gesloten.

Advies:

Inleiding

Aan De Vaart 12 te Ane staat een monumentale voormalige boerderij met een tweetal bijgebouwen, ook wel bekend als "Erve Habers". Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gramsbergen' en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'.

Aanvrager heeft een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw voor jeugdopvang. Ter ondersteuning van deze zorgvoorziening wil men op het erf ook een bed and breakfast, een kampeerterrein voor 15 plaatsen en een vergaderruimte realiseren. Het is de bedoeling dat de jongeren de bed & breakfast, de vergaderlocatie en het kampeerterrein gaan verzorgen. Het plan wordt de 'Hadassa Hoeve' genoemd.

Het plan

Het "Erve Habers" aan De Vaart 12 in Ane is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Eind jaren '90 van de vorige eeuw is de agrarische functie van het perceel komen te vervallen. Op het perceel staan een boerderij met aangebouwde woning, een bakhuis en een gebintenschuur. De gebouwen zijn toe aan een flinke opknabbeurt. Het bakhuis en de gebintenschuur zijn door een storm gedeeltelijk verwoest. De huidige afmetingen zijn daardoor kleiner dan dat ze voorheen (toen er nog sprake was van agrarische activiteiten) waren. De Stichting Hadassa Hoeve heeft het perceel gekocht met als doel om er een opvangcentrum voor jeugd te realiseren. Het is de bedoeling dat de voormalige boerderij omgebouwd wordt tot huisvestingsruimte voor maximaal 8 zorgbehoevenden. Het gaat daarbij om jonge vrouwen tussen de 16 en 23 jaar die zelf nog onvoldoende vaardigheden hebben om zelfstandig te kunnen leven. Het gaat dan om een doelgroep die vaak een GGZ-problematiek kent of qua IQ onder de groep 'licht verstandelijk gehandicapten' valt. Deze jongeren worden ter plaatse opgevangen, begeleid en ondersteund voor een terugkeer naar een zelfstandig leven. De jongeren krijgen de mogelijkheid om op het terrein te rusten, te leren en te werken.

geluidspieken met zich mee. vreest geluidsoverlast, met name omdat alle vervoersbewegingen vlak langs zijn bedrijf gaan.

7. **het plan past niet in de historische gelaagdheid:** De beoogde bouwwerkzaamheden aan de (in slechte staat verkerende) boerderij zullen nadelige gevolgen hebben voor het historische karakter van de boerderij. Daarnaast is de boerderij te klein voor realisatie van alle functies.
8. **het plan is niet voorzien van een kaart:** De kaart op de site van www.officielebekendmakingen.nl geeft onvoldoende inzicht in de verschillende gebruiksmogelijkheden. Het plan is daardoor onvolledig.

In aanvulling op de zienswijze heeft mondeling (tijdens de oriënterende ronde op 14 december 2010) nog enkele zaken toegelicht en toegevoegd. In het onderstaande is ook hierop ingegaan.

Reactie op zienswijzen

De zienswijze van komt in grote lijnen overeen met hetgeen hij heeft gesteld in zijn eerdere inspraakreactie. Deze reactie (en het gemeentelijke antwoord daarop) is verwoord in het eindverslag van de inspraakprocedure. Dit eindverslag is opgenomen als bijlage 9 in het bestemmingsplan.

Wat betreft de minicamping dient het plan getoetst te worden aan de beleidsregel 'Intrekking WOR' (uit september 2008). Op een groot aantal punten voldoet het plan aan de in deze beleidsregel genoemde voorwaarden (terrein wordt landschappelijk ingepast, maximaal 15 kampeermiddelen, voorzieningen in bestaande gebouwen, geen stacaravans of trekkershutten). Op een tweetal onderdelen is er echter sprake van strijdigheid met het beleid:

1. koppeling agrarisch bedrijf: het kleinschalige kampeerterrein dient gekoppeld te worden aan een bestaand agrarisch bedrijf. In dit geval is het voormalige agrarische bedrijf niet meer als zodanig in werking.
2. gebiedsindeling: de locatie ligt in het gemengde gebied. In dit gebied zijn er geen directe mogelijkheden voor recreatie en toerisme om zich te ontwikkelen.

Het beleid is nog van redelijk recente datum. Volgens planning wordt dit beleid in 2011/2012 geëvalueerd. Bezien in dat kader is het nu te vroeg om al af te wijken van het beleid. Allereerst zal beoordeeld moeten worden of er in het gebied weer mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Zolang dit niet duidelijk is, is het niet logisch om nu af te wijken van het huidige beleid. Dit betekent dat er op dit moment geen ruimte is voor de toevoeging van een minicamping in het gebied.

Daarom stellen wij u voor om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen in die zin dat de mogelijkheid om een minicamping te realiseren op het terrein uit de regels en de verbeelding wordt gehaald.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van de heer aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. U wordt voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op het punt van de minicamping gewijzigd vast te stellen.

NAMENS

Ad. 1 feitelijke en financiële uitvoerbaarheid

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de zorgcliënten het kampeerterrein, de bed and breakfast, de vergaderzaal en de horecaruimte zullen beheren. Dit betekent in ieder geval dat het beheer van deze accommodatie geregeld is en dat het plan op dat punt uitvoerbaar is. Dat de zorgcliënten wellicht niet al hun beschikbare tijd steken in het beheer van de genoemde accommodaties wil niet zeggen dat het plan niet uitvoerbaar is. De

zorgcliënten (jongeren) kunnen hun tijd ook deels aan andere activiteiten besteden. Denk daarbij aan studie, sport, etc.

Wat betreft de financiële uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier gaat om een particuliere ontwikkeling. De kosten voor de uitvoering liggen bij de aanvrager. De gemeente heeft met de aanvrager een overeenkomst gesloten, waardoor de vergoeding van de door de gemeente te maken kosten is gewaarborgd. Voor de gemeente is het plan daarmee in economische zin uitvoerbaar.

Wat betreft de uitvoerbaarheid voor de aanvrager kan nog het volgende opgemerkt worden. Aanvrager heeft ter onderbouwing zijn plannen een ondernemingsplan aangeleverd. Een onderdeel van dit ondernemingsplan betreft het financiële plan. Hieruit is de gemeente gebleken dat het reëel is te veronderstellen dat het plan voor aanvrager uitvoerbaar is. Dit ondernemingsplan heeft niet ter inzage gelegen omdat het plan vertrouwelijke bedrijfsgegevens bevat die niet openbaar mogen worden.

Ad. 2 Milieuzonering

Het fokken en houden van rundvee valt op basis van de VNG-notitie 'bedrijven en milieuzonering' onder categorie 3.2. De aan te houden afstand die hierbij hoort bedraagt 100 meter. De VNG-notitie bevat echter alleen richtlijnen waarvan (gemotiveerd) afgeweken kan worden. Op 17 november 2009 heeft de gemeente Hardenberg de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg' (de Geurverordening) vastgesteld. Deze Geurverordening bevat het beleid en is het toetsingskader voor aan te houden afstanden tussen geurgevoelige en geur producerende functies. Omdat de locatie De Vaart 12 buiten de bebouwde kom is gelegen dient in dit geval bij de nieuwbouw van een veestal een afstand van 50 meter aangehouden te worden. Voor bestaande stallen geldt een afstand van 25 meter.

Op basis van de Wgv (Wet geurhinder veehouderijen) en de gemeentelijke Geurverordening wordt gemotiveerd afgeweken van de afstanden uit de VNG-notitie.

Opgemerkt wordt nog dat hier geen sprake is van een wijziging van agrarisch naar gemengd maar van wonen naar gemengd. Feitelijk verandert er daarom wat betreft milieuzonering niets. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de heer

Het gebruik van de aan het plangebied grenzende gronden voor agrarische doeleinden heeft geen gevolgen voor de milieuzonering.

Ad. 3 Ruimtelijke onderbouwing recreatieve tak

Zie voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze die reactie die is gegeven op de zienswijze van de heer

Ad. 4 Verkeersbewegingen

De paragraaf over verkeer is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. In deze paragraaf is uitgebreid ingegaan op het aantal verkeersbewegingen dat het plan naar verwachting zal genereren. Daarbij is ingegaan op het maximale aantal verkeersbewegingen ('worst-case' scenario) en op een realistisch scenario. Het 'worst-case' scenario gaat uit van 118 verkeersbewegingen per dag en het realistische scenario gaat uit van 76 verkeersbewegingen per dag. De verkeersbewegingen vinden verspreid over de dag plaats. De omliggende wegen en het kruispunt (De Vaart-De Steeghe) kunnen deze toename prima verwerken.

Ad. 5 parkeergelegenheid

In de naar aanleiding van de zienswijze aangepaste paragraaf over verkeer is ook uitgebreid ingegaan op het te realiseren aantal parkeerplaatsen. Uit de berekeningen volgt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen op werkdagen 18 bedraagt (overdag) en in het weekend 10 ('s avonds en 's nachts). In het plangebied komt een parkeerterrein met 12 parkeerplaatsen. Daarnaast is elders op het terrein (tussen de bomen, rondom de boerderij) voldoende ruimte voor het parkeren van auto's.

Ad. 6 geluidsbelasting

Zoals in paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemming en in het bovenstaande is aangegeven is het aantal extra voertuigbewegingen per dag beperkt. Dit aantal zal niet of nauwelijks leiden tot een toename van geluid. In dat opzicht is het niet noodzakelijk geacht om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

In het bovenstaande is gemotiveerd aangegeven waarom de verkeersbelasting wel correct is ingeschat. Van onaanvaardbare geluidsoverlast zal geen sprake zijn.

Ad. 7 historische gelaagdheid

Voor de bouwkundige activiteiten die vergunningplichtig zijn zal de eigenaar te zijner tijd een omgevingsvergunning aan dienen te vragen. Deze aanvraag zal getoetst worden aan onder andere het Bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand. In dat kader zal beoordeeld worden of aanpassingen aan het gebouw wel of geen nadelige gevolgen hebben voor het historische karakter van de gebouwen.

Ad. 8 kaart

Op de website www.officielebekendmakingen.nl staat te lezen welke plannen de gemeente ter inzage heeft gelegen. Deze website bevat o.a. de publicaties die in de Staatscourant zijn opgenomen. In de publicatie (die overigens ook op de gemeentelijke website en in 'De Toren' heeft gestaan) wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze website is het digitale bestemmingsplan te zien. Het onderhavige bestemmingsplan staat correct op de website. De verbeelding (voorheen plankaart) is opgenomen. Door op de verschillende aanduidingsvlakken te klikken is te zien wat de aanduiding betekent en welke voorwaarden hieraan zijn verbonden.

Niet in te zien valt waarom het plan onvoldoende inzicht zou geven in de verschillende gebruiksmogelijkheden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de zienswijze van mevrouw _____, namens _____ deels aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. U wordt voorgesteld de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Ambtelijke aanpassingen

Zoals in het bovenstaande al is verwoord zijn de op het terrein te vestigen functies (vergaderruimte, bed & Breakfast, lichte horeca, winkeltje, museum) ondergeschikt aan de opvang van en zorg voor jongeren. Uit een andere analyse is gebleken dat deze ondergeschiktheid in de regels van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende tot uitdrukking is gebracht. Wij stellen u daarom voor om het bestemmingsplan ook gewijzigd vast te stellen in die zin voor de verschillende functies maximale aantallen en oppervlaktes worden opgenomen.

Voorstel voorgesteld wordt om:

1. De zienswijzen van de heer _____ geheel over te nemen;
2. De zienswijze van mevrouw _____ van A&S Advocaten gedeeltelijk over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied Gramsbergen, locatie De Vaart 12 te Ane' gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
 - het weghalen van de aanduiding 'kt' (kampeerterrein) op de verbeelding en de bijbehorende bepalingen in de regels (art. 3.1 sub c en sub n);
 - een toevoeging in de regels dat maximaal 3 bed & breakfastkamers gerealiseerd mogen worden;
 - het wijzigen van het maximale grondoppervlakte dat gebruikt mag worden voor de vergaderruimte;
 - het opnemen van een maximaal aantal m² dat gebruikt mag worden voor een terras bij de horecaruimte;
 - het opnemen van een maximaal aantal m² dat gebruikt mag worden voor de lichte horeca.

4. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Bijlage:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Gramsbergen, locatie de Vaart 12 te Ane';
2. Zienswijze van de heer
3. Zienswijze van A&S Advocaten, namens de heer

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Gramsbergen, locatie De Vaart 12 te Ane'

Document
Kenmerk 167924

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gramsbergen, locatie De Vaart 12 te Ane' met alle voor het plan van belang zijnde stukken vanaf donderdag 16 september 2010 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat een ieder gedurende deze periode de gelegenheid is geboden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 1 februari 2011;

Besluit:

1. De zienswijzen van de heer [naam] geheel over te nemen;
2. De zienswijze van mevrouw [naam] van A&S Advocaten gedeeltelijk over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied Gramsbergen, locatie De Vaart 12 te Ane' gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
 - het weghalen van de aanduiding 'kt' (kampeerterrein) op de verbeelding en de bijbehorende bepalingen in de regels (art. 3.1 sub c en sub n);
 - een toevoeging in de regels dat maximaal 3 bed & breakfastkamers gerealiseerd mogen worden;
 - het wijzigen van het maximale grondoppervlakte dat gebruikt mag worden voor de vergaderruimte;
 - het opnemen van een maximaal aantal m² dat gebruikt mag worden voor een terras bij de horecaruimte;
 - het opnemen van een maximaal aantal m² dat gebruikt mag worden voor de lichte horeca.
4. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Hardenberg van 8 februari 2011.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



De griffier.

