

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 303777

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Dedemsvaartseweg-Noord 174 Lutten" (omzetting van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming met sanering van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 april 2022;

### Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Dedemsvaartseweg-Noord 174 Lutten", ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met als elektronische planversie NL.IMRO.0160.0000BP00224-VG01 en als ondergrond (O\_NL.IMRO.0160.0000BP00224.dwg).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

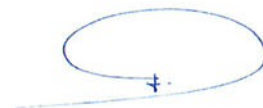
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 24 mei 2022.

De raad voornoemd,

De griffier,



De voorzitter,



## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 303777

College: 26 april 2022

Raad: 24 mei 2022

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Dedemsvaartseweg-Noord 174 Lutten" (omzetting van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming met sanering van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen)

### DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Dedemsvaartseweg-Noord 174 Lutten", ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met als elektronische planversie NL.IMRO.0160.0000BP00224-VG01 en als ondergrond (O\_NL.IMRO.0160.0000BP00224.dwg).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Op 30 juli 2018 is een verzoek tot een bestemmingsplanherziening ingediend voor het perceel Dedemsvaartseweg-Noord 174 in Lutten, zie bijlage 1. Dit verzoek volgt op de planologische principemedewerking van ons college in 2013.

Op het voornoemd perceel is een voormalig agrarisch bedrijf met twee relatief grote agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.350 m<sup>2</sup> worden als landschapsontsierend aangemerkt. De agrarische activiteiten zijn gestaakt. De initiatiefnemer oefent werkzaamheden uit inzake reparatie van landbouwmachines en auto's. De wens van de initiatiefnemer is dat hij een vervangend bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> kan bouwen voor zijn bedrijfsmatige werkzaamheden. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening benodigd.

In 2020 heeft de initiatiefnemer een concept bestemmingsplan aan laten leveren en heeft de ambtelijke beoordeling plaatsgevonden. Vanwege de lange wachttijd bij de Omgevingsdienst IJsselland heeft dit een periode geduurd.

Op 1 februari 2022 hebben wij als college ingestemd dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld en hebben wij ingestemd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De plannen hebben ter inzage gelegen vanaf 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dat betekent dat de volgende stap in deze procedure bestemmingsplanherziening is dat u als raad het bestemmingsplan vaststelt.

### Beoogd effect

Medewerking verlenen aan de bouw van een vervangend bedrijfsgebouw voor een reparatiebedrijf aan de Dedemsvaartseweg-Noord 174 in Lutten.

## **Argumenten**

### ***1.1. De provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen zijn akkoord met de plannen.***

De plannen zijn in het kader van wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen. De provincie Overijssel heeft op 3 februari 2022 ambtelijk akkoord gegeven op het ontwerp. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd middels de watertoets en heeft geen reden gezien te reageren op het ontwerpplan.

### ***1.2. De bestemming "Bedrijf – Open veenontginningslandschap" is passend op het perceel Dedemsvaartseweg-Noord 174 in Lutten.***

Het perceel Dedemsvaartseweg-Noord 174 in Lutten heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" de bestemming "Agrarisch met waarden – Open veenontginningslandschap" met daarbij een agrarisch bouwvlak. In de regels van de agrarische bestemming zit een wijzigingsbevoegdheid die voor ons als college het beleidsmatig mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijf – Open veenontginningslandschap". In dit geval kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast omdat de wijzigingsbevoegdheid niet het verwijderen van de buitenopslag regelt. Bovendien is het, gelet op de vervallen staat van de stallen, niet de wens van de initiatiefnemer dat deze bedrijfsgebouwen één op één worden herbestemd (enkel functiewijziging). Het is de bedoeling dat de twee bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dat door middel van een bouwvlak een kleiner bedrijfsgebouw op een andere plek wordt terug gebouwd ten dienste van een motorreparatiebedrijf. Door middel van een bestemmingsplanherziening kunt u als raad dat regelen.

### ***1.3. Er treedt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.***

Twee landschapsontsierende bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.350 m<sup>2</sup> worden gesloopt. In ruil voor de sloop van de bedrijfsgebouwen mag een bedrijfsgebouw met een kleinere oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> terug worden gebouwd. Een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> is ruimtelijk aanvaardbaar omdat het "Open – veenontginningslandschap" een kleinere loods met een oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> goed kan verdragen. Netto wordt 500 m<sup>2</sup> aan oppervlakte aan bedrijfsgebouwen blijvend weg bestemd en dat vormt de investering in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door middel van de kenmerken van het "Open - veenontginningslandschap". Enkele solitaire bomen worden aan de zijkant van de loods voorgesteld. De achterzijde blijft open (zie verder het ruimtelijke kwaliteitsplan).

In het kader van de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke kwaliteitsplan is een saneringsregeling opgenomen die het verwijderen van de buitenopslag regelt zodat daarna de initiatiefnemer de bomen kan aanplanten op de plek waar nu de buitenopslag ligt.

### ***1.4. De ontwikkeling is milieutechnisch acceptabel.***

De plannen hebben betrekking op het toestaan van een motorreparatiebedrijf op een perceel waarbij het oppervlak groter is dan 500 m<sup>2</sup>. Volgens de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" zijn de werkzaamheden die op het terrein gaan plaats vinden en de oppervlakte van het terrein te vergelijken met categorie 3.1. bedrijfsactiviteiten waarbij de volgende richtafstanden gelden: 50 meter voor het aspect "Geluid", 30 meter voor het aspect "Geur" en 10 meter voor het aspect "Stof". Aan de richtafstanden kan worden voldaan. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat voldaan wordt aan een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming benodigd is.

## **Risico's en kanttekeningen**

In dit stadium kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

## **Financiën**

- 2.1. Er is geen exploitatieplan opgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk:
1. op basis van de Legesverordening worden 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 bestemmingsplan, 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 zaaksysteem.

De NAW-gegevens zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaaksysteem 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**

1. De initiatiefnemer heeft aangegeven de omwonenden op de hoogte te hebben gebracht van zijn plannen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen.

## **Uitvoering**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt in het landelijke Gemeentebled en op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl bekendgemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

## **Bijlagen**

Bijlage 1 - Aanvraagformulier

Bijlage 2 - Plankaart

Bijlage 3 - Regels en toelichting met bijlagen