

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2187680 Raad 9 januari 2018
Documentnummer: 2187685 B. en W. 19 december 2017
Behandeld door: mw. S. Keuter
E-mail: Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Balderhaarweg 8a Kloosterhaar (herziening agrarische bestemming naar bestemming bedrijf met aanduiding houtzagerij)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Balderhaarweg 8a Kloosterhaar ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Balderhaarweg 8a te Kloosterhaar, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel (eendenmesterij) waar de afgelopen 10 jaar diverse niet-agrarische bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, waaronder een houtbewerkingsbedrijf.

Het perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' een agrarische bestemming met bouwvlak. Geconstateerd is dat de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsomschrijving. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg is bereid om planologische medewerking te verlenen aan het inpassen van het houtbewerkingsbedrijf, vanwege het feit dat het gaat om een functie die qua aard passend is in het buitengebied.

Op het plan is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-regeling van toepassing. Uitgangspunt van het (provinciaal) KGO-beleid is dat in het kader van ruimtelijke kwaliteit voor iedere ontwikkeling de basisinspanning geldt. Voor nieuwvestiging moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning). Het bedrijf zal op een landschappelijke wijze worden ingepast in het landschap. Tevens zal de ontwikkeling gepaard gaan met extra investeringen in het landschap. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 in combinatie met bijlage 1 van deze toelichting (ruimtelijk kwaliteitsplan).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch planologisch kader op basis waarvan het bestaande houtbewerkingsbedrijf wordt toegestaan. In deze toelichting zal worden aangetoond dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Beoogd effect

Een nieuwe invulling geven aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Argumenten

Dit perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en heeft de bestemming Agrarisch met Waarden – Essen en Hoevenlandschap. Op dit perceel is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Binnen deze bestemming is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar een bedrijfsbestemming. Op het perceel is een bedrijfswoning, een werktuigenberging en een voormalige stal aanwezig. Het terrein en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden op dit moment en sinds enkele jaren in strijd met het bestemmingsplan gebruikt ten behoeve van diverse bedrijfsmatige activiteiten en opslag. In september 2015 is hiervoor een handhavingstraject gestart. Onder deze bedrijfsmatige activiteiten wordt voornamelijk verstaan een houtzagerij, in- en verkoop van bomen en rondhout en daaruit vrijkomende producten en reststromen, stalling opslag en onderhoud van transportmiddelen, voertuigen en caravans, opslag van materieel van bedrijven van derden en dergelijke. Nu wordt verzocht om de houtzagerij te legaliseren. Hieraan kan, op basis van ons beleid voor het buitengebied, medewerking worden verleend door middel van een bestemmingsplanherziening waarbij het perceel een bedrijfsbestemming krijgt.

Binnen de huidige agrarische bestemming van het perceel is geen wijzigingsbevoegdheid naar een bedrijfsbestemming opgenomen. Wel kan, indien het een gewenste ontwikkeling betreft voor het buitengebied, de ruimtelijke kwaliteit wordt vergroot en de activiteiten passen in het beleid voor het toestaan van bedrijvigheid in het buitengebied, medewerking worden verleend door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Volgens ons beleid voor het buitengebied kunnen wij aan een voormalig agrarisch bedrijf een bedrijfsbestemming toekennen mits de bedrijfsactiviteiten zo veel mogelijk in pandig plaatsvinden en het gehele erf goed landschappelijk wordt ingepast. Volgens dit beleid betreffende hergebruik van bestaande voormalige agrarische bebouwing mag de hoeveelheid bebouwing niet worden vergroot en kunnen alleen passende buitengebied gerelateerde activiteiten worden toegestaan. Wij kunnen daarom ook geen medewerking verlenen aan de vestiging van een transportbedrijf en ook niet alle overige bestaande of gevraagde activiteiten legaliseren.

Een houtzagerij is een type bedrijf wat wel past in het buitengebied. Indien het fysiek onmogelijk is om alles binnen de bestaande bebouwing te houden ten behoeve van de houtzagerij is in minimale mate buitenopslag mogelijk, mits dit goed landschappelijk wordt ingepast. Dit moet dan een ondergeschikt gedeelte zijn van het erf voor de opslag van onder andere bomen en het parkeren van de vrachtwagen behorende bij de houtzagerij.

Alle andere (bedrijfs)activiteiten, zoals een transportbedrijf en opslag voor andere bedrijven e.d. passen niet binnen het bestaande ruimtelijke beleid voor het buitengebied, behalve de in pandige opslag van caravans, boten e.d. Hiervoor is al een regeling opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en kan in de partiële herziening worden overgenomen.

Ruimtelijke kwaliteit

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Het verzoek kan voldoen aan het gemeentelijke beleid voor het buitengebied. Hiervoor dient een bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd. De ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken moet daarbij worden versterkt. Een bestemmingsplan naar een bedrijfsbestemming met daarbij een ruimtelijk kwaliteitsplan moet kunnen onderbouwen dat de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Concreet betekent dit dat het hele erf landschappelijk goed moet worden ingepast volgens de plaatselijke gebiedskenmerken en de ruimtelijke kwaliteit moet worden vergroot door toepassing te geven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijke beleid voor het buitengebied nu wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken wordt versterkt. Bovendien moet een bestemmingsplan met daarbij een ruimtelijk kwaliteitsplan kunnen onderbouwen dat de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Concreet betekent dit in de eerste plaats dat het hele erf landschappelijk goed moet worden ingepast volgens de plaatselijke gebiedskenmerken. Uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is gegarandeerd door deze op te nemen als voorwaardelijke verplichting in de regels. Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel van toepassing. Dit houdt in dat er een extra toevoeging moet worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Ter inzage legging

Vanaf woensdag 25 oktober 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 5 december 2017. Een ieder kon een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Risico's

Geen, het plan betreft een particulier initiatief waarbij het risico volledig bij initiatiefnemer ligt.

Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen.

Het is mogelijk dat uw raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Het kostenverhaal voor de gemeente is volledig verzekerd, er is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de planologische procedure worden verhaald op basis van de legesverordening. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Communicatie

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase.

Bijlagen

- Vaststellingsbesluit
- Vast te stellen bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaaknummer: 2187680

Documentnummer: 2187685

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Balderhaarweg 8a Kloosterhaar (herziening agrarische bestemming naar bestemming bedrijf met aanduiding houtzagerij).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2017;

Overwegende dat:

het ontwerp van het bestemmingsplan " Buitengebied Hardenberg, Balderhaarweg 8a Kloosterhaar " met de daarbij behorende bijlagen vanaf 25 oktober 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

Met overname van de motivering vervat in het voorstel van burgemeester en wethouders:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze en deze niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Balderhaarweg 8a Kloosterhaar ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00279-VGo1), zoals is aangegeven in het raadsvoorstel;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 9 januari 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders