

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2243790	Raad	8 mei 2018
Documentnummer:	2243810	B. en W.	10 april 2018
Behandeld door:	mw. I. Hulshof		
E-mail:	Ingrid.Hulshof@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Groot Oever 5 Balkbrug' (omzetting agrarische bestemming naar woonbestemming met kleinschalig timmerbedrijf)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Groot Oever 5 Balkbrug' ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00303-VG01).

Inleiding

Bij besluit van 18 juli 2017 is principemedewerking toegezegd aan wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en vestiging van een kleinschalig timmerbedrijf.

Op 9 november is een verzoek ontvangen om een formele planologische procedure te starten voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming en daarbij een kleinschalig timmerbedrijf toe te staan.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van woensdag 7 februari 2018 tot en met dinsdag 20 maart 2018. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat een kleinschalig timmerbedrijf wordt gevestigd in een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Argumenten

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid", op basis waarvan het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Essen- en Hoevenlandschap' heeft.



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' onder de volgende voorwaarden:

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap';
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

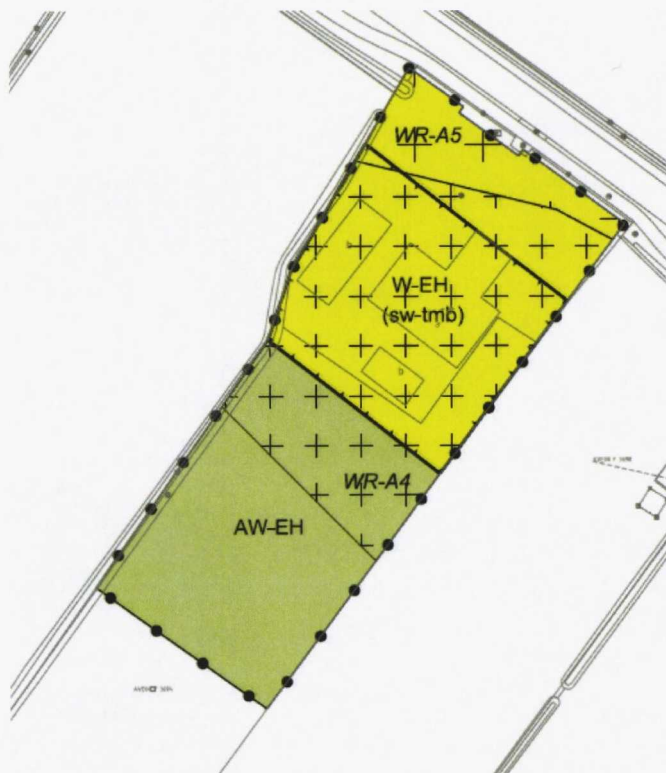
- a. toegestaan zijn:
 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. koffie- en theeschenkerij;
 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 5. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;

- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Een kleinschalig timmerbedrijf is aan te merken als een categorie 2-bedrijf (aannemersbedrijf met werkplaats < 1000 m²) en valt niet onder de toegelaten categorie 1 bedrijven. Van de binnenplanse afwijkmogelijkheid kan geen gebruik worden gemaakt. In de onderhavige situatie is er echter geen bezwaar tegen het toestaan van een kleinschalig timmerbedrijf. De ruimtelijke impact is beperkt. Meer hierover is te lezen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Ten behoeve van het initiatief is het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Groot Oever 5 Balkbrug' opgesteld.



Het voormalige bouwvlak heeft deels de bestemming 'Wonen – Essen- en hoevenlandschap' en deels de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap' zonder bouwvlak.

De dubbelbestemmingen zijn overgenomen.

Op het bouwvlak ligt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – timmerbedrijf'. Daarmee is het mogelijk de bedrijfsgebouwen te gebruiken ten behoeve van een kleinschalig timmerbedrijf.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Grondexploitatie

Voor gronden waarop een aangewezen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgenomen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan ziet niet op een dergelijk aangewezen bouwplan, maar betreft een functiewijziging. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet aan de orde.

Risico's

Nu geen zienswijzen naar voren zijn gebracht kan beroep (bij de Raad van State) alleen worden ingesteld door personen aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Financiën

De kosten voor het volgen van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (publicatie in Dedemsvaartse Courant en Staatscourant en plaatsing bestemmingsplan op gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl)

Bijlage

- Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Groot Oever 5 Balkbrug'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2243790
Documentkenmerk: 2243810

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Groot Oever 5 Balkbrug' (omzetting agrarische bestemming naar woonbestemming met kleinschalig timmerbedrijf).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 april 2018

Besluit:

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Groot Oever 5 Balkbrug' ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00303-VG01).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 8 mei 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Sniijders