

## **Raadsvoorstel**

Zaaknummer: 18147    College: 7 januari 2020  
Behandelaar: Gerlof van Ittersum  
E-mail: Gerlof.vanIttersum@hardenberg.nl                  Raad: 28 januari 2020

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, De Korte Slagenweg 6, Lutten" (omzetting agrarische bestemming naar een woonbestemming in het kader van een woningsplitsing)

### **DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:**

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, De Korte Slagenweg 6, Lutten" vast te stellen met daarbij als ondergrond (O\_NL.IMRO.0160.0000BP000338.dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.0000BP000338-VG01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding**

Op het perceel Haarweg 21 -21i\* is een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning aanwezig. Er is sprake van een woonsituatie (twee huishoudens wonen in één woning). Initiatiefnemer heeft aangegeven de woonsituatie te willen legaliseren (woning opsplitsen in twee afzonderlijke woongedeelten).

Met een agrarische bestemming is woningsplitsing mogelijk indien beide huishoudens werkzaam zijn in het bedrijf ter plaatse. In deze situatie is er geen sprake van twee huishoudens die werkzaam zijn in het agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij van plan is om het agrarisch bedrijf af te bouwen en hobbymatig vee te gaan houden. Partijen zijn van plan om de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Hiervoor is een woonbestemming benodigd.

Gezien deze situatie wordt aan u gevraagd:

1. de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Open veenontginningslandschap' om te zetten naar de bestemming 'Wonen- Open veenontginningslandschap';
2. de woningsplitsing planologisch te regelen door het toekennen van een extra wooneenheid.

Eerder dit jaar (op 16 april 2019) is er onder voorwaarden planologische principe medewerking verleend voor een bestemmingsplanherziening. Op 07 oktober 2019 is er ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 17 oktober 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag was woensdag 27 november 2019. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De volgende stap is de vaststelling van het bestemmingsplan.

\* Het perceel De Haarweg 21i gaat in de toekomst De Korte Slagenweg 6 heten.

## Beoogd effect

Het planologisch juridisch regelen van een woningsplitsing met daarbij een woonbestemming.

## Argumenten

### 1.1 Een woonbestemming is een passende bestemming in deze situatie.

De initiatiefnemer is voornemens de inwoonsituatie te legaliseren. De agrarische bestemming volstaat hierin niet, omdat beide personen niet werkzaam zijn in het bedrijf ter plaatse en bovendien heeft het bedrijf geen omvang voor 2 fte. Initiatiefnemer heeft aangegeven de bedrijfsmatige activiteiten te beëindigen en het erf voor woondoeleinden te gaan gebruiken. In het bestemmingsplan dat voor u ligt is de woonbestemming uitgewerkt. De woonbestemming stellen wij op de volgende wijze voor:

- het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- het erf met bijbehorende gebouwen wordt begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen- Open veenontginningslandschap';
- de overige gronden binnen het voormalig agrarisch bouwvlak krijgen een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheid.

De woonbestemming is verder uitgewerkt op de bestemmingsplankaart en regels met bijbehorende toelichting.

### 1.2 Een woonbestemming is ruimtelijk verantwoord.

Beleidsmatig ligt het plangebied in het 'Open - veenontginningslandschap'. In het 'Open- veenontginningslandschap' ligt het primaat bij de landbouw. Niet agrarische functies kunnen worden toegestaan, mits de landbouw niet wordt belemmerd. In dit geval is de woonbestemming verantwoord, omdat agrarische bedrijven op een afstand van minimaal 200 meter zijn gelegen.

Op het perceel Haarweg 19 ligt een bedrijfsbestemming waarbij categorie 2 de hoogst toelaatbare categorie is. De afstand tussen de dichtstbijzijnde grens van de voorgestelde woonbestemming en de dichtstbijzijnde grens van de bedrijfsbestemming van het perceel Haarweg 19 wordt 35 meter. De handreiking bedrijven en milieuzonering hanteert voor categorie 2 bedrijven hanteert een minimale afstand van 30 meter voor de aspecten geur en geluid. Afstanden zijn voldoende groot.

Op het perceel De Korte Slagenweg 1 ligt een maatschappelijke bestemming. Op het genoemde perceel is een woon-zorginstelling gevestigd. De omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vormt geen belemmering voor deze woon- zorginstelling. De wijziging is vanuit milieutechnisch oogpunt toelaatbaar, omdat de emissieuitstoot zal afnemen, vanwege het afbouwen en stoppen van de bedrijfsmatige activiteiten.

### 1.3 Het toekennen van een extra wooneenheid is passend binnen de "Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning".

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" is inwoning toegestaan als er sprake is van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen. In de voorgaande bestemmingsplannen werd deze voorwaarde niet gesteld, daardoor zijn er in het verleden vergunningen verleend voor inwoonsituaties waarbij er van een sociale- of verzorgingsrelatie geen sprake was en die dus niet voldoen aan de huidige regels. Op deze situaties is het overgangsrecht van toepassing, zodat het bestaande gebruik kan worden voortgezet.

Juist bij de inwoonsituaties die jaren geleden zijn ontstaan onder het regime van, inmiddels vervallen, bestemmingsplannen komt het voor dat er feitelijk geen sprake (meer) is van inwoning, maar van zelfstandige bewoning door twee huishoudens. De "Kaderstellende beleidsnotitie woningsplitsing bij inwoning" biedt de mogelijkheid de inwoonsituatie onder voorwaarden te legaliseren.

Aan de voorwaarden van de beleidsnotitie wordt voldaan en zijn als volgt verwerkt in de herziening:

- op de bestemmingsplankaart is het maximale aantal wooneenheden op twee begrensd en op de bestemmingsplankaart is een nadere aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd;
- in de regels van het bestemmingsplan is geregeld dat de gezamenlijke inhoud van de wooneenheden niet meer mag zijn dan de bestaande inhoud (aantal m3). Daarmee vindt er geen uitbreiding plaats van de op de grond van de huidige geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen;
- in de regels van het bestemmingsplan is het maximum aantal m2 bijgebouwen begrensd. Het bestaande aantal bijgebouwen is toegestaan. Hierdoor ontstaat er geen extra bouwmogelijkheid voor een bijgebouw;
- er is een goed ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarin onder andere gebiedsvreemde beplanting wordt vervangen door gebiedseigen beplanting;
- in de toelichting is uitgelegd dat de woonsituatie is ontstaan ten tijde dat het Bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Hardenberg" van 1989 nog gold. De woonsituatie heeft vanaf die tijd onafgebroken bestaan.

### **Risico's en kanttekeningen**

De kans dat er beroep wordt ingesteld is klein, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend. Na afloop van deze bestemmingsplanherziening zal de initiatiefnemer nog een aanvraag omgevingsvergunning (regulier) moeten indienen voor het onderdeel bouwen.

### **Financiën**

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat

1. op basis van de legesverordening de leges bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht;
2. met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is afgesloten.

In de planschadeovereenkomst is geregeld dat de 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 kan uw raad besluiten dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

### **Verwerking persoonsgegevens**

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaakstelsel.

De NAW-gegevens worden gebruikt om:

1. te kunnen bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaakstelsel te kunnen sturen naar de initiatiefnemer;
3. een legesfactuur vanuit het programma SBA te kunnen sturen;
4. met de provincie en het waterschap overleg te kunnen voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Communicatie**

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

## **Uitvoering**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijke plannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

## **Bijlagen**

- Bestemmingsplan (kaart, regels, toelichting)
- Ruimtelijk kwaliteitsplan
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

Burgemeester,

drs. J.W. Wiggers

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 18147

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, De Korte Slagenweg 6, Lutten" (omzetting agrarische bestemming naar een woonbestemming in het kader van een woningsplitsing)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2020;

**Besluit:**

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, De Korte Slagenweg 6, Lutten" vast te stellen met daarbij als ondergrond (O\_NL.IMRO.0160.0000BP000338.dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.0000BP000338-VG01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 28 januari 2020.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



drs. J.W. Wiggers