



## Beoogd effect

Het slopen van landschapsontsierende bebouwing, waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt in het gebied en het gehele perceel landschappelijk wordt ingepast.

## Argumenten

### *1. Er zijn twee zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 24 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 4 augustus 2021. Een ieder kon een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend op 12 en 20 juli 2021.

Beide zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Voor de samenvatting en de reactie op beide zienswijzen wordt verwezen naar de Notitie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 18a, Slagharen" die als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd.

Deze zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassing in het bestemmingsplan:

- Op het erfinrichtingsplan is een nieuwe ontsluiting gecreëerd voor de woning op nummer 18a en de agrariër, die op zijn achtergelegen land moet komen. Deze ontsluiting loopt midden over de percelen en wordt uitgevoerd in halfverharding.
- Door deze nieuwe ontsluiting zijn de bestemmingsvlakken gewijzigd.
- De woonunit stond dichtbij de oorspronkelijke ontsluiting van de agrariër. Er wordt een nieuwe mantelzorgunit geplaatst die wat verder van deze ontsluiting wordt geplaatst en daarom moet het bouwvlak op de verbeelding worden gewijzigd.
- In de regels zijn voor de woonunit dezelfde maten (oppervlakte, goot- en bouwhoogte) als de vergunningsvrije regels voor het plaatsen van een mantelzorgunit opgenomen, zodat dit op elkaar aansluit.

De indieners van de zienswijzen hebben aangegeven akkoord te kunnen gaan met de wijzigingen in het bestemmingsplan. Door de wijzigingen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

### *2. Provincie en waterschap zijn akkoord met het plan.*

Het ontwerpwijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

### *3. Het bestemmingsplan.*

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en heeft de bestemming 'agrarisch met waarden - besloten veenontginningslandschap'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Er is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en dus past het plan dat nu voorligt niet binnen de geldende bestemming. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

### *4. Het plan is ruimtelijk verantwoord.*

In dit geval is er ca. 920 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing aanwezig op het perceel. Dit betreft twee grote stallen, één kleine schuur en een oude boerderij (die nu nog tussen de twee bedrijfswoningen in staat en als schuur in gebruik is). De compensatiewoning met een bijgebouw wordt gebouwd op de plek van de oude stallen. Deze woning zal te bereiken zijn via de naastgelegen weg. De woning op nummer 18a krijgt een nieuwe (halfverharde) ontsluiting aan de westkant van de woning. Via deze ontsluiting kan de agrariër op zijn gronden komen die achter deze percelen liggen. Door het slopen van de oude boerderij tussen nummer 18a en 20 zal er ook aan de Geert Migchelsweg een ruimtelijke kwaliteitswinst gemaakt worden. De woning met nummer 20 lag ook nog in het agrarische bouwvlak. Dit perceel is ook mee genomen in dit plan, zodat dit perceel ook een woonbestemming krijgt conform het huidige gebruik. Bij de woning op nummer 20 wordt maximaal 170 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk gemaakt i.v.m. hobbymatige activiteiten. Deze extra oppervlakte past binnen de

regeling Erven met kwaliteit, omdat er voor de compensatiewoning tenminste 850 m<sup>2</sup> gesloopt dient te worden en er dan 70 m<sup>2</sup> overblijft.

Binnen het bouwvlak is tevens een woonunit gelegen die in het verleden voor onbepaalde tijd vergund is. Deze wordt ook meegenomen binnen de woonbestemming door hier een nadere aanduiding 'woonunit' op te leggen. In het bestemmingsplan zijn hiervoor de maten aangehouden die ook gelden voor het vergunningsvrij plaatsen van een mantelzorgunit.

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is geborgd dat het erf aansluit op de gebiedskenmerken van het besloten-veenontginningslandschap. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

#### *5. Het plan is milieutechnisch verantwoord.*

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. Er is geen Wnb-vergunning nodig voor dit plan. Tevens is gebleken dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt en er dus geen MER procedure gevolgd hoeft te worden (hiervoor is een vormvrij MER-toets opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan).

#### *6. Er is sprake van een of meer van de wettelijke uitzonderingssituaties, zodat besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen.*

De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen als:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000, den verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,
- b. er geen bepaalde verhaalbare kosten zijn;
- c. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;
- d. het verhaal van het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

In dit geval kan het plan voldoen aan punt d.

De wet heeft de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen bij de raad gelegd met de

De wet heeft de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen bij de raad gelegd met de mogelijkheid deze bevoegdheid te delegeren. De raad heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt (delegatiebesluit 18-12-2018).

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

In dit stadium kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van 6 weken beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.

### **Financiën**

Er is geen exploitatieplan opgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk:

1. op basis van de Legesverordening zijn 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 wijzigingsplan, 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**

Het ontwerpbestemmingsplan 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, het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt vermeld dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

## **Bijlagen**

- bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 18a, Slagharen"
- verbeelding
- notitie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Migchelsweg 18a, Slagharen"

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 246465

**Onderwerp:** Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Geert Michelsweg 18a, Slagharen' voor het bouwen van een nieuwe woning met sloopvoorwaarde.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2022;

gelet op art. 3.1 Wro;

### Besluit:

1. De Notitie zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Geert Michelsweg 18a, Slagharen" vast te stellen, waarbij de zienswijzen worden overgenomen.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Geert Michelsweg 18a, Slagharen' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00363-VG01), in die zin dat:
  - het erfinrichtingsplan in het ruimtelijke kwaliteitsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd, is gewijzigd;
  - op de verbeelding het bouwvlak voor de woonunit is verplaatst;
  - op de verbeelding de bestemmingsvlakken zijn gewijzigd;
  - in de regels de maten voor de woonunit zijn gewijzigd, zodat deze aansluiten bij de maten die gelden voor het vergunningsvrij realiseren van een mantelzorgunit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.
4. Bij gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 12 juli 2022.

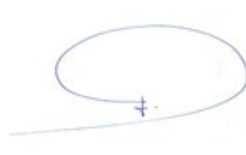
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga