

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 29490
Behandelaar: Bodien Bartels
E-mail: Bodien.Bartels@hardenberg.nl
College: 17 maart 2020
Raad: 8 april 2020

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Gramsbergerweg 84/84i, Hardenberg' voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het mogelijk maken van een woningsplitsing

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Gramsbergerweg 84/84i, Hardenberg' ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op het perceel Gramsbergerweg 84/84i in Hardenberg is een bedrijfswoning aanwezig van een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt. De initiatiefnemer vraagt daarom om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Er is sinds lange tijd sprake van een woonsituatie. Initiatiefnemer heeft aangegeven de woonsituatie te willen legaliseren, waarbij de woning wordt gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden.

Om deze situatie planologisch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan hiervoor herzien te worden. Uw college heeft op 7 januari 2020 besloten om een ontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage te leggen.

Beoogd effect

De bestemming te wijzigen, conform het huidige gebruik en medewerking verlenen aan de legalisatie van een bestaande woonsituatie.

Argumenten

Bestemmingsplan

Het perceel Gramsbergerweg 84 en 84i in Hardenberg ligt in het buitengebied van Hardenberg. Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op het perceel ligt een agrarisch bouwvlak en er is maximaal één woning toegestaan.

Het perceel wordt feitelijk gebruikt als woonperceel. Sinds 1993 is er sprake van een woonsituatie op dit perceel. Het feitelijk gebruik komt niet meer overeen met de planologische situatie.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Essen- en hoevenlandschap' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

In principe kan aan de meeste voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan. Het perceel is aan twee kanten ingesloten door een weg en aan de ander kant ligt een weiland. De meeste omliggende percelen hebben een woonbestemming. Het dichtstbijzijnde agrarische perceel op het adres Gramsbergerweg 86 is niet meer als zodanig in gebruik, want hier worden caravans gestald. De aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast door het veranderen van de bestemming naar een woonbestemming. Het plan kan echter niet voldoen aan de laatste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid. Door het splitsen van de woning wordt het aantal woningen groter (namelijk van één woning naar twee woningen). Om de wijziging van de bestemming en de woningsplitsing in één plan mogelijk te maken, is daarom een herziening van het bestemmingsplan opgesteld in plaats van een wijzigingsplan.

Woningsplitsing

De voorgestelde woningsplitsing voldoet aan de gestelde voorwaarden in de beleidsregel "woningsplitsing bij inwoning", die op 20 februari 2018 door uw college is vastgesteld. In het bestemmingsplan is aangegeven dat er twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt en dat de toekenning van de extra wooneenheid geen extra bouwmogelijkheid voor de woning en de bijgebouwen tot gevolg heeft. Het erf en de bebouwing blijft de uitstraling houden zoals deze nu ook is.

Hogere grenswaarde

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor dit plan, omdat het perceel dichtbij een doorgaande weg en een spoorlijn ligt. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de nieuwe gesplitste woning de voorkeursgrenswaarde voor zowel de weg als de spoorlijn wordt overschreden, maar dat de grenswaarde niet wordt overschreden. Er wordt in het onderzoek voorgesteld om hiervoor een hogere grenswaarde procedure te doorlopen. Het besluit hogere grenswaarde wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd (zoals dat ook tijdens de ontwerpfase is gebeurd).

De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het voorgenomen plan. De initiatiefnemer heeft door middel van de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die in het bestemmingsplan staan, aangetoond dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast door de herziening en dat de wijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 16 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Risico's en kanttekeningen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De kans dat er beroep wordt ingesteld is klein.

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 SBA te sturen;
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

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

Uitvoering

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. 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,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

Burgemeester,

drs. J.W. Wiggers

Bijlagen

- raadsbesluit
- verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Gramsbergerweg 84/84i, Hardenberg'
- toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Gramsbergerweg 84/84i, Hardenberg'
- regels bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Gramsbergerweg 84/84i, Hardenberg'
- besluit Hogere grenswaarde Gramsbergerweg 84/84i Hardenberg

Raadsbesluit

Zaaknummer: 29490

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Gramsbergerweg 84/84i, Hardenberg' voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het mogelijk maken van een woningsplitsing.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2020;

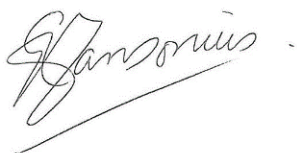
Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Gramsbergerweg 84/84i, Hardenberg' ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 8 april 2020.

De raad voornoemd,

de loco-griffier,



G.J. Jansonius

de voorzitter,



drs. J.W. Wiggers