

Documentkenmerk: 2346354
Zaakkenmerk: 2346346

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg Rheezeveenseweg 7, Heemserveen" (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Gezien het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg Rheezeveenseweg 7, Heemserveen" en het collegevoorstel d.d. 20 november 2018, documentkenmerk 2346351;

Overwegende:

- dat de bestemming 'Agrarisch met Waarden- Besloten Veenontginningslandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" voor dit perceel in artikel 5.6.5. een wijzigingsbevoegdheid regelt voor ons college om de bestemming te wijzigen naar Wonen- Besloten Veenontginningslandschap;
- dat aan de wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader is gekoppeld en gebleken is dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan;
- dat het ontwerp wijzigingsplan vanaf woensdag 29 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en waarbij de gelegenheid is geboden een zienswijze bij ons naar voren te brengen;
- dat er één zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan is binnengekomen;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. De Notitie zienswijzen "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeveenseweg 7 Heemserveen" vast te stellen, waarbij de zienswijze van een bewoner van de Rheezeveenseweg 9 niet wordt overgenomen;
2. Het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg Rheezeveenseweg 7, Heemserveen" ongewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.WBP00029-VG01);
3. Provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de vaststelling van het wijzigingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

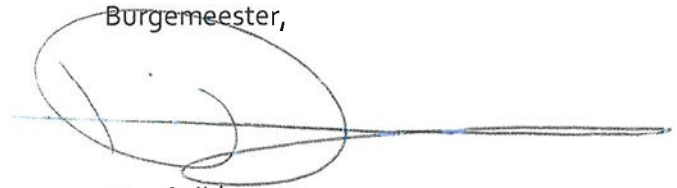
Hardenberg, 20 november 2018

Loco secretaris,



E.C.B. Hoitink

Burgemeester,



P.H. Snijders

Collegevoorstel

Zaaknummer: 2346346

Datum college 20 november 2018

Documentnummer: 2346351

Behandeld door: dhr. G.K. van Ittersum

E-mail: Gerlof.vanIttersum@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg Rheezeveenseweg 7, Heemerveen" (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming)

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De Notitie zienswijzen "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeveenseweg 7 Heemerveen" vast te stellen, waarbij de zienswijze van een bewoner van de Rheezeveenseweg 9 niet wordt overgenomen;
- Het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg Rheezeveenseweg 7, Heemerveen" ongewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.WBP00029-VG01);
- Provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de vaststelling van het wijzigingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 31 juli 2018 hebben wij ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan voor het perceel Rheezeveenseweg 7 in Heemerveen. Op het genoemde perceel is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. De agrarische bestemming is daarom achterhaald.

Bewonen van de woning aan de Rheezeveenseweg 7 is in strijd met de agrarische bestemming. Het wijzigingsplan voorziet in de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, zodat de woning bewoond kan worden.

Het plan heeft van woensdag 29 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 9 oktober 2018. Het wijzigingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Beoogd effect

Het planologisch-juridisch regelen de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming

Argumenten

1. Bestemmingsplan

Het perceel Rheezeveenseweg 7 heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" de bestemming 'Agrarisch met Waarden- Besloten Veenontginningslandschap'.

De regels van de genoemde bestemming maken het mogelijk op basis van artikel 5.6.5. de agrarische bestemming omzetten naar een woonbestemming. Er kan aan de gestelde voorwaarden worden voldaan, omdat:

- er geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd;
- de woning in de toekomst als burgerwoning gebruikt gaat worden, waardoor het agrarisch bouwvlak wegbestemd kan worden;
- er geen toename plaatsvindt van het huidige aantal woningen. Er wordt een woonsituatie opgeheven;
- omringende bedrijven worden niet belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden. De afstand van de grens van het bouwblok van het perceel Rheezeveenseweg 9 en de toekomstige woonbestemming aan de Rheezeveenseweg 7 komt op de minimale benodigde afstand van 50 meter te liggen. Bovendien blijft de huidige woning aan de Rheezeveenseweg 7 op de huidige afstand van 54 meter, aangezien huidige burgerwoningen die binnen een straal van 200 meter zijn gelegen bij een agrarisch bedrijf niet verplaatst mogen worden naar het desbetreffend agrarisch bedrijf dat binnen 200 meter is gelegen.
- de wijziging vanuit milieutechnisch oogpunt verantwoord is. De bedrijfswoning wordt in het kader van de Wet geurhinder veehouderij al meegenomen in de vergunningverlening voor omliggende bedrijven.
Zoals genoemd bij punt 4, blijft de huidige afstand van 54 meter tussen de woning op het perceel Rheezeveenseweg 7 en de grens van het agrarisch bouwvlak van het perceel Rheezeveenseweg 9 bestaan en wordt er voldaan aan de minimale milieufstanden.

Aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan en zijn uitgewerkt in het wijzigingsplan. Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het wijzigingsplan vast te stellen.

2. Provincie Overijssel is akkoord met de plannen

Provincie Overijssel heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg akkoord gegeven op de plannen.

3. Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Op 26 september 2018 is er een zienswijze ontvangen van een agrariër van de Rheezeveenseweg 9 in Heemerveen. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk. In de zienswijze zijn er aandachtspunten omtrent belangenafweging en bedrijfsontwikkelmogelijkheden genoemd. De zienswijze is in het zienswijzenverslag samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De zienswijze van de agrariër wordt niet overgenomen en verwezen wordt naar het zienswijzenverslag.

Voorgesteld wordt om het plan ongewijzigd vast te stellen door het vaststellingsbesluit te ondertekenen. De vaststelling wordt vervolgens bekend gemaakt en het vastgestelde plan wordt zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsfase.

Risico's

In dit stadium kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Financiën

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld:

1. op basis van de Legesverordening worden de leges voor een wijzigingsplan bij de initiatiefnemer in rekening gebracht;
2. met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst 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 wijzigingsplan, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

De vaststelling van het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg Rheezeveenseweg 7, Heemserveen" wordt bekend gemaakt in de Dedemsvaartse Courant, Staatscourant en het digitale plan wordt beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. De plannen worden in het kader van de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

- Notitie zienswijzen wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg Rheezeveenseweg 7, Heemserveen"
- Vaststellingsbesluit
- Vastgesteld wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg Rheezeveenseweg 7, Heemserveen"

Notitie zienswijzen "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeerveenseweg 7 Heemserveen"

Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Rheezeerveenseweg 7 Heemserveen" heeft vanaf woensdag 29 augustus 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is binnengekomen op 26 september 2018. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk.

In het onderstaande is de zienswijze samengevat. De inhoudelijke samengevatte opmerkingen zijn genummerd en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op het digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen. De naam van de indiener van de zienswijze is vervangen door "indiener".

Samenvatting zienswijze

De ingekomen zienswijze betreft zorgen van een agrariër van de Rheezeerveenseweg 9 in Heemserveen. In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat de indiener vreest dat zijn agrarisch bedrijf op slot komt te zitten door de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het naast gelegen perceel Rheezeerveenseweg 7 in Heemserveen.

Inhoudelijke opmerkingen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie

1. Bij de voorbereiding van het plan is onvoldoende rekening gehouden met de agrariër en zijn bedrijfsbelangen.

De maximale planologische mogelijkheden voor het perceel Rheezeerveenseweg 9 zijn niet in beeld gebracht. Er is immers onvoldoende onderzocht wat de gevolgen van dit plan zijn voor zijn bedrijf en hierbij wordt verwezen naar artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

- Ad.1.** Er is wel voldoende rekening gehouden met de bedrijfsbelangen van de indiener. De omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning vormt geen belemmering voor de maximale planologische mogelijkheden voor het perceel Rheezeerveenseweg 9, omdat de bestaande bedrijfswoning op het perceel Rheezeerveenseweg 7 al meegenomen wordt in de vergunningverlening voor het perceel Rheezeerveenseweg 9.

Bij vergunningverlening voor het perceel Rheezeerveenseweg 9 in 2013 is de berekende geurbelasting als gevolg van het houden van de legkippen niet getoetst op de woning Rheezeerveenseweg 7. Reden hiervoor is dat deze woning, gelet op artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), niet wordt gezien als een geurgevoelig object. Aan de minimale afstanden wordt voldaan.

Het maakt voor toekomstige uitbreidingen geen verschil of de bestaande woning op het perceel Rheezeerveenseweg 7 een bedrijfswoning is of een burgerwoning is.

Het gaat er om dat de minimale afstanden en de huidige afstand van het bouwvlak van de indiener aan de Rheezeerveenseweg 9 en de woning aan de Rheezeerveenseweg 7 ongewijzigd blijven.

2. Volgens de initiatiefnemer ontbreekt een redelijke belangenafweging als bedoeld in artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ad.2. Zoals bij A.d.1 geschreven wordt de bedrijfswoning aan de Rheezeerveenseweg 7 al meegenomen in de vergunningverlening.

Op het perceel Rheezeerveenseweg 7 wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, omdat op het perceel Rheezeerveenseweg 7 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. De agrarische bestemming is hierdoor achterhaald en het bewonen van de woning is in strijd met de bestemming. Daarom is ervoor gekozen om de bestemming overeenkomstig de feitelijke situatie te maken, om bewoning van de woning mogelijk te maken.

Door het toekennen van een woonbestemming ontstaat de planologische mogelijkheid om de woning op het perceel Rheezeerveenseweg 7 binnen de woonbestemming te verschuiven.

In het geval voor de indiener aan de Rheezeerveenseweg 9, maakt de toekomstige woonbestemming op het perceel Rheezeerveenseweg 7 het in beginsel mogelijk dat de woning aan de Rheezeerveenseweg 7, 4 meter dichterbij het agrarisch bedrijf kan worden gesitueerd, omdat de toekomstige woonbestemming minimaal 50 meter van het agrarisch bedrijf is gelegen. Er is voor 50 meter gekozen, zodat het bijgebouw ook binnen de woonbestemming valt. De woonbestemming vindt hiermee aansluiting bij het erf ter plaatse. De huidige woning op het perceel Rheezeerveenseweg 7 ligt op een afstand van 54 meter.

Het is voor de indiener aan de Rheezeerveenseweg 9 wenselijk dat de afstand tussen de woning op het perceel Rheezeerveenseweg 7 en zijn bouwvlak gelijk blijft. Daarmee is rekening gehouden in het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan verwijst naar de regels van het moederplan omtrent de bestemming woonbestemming (Artikel 41 Wonen - Besloten veenontginningslandschap), aangezien de regels onverkort van toepassing zijn verklaard.

In de regels van de Wonen - Besloten veenontginningslandschap staat bij Artikel 41.2.2 lid c een bepaling dat bij herbouw, verbouw, en uitbreiding van een woning de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels.

Doordat in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het moederplan, geldt ook de bepaling 41.2.2. lid c.

De huidige woning aan de Rheezeerveenseweg 7 wordt in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" als bestaand gezien, omdat de woning voordat het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" in 2013 werd herzien is gebouwd.

Doordat de huidige woning aan de Rheezeerveenseweg 7 bestaand is en dichterbij dan 200 meter is gelegen van het agrarisch bedrijf, zal de woning op de afstand van 54 meter blijven.

Daarom voorziet artikel 41.2.2. lid c er in dat de indiener aan de Rheezeerveenseweg 9, door het één op één omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Rheezeerveenseweg 7, niet extra wordt belemmerd in zijn ontwikkelmogelijkheden.

3. **De omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming levert een onevenredige aantasting van het woon-, - leef en bedrijfsklimaat van de agrariër van het perceel Rheezeerveenseweg 9 op.**
- Ad.3.** De huidige afstand van 54 meter blijft gehandhaafd voor de woning. Het betreft een bestaande situatie. Er treedt geen verslechtering op van het woon- en leefklimaat voor de percelen Rheezeerveenseweg 7 en 9.

Geluid:

De agrarische bedrijfswoning Rheezeerveenseweg 7, welke feitelijk al voor bewoning door een niet-agrariër wordt gebruikt, wordt nu bestemd tot burgerwoning. Beide situaties worden in het kader van de Wet geluidhinder gelijk beoordeeld. Akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Luchtkwaliteit:

Door de omzetting van 'agrarisch' naar 'wonen' treedt er geen wijziging op vanwege het aspect luchtkwaliteit. Beiden worden in het kader van de toetsing op grond van de Wet milieubeheer gelijk beoordeeld.

Geur:

Een geurgevoelig object (woning) dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij komt ook slechts een bescherming toe van 50 meter. Aan dit afstandscriterium wordt voldaan, zodat gesteld kan worden dat zowel bij de huidige planologische situatie als na omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, bewoning van het pand Rheezeerveenseweg 7 geen gevolgen zal hebben voor het nabijgelegen bedrijf aan de Rheezeerveenseweg 9. Hierdoor zijn er geen beperkingen voor het initiatief en heeft het initiatief geen gevolgen voor omliggende bedrijven.

Conclusie

Gezien de bovenstaande antwoorden, zijn er geen redenen om de bestemmingsplankaart en de regels aan te passen.