

## Collegevoorstel

Zaaknummer: 17319

College: 10 december 2019

Behandelaar: Gerlof van Ittersum

E-mail: Gerlof.vanIttersum@hardenberg.nl

**Onderwerp:** Vaststellen wijzigingsplan en omgevingsvergunning perceel Grote Kattendijk 6 in Bruchterveld (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming + herbouw woning)

### HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Grote Kattendijk 6 Bruchterveld" ongewijzigd vast te stellen met daarbij als ondergrond (O\_NL.IMRO.0160.WBP00033.dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.WBP00033-VGo1);
2. de omgevingsvergunning voor het bouwen van een vervangende woning op het perceel Grote Kattendijk 6 met voorschriften te verlenen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Op het erf Grote Kattendijk 6 bevindt zich een bedrijfswoning met enkele voormalige agrarische opstallen. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en de initiatiefnemer heeft aangegeven het perceel te willen gebruiken voor woondoeleinden. De bedrijfswoning wordt momenteel gebruikt als burgerwoning en dat is in strijd met de huidige agrarische bestemming. Door de onderliggende agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming (wijzigingsplan), wordt het gebruik van de woning conform de bestemming.

Verder heeft de initiatiefnemer aangegeven de huidige woning te willen herbouwen. De huidige woning is redelijk kort op de weg gesitueerd en het voornemen van de initiatiefnemer is om de woning verder van de weg af te bouwen. De initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunningaanvraag met kenmerk (V2019-0681) ingediend op 10 mei 2019.

Op 1 oktober 2019 hebben wij na akkoord van de initiatiefnemer besloten het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen conform de coördinatieverordening. De stukken hebben ter inzage gelegen van donderdag 10 oktober 2019 tot en met woensdag 20 november 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## Beoogd effect

Het planologisch-juridisch regelen van de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en daarbij de herbouw van een bestaande burgerwoning.

## Argumenten

### *1.1 Een woonbestemming is passend bij het feitelijke erf.*

Op het perceel is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd waardoor een woonbestemming passender is bij het feitelijke gebruik. Het plangebied ligt in het besloten- heide ontginningslandschap. Beleidsmatig is het gebied niet primair aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. In het wijzigingsplan wordt de woonbestemming gerealiseerd door het agrarisch bouwvlak weg te bestemmen en het erf met bijbehorende gebouwen in één vlak met de bestemming wonen onder te brengen. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.

### *1.2 Het aantal woningen blijft ongewijzigd en daarmee is het woningaantal passend in het woonbeleid.*

In het wijzigingsplan wordt één woning bestemd en dat is gelijk aan het huidig aantal woningen. In de omgevingsvergunning is een bepaling opgenomen dat de oude woning binnen drie maanden na gereedmelden / ingebruikname van de nieuwe woning gesloopt moet zijn. Hiermee blijft het aantal woningen op 1.

### *1.3 Een acceptabel woon- en leefklimaat is aannemelijk.*

Het dichtstbijzijnde (agrarisch) bedrijf is aan de overzijde van de planlocatie gevestigd op het perceel Grote Kattendijk 19 in Bruchterveld. De afstand tussen het emissiepunt van het melkveebedrijf op het perceel Grote Kattendijk 19 en de gevel van de huidige woning op het perceel Grote Kattendijk 6 bedraagt 40 meter en wordt in deze situatie minimaal 50 meter. Er wordt voldaan aan artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij.

Volgens artikel 5 van de wet geurhinder en veehouderij moet de afstand van gevel dierenverblijf tot gevel woning minimaal 25 meter bedragen. Ook hieraan kan worden voldaan. Percelen Grote Kattendijk 4a en 21 liggen aanzienlijk verder weg. Afstanden zijn voldoende groot.

### *1.4 De uitbreidingsmogelijkheden van omliggende gronden en percelen worden niet onevenredig aangetast.*

De uitbreidingsmogelijkheden (onbebouwd bouwvlak) op het perceel Grote Kattendijk 19 liggen aan de achterzijde van het bedrijf op een afstand van meer dan 50 meter vanaf de planlocatie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet aannemelijk dat de agrariër op het perceel Grote Kattendijk 19 een schuur bouwt voorbij de voorgevelrooilijn van zijn bedrijfswoning. Daarom volstaat de feitelijke afstand van 40 meter van de gevel van de nieuwe woning tot aan de dichtstbijzijnde grens van het bouwvlak van de agrariër op het perceel Grote Kattendijk 19. De afstand tussen de huidige schuur en de nieuwbouwwoning is minimaal 50 meter.

De regels van de woonbestemming voorkomen dat de her te bouwen woning dicht op het agrarisch bedrijf komt te staan. Percelen Grote Kattendijk 4a en 21 liggen aanzienlijk verder weg. Afstanden blijven voldoende groot.

### *2.1 De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld die de mogelijkheid biedt de procedure wijzigingsplan en omgevingsvergunning te combineren (coördinatieregeling).*

De coördinatieregeling toepassen houdt in dat de aanvraag omgevingsvergunning (v2019-0681) getoetst wordt aan het nieuwe planologische kader, in dit geval het wijzigingsplan. Het bouwplan is niet

in strijd met het wijzigingsplan. De bevoegdheden om een wijzigingsplan en een omgevingsvergunning te verlenen liggen bij uw college. De omgevingsvergunning kan de procedure van het wijzigingsplan volgen. Daarom is de ontwerp omgevingsvergunning tegelijk ter inzage gelegd met het ontwerp wijzigingsplan. Na de vaststelling van het wijzigingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning liggen beide stukken opnieuw gelijktijdig ter inzage en staan er rechtsmiddelen open.

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

De kans op beroep wordt klein ingeschat, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend.

### **Financiën**

- 3.1. De initiatiefnemer is financieel verantwoordelijk voor zijn plannen.
- 3.2. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de financiële gevolgen van planschade accepteert. Er hoeft daarom 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 worden gebruikt om:

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

### **Communicatie**

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

### **Uitvoering**

De publicatie van de ter inzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan samen met de beschikking (omgevingsvergunning) vindt plaats in het huis-aan-huisblad De Toren en de Staatscourant, waarbij wordt bekend gemaakt dat in het kader van de beroepstermijn de stukken 6 weken ter inzage liggen.

### **Bijlagen**

- Collegebesluit
- Definitieve beschikking
- Vastgesteld wijzigingsplan

## Besluit

Zaaknummer: 17319

**Onderwerp:** Vaststellen wijzigingsplan en omgevingsvergunning perceel Grote Kattendijk 6 (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming + herbouw woning)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;

Gezien het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Grote Kattendijk 6 Bruchterveld" en het collegevoorstel d.d. 10 december 2019, zaaknummer 17319;

### Overwegende:

- dat de initiatiefnemer ons heeft gevraagd om een herbouw van een voormalige bedrijfswoning op het perceel Grote Kattendijk 6 in Bruchterveld;
- dat de initiatiefnemer de herbouw woning wil gebruiken voor woondoeleinden;
- dat op het perceel Grote Kattendijk 6 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd;
- dat de bestemming 'Agrarisch met waarden-Besloten heideontginningslandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" voor dit perceel in artikel 4 lid 4.6 onder 4.6.6 een wijzigingsbevoegdheid regelt voor ons college om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap';
- dat aan de wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader is gekoppeld en gebleken is dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan;
- dat het ontwerp wijzigingsplan vanaf 10 oktober 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en waarbij de gelegenheid is geboden een zienswijze bij ons naar voren te brengen;
- dat er geen zienswijzen over het ontwerp wijzigingsplan zijn binnengekomen;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg";

### Besluit:

1. het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Grote Kattendijk 6 Bruchterveld" ongewijzigd vast te stellen met daarbij als ondergrond (O\_NL.IMRO.0160.WBP00033.dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.WBP00033-VG01);
2. de omgevingsvergunning voor het bouwen van een vervangende woning op het perceel Grote Kattendijk 6 met voorschriften te verlenen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hardenberg, 10 december 2019.

Secretaris,

  
I.A.A. Oostmeijer- Oosting

Burgemeester,

  
drs. J.W. Wiggers