

## Collegevoorstel

Zaaknummer: 103773

College: 22 september 2020

Behandelaar: Gerlof van Ittersum

E-mail: Gerlof.vanIttersum@hardenberg.nl

**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Moeshoekweg 19 Slagharen" (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming)

### HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Moeshoekweg 19 Slagharen" ambtshalve gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de plank kaart voorziet in een woonbestemming voor een mantelzorgunit op het perceel Moeshoekweg 19i in Slagharen, met daarbij als ondergrond (O\_NL.IMRO.0160.WBP00045.dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.WBP00045-VG01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Op 24 april 2020 hebben wij een verzoek om een bestemmingsplanwijziging ontvangen voor het perceel Moeshoekweg 19 in Slagharen. Initiatiefneemster vraagt aan ons of wij de wijzigingsbevoegdheid Wonen (art. 8.6.5) willen toepassen waarmee wij de huidige agrarische bestemming kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen - Open veenontginningslandschap'. De initiatiefneemster is voornemens het genoemde perceel voor woondoeleinden te gebruiken. De bedrijfsmatige agrarische activiteiten zijn beëindigd.

Op 23 juni 2020 hebben wij ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vervolgens vanaf 25 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was 5 augustus 2020. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is dat wij het wijzigingsplan vaststellen.

### Beoogd effect

Omzetting van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming.

### Argumenten

#### *1.1. De voorgestelde ambtshalve wijziging is ruimtelijk ondergeschikt van aard.*

Op het perceel Moeshoekweg 19i is een mantelzorgunit aanwezig. Ten tijde van het ontwerp is de mantelzorgunit abusievelijk niet in de woonbestemming inbegrepen, terwijl dat wel had gemoeten. Er mag bij een woonbestemming vergunningsvrij een bijbehorend bouwwerk worden geplaatst t.b.v. een mantelzorgvoorziening. Daarbij moet worden voldaan aan de eisen uit art. 2, onderdeel 3 van bijlage II van het Bor. Bij mantelzorg gaat het altijd om tijdelijke situaties, waarin er sprake is van

intensieve zorg en ondersteuning. Zodra de behoefte aan mantelzorg eindigt, moet ook de mantelzorgvoorziening worden verwijderd.

Als in verband met de mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk allerlei voorzieningen zijn aangebracht, bijvoorbeeld sanitair en een keuken, moeten deze voorzieningen na afloop van de mantelzorgperiode weer worden verwijderd. Het bouwwerk zelf mag blijven staan, maar moet (weer) functioneel ondergeschikt aan de woning worden gebruikt, bijvoorbeeld als garage of berging. Een verplaatsbare unit in het buitengebied, die is geplaatst met toepassing van art. 7, lid 2 van bijlage II van het Bor, moet na het beëindigen van de mantelzorg in z'n geheel worden verwijderd. Het meenemen van de mantelzorgunit in de woonbestemming is in dit geval beleidsmatig passend.

*1.2. De gevraagde woonbestemming is beleidsmatig acceptabel en passend in deze situatie.*

De woonbestemming wordt gevraagd in het landschapstype 'Open veenontginningslandschap' waarbij beleidsmatig het primaat bij de landbouw ligt. Op percelen waar geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd biedt de wijzigingsbevoegdheid (Art. 8.6.5.) in het bestemmingsplan voor ons college beleidsmatig de mogelijkheid om de huidige agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Opgemerkt wordt dat het agrarisch bouwvlak gedeeltelijk onder een hoogspanningsmast ligt en dat daardoor de toekomstige woonbestemming ook gedeeltelijk onder de hoogspanningsmast komt te liggen, terwijl het feitelijke woonerf gerekend vanaf de hoogspanningsleiding juist afwaarts ligt. Voorgesteld wordt de woonbestemming (conform artikel 60.4. algemene wijzigingen) ook her te begrenzen zodat de woonbestemming grotendeels naast de hoogspanningsleiding komt te liggen en het gehele erf een woonbestemming kan krijgen.

*1.3. Het is aannemelijk dat de gevraagde woonbestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van de ontwikkelmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en een acceptabel woon- leef klimaat wordt haalbaar geacht.*

In dit geval is het perceel gelegen op een locatie waarin binnen een straal van 200 meter twee andere bedrijven liggen. Op het adres Moeshoekweg 10 vormen een melkveebedrijf/ konijnenfokkerij de agrarische activiteiten. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak van het perceel Moeshoekweg 10 en de woning en de mantelzorgunit van het perceel Moeshoekweg 19 bedraagt ruim 100 meter. Op het adres Moeshoekweg 23 is een melkrundveehouderij gevestigd. De afstand tussen het perceel Moeshoekweg 23 en de woning van het perceel Moeshoekweg 19 bedraagt ook ruim 100 meter. De mantelzorgunit staat op een afstand van ongeveer 70 meter vanaf de grens van het agrarisch bouwvlak van het perceel Moeshoekweg 23 in Slagharen.

In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" worden de activiteiten konijnenfokkerij en melkveebedrijf beide beschouwd als categorie 3.2. bedrijfsactiviteiten waarbij de grootste afstand van 100 meter geldt voor het aspect geur. Hieraan wordt voldaan voor wat betreft de woning van het perceel Moeshoekweg 19.

Opgemerkt wordt dat de mantelzorgunit op een afstand van 70 meter van het agrarisch bouwvlak van het perceel Moeshoekweg 23 staat. Deze afstand is kleiner dan de geadviseerde afstand van 100 meter en dat betekent dat er afgewogen moet worden of de eigenaar van het perceel Moeshoekweg 23 in zijn bedrijfsmogelijkheden wordt belemmerd als deze mantelzorgunit op een afstand van 70 meter blijft staan. Voor de agrariër aan de Moeshoekweg 23 Slagharen geldt dat hij moet voldoen aan de wettelijke afstanden zoals genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij (minimaal 50 meter) en de geurverordening van Hardenberg (minimaal 25 meter). De mantelzorgunit staat op een afstand van 70 meter en die wettelijke afstand is voldoende groot. Ten aanzien van de beoordeling van een acceptabel woon en leefklimaat wordt opgemerkt dat de agrariër bij huidige vergunningverlening al rekening moet houden met de dichterbij gelegen burgerwoning op het perceel Moeshoekweg 21 in Slagharen. In die zin vormt de mantelzorgunit geen extra belemmering. In het kader van een acceptabel woon- leefklimaat wordt de mantelzorgunit al beschermd door de aanwezigheid van een burgerwoning op het perceel Moeshoekweg 21 in Slagharen.

Op het perceel Moeshoekweg 21 ligt een woonbestemming. De mantelzorgunit vormt vanuit

milieutechnisch oogpunt geen belemmering voor de bewoner van het perceel Moeshoekweg 21. Gelet op bovenstaande afweging is de mantelzorgunit verantwoord en is het ook verantwoord om deze mee te nemen in de woonbestemming.

*1.4. De gevraagde woonbestemming is passend binnen het woonbeleid.*

Het betreft een omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aantal woningen neemt niet toe. Ten aanzien van de mantelzorgunit wordt opgemerkt dat deze niet bouwkundig is vergund zijnde een woning. Het aantal woningen is 1 en blijft 1.

*1.5. Het wijzigingsplan voldoet aan de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden*

In het wijzigingsplan wordt de woonbestemming als volgt voorgesteld:

- 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 grenzen van de woonbestemming worden maximaal 25 meter verplaatst en de woonbestemming wordt niet meer dan 25 % vergroot ten opzichte van het feitelijke erf.

Zie voor de verdere uitwerking de plankaart en de regels.

*2.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.*

- Met de initiatiefneemster is een planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefneemster de financiële gevolgen van planschade accepteert.
- Op basis van de Legesverordening worden de leges van het wijzigingsplan in rekening gebracht bij de initiatiefneemster.

## **Risico's en kanttekeningen**

In dit stadium kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De kans op beroep wordt klein geacht, omdat de wijziging ruimtelijk gezien ondergeschikt van aard is.

## **Financiën**

De initiatiefneemster is financieel verantwoordelijk voor haar plan.

## **Verwerking persoonsgegevens**

Initiatiefneemster heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaakstelsel. De NAW-gegevens worden gebruikt om:

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

## **Communicatie**

Na de gewijzigde vaststelling zal het wijzigingsplan eerst aan de provincie Overijssel worden voorgelegd. Indien zij instemmen met de gewijzigde vaststelling kan de bekendmaking volgen.

## **Uitvoering**

De vaststelling van het wijzigingsplan 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**

**Bijlage 1 - Vaststellingsbesluit**

**Bijlage 2 - Plankaart**

**Bijlage 3 - Regels, toelichting en bijlagen.**

Zaak kenmerk: 103773

**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Moeshoekweg 19 Slagharen" (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming).

**Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;**

Gezien het "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Moeshoekweg 19 Slagharen" en het collegevoorstel d.d. 22 september 2020;

**Overwegende:**

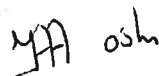
- dat de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open Veenontginningslandschap' van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg" voor dit perceel in artikel 8.6.5. een wijzigingsbevoegdheid regelt voor ons college om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen - Open Veenontginningslandschap' en in artikel 60.4 de wijzigingsbevoegdheid regelt om de woonbestemming opnieuw te begrenzen;
- dat aan de wijzigingsbevoegdheden een afwegingskader is gekoppeld en gebleken is dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan;
- dat het ontwerp wijzigingsplan vanaf 25 juni 2020 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;
- dat de plankaart ambtshalve wordt gewijzigd in die zin dat de plankaart voorziet in een woonbestemming voor een mantelzorgunit op het perceel Moeshoekweg 19i in Slagharen;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg".

**Besluit:**

1. het wijzigingsplan "Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Moeshoekweg 19 Slagharen" ambtshalve gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de plankaart voorziet in een woonbestemming voor een mantelzorgunit op het perceel Moeshoekweg 19i in Slagharen, met daarbij als ondergrond (O\_NL.IMRO.0160.WBP00045.dgn) en als digitale planversie (NL.IMRO.0160.WBP00045-VG01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

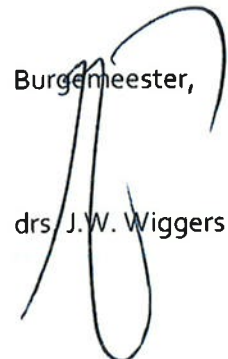
Hardenberg, 22 september 2020.

Secretaris,



I.A.A. Oostmeijer-Oosting

Burgemeester,



drs. J.W. Wiggers