GemeenteWesterveld

Gemeenteraad

Voorstel

Ruimte en Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan De Hoek 37 Vledder - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Met het bijgaande bestemmingsplan wordt beoogd om het gebruik van De Hoek 37 Vledder als plattelandswoning planologisch mogelijk te maken. Een plattelandswoning mag ook door derden worden bewoond die niets met het naastgelegen agrarisch bedrijf te maken hebben.

Besluit

Besluitpunt 1

De analoge en digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan 'De Hoek 37 Vledder', bestaande uit een toelichting, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.Vled2009PHZDHoek37-0001, ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

https://ebesluitvorming-westerveld.suite.green.gemnet.nl/decree/detail?id=56285**Besluitpunt 2**

Het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.Vled2009PHZDHoek37-0002 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.

https://ebesluitvorming-westerveld.suite.green.gemnet.nl/decree/detail?id=56285**Besluitpunt 3**

Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12, 2e lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Motivering

Aanleiding en context

De Hoek 37 Vledder is nu nog bestemd als agrarische bedrijfswoning bij het vlakbij gelegen agrarisch bedrijf De Hoek 39a. Dit is een akkerbouwbedrijf aan de rand van, en eigenlijk nog in, Vledder. De aanvrager van de bestemmingsplanherziening is eigenaar van De Hoek 37. Zijn broer zet het agrarisch bedrijf alleen voort. Zijn broer woont in de woning De Hoek 39, die een woonbestemming heeft.
De aanvrager wil verhuizen en De Hoek 37 verkopen als woning voor iemand die (net als hij nu) niets met het agrarisch bedrijf te maken heeft. Eerder dit jaar heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het planologisch wijzigen van de agrarische bedrijfswoning De Hoek 37 Vledder in een plattelandswoning, indien ook planologisch wordt geregeld dat er geen nieuwe bedrijfswoning mogelijk wordt bij het agrarisch bedrijf De Hoek 39a Vledder.
De aanvrager heeft net voor de zomervakantie een concept bestemmingsplan aangeleverd dat van voldoende kwaliteit is en voldoet aan het principebesluit van het college. Het plan is gedeeld voor overleg met de provincie en het waterschap. Beide instanties hebben te kennen gegeven dat zij geen opmerkingen hebben. Daarna heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd resultaat
Vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumentatie
Korte toelichting eerder principebesluit
Het gebruik van De Hoek 37 als 'plattelandswoning' is de best haalbare oplossing. Het bedrijf is te kort op De Hoek 37 gelegen om qua geluid een reguliere woning te kunnen toestaan (uitgangspunt hiervoor is 50 meter). En met het gebruik 'plattelandswoning' kan ook het doel van de aanvrager worden bereikt dat de woning voor een ieder te bewonen is.
Verder moet worden voorkomen dat - als de bedrijfswoning De Hoek 37 geen bedrijfswoning meer is - elders binnen de bestemming van het agrarisch bedrijf weer een nieuwe bedrijfswoning mag worden gebouwd. Dat betekent, dat de gehele agrarische bestemming (het bedrijf nr. 39a en de voormalige bedrijfswoning nr. 37) moet worden herbestemd in een nieuw bestemmingsplan. De Hoek 37 krijgt dan een aanduiding 'plattelandswoning' en bedrijfswoningen worden voor de toekomst dan uitgesloten.
Voor een akkerbouwbedrijf is het ook niet strikt noodzakelijk dat er een bedrijfswoning aanwezig is. En de huidige exploitant van het agrarisch bedrijf woont ook zeer nabij, in de woning nr. 39.
Ideaal zou zijn dat De Hoek 39 wordt bestemd als de nieuwe bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf. Wij achten dat echter niet reëel. De bewoner van nr. 39 heeft immers geen belang bij deze procedure. Hij mag nu ook al in de woning wonen, waarbij het niet uitmaakt dat hij in de nabijheid een agrarisch bedrijf exploiteert. Een herbestemming naar bedrijfswoning zou voor hem een waardevermindering inhouden. Wij verwachten dat hij zich succesvol (via beroep) kan verzetten tegen de wijziging van de bestemming van De Hoek 39. Hij zal zich echter niet succesvol kunnen verzetten tegen het weg bestemmen van de mogelijkheid van een agrarische bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf De Hoek 39a. De huidige agrarische bedrijfswoning is immers al niet van hem.
Bestemmingsplan
Aan het door het college genomen principebesluit wordt met het bestemmingsplan voldaan. De nu nog als agrarische bedrijfswoning bestemde woning De Hoek 37 Vledder, wordt als plattelandswoning aangeduid binnen de agrarische bestemming. De mogelijkheid die er nu nog is voor een agrarische bedrijfswoning wordt weg bestemd, zodat er niet alsnog een nieuwe agrarische bedrijfswoning kan worden gebouwd binnen de agrarische bestemming.
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voldoende aangetoond dat met het plan sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.
Vervolg van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling door de raad
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad dient de beroepstermijn te worden afgewacht, voordat het plan in werking kan treden. Het instellen van beroep is enkel mogelijk voor belanghebbenden.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken
n.v.t.

Effect op het Minimabeleid
n.v.t.

Kanttekening en risico's
Zoals bij iedere bestemmingsplanprocedure is het mogelijk dat belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Aanpak/uitvoering en communicatie
Na vaststelling zal het plan de wettelijk bepaalde procedure vervolgen, waarbij het plan ter inzage wordt gelegd. Digitaal kan het plan dan worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Integrale advisering
Intern_en_extern

Duiding integrale advisering
Vooroverleg met provincie Drenthe en waterschap Drents Overijsselse Delta.

Evaluatie
n.v.t.

Kosten, baten, dekking
De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan inclusief de aangeleverde onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is hij op grond van de Legesverordening leges verschuldigd aan de gemeente voor de bestemmingsplanprocedure.