

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 888190

Onderwerp: Het wijzigingsplan ‘Buitengebied, Breemhaarsweg 13 Geesteren’ wordt vastgesteld.

Auteur:

Portefeuillehouder:

Embargo:


Wethouder Bekhuis-Groothuis
Openbaar

Advies

1. Op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het wijzigingsplan “Buitengebied, Breemhaarsweg 13 Geesteren” met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPBREEMHRSWEG13-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPBREEMHRSWEG13-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het wijzigingsplan ‘Buitengebied, Breemhaarsweg 13 Geesteren’ kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op het vergroten van de woonbestemming om een nieuwe erfopzet te creëren. Hierbij wordt de woonbestemming aan de westzijde vergroot. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan ‘Tubbergen Buitengebied 2016’. Door het vergroten van de woonbestemming wordt er een wenselijkere erfopzet gecreëerd.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsvlak ‘Wonen’ te vergroten tot 2.000m² omdat het huidige bestemmingsvlak niet voorziet in de benodigde ruimte voor de gewenste erfopzet.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan maakt het vergroten van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ mogelijk. In het bestemmingsplan ‘Tubbergen Buitengebied 2016’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling. Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

- Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hieronder wordt er getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid:

4.7.11 Vergroten bestemmingsvlakken Wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken al dan niet ten behoeve van het beter situeren van de gebouwen, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 van overeenkomstige toepassing zijn;

- b. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;*
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- d. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;*
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Toetsing

- a. De regels van artikel 37 (Wonen) zullen van toepassing zijn.
- b. De oppervlakte van het bestemmingsvlak is momenteel ongeveer 1450m² en zal vergroot worden tot 2000m². Er zal een goede erfopzet gerealiseerd kunnen worden binnen 2000m².
- c. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op zo'n 160 meter afstand van de woning. Met de wens om de nieuwe woning op te schuiven naar de westkant zal de woning nog wat verder van dit agrarische bedrijf komen te liggen. Tevens staat er ook al een andere woning op 153 meter afstand van het agrarisch bedrijf. Er zal dus geen sprake zijn van onevenredige schade voor het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf.
- d. De huidige bebouwing zal gesloopt worden en vervangen worden door een nieuwe woning met een nieuw bijgebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Het erfinrichtingsplan is akkoord bevonden.
- e. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit is in de toelichting van het wijzigingsplan onderbouwd.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De raad heeft de voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Het college heeft geconcludeerd dat wordt voldaan aan deze voorwaarden en dat zij bevoegd is tot het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid. Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is geschikt om het doel van het plan te bereiken. De voorziene wijziging is met opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan op zichzelf al ruimtelijk aanvaardbaar gevonden, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Het college kan uitsluitend nagaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming nog steeds is gerechtvaardigd gelet op de betrokken belangen. Dat is een veel beperktere toets. Het vast te stellen wijzigingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen wijzigingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is evenwichtig.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Risico's, afhankelijkheden en/of bijzondere aandachtspunten

Er zijn geen risico's, afhankelijkheden of bijzondere aandachtspunten.

Afhankelijkheden en bijzondere aandachtspunten

Vervolgprocedure

Er is geen vervolprocedure.

Datum college
13-02-2024

Besluit college
Conform advies

Definitief besluit college

1. Op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het wijzigingsplan “Buitengebied, Breemhaarsweg 13 Geesteren” met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPBREEMHRSWEG13-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPBREEMHRSWEG13-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.