

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 244350

Onderwerp: Het wijzigingsplan "Buitengebied, Hardenbergerweg 141t" wordt vastgesteld

Auteur:

Portefeuillehouder:

Embargo:

[Redacted]
Openbaar

Advies

1. Op grond van artikel 3.9a 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, Hardenbergerweg 141t' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHARDWEG141-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.BUIWPHARDWEG141-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, Hardenbergerweg 141t" is vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op het wijzigen van de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" in de bestemming "Wonen" om zodoende een woning mogelijk te maken.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016", zodat de huidige bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" gewijzigd kan worden in de bestemming "Wonen".

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de huidige bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" te wijzigen in de bestemming "Wonen" om er een burgerwoning te kunnen realiseren. In het verleden waren op dit perceel plannen om een isolatiestal met bedrijfswoning voor een paardenhouderij te realiseren. Deze plannen zijn echter nooit uitgevoerd. De bestemming is wel planologisch geregeld. Op dit moment ligt het perceel braak. De plannen zijn inmiddels gewijzigd en de initiatiefnemer is voornemens om op het perceel een woning te realiseren.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om de huidige bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" te wijzigen in de bestemming "Wonen" om de realisatie van een woning mogelijk te maken aan de Hardenbergerweg 141t te Geesteren. Deze bestemming betreft echter alleen een planologische regeling, aangezien feitelijk gezien op deze locatie nooit een paardenhouderij gevestigd is geweest. Tot op heden is er geen gegadigde om op de locatie een paardenhouderij op te richten en naar verwachting gaat dit ook niet meer gebeuren. Het terrein ligt al jaren braak.

Derhalve is een plan ontwikkeld om het te gaan gebruiken voor het wonen, normaal de logische vervolgfunctie bij het staken van agrarische bedrijfsactiviteiten. De locatie ligt echter al jaren braak, echter is er een agrarisch bouwvlak aanwezig voor de bouw van isolatiestal met een bedrijfswoning. Er zijn bestaande planologische rechten. Het omzetten van deze bestemming naar de bestemming "wonen" is een logische

vervolgfunctie en is ruimtelijke aanvaardbaar.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016", maar onder voorwaarden kan middels een wijzigingsplan medewerking worden verleend.

Wijzigingsbevoegdheid Tubbergen Buitengebied 2016

Artikel 3.6 van het vigerende bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' kent een wijzigingsbevoegdheid waarbij Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' ten behoeve van een functieverandering wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch - 1', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 ('Wonen') en artikel 4 ('Agrarisch - 1') van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de paardenhouderij ter plaatse zijn beëindigd;
- c. in geval sprake is van een bedrijfs- en recreatieve functie een passende op de bedrijfsactiviteit afgestemde aanduiding binnen het bestemmingsvlak voor wonen wordt aangebracht;
- d. de bedrijfs- en recreatieve functie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfsgebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste vijf jaar ten behoeve van de paardenhouderij in gebruik zijn geweest;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad a: De regels van artikel 37 (Wonen) zijn opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan.

Ad b: Er zijn geen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de paardenhouderij aanwezig. De paardenhouderij was alleen planologisch geregeld.

Ad c: Niet van toepassing.

Ad d: Niet van toepassing.

Ad e: De afstand tussen het dichtstbijzijnde bedrijf en de woning is ongeveer 150 meter. De afstand van 50 meter uit de wet geurhinder en veehouderij wordt niet overschreden.

Ad f: zie ad e. Door het wijzigen van de bestemming van Agrarisch-1 naar Wonen wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie of het gebruik van aangrenzende gronden.

Het wijzigingsplan voldoet aan alle voorwaarden, vandaar dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid.

Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Goede ruimtelijke ordening

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

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 initiatiefnemer gesloten.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Communicatie paragraaf

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgprocedure

Er is geen vervolgprocedure.

Definitief besluit college

1. Op grond van artikel 3.9a 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, Hardenbergerweg 141t' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHARDWEG141-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.BUIWPHARDWEG141-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.