

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 891505

Onderwerp: Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Hardenbergerweg 89-91, Geesteren' wordt vastgesteld.

Auteur:	Rens Legtenberg
Portefeuillehouder:	Wethouder Bekhuis-Groothuis
Embargo:	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, Hardenbergerweg 89-91, Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHRBGRWG89EN91-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.BUIWPHRBGRWG89EN91-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 89-91, Geesteren' kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' omdat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn gestopt. 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 wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' wordt de locatie bestemd conform gebruik

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend omdat ze is gestopt met de manier van bedrijvigheid zoals nu is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om de ontwikkeling het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk te maken. In het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' 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.

Wijzigingsbevoegdheid

Verzocht wordt om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 6.6.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'.

6.6.2. Functieverandering naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', behoudens ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", ten behoeve van een functieverandering wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2', al dan niet in combinatie met een aanduiding ten behoeve van een bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvigheid of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

1. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 en/of artikel 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;*
2. *de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;*
3. *in geval sprake is van een bedrijfs- en recreatieve functie een passende op de bedrijfsactiviteit afgestemde aanduiding binnen het bestemmingsvlak voor wonen wordt aangebracht;*
4. *er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
5. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Toetsing

- a. De regels van artikel 37 (Wonen) en artikel 4 (Agrarisch-1) zullen van toepassing zijn.
- b. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zullen worden beëindigd. Er zullen enkel ondergeschikte bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn.
- c. In de toekomstige situatie zal enkel sprake zijn van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die ook mogelijk zijn binnen de woonbestemming.
- d. Op 6 meter afstand van het bestemmingsvlak is er een agrarisch bedrijf gelegen en een tankstation gelegen. Op 18 meter afstand aan de overkant van de Hardenbergerweg is een molen gelegen. Door de bestemmingswijziging is geen sprake van onevenredige schade in de zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De bedrijfswoning is jegens derden net zo veel beschermd als een normale woning. Milieubelastende functies in de omgeving moeten al net zo veel rekening houden met de bedrijfswoning als met een normale woning. Aangezien de locatie van de woning niet verandert blijven de afstanden gelijk. In de toelichting wordt dit onderbouwd onder hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.
- e. De bestemmingswijziging brengt geen onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Zienswijzen

- Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 bevoegdheid 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 vervolgprocedure.

Datum college

27-02-2024

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, Hardenbergerweg 89-91, Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHRBGRWG89EN91-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.BUIWPHRBGRWG89EN91-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.