

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 887060

Onderwerp: Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Huyerensebroekweg 7 Geesteren' wordt vastgesteld

Auteur: Bas Prins
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, Huyerensebroekweg 7 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHUYBRKWG7-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.BUIWPHUYBRKWG7-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, Huyerensebroekweg 7 Geesteren' ziet op het vergroten van het bestemmingsvlak Wonen ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van de woning en een bijgebouw. Het wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het voor deze locatie geldende bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsvlak Wonen te vergroten ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van de woning en een bijgebouw. In de nieuwe erfopzet komt de woning gedeeltelijk buiten het huidige bestemmingsvlak te liggen.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om het bestemmingsvlak Wonen te vergroten ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van de woning en een bijgebouw. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met het moederplan, het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', maar onder voorwaarden kan middels een wijzigingsplan medewerking worden verleend.

Bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'

De wijzigingsmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan luidt als volgt:

4.7 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:

1. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 (Wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;*

2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
5. 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.

Toets:

Ad. 1: Hier wordt aan voldaan.

Ad. 2: De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak Wonen is 2.000m².

Ad. 3: In het wijzigingsplan is aangetoond dat hier aan voldaan wordt.

Ad. 4: Het erfinrichtingsplan is getoetst en akkoord bevonden.

Ad. 5: In het wijzigingsplan is aangetoond dat hier aan voldaan wordt.

Beleid Buitengebied met kwaliteit

In het beleid is een mogelijkheid opgenomen om een woonperceel te vergroten:

Voor het uitbreiden van een woonperceel met de functie 'Wonen', gelden de volgende voorwaarden:

1. Alleen toegestaan wanneer dit nodig is om extra bebouwing of een betere erfopzet te kunnen realiseren of indien noodzakelijk in verband met een optimale situering van gebouwen voor zonnepanelen op het dak;
2. Alleen toegestaan wanneer er geen reële mogelijkheden zijn om het bestaande woonperceel met gelijkblijvende oppervlakte te verschuiven;
3. Alleen de reële noodzakelijke uitbreidingsruimte ten behoeve van een goede erfopzet wordt toegestaan.

Toets:

1. De vergroting is nodig om een goede erfopzet te realiseren bij de vervangende nieuwbouw van de op het perceel aanwezige gebouwen;

2. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan kan het bestemmingsvlak 'Wonen' vergroot worden tot maximaal 2.000m². Deze oppervlakte wordt aanvaardbaar gevonden voor het woonerf gezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden die hierbij toegestaan zijn (woning met bijgebouw(en) en tuin). Een verschuiving met gelijkblijvende oppervlakte wordt in dit geval niet nodig geacht;

3. Het erfinrichtingsplan is getoetst en akkoord bevonden. Op basis hiervan is het nieuwe bestemmingsvlak vormgegeven.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan en het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' 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.

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

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, Huyerensebroekweg 7 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHUYBRKWG7-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.BUIWPHUYBRKWG7-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.