

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 883435

Onderwerp: Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Looleeweg 15-15a Albergen en Zekteweg 12 Geesteren' wordt vastgesteld.

Auteur:

Portefeuillehouder:

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, Looleeweg 15-15a Albergen en Zekteweg 12 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPLOLEE15ZEKT12-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 code vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Looleeweg 15-15a Albergen en Zekteweg 12 Geesteren' kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op het wijzigen van de agrarische bestemming aan de Looleeweg 15-15a in een woonbestemming. Daarnaast wordt de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woningen aan de Looleeweg 15-15a en Zekteweg 12 vastgelegd. Op beide locaties worden landschapsontsierende schuren gesloopt ten behoeve van een Rood voor Rood plan in de gemeente Hengelo. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid in het Veegbestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de sloop van landschapsontsierende schuren in te zetten voor de Rood voor Rood regeling voor een locatie in Hengelo.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan ziet op het wijzigen van de agrarische bestemming aan de Looleeweg 15-15a in een woonbestemming. Daarnaast wordt de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woningen aan de Looleeweg 15-15a en Zekteweg 12 vastgelegd. Op deze locaties zijn landschapsontsierende schuren gesloopt ten behoeve van een Rood voor Rood plan in de gemeente Hengelo. In het (Veeg)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.

Looleeweg 15-15a Albergen

Het perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met een bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd.

Op het perceel zijn 675 m² aan landschapsontsierende schuren, een mestsilo van 190 m² en de aanwezige kuilvoerplaten gesloopt/gesaneerd om zodoende het erf op te schonen. Deze sloopmeters zet men in voor een Rood voor Rood plan in de gemeente Hengelo. Om te voorkomen dat deze oppervlakte teruggebouwd kan worden op het eigen erf, wordt in het bestemmingsplan de na sloop overgebleven oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken vastgelegd als de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Daarnaast wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming.

Zekteweg 12 Geesteren

Op het woonperceel aan de Zekteweg 12 te Geesteren is een woning aanwezig met daarbij een vrijstaand bijbehorend bouwwerk die voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden gebruikt werd. Initiatiefnemer heeft deze opslagdoeleinden gestaakt en de landschapsontsierende schuur met een oppervlakte van 593 m² gesloopt. Hiervan wil men zelf 100 m² gebruiken voor de bouw van een nieuwe schuur en worden de overige 493 m² ingezet voor een Rood voor Rood plan in de gemeente Hengelo. Om te voorkomen dat deze oppervlakte teruggebouwd kan worden op het eigen erf, wordt in het bestemmingsplan de na sloop overgebleven toegestane oppervlakte vastgelegd. Op het perceel mocht reeds 100 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Samen met de te behouden oppervlakte van 100 m² na sloop, komt de totale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor dit perceel op maximaal 200 m².

Wijzigingsbevoegdheid Veegplan Tubbergen Buitengebied 2016

In het Veegplan voor het Buitengebied van Tubbergen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de oppervlaktemaat van vrijstaande bijbehorende bouwwerken kan worden gewijzigd indien er sprake is van toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee bij bedrijfsbeëindiging een agrarische functie gewijzigd kan worden in een woonfunctie. En tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij bij een woonfunctie de aanduiding voor bedrijfsmatige opslag kan worden verwijderd indien die functie ter plaatse is beëindigd. Aan alle voorwaarden die aan de verschillende wijzigingsbevoegdheden zijn verbonden wordt voldaan. Daarnaast geldt voor beide locaties dat middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan een goede landschappelijke inpassing van het erf is geborgd.

Zienschijven

Er zijn geen zienschijven 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 initiatiefnemer gesloten.

Risico's, afhankelijkheden en/of bijzondere aandachtspunten

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

Communicatie paragraaf

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

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, Looleeweg 15-15a Albergen en Zekteweg 12 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPLOLEE15ZEKT12-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 code vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.