

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 885310

Onderwerp: Het wijzigingsplan Buitengebied, Ootmarsumseweg 332 en 332a in Reutum wordt vastgesteld.

Auteur:	Jeroen Vulker
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, Ootmarsumseweg 332 en 332a in Reutum' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPOOTM332EN332A-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.BUIWPOOTM332EN332A-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, Ootmarsumseweg 332 en 332a in Reutum kan worden vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het wijzigingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Er is al langere tijd sprake van reguliere bewoning zonder bedrijfsvoering. Het wijzigingsplan brengt de planologische situatie in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. Het project levert een correcte planologische bestemming conform de feitelijke situatie en daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het woon- en leefklimaat van de bewoners.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om ter plaatse van de percelen Ootmarsumseweg 332 en 332a de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming conform de feitelijke situatie. Ter plaatse is al lange tijd sprake van reguliere bewoning en er is geen sprake van bedrijvigheid.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan maakt een wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming conform de feitelijke situatie mogelijk. In het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan', is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling.

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'.

Artikel 6.6.2

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:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 en/of artikel 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten 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. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad a. In onderhavig wijzigingsplan worden de regels van artikel 37 (Wonen) van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' opgenomen;

Ad b. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het plangebied zijn al reeds 20 jaar beëindigd;

Ad c. In de toekomstige situatie zal geen sprake meer zijn van bedrijfsmatige activiteit;

Ad d. Op het naastliggend erf aan de Ootmarsumseweg 330 en 330a bevindt zich Schilderbedrijf Deterink. Aan de Ootmarsumseweg 326 bevindt zich Flinkers Auto's en EGR Reiniging en een onbemand tankstation van Argos (zonder LPG).

Schildersbedrijf Deterink

Schildersbedrijf Deterink betreft een kleinschalig schildersbedrijf. Een kleinschalig schildersbedrijf sluit in de VNG-brochure het meest aan bij 'Detailhandel voor zover n.e.g.', waar een milieucategorie 1 geldt. Hiervoor geldt binnen een 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 0 meter. Hier wordt aan voldaan.

Flinkers Auto's en EGR Reiniging

Flinkers Auto's en EGR Reiniging sluit in de VNG-brochure het meest aan bij 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven', waar een milieucategorie van 2 geldt. Hiervoor geldt binnen een 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 10 meter. Met een afstand van ca. 27,5 meter, gemeten tussen de dichtstbijzijnde punten van beide percelen wordt aan de richtafstand voldaan. De bedrijfsgebouwen van Flinkers bevinden zich op een ruimere afstand.

Onbemand tankstation Argos

Op hetzelfde adres als Flinkers Auto's en EGR Reiniging zit ook een onbemand tankstation van Argos (zonder LPG). Een onbemand tankstation sluit in de VNG-brochure het meest aan bij 'Benzineservicestation – zonder LPG', waar een milieucategorie van 2 geldt. Hiervoor geldt binnen een 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 10 meter. Met een afstand van ca. 53 meter, gemeten vanaf het tankstation (bouwwerk) tot aan de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het plangebied wordt aan de richtafstand voldaan.

Door de bestemmingswijziging is geen sprake van onevenredige schade in de zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Ad e. De bestemmingswijziging brengt geen onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Beleid Buitengebied met kwaliteit

In het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' zijn meerdere beleidsnota's samengevoegd. Het doel hiervan is de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente te verbeteren en meer (economische) ontwikkelingen mogelijk te maken. Onder artikel 5.6.1 wordt de mogelijkheid geboden tot functiewijziging van 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Wonen'.

5.6.1 Functiewijziging 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Wonen'.

Voor de functiewijziging van de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Bij onderliggend plan is geen sprake van een extra woning. Het betreft enkel een bestemmingswijziging.

Hoofdstuk 2 Algemene randvoorwaarden

Voor elke ontwikkeling in het buitengebied gelden bepaalde algemene randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. De ontwikkeling betreft enkel een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' conform de feitelijke situatie. Er kan worden opgemerkt dat met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de algemene randvoorwaarden uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'.

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.

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 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 het 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.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

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

23-01-2024

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, Ootmarsumseweg 332 en 332a in Reutum' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPOOTM332EN332A-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.BUIWPOOTM332EN332A-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.