

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 460759

Onderwerp: Het wijzigingsplan Buitengebied, Oude Hoevenweg 140, Geesteren wordt ter inzage gelegd.

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 Oude Hoevenweg 140, Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPOUDEHOEVEN140-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.BUIWPOUDEHOEVEN140-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 Oude Hoevenweg 140, Geesteren' kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Agrarisch - 1' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van uitbreiding van de woonbestemming.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'. De uitbreiding van de woonbestemming is bedoeld om de gronden en bijgebouwen binnen de agrarische bestemming, welke in de huidige situatie al betrokken zijn bij het erf, binnen de nieuwe woonbestemming te plaatsen. Het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van een woonbestemming is in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. De bijgebouwen zijn zonder vergunning gebouwd en overschrijden het maximaal aantal toegestane m² aan bijgebouwen bij een woonbestemming. Deze bijgebouwen worden gesloopt en conform de eis van maximaal 100 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken die op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan wordt er één nieuw bijgebouw gerealiseerd. De algehele erfopzet wordt hiermee verbeterd.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om agrarische gronden direct gelegen aan het erf om te zetten naar een woonbestemming. Deze agrarische gronden worden in de huidige situatie al gebruikt als erf, wat in strijd is met het bestemmingsplan. Enkele bijgebouwen bevinden zich binnen deze agrarische gronden en zijn zonder vergunning gebouwd. Deze bijgebouwen overschrijden het maximaal aantal m² aan bijgebouwen welke is toegestaan bij een woonbestemming. In de nieuwe situatie zal worden voldaan aan de eis van de maximale oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken van 100 m² die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. In dat kader is het plan om drie bestaande bijgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats één nieuw bijgebouw te bouwen binnen de nieuwe woonbestemming.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om de uitbreiding van de woonbestemming mogelijk te maken. In het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling.

Wijzigingsbevoegdheid

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4.7.11 van het

vigerende bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'.

Artikel 4.7.11

Op grond van artikel 4.7.11 kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van de bestemmingsvlakken en/of het beter situeren van de gebouwen, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 van het bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- e. 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.

Ad a. De bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Met ingang van onderhavig plan zijn de regels voor de bestemming 'Wonen' (artikel 37) van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' van toepassing. Op grond van de bestemming 'Wonen' mag de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 100 m². Ter voldoening aan de eis om maximaal 100 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken te hebben, worden bijgebouwen gesloopt. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zal maximaal 100 m² zijn, waardoor voldaan wordt aan de regels van de bestemming 'Wonen'.

Ad b. Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' voor Oude Hoevenweg 140 bedraagt na vergroting van het bestemmingsvlak circa 1545 m². Derhalve wordt voldaan aan de eis dat het bestemmingsvlak niet meer dan 2.000 m² mag bedragen.

Ad c. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van belangen en/of gebruikers in de omgeving.

Ad d. Als gevolg van onderhavig plan is een erfinrichtingsplan opgesteld waarin inzichtelijk is gemaakt op welke wijze het aangepaste erf landschappelijk wordt ingepast. Dit erfinrichtingsplan geeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is door de gemeente akkoord bevonden.

Ad e. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.11.

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

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

27-09-2022

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 Oude Hoevenweg 140, Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPOUDEHOEVEN140-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.BUIWPOUDEHOEVEN140-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.