

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 880872

Onderwerp: Het wijzigingsplan Buitengebied, Veldboersweg 2 Langeveen 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, Veldboersweg 2 Langeveen' met de identificatiecode NL.0183.BUIWPVELDBOERSWEG2-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.0183.BUIWPVELDBOERSWEG2-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, Veldboersweg 2 Langeveen, wordt ter inzage gelegd. Het wijzigingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Agrarisch - 1' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van uitbreiding van de woonbestemming tot maximaal 2000 m².

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'. Het plan levert een bijdrage aan een betere erf- en bebouwingsoptzet, waarbij de bestaande woning en bijgebouwen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouwen. Tevens wordt er een paardenstal gerealiseerd voor het hobbymatig houden van paarden. Binnen de huidige woonbestemming is hiervoor onvoldoende ruimte.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om agrarische gronden direct gelegen aan het erf om te zetten naar een woonbestemming. De bestaande woning met bijgebouwen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouwen. Tevens wordt een paardenstal gerealiseerd ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden.

Argumenten en afwegingen

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

Wijzigingsbevoegdheid

Verzocht wordt om gebruik te 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. Conform artikel 37.3.5 mag de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden vergroten naar 200 m² mits het bestemmingsvlak eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden een gezamenlijke oppervlakte heeft van tenminste 5000 m². Deze oppervlakte is 14.855 m², waardoor van deze regeling gebruik kan worden gemaakt.

Ad b. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 2.000 m² in de nieuwe situatie. De huidige oppervlakte van de bestemming 'Wonen' bedraagt 1.520 m². Als gevolg van het voornemen wordt de oppervlakte uitgebreid met 480 m². De uitbreiding is nodig om de paardenstal op de gewenste locatie binnen de woonbestemming te krijgen en een passende indeling van het erf te kunnen realiseren.

Ad c. het dichtstbijzijnde (grondgebonden) agrarische bedrijf (Hardenbergerweg 248), waar vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter geldt, is gelegen op een afstand van circa 200 meter van het perceel Veldboersweg 2. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald. Met onderliggend plan zal geen sprake zijn van de realisatie van een nieuw geurgevoelig object. De her te bouwen woning wordt iets noordelijker op het perceel gesitueerd. De afstand tot het agrarisch bedrijf levert geen belemmering op voor de situering van de woning. Aan de Hardenbergerweg 260 is een horecafunctie gelegen. Op basis van de mogelijkheden die de bestemming 'Horeca' biedt is een richtafstand van maximaal 30 meter (categorie 2) van toepassing. De afstand tot het perceel Veldboersweg 2 bedraagt 55 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. Daarbij wordt opgemerkt dat tussen de woonfunctie en het horecabedrijf nog andere woonpercelen gelegen zijn. Er zijn geen andere (agrarische) bedrijven in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

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 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 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

16-01-2024

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, Veldboersweg 2 Langeveen' met de identificatiecode NL.0183.BUIWPVELDBOERSWEG2-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.0183.BUIWPVELDBOERSWEG2-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.