

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 844862

Onderwerp: Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Overesweg 4-4A Weerselo' wordt vastgesteld.

Auteur:

Portefeuillehouder:

Embargo:

[REDACTED]
Wethouder Brand
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, Overesweg 4-4A Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPOVERESWEG4-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.1774.BUIWPOVERESWEG4-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, Overesweg 4-4A Weerselo' kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om het voormalige agrarische bedrijfsperceel met bedrijfswoning te gebruiken als een regulier woonperceel. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd op basis van het beleid voor het buitengebied, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan zijn perceel aan de Overesweg 4-4a te Weerselo, aangezien de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel zijn beëindigd.

Argumenten en afwegingen

Aan de Overesweg 4 was een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en initiatiefnemer wil de bestemming omzetten naar een meer passende en toekomstbestendige reguliere woonbestemming. Het regulier wonen is niet in overeenstemming met de huidige bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', maar onder voorwaarden kan middels een wijzigingsplan medewerking worden verleend. Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Aan de hier genoemde voorwaarden wordt voldaan. Zo zijn alle bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd. Daarnaast is de afstand tot omliggende (agrarische) bedrijven ruim voldoende, zodat deze bedrijven niet in hun eventuele ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Eveneens wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de

milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De aan het huis gebouwde garage is deels buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Agrarisch-1' gerealiseerd. Hiervoor is in 1985 een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunde situatie wordt in voorliggend plan planologische vastgelegd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch-1' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' te behoeve van het vergroten van het woonbestemmingsvlak. Aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Zo bedraagt het woonbestemmingsoppervlak na vergroting ca. 1.145 m². Hiermee wordt ruimschoots gebleven onder de maximaal toegestane oppervlakte van 2.000 m² voor een woonbestemming. Daarnaast worden omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en is er sprake van een goede landschappelijke inpassing waarbij de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht.

Beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'

De bestaande bedrijfswoning, wordt omgezet naar een reguliere woning. Er wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt. Op grond van het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' is voor deze wijziging van de functie 'Bedrijf (niet - agrarisch)' naar de functie 'Wonen' geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist.

Daarnaast is het op grond van het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' mogelijk om een woonperceel te vergroten. Aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Zo is de vergroting alleen toegepast om reeds vergunde bebouwing binnen het woonperceel te laten vallen. Hiervoor is alleen de reële noodzakelijke uitbreidingsruimte ten behoeve van een goede erfopzet toegestaan. Verder is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden waren om het bestaande woonperceel met gelijkblijvende oppervlakte te verschuiven.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Goede ruimtelijke ordening

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

05-09-2023

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, Overesweg 4-4A Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPOVERESWEG4-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.1774.BUIWPOVERESWEG4-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.