

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1576
Datum vergadering: 18 juni 2018
Datum voorstel: 22 mei 2018
Nummer: A
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek'.

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Op grond van artikel 3.1 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 bestemmingsplan 'Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPMEKKELENBW35-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ontwerpbestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek';
2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPMEKKELENBW35-VG01 vast te stellen;
3. Ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek'.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek', gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in het geheel herbestemmen van een bestaand bedrijfsperceel met bedrijfswoning naar een woonperceel. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en het bestaande bedrijfsgebouw wordt omgezet ten behoeve van opslag en de stalling van motorvoertuigen en fietsen. Ten aanzien van de ingediende zienswijze wordt de raad voorgesteld te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek'.

Aanleiding voor dit voorstel

Op het perceel Mekkelenbergweg 3-5 te Harbrinkhoek werd voorheen een installatiebedrijf geëxploiteerd. Deze functie is beëindigd en het is volgens initiatiefnemer niet te verwachten dat het bedrijfsgebouw op korte termijn opnieuw zal worden aangewend ten behoeve van een (soortgelijke) bedrijfsmatige functie. Het perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' en heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is reguliere bewoning van de bedrijfswoning strijdig en daarnaast mag het bedrijfsgebouw niet worden aangewend ten behoeve van opslag en de stalling van voertuigen en fietsen. Om het voorgenomen gewijzigde gebruik mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan een ruimtelijk aanvaardbaar particulier verzoek voor het omzetten van een bedrijfsperceel naar een woonperceel.

Argumentatie

Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een bestaand bedrijfsperceel met bedrijfswoning naar een regulier woonperceel. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Kleine Kernen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Eerder initiatief

In februari 2012 is een principeverzoek van initiatiefnemer om de woning apart van het bedrijfsgebouw als reguliere woning te bestemmen afgewezen. Reden daarvoor was dat het toenmalige college de koppeling

tussen de woning en het bedrijf wilde behouden. Het verschil met voorliggend plan zit in het gegeven dat er nu geen sprake meer is van een afsplitsing van een bedrijfswoning bij een bedrijf, maar van een omzetting van het gehele perceel naar een woonbestemming waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een regulier woning en het bestaande bedrijfsgebouw uitsluitend gebruikt zal worden ten behoeve van opslag en de stalling van motorvoertuigen en fietsen.

Bedrijven- en Milieuzonering

Ten oosten van het perceel is aan de Ootmarsumseweg 12 een bouwbedrijf gelegen. Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven- en Milieuzonering behoort dit bouwbedrijf (> 2.000 m² b.o.) tot milieucategorie 3.2 waarvoor een grootste richtafstand van 100 meter geldt voor het aspect geluid. Gelet op de ligging in gemengd gebied kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 50 meter. De afstand tussen de bestaande woning Mekkelenbergweg 3-5 en de bedrijfsbestemmingsgrens bedraagt 15 meter, hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. Aan de overige richtafstanden wordt, uitgaand van gemengd gebied, wel voldaan.

Wat betreft geluid wordt opgemerkt dat het bedrijf in het verleden meerdere akoestische onderzoeken heeft laten uitvoeren, welke gebruikt zijn bij de laatste revisie van de milieuvergunning in 2004. In deze onderzoeksrapporten is ter plaatse van Mekkelenbergweg 3-5 geen beoordelingspunt gelegd, wel langs de andere –maatgevende woningen- langs de Mekkelenbergweg, Ootmarsumseweg en Klösseweg. Ter plaatse van deze woningen wordt voldaan aan de voorschriften uit de vergunning zowel qua etmaalwaarde als piekgeluiden. De woning Mekkelenbergweg 17 is maatgevend en ondervindt de hoogste geluidsbelasting als gevolg van het bedrijf. Gelet op de situering van de woning Mekkelenbergweg 3-5 en de grotere afstand tot de milieubelastende activiteiten (werkplaats) is derhalve de verwachting dat de geluidsbelasting ter plaatse van Mekkelenbergweg 3-5 lager is dan ter plaatse van de maatgevende woning. Daarnaast heeft het bedrijf in het verleden aan de zijde van de woningen maatregelen getroffen (blinde muren, overkappingen etc.) om de geluidbelasting van de woningen te verminderen. Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van de woning een acceptabel woon- en leefklimaat verwacht. Daarnaast vormt de woning geen belemmering voor het bedrijf, aangezien de verwachte geluidsbelasting op de gevel lager is dan die van de woning aan de Mekkelenbergweg 17 (maatgevend).

Woonvisie 2016+

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een bestaand bedrijfsperceel met bedrijfswoning naar een regulier woonperceel. Van een toevoeging van een woning is geen sprake. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de woningbouwprogrammering.

Extern overleg/Wettelijke adviseurs

Er heeft extern overleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Beiden hadden geen bedenkingen tegen het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 'Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek' bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze van een van de reclamanten is zonder verschoonbare reden buiten de termijn ingediend en wordt daarom niet meegenomen in de afweging om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

De zienswijze van de andere reclamant is wel binnen de termijn ingediend. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden en strijdig is met het algemene belang dat gehecht wordt aan bedrijfsbestemmingen met bedrijfswoningen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Lopende de planologische procedure is het perceel Mekkelenbergweg 3-5 gescheiden verkocht, in die zin dat de voormalige bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken (Mekkelenbergweg 3) verkocht is aan een derde en het voormalige bedrijfsgebouw (Mekkelenbergweg 5) in eigendom van de oorspronkelijke

eigenaar blijft aangezien er geen belangstelling was om dit gebouw er bij te kopen. Dit voormalige bedrijfsgebouw zal binnen de woonbestemming uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van opslag en de stalling van motorvoertuigen en fietsen, vergelijkbaar met bijvoorbeeld een losse garagebox bij woningen. Voor beide percelen geldt dat er geen nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan.

Kort samengevat zien de wijzigingen op een aanpassing van de verbeelding en de planregels om:

1. te waarborgen dat het voormalige bedrijfsgebouw niet ten behoeve van bedrijvigheid dan wel als woning, maar uitsluitend ten behoeve van opslag en de stalling van motorvoertuigen en fietsen gebruikt wordt;
2. te waarborgen dat er geen nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan;
3. te voorkomen dat het bestaande bedrijfsmatige gebruik met een beroep op het overgangsrecht langer dan één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt voorgezet;

Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen onder hoofdstuk 3 van 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek'.

In de tussentijd heeft er onderlinge afstemming en overeenstemming plaatsgevonden tussen reclamant, de nieuwe eigenaar van het perceel Mekkelenbergweg 3 en de eigenaar van het perceel Mekkelenbergweg 5.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

1. belanghebbenden die hun zienswijze tijdig naar voren hebben gebracht;
2. belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen;
3. belanghebbenden die het niet eens zijn met de door de raad aangebrachte wijzigingen

Externe communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. In reactie op deze kennisgeving heeft de provincie aangegeven dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Ook het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan het waterschap en de provincie.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is in bepaalde gevallen verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Er is in voorliggend geval geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor het verhaal van eventuele planschade is een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Uitvoering

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

drs. ing. G.B.J. Mensink

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 18 juni 2018
Nummer: B
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek'.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018, nr. A;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 4 juni 2018;

besluit:

1. Op grond van artikel 3.1 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 bestemmingsplan 'Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPMEKKELENBW35-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ontwerpbestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek';
2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPMEKKELENBW35-VG01 vast te stellen;
3. Ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek'.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 juni 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,