

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 893102
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 5 maart 2024
Nummer: 18 A
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen

Voorgesteld raadsbesluit

1. om 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 'Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBRUINEHAARS31-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBRUINEHAARS31- VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het afsplitsen van de bedrijfswoning aan de Bruinehaarsweg 31 van het benzinestation aan de Langehaarsweg 20 en te bestemmen tot reguliere woning met een bestemming 'Wonen'. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan de bedrijfswoning aan de Bruinehaarsweg 31 te Langeveen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd door het bestemmingsplan te herzien en aan de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming toe te kennen. Het project levert een bijdrage aan de toekomstbestendigheid van de woning.

De initiatiefnemer heeft mondeling omwonenden en andere betrokkenen op de hoogte gebracht van het planvoornemen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het afsplitsen van de bedrijfswoning mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Kleine Kernen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Afsplitsen bedrijfswoningen

Het benzinestation aan de Langehaarsweg 20 gaat onbemand verder en ook zal de verkoop van LPG stoppen. Dit betekent dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Voor het behoud van de woning is het daarom een logische vervolfunctie dat de bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. De nieuwe invulling als reguliere woning zorgt voor een grotere doelgroep toekomstige gebruikers en draagt derhalve bij aan de toekomstbestendigheid en instandhouding van de woning. Doordat het hier gaat om een unieke situatie (onbemand bedrijf) en locatie (rand van het dorp) is de afsplitsing van de bedrijfswoning van het benzinestation in dit specifieke geval aanvaardbaar.

Bedrijven- en milieuzonering

Er zit een verschil tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning. Een bedrijfswoning behoort tot- en is gekoppeld aan de bedrijfsbestemming en het aanwezige bedrijf. Een bedrijfswoning mag enkel bewoond worden door een persoon of personen die een binding hebben met het bedrijf. Doordat de bedrijfswoning behoort tot de inrichting van de bedrijfsbestemming, geldt er vanuit het milieuspoor geen (of beperkte) bescherming ten opzichte van het bedrijf.

Wanneer de huidige bedrijfswoning een reguliere woning wordt, krijgt het een woonbestemming en wordt hiermee afgesplitst van het bedrijf, het benzinestation. Een reguliere woning mag door een persoon of personen worden bewoond zonder dat ze binding hebben met het bedrijf. De woning behoort niet meer tot de inrichting van het bedrijf en de woning geniet daarom een hogere bescherming. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' biedt richtafstanden die aangeven hoe groot de afstanden moeten zijn om te voorkomen dat het bedrijf milieuhinder veroorzaakt op een reguliere woning. In de brochure is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf valt. In de brochure wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen richtafstanden van het gebiedstype 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Door de verscheidenheid aan functies rondom het plangebied en doordat de locatie is gelegen aan een doorgaande weg, is in onderliggend plan sprake van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met 1 stap mogen worden verlaagd.

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Een reguliere woning is daarom dus niet meer beschermd ten opzichte van een bedrijfswoning bij het benzinestation. Voor de toekomst is aangegeven dat het benzinestation onbemand doorgaat en stopt met de verkoop van LPG. Voor benzinestations zonder LPG geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter voor geur, geluid en gevaar. In werkelijkheid is de afstand 0 meter tussen de woon- en bedrijfsbestemming. Van de richtafstanden kan daarom alleen gemotiveerd worden afgeweken. Ten behoeve van het aspect 'geluid' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting van het benzinestation ter plaatse van de woning aan de Bruinehaarsweg 31 vast te kunnen stellen. Uit dit onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau in de woning ten gevolge van geluiden van het benzinestation voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de normen uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Voor de aspecten 'geur' en 'gevaar' is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Bruinehaarsweg 31.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

- Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 de raad bestaat over de wenselijke 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 en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. 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 de grondeigenaar gesloten.

Participatie samenleving

De initiatiefnemer heeft mondeling omwonenden en andere betrokkenen op de hoogte gebracht van het planvoornemen.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kan indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 23 april 2024
Nummer: 18 B
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nr. 18 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 april 2024

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;

besluit:

1. om 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 'Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBRUINEHAARS31-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBRUINEHAARS31- VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

de griffier,



E.C.B. Hoitink

de voorzitter,



drs. A.H. Postma