

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 932560
Datum vergadering: 26 juni 2024
Datum voorstel: 14 mei 2024
Nummer: 10 A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Itterbeekweg 9 en Hardenbergerweg 140-142

Voorgesteld raadsbesluit

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 'Buitengebied, Itterbeekweg 9 en Hardenbergerweg 140-142' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPITBW9HRDBW140-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPITBW9HRDBW140-VG01 vast te stellen;
3. 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, Itterbeekweg 9 en Hardenbergerweg 140-142' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een wijziging van de bestemming "wonen" naar "bedrijf" om het aanwezige loon- en grondverzetbedrijf planologisch mogelijk te maken en op het toestaan van 546 m² aan extra bijgebouwen op het perceel aan de Itterbeekweg 9 te Langeveen. Voor de extra vierkante meters wordt op het perceel aan de Hardenbergerweg 140 in totaal 1039 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om middels de Schuur voor Schuur regeling uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', aan de Hardenbergerweg te Geesteren in totaal 1039 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen. Dit biedt de mogelijkheid om aan de Itterbeekweg 9 te Langeveen een hoeveelheid van 546 m² aan extra bijgebouwen te realiseren. Tevens wordt de bestemming "wonen" gewijzigd naar "bedrijf" voor het feitelijk al aanwezige loon- en grondverzetbedrijf.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. Het beleid voorziet in de mogelijkheid tot het wijzigen van de woonbestemming naar een bedrijf bestemming en in de mogelijkheid tot het toevoegen van vierkante meters aan bijgebouwen middels Schuur voor Schuur. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is voor de sloop- en bouwlocatie een erfinrichtingsplan gemaakt.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' de woonbestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming en extra vierkante meters aan bijgebouwen toe te staan aan de Itterbeekweg 9, door sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Hardenbergerweg 140-142. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en "Langeveen, Ossendijk 43" is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op het perceel Itterbeekweg 9 geldt het bestemmingsplan "Langeveen, Ossendijk 43". Op 28 november 2016 heeft de raad dit bestemmingsplan vastgesteld om als slooplocatie te dienen voor een schuur voor schuur plan aan de Ossendijk 43.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

Middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' kunnen de vierkante meters aan bijgebouwen bij een woning worden vergroot en kan een woonperceel worden uitgebreid.

Functiewijziging 'Wonen' naar 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of een 'Overige functie'

In het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' is onder artikel 3.6.2 'Functiewijziging "wonen" naar "bedrijf (niet-agrarisch)" of een "Overige functie' de mogelijkheid opgenomen om de bestemming wonen te wijzigen naar een bedrijfsbestemming.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van artikel 3.6.2. Voor de bouw van 546 m² aan extra bijgebouwen aan de Ifterbeekweg 9, wordt er aan de Hardenbergerweg 140-142 een totaal van 1039 m² aan asbesthoudende landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit is conform de bouw-/sloopverhouding. Deze te slopen schuren zijn legaal of voor 1998 opgericht. Op het perceel wordt bedrijfsmatige buitenopslag toegestaan tot maximaal 200 m². Dit wordt extra landschappelijk ingepast en meer dan 200 m² is opgenomen als strijdig gebruik binnen de planregels. Het bedrijfsperceel wordt uitgebreid ten opzichte van de huidige woonbestemming. Feitelijk is dit gedeelte van het perceel al clandestien in gebruik voor het aanwezige loon- en grondverzetbedrijf. De feitelijke situatie wordt in overeenstemming gebracht met de planologische, zodat de situatie gelegaliseerd kan worden.

Voor de slooplocatie aan de Hardenbergerweg 140-142 is het huidige agrarische bouwvlak verkleind tot om de bestaande bedrijfsgebouwen en is geregeld dat er na de sloop geen extra bedrijfsgebouwen meer gerealiseerd kunnen worden. De uitvoering van de sloop en het opgestelde landschapsplan is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting.

Gewijzigde vaststelling

Er is tegen het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze ingediend door de provincie Overijssel. Kort samengevat ging de zienswijze over de slooplocatie Hardenbergerweg 140-142. De provincie was van mening dat hier onvoldoende ruimtelijke kwaliteit toegevoegd werd. Na overleg met de provincie en extra investeren in de ruimtelijke kwaliteit die is vorm gegeven in het landschapsplan heeft de provincie aangegeven dat het akkoord is met deze aanpassingen aan het landschapsplan. Het aangepaste landschapsplan wordt toegevoegd als bijlage van de regels van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

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 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 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 initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven 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 kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 26 juni 2024

Nummer: 10 B

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Itterbeekweg 9 en Hardenbergerweg 140-142

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024, nr. 10 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 4 juni 2024

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;

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 'Buitengebied, Itterbeekweg 9 en Hardenbergerweg 140-142' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPITBW9HRDBW140-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPITBW9HRDBW140-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 juni 2024

de griffier,



E.C.B. Hoitink

de voorzitter,



drs. A.H. Postma