

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 313539
Datum vergadering: 15 maart 2022
Datum voorstel: 25 januari 2022
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Geesteren, Denekamperweg 2"

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 'Geesteren, Denekamperweg 2' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPDENEKAMPERWG2-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.GEEBPDENEKAMPERWG2-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 'Geesteren, Denekamperweg 2' vast te stellen. Dit plan voorziet in de omzetting van de bestemmingen "Horeca" en "Maatschappelijk" naar de bestemming "Bedrijf". De wijziging van bestemming is nodig om het erf in gebruik te kunnen nemen als kantoor, alsmede stalling en opslag ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het voormalige agrarische erf "Erve Mensman" in gebruik te nemen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van een hoveniersbedrijf. Hierbij is men voornemens om de huidige gebouwen te gebruiken als kantoor, opslag en stalling voor het hoveniersbedrijf en de aanwezige bedrijfswoning zelf te gaan bewonen.

Op dit moment ligt het erf binnen het bestemmingsplan "Geesteren, TMZ Geesteren" en heeft twee bestemmingen. De ene is "Horeca" waarbij een bedrijfswoning aanwezig mag zijn en waar een specifieke bouwaanduiding op de voormalige boerderij ligt waarbij de hoofdvorm moet worden gehandhaafd. De andere bestemming is "Maatschappelijk" waarbij een functie aanduiding is opgenomen dat er dagopvang mag plaatsvinden. Beide bestemmingen laten een hoveniersbedrijf niet toe waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het uitvoeren van de in de Omgevingsvisie Tubbergen opgenomen voorwaarden waarbij wordt voorzien in ontwikkelingen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid, en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte. Daarnaast legt deze ontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag op de groene omgeving waardoor wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt mogelijk om een hoveniersbedrijf te vestigen op het voormalige agrarische erf "Erve Mensman". Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Geesteren, TMZ Geesteren", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Landschappelijke inpassing

De locatie wordt landschappelijk ingepast conform het aangeleverde landschapsplan van Ad Fontem ruimtelijk advies d.d. 25 maart 2021. De landschappelijke inpassing wordt via de voorwaardelijke verplichting geregeld in de regels van het bestemmingsplan.

Parkeren

Er zijn 14 parkeerplaatsen en 2 parkeerstroken met meerdere parkeerplaatsen ingetekend op de

situatieschets. In artikel 8 Overige regels wordt het parkeren specifiek geregeld. Er kan enkel worden gebouwd wanneer ook wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals neergelegd in de "Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018".

Milieuaspecten

Voor een hoveniersbedrijf geldt de grootste afstand voor geluid, namelijk 50 meter. Door de diversiteit aan bestemmingen waaronder wonen, maatschappelijk, detailhandel en agrarisch kan het gebied worden aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstand kan in gemengd gebied een categorie lager worden ingeschaald waardoor de richtafstand voor geluid op 30 meter komt. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van circa 17 meter. Dit betekent dat de richtafstand niet wordt gehaald. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is op de verbeelding een zone met de volgende aanduiding opgenomen: "Specifieke vorm van bedrijf uitgesloten 0 bedrijfsactiviteiten". Dit betekent dat het uitoefenen van een bedrijf op die plek niet is toegestaan.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn tegen het plan geen zienswijzen ingediend.

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 vast te stellen.

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.

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

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 15 maart 2022
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Geesteren, Denekamperweg 2"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 januari 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 8 maart 2022;

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 'Geesteren, Denekamperweg 2' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPDENEKAMPERWG2-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.GEEBPDENEKAMPERWG2-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 15 maart 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,