

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 314739
Datum vergadering: 24 mei 2022
Datum voorstel: 12 april 2022
Nummer: A
Onderwerp: Aanvragen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een paardenstal/rijhal aan de Delmaweg 8 te Geesteren.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het gebruiken van het perceel Delmaweg 8 te Geesteren ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij inclusief logiesfuncties ten dienste hiervan en voor het bouwen van een paardenstal/rijhal, paardenbak en stapmolen.
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Er is een omgevingsvergunning gevraagd voor het gebruiken van het perceel Delmaweg 8 te Geesteren ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij inclusief logiesfunctie ten dienste hiervan en voor het bouwen van een paardenstal/rijhal, paardenbak en stapmolen. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er kan door het college medewerking worden verleend middels het Wabo-projectbesluit. De raad wordt voorgesteld de hiervoor benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad wordt tevens voorgesteld de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruiken van het perceel Delmaweg 8 te Geesteren ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij inclusief logiesfunctie ten dienste hiervan en het bouwen van een paardenstal/rijhal, paardenbak en stapmolen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het KGO-beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Initiatiefnemer is voornemens een volwaardige paardenhouderij te stichten op het perceel Delmaweg 8 te Geesteren met de mogelijkheid tot logiesfuncties ten behoeve van de paardenhouderij. Hiervoor wordt een nieuwe paardenstal/rijhal gebouwd en worden de bestaande paardenbak en stapmolen gewijzigd gesitueerd.

De voorgenomen ontwikkeling is zowel qua gebruik als qua uitbreiding van de bebouwing strijdig met het vigerend bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 waarin het erf een woonbestemming heeft en de omliggende gronden agrarisch bestemd zijn. Het bestemmingsplan bevat hiervoor geen afwijkingsmogelijkheden. Evenmin kan de vergunning worden verleend door middel van een algemene afwijkingsbevoegdheid. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, kan medewerking worden verleend door de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, een zogenoemd Wabo-projectbesluit. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ontwikkeling:

In de huidige situatie is er sprake van een woonperceel waarbij paarden worden gehouden. In de loop der jaren is het houden van paarden uitgegroeid tot een professionele paardenhouderij gericht op het opfokken, trainen en verkopen van dressuurpaarden. Om een concurrerende bedrijfsvoering voor de toekomst te realiseren is het ontwikkelen en verbeteren van de accommodatie een vereiste. In de nieuwe situatie zal

zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen en zal de bestaande woning gehandhaafd blijven. Op dit moment zijn reeds paardenstallen, een paardenbak en een stapmolen aanwezig. Deze zullen ook in de toekomstige situatie aanwezig zijn, zij het op een andere locatie op het erf. Daarnaast zal een nieuwe paardenstal gerealiseerd worden aan de noordzijde van het perceel. De oppervlakte hiervan bedraagt ca. 1.663 m², waarvan circa 763 m² gebruikt wordt als rijhal. Op de verdieping van deze rijhal wordt tevens voorzien in een logiesfunctie ten behoeve van de paardenhouderij met twee slaapkamers. Deze logiesfunctie is bedoeld voor de overnachting van buitenlandse gasten ten behoeve van de presentatie van de paarden. De overige 900 m² van het gebouw zal ingericht worden als paardenstallen, een groepshuisvesting voor jonge paarden, een kantine met bijbehorende voorzieningen, een opslagruimte en een appartement ten behoeve van klanten die hun paard komen trainen gerealiseerd worden. De uitbreiding van de oppervlakte van het erf bedraagt ca. 4.700 m². De omliggende gronden zullen gebruik worden ten behoeve van het weiden van de paarden.

Wet natuurbescherming

In mei 2019 is door de provincie Overijssel een vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming voor het houden van 50 paarden. Het houden van dit aantal paarden is ook het maximaal planologisch toegestane aantal in de voorliggende ontwikkeling. In aanvulling hierop is door initiatiefnemer een AERIUS berekening overgelegd (bijlage bij bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing) waarin aangegeven is dat de aanvraag geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een significante verstoring van de soorten oplevert.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Er is nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld waarin ook het KGO-beleid is meegenomen. In de overgangsbepaling van het beleid is opgenomen dat indien er binnen drie maanden na vaststelling van het nieuwe beleid (25 januari 2022) een volledige aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor een projectafwijkingbesluit, deze nog onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in dit geval sprake. Het project kan zodoende nog onder het KGO-beleid afgehandeld worden.

Het gemeentelijke KGO-beleid maakt nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk. Ter compensatie hiervoor moet er naast de landschappelijke inpassing die als basisinpassing geldt, een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan. De initiatiefnemer heeft het project uitgewerkt in een KGO plan (bijlage bij bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing) met daarin de landschappelijke inpassing van het erf en een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft een positief advies gekregen van het Kwaliteitsteam.

Aangezien er sprake is van een ontwikkeling die gerelateerd is aan het buitengebied bedraagt de KGOimpuls 25% van de waardevermeerdering van de ontwikkeling. Dit komt neer op een verplichte KGO-impuls van € 14.486,53. Hiervan wordt € 4.645 geïnvesteerd op het erf zelf door de aanleg en herstel van bestaand grond en het nieuw aanleggen van een houtwal (500 m²). Hoewel er nadrukkelijk gezocht is naar mogelijkheden voor een ruimtelijke investering op het erf zelf is dit slechts ten dele gevonden. Het restbedrag wordt daarom gestort in het KGO-fonds. 20% hiervan (€ 2.897,31) wordt voor een periode van twee jaar gereserveerd voor maatschappelijk rood ten behoeve van Paardensportvereniging Sint Joris te Geesteren. De overige 80% komt direct ter beschikking voor het gemeentelijk groenfonds voor investeringen in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarbij is aangegeven dat het plan aansluit op het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat het voldoet aan de relevante omgevingsaspecten. Instemmen met de aanvraag levert een wenselijke planologische situatie op, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Het overschrijden van het vastomlijnde planologische toetsingskader is in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. De belangen van omwonenden zijn hierbij ook in ogenschouw genomen. Het plan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden op. De raad kan dan ook voorgesteld worden de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Verklaring van geen bedenkingen:

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning met Wabo-projectbesluit is het college bevoegd gezag. Aangezien er bij voorliggende ontwikkeling sprake is van bebouwing op meer dan 30 meter buiten het bouwvlak is er conform het Delegatiebesluit 2017 een verklaring van geen bedenkingen nodig voordat de omgevingsvergunning kan worden verstrekt. De raad kan de benodigde verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 lid 2 Bor). Om de proceduretermijn zoveel mogelijk te bekorten binnen de wettelijke kaders wordt de raad voorgesteld de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen

bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, zal de verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan de raad worden voorgelegd.

Externe communicatie

Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning worden gepubliceerd in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na de besluitvorming over de afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Indien er een zienswijze wordt ingediend wordt die doorgestuurd aan de raad. De raad beslist vervolgens over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, waarna het college vervolgens beslist over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 24 mei 2022

Nummer: B

Onderwerp: Aanvragen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een paardenstal/rijhal aan de Delmaweg 8 te Geesteren.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 april 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 10 mei 2022;

gelet op de artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, alsmede artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het gebruiken van het perceel Delmaweg 8 te Geesteren ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij inclusief logiesfuncties ten dienste hiervan en voor het bouwen van een paardenstal/rijhal, paardenbak en stapmolen.
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 mei 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,