

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 72936

Onderwerp: Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Haarbrinksweg 68 en 68a Geesteren' wordt vastgesteld.

Auteur:	Rijanne Rietveld
Portefeuillehouder:	Wethouder Volmerink
Embargo:	Openbaar

Advies

1. op grond van artikel 3.9a 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 wijzigingsplan 'Buitengebied, Haarbrinksweg 68 en 68a Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHAARBRW68-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHAARBRW68-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.

Samenvatting

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Haarbrinksweg 68 en 68a Geesteren' kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan voorziet in een vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen met 125% van de huidige maximaal toegestane oppervlakte. Daarnaast voorziet het wijzigingsplan in een gewijzigde situering van het bouwvlak om zo de bouw van een opslagloods ten behoeve van het landbouwmechanisatiebedrijf mogelijk te maken. De oppervlakte van het bouwvlak zelf wordt niet vergroot.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid dat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', zodat een bijdrage wordt geleverd aan een efficiëntere bedrijfsvoering en de toekomstbestendigheid van een bestaand landbouwmechanisatiebedrijf in het buitengebied van de gemeente Tubbergen.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bouwmogelijkheden op zijn perceel Haarbrinksweg 68-68a te Geesteren te vergroten.

Om het landbouwmechanisatiebedrijf een duurzaam toekomstperspectief te geven en te komen tot een efficiëntere bedrijfsvoering is een uitbreiding van de opslag voor de tractoren en onderdelen hiervan benodigd. De loods wordt aan de noordwestzijde van het perceel gerealiseerd, evenwijdig achter een al bestaande schuur, en is nodig om de bestaande buitenopslag van materiaal te overdekken. Aan de zuidwestzijde van het perceel worden een kapschuur en een overkapping gesloopt en wordt het terrein ingericht als weiland.

Argumenten en afwegingen

Voorgenomen ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', aangezien de maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 2.255 m² reeds bereikt is en de nieuw te realiseren opslagloods voor een overschrijding zorgt. Daarnaast wordt de loods grotendeels buiten het

huidige bestemmingsvlak gebouwd.

Door gebruik te maken van de in het bestemmingsplan "Buitengebied Tubbergen 2016" opgenomen wijzigingsbevoegdheden kan de voorgenomen ontwikkeling wel mogelijk gemaakt worden. Het betreft de wijzigingsbevoegdheid t.b.v. het vergroten van de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing tot 125% waardoor de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing 2.818 m² bedraagt. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid waarmee het bouwvlak zodanig gewijzigd gesitueerd wordt dat de gewenste loods alsnog binnen het bouwvlak past. Zoals blijkt uit de toelichting bij het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn aan deze wijzigingsbevoegdheden.

Landschappelijke inpassing:

De nieuwe loods wordt landschappelijk inpast. Hiertoe wordt aan de zijkant van de nieuwe loods een houtsingel aangeplant. In de regels van het wijzigingsplan is een verplichting opgenomen die de uitvoering en instandhouding van het erfinrichtingsplan borgt.

Bodemonderzoek:

Voor het perceel is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsvlak wordt qua situering gewijzigd. Aan de westzijde van de locatie wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in 'Agrarisch'. Dit terreindeel is in gebruik geweest als stalling voor tractoren en de opslag van materialen. Aan de oostzijde bevindt zich een zeecontainer met een lekbak. In de lekbak bevond zich in het verleden een dieseltank. Ook heeft het voormalige asbesthoudende dak van de kapschuur in het verleden afgewaterd op onverhard terrein. Op basis hiervan kan niet worden uitgesloten dat er sprake is van een bodemverontreiniging en is een verkennend bodemonderzoek nodig. Aangezien op dit deel van het terrein de huidige activiteiten beëindigd worden, moet na sloop van de bestaande bebouwing een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het verkennend bodemonderzoek wordt gecombineerd met het eindsituatie onderzoek. Om te borgen dat dit bodemonderzoek uitgevoerd wordt en eventuele sanering die daaruit voortvloeit verricht wordt is in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Zienswijzen:

Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Goede ruimtelijke ordening:

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. 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 gesloten met de initiatiefnemer.

Communicatie paragraaf

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven. Het ontwerp wijzigingsplan is op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. In reactie op deze kennisgeving heeft de provincie aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Van de vaststelling van het wijzigingsplan zal zoals gebruikelijk bekendheid gegeven worden in de lokale krant, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Ook wordt een kennisgeving naar de provincie en het waterschap verzonden.

Vervolprocedure

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, zal deze voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Datum college
05-05-2020

Besluit college
Conform advies

Definitief besluit college

1. op grond van artikel 3.9a 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 wijzigingsplan 'Buitengebied, Haarbrinksweg 68 en 68a Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHAARBRW68-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPHAARBRW68-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.