RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Geerdijk 17 Den Ham"

BESLISPUNTEN
1 Het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Geerdijk 17 Den Ham’ als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.BPBG2023PHGDIJK17-vas1, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1700.BPBG2023PHGDIJK17-vas1 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen waarbij ten opzichte van het ontwerp de volgende wijziging is aangebracht:
    1. In artikel 4.1 sub b van de regels is toegevoegd: ‘ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf’.

2 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

INLEIDING
Op de planlocatie exploiteert de eigenaar een bed & breakfast, een gebruiksgerichte paardenhouderij en manegeactiviteiten. De eigenaar is voornemens om de bestaande bed & breakfast-kamers te gebruiken als logiesfunctie voor werknemers (maximaal drie slaapplaatsen). Het gaat om werknemers welke op het perceel werkzaam zijn ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderij. Daarbij wordt de aanwezige paardenhouderij het hoofdgebruik van het perceel aan de Geerdijk 17.

BEOOGD EFFECT
Dit verzoek valt onder de doelenboom ‘Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening’. Door in te stemmen met dit voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een ruimtelijk plan gefaciliteerd. Daarnaast draagt dit initiatief bij aan het doel ‘Leefbare kernen en buitengebied’ omdat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

ARGUMENTEN
1.1 Het voorziene plan past niet in het vigerende bestemmingsplan.
Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' en onder andere voorzien van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels is het omzetten naar een bedrijfsbestemming niet mogelijk. Een bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde toelichting en onderzoeken komt naar voren dat er geen (milieutechnische) belemmeringen zijn die ervoor zorgen dat dit plan niet in procedure kan.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

1.4 Het is wenselijk de regels voor huisvesting iets aan te scherpen.
In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was het onvoldoende gewaarborgd dat de logiesfunctie is gericht op werknemers die op het eigen bedrijf werkzaam zijn.
Om deze reden is in de regels het volgende toegevoegd: 'ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf’.

1.5 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

In het bestemmingsplan worden geen financiële aspecten geregeld. Wel moet in het plan de financiële haalbaarheid worden aangetoond. Eventuele planschade en legeskosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee aangetoond. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

2.1 Termijn vaststelling.
In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. De raadsvergadering van 9 juli 2024 is de eerstvolgende mogelijkheid om het plan vast te stellen. Overigens betreft dit een termijn van orde.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er kan beroep worden ingediend.

UITVOERING

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter visie is gelegd, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht van de Omgevingswet bepaalt dit. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Het college is het bevoegde gezag dat het bestemmingsplan vaststelt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad, in “InTwenterand” van de week van Twenterand en op de website van de gemeente Twenterand. Als gevolg van een recente voor de praktijk zeer ingrijpende uitspraak van de hoogste bestuursrechter kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er hoeft voorlopig niet meer eerst een zienswijze te worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal de wetgever binnen afzienbare termijn met een wetswijziging komen. De uitspraak is een tijdelijke oplossing voor de praktijk.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via het digitaal gemeenteblad en het huis aanhuisblad.

De initiatiefnemer is bij de buren aan de Oudelaarsweg langs geweest. Hij heeft de plannen voorgelegd en er zijn geen bezwaren. De overige buren bevinden zich op een grotere afstand waardoor (ook gelet op het initiatief) geen verdere participatie benodigd is.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,	de burgemeester,
	
P.F.G. Rossen	mr. J.C.F. Broekhuizen