

# B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer 520126

## Onderwerp: Het wijzigingsplan ‘Buitengebied, Vermolenweg 15 Geesteren’ wordt gewijzigd vastgesteld

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Auteur:</b>             | Silla Koops                 |
| <b>Portefeuillehouder:</b> | Wethouder Bekhuis-Groothuis |
| <b>Embargo:</b>            | Openbaar                    |

### Advies

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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, Vermolenweg 15 Geesteren’ met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPVERMOLENWEG15-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIWPVERMOLENWEG15-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting

Het wijzigingsplan ‘Buitengebied, Vermolenweg 15 Geesteren’ is vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op de wijziging van de bestemming ‘Agrarisch-1’ naar ‘Wonen’ en het realiseren van plattelandskamers.

### Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels twee wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan ‘Tubbergen Buitengebied 2016’ en ‘Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan’. Ten eerste de wordt de bestemming ‘Agrarisch-1’ gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’, middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.10 functiewijziging agrarisch bouwvlak naar wonen. Ten tweede wordt een recreatieve functie toegestaan in combinatie met de bestemming ‘Wonen’ middels wijzigingsbevoegdheid in artikel 37.7.1 wijzigen naar bedrijfs- of recreatieve functie bij het wonen.

### Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen zodat de bestemming ‘Wonen’ aan het perceel wordt toegekend en het realiseren van plattelandskamers mogelijk wordt gemaakt.

### Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van plattelandskamers mogelijk te maken en de bestemming te wijzigen van ‘Agrarisch-1’ naar ‘Wonen’. In het bestemmingsplan ‘Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan’ zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen (artikel 4.7.10 en artikel 37.7.1), waardoor medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling. Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

### Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan ‘Tubbergen, buitengebied 2016 veegplan’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch -1’ naar ‘Wonen’.

#### *4.7.10 Functiewijziging agrarisch bouwvlak naar wonen*

*Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1', uitsluitend voor zover voorzien van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:*

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 van overeenkomstige*

*toepassing zijn;*

- Na toepassing zijn de regels van artikel 37 (wonen) van toepassing

*b. de aanduiding "bouwvlak" en eventueel overige aanwezige aanduidingen worden verwijderd;*

- Het agrarische bouwvlak en aanduidingen worden verwijderd, bouwvlakken voor de woning en bijbehorende bouwwerken komen terug in de woonbestemming

*c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

- Aangrenzende agrarische bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt

*d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan milieusituatie, woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden om de bestemming 'Agrarisch -1' te wijzigen naar 'Wonen'.

Middels de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden gewijzigd naar 'Wonen'. Hiermee zijn echter de plattelandskamers nog niet geregeld, dat is mogelijk met de wijzigingsbevoegdheid 'Kleinschalige bedrijfs- of recreatieve functie bij het wonen' zoals beschreven in het veegplan:

*Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 37.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met een kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 1 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid opgenomen bedrijvigheid, mits:*

*a. niet meer dan 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie;*

- De plattelandskamers hebben een gezamenlijke oppervlakte van 235m<sup>2</sup>

*b. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van verkeer;*

- De Vermolenweg kan de geringe extra verkeersbewegingen aan.

*c. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht, waarbij vervangende nieuwbouw van de bebouwing is toegelaten;*

- plattelandskamers worden in bestaande bebouwing ondergebracht, een oude kapschuur wordt gesloopt, hiervoor wordt een hooischuur herbouwd waar 3 plattelandskamers in gevestigd worden.

*d. de waardevolle hoofdvorm van de gebouwen wordt gehandhaafd;*

- Er is geen sprake van een waardevolle hoofdvorm

*e. er ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie geen buitenopslag plaatsvindt;*

- Buitenopslag zal niet plaatsvinden.

*f. er geen sprake is van detailhandelsbedrijven;*

- er worden plattelandskamers gerealiseerd, er is geen sprake van detailhandel.

*g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

- aangrenzende bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

*h. parkeren op eigen erf plaatsvindt;*

- Het erf biedt voldoende ruimte om te parkeren.

*i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

- Er wordt geen afbreuk gedaan aan milieusituaties, natuurlijke- en landschappelijke waarden, verkeersveiligheid, waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden om kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie, in dit geval plattelandskamers, bij de woonfunctie toe te laten.

*Zienswijzen*

Er is één zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting van het wijzigingsplan en als aparte bijlage voor bij het collegeadvies bijgevoegd.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de voorwaardelijke verplichting en de definities.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan gewijzigd.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

Kort samengevat zien de wijzigingen op aanpassing van de voorwaardelijke verplichting zodat er geen voorwaardelijke verplichting op gronden van derden liggen. Ook wordt de definitie 'Plattelandskamers' aangepast, wordt de maximale oppervlakte van een plattelandskamer opgenomen in de regels en wordt hiervoor een aanduiding opgenomen op de plankaart. Onder 3.4.1 strijdig gebruik wordt 'het gebruik van een woning voor meer dan één (was twee) huishoudens' opgenomen, zodat deze in overeenstemming is met het moederplan en de binnenplanse afwijking in het wijzigingsplan.

Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota, bijlage 4 bij de toelichting en bij het collegeadvies apart bijgevoegd.

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

#### *Kostenverhaal*

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 met initiatiefnemer gesloten.

#### **Risico's, afhankelijkheden en/of bijzondere aandachtspunten**

Er zijn geen risico's, afhankelijkheden of bijzondere aandachtspunten.

#### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

#### **Communicatie paragraaf**

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

#### **Afhankelijkheden en bijzondere aandachtspunten**

#### **Vervolgprocedure**

Er is geen vervolgprocedure.

#### **Datum college**

08-11-2022

#### **Besluit college**

Conform advies

#### **Definitief besluit college**

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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, Vermolenweg 15 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPVERMOLENWEG15-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIWPVERMOLENWEG15-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.