

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPWIJZIGINGSPLAN
‘Buitengebied, Vermolenweg 15, Geesteren’.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	6

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied, Vermolenweg 15 Geesteren' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 17 mei 2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 mei 2022 het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied, Vermolenweg 15 Geesteren' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het plan maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch - 1' naar 'Wonen' mogelijk met daarbij het realiseren van 4 boerderijkamers middels wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen wijzigingsplan

Het college heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een wijzigingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen wijzigingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen wijzigingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen wijzigingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen wijzigingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 wordt de ingekomen zienswijze tegen het wijzigingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het wijzigingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 26-06-2022

Datum ontvangst: 26-06-2022

1 Begrenzing van het bestemmingsplan is onjuist

Het perceel TBG02 K 9744 is ten onrechte opgenomen in het wijzigingsplan. Dit perceel is niet in eigendom van de initiatiefnemer. Er bestaan geen problemen met de wijziging van de bestemming 'Agrarisch-1' naar 'Wonen' dit kan aldus gehandhaafd worden. In het erfinrichtingsplan ligt de inpassing van letter 'K' op het betreffende perceel. Deze inpassing is ook opgenomen in de voorwaardelijke verplichting. De letter 'K' en bijbehorende inpassing dient plek te krijgen op het perceel van initiatiefnemer. Geen enkele voorwaardelijke verplichting dient gelinkt te zijn aan het eigendom wat niet van initiatiefnemer is.

Gemeentelijk standpunt

Wanneer enkel het perceel van Vermolenweg 15 wordt gewijzigd naar 'Wonen' en perceel TBG02 K 9744 de huidige bestemming blijft houden betekent dat dat er een smal strookje agrarisch met een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf 'overblijft'. Op dit strookje is het vestigen van een agrarisch bedrijf onmogelijk en planologisch ook niet wenselijk. Het wijzigen van deze strook naar 'Wonen' is een logisch vervolg, gezien het huidige gebruik als tuin en aansluitend bij het perceel welke reeds een woonbestemming heeft.

De voorwaardelijke verplichting is aangepast zodat geen enkele voorwaardelijke verplichting gelinkt is aan eigendommen van derden.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de regels aan te passen, zodoende dat de voorwaardelijke verplichting enkel op eigendom van initiatiefnemer ligt. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het wijzigingsplan.

2 Onduidelijke en ontbrekende definiëring: wonen, inwoning en woonhuis (a+b)

In het plan wordt aangegeven dat de bestaande woonboerderij wordt ingericht met twee woongedeeltes waarbij sprake is van inwoning met een eigen huisnummer. Echter ontbreekt de definitie van inwoning. Wij zien graag alsnog een definiëring van het begrip inwoning.

Gemeentelijk standpunt

'inwoning' wordt gebruikt om aan te geven dat een woning door twee huishoudens wordt bewoond. Dit wordt niet geregeld met voorliggend wijzigingsplan. In de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' is een afwijkmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen (artikel 3.5.1 Twee huishoudens) zoals deze in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en het bestemmingsplan 'Veegplan Tubbergen Buitengebied 2016' is opgenomen. In deze afwijkmogelijkheid

mogelijkheid is geregeld dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregel waarin één huishouden per woonhuis is toegestaan, in die zin dat het woonhuis, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens. Er zijn een aantal voorwaarden aan verbonden.

In de planregels wordt nergens gesproken over inwoning, enkel over het gebruik van het woonhuis door twee huishoudens.

Woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken maken daarbij onderdeel uit van het woonhuis;

Woning: een complex van ruimten, in een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Huishouden: een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen worden daaronder niet begrepen;

In regel 3.4.1. onder c. is geregeld dat het gebruik van een woning voor de huishouding voor meer dan twee huishoudens. Deze regel wordt gewijzigd 3.4.1. onder c het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden' in strijd is met de bestemming.

Middels het afwijken van de gebruiksregels '3.5.1 twee huishoudens' kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1. onder c. in die zin dat het woonhuis al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens. Voor medewerking gelden een aantal voorwaarden.

De inwoning, zoals dat in de volksmond gebruikt wordt, kan worden geregeld middels de bovengenoemde afwijking. Het woonhuis mag dan door twee huishoudens bewoond worden als voldaan wordt aan de voorwaarden die bij de afwijking horen.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door artikel 3.4.1. onder c aan te passen van twee naar één huishouden, zodat de gebruiksregels en de afwijkingsmogelijkheden op elkaar aansluiten.

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 3.1 in ieder geval gerekend

c. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden'

Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het wijzigingsplan.

3 Begrip plattelandskamer

Op basis van artikel 1.61 zijn plattelandskamers gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf. Deze definitie is te onbepaald en te vaag genormeerd. Wij zien deze bepaling graag nader ingekaderd: kleinschalige overnachtingsaccommodatie, uitsluitend gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf.

Gemeentelijk standpunt

Hieraan kan worden tegemoet gekomen. De definitie van plattelands kan worden gewijzigd in: een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, *uitsluitend* gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en of in combinatie met het serveren van ontbijt;

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het begrip 'Plattelandskamers': te wijzigen in: een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, uitsluitend gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en of in combinatie met het serveren van ontbijt.

Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het wijzigingsplan.

4 Afmetingen plattelandskamer

In de verbeelding is geen bouwvlok aangegeven met als argumentatie dat in de regels is opgenomen dat er vier plattelandskamers mogen worden ingericht, hiermee ontbreken de kaders voor de afmetingen van de ruimtes. Graag zien we regels omtrent (maximale) afmetingen vastgelegd in het plan. In de toelichting staat dat op de verbeelding de aanduiding plattelandskamers is opgenomen, dit is niet het geval. Deze zien we graag terug op de verbeelding zodat de positie van de plattelandskamers geborgd blijft in het plan.

Gemeentelijk standpunt

In de toelichting staat inderdaad dat er een aanduiding op het woonperceel moet komen voor de plattelandskamers. Dit wordt aangepast.

Volgens bijlage 2 bij de regels, mogen plattelandskamers maximaal 60m² groot zijn en het totale oppervlak mag niet groter zijn dan 500m². Deze afmetingen worden in de gebruiksregels opgenomen.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het begrip 'de aanduiding plattelandskamers op te nemen op de verbeelding en door de maximale oppervlakte makten in de gebruiksregels op te nemen.

Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het wijzigingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- artikel 1.61 begrip plattelandskamers wordt het woord 'uitsluitend' toegevoegd zodat het begrip als volgt luidt: een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, uitsluitend gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en of in combinatie met het serveren van ontbijt.
- in de gebruiksregels worden de maximale oppervlaktematen voor plattelandskamers vastgelegd. Een plattelandskamer mag maximaal 60 m² groot zijn, de totale oppervlakte van de plattelandskamers samen mag maximaal 500 m² zijn.
- artikel 3.1.4 onder c. wordt aangepast zodat één huishouden is toegestaan en het gebruik van het woonhuis door twee huishoudens strijdig gebruik is overeenkomstig met het moederplan. Artikel 3.1.4 onder c. luidt dan als volgt:
'het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden'
- De voorwaardelijke verplichting wordt aangepast zodoende dat er geen enkele voorwaardelijke verplichting gelinkt kan worden aan gronden die niet in eigendom zijn van initiatiefnemer.

Verbeelding

Op de verbeelding is de aanduiding plattelandskamers toegevoegd.