

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 410203  
**Datum vergadering:** 20 september 2022  
**Datum voorstel:** 25 augustus 2022  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumseweg 187, Albergen en 303 Reutum'

### Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 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 bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumseweg 187, Albergen en 303 Reutum' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOOTMARSUMW303-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOOTMARSUMW303-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumseweg 187, Albergen en 303 Reutum' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bedrijfsbestemming aan de Ootmarsumseweg 303 te Reutum uit te breiden ten behoeve van de bouw van een speelhal en een berging. De hiervoor benodigde extra investering in ruimtelijke kwaliteit vindt plaats aan de Ootmarsumseweg 187 te Albergen door het aanleggen van een houtwal. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om herziening van zijn horecabedrijf aan de Ootmarsumseweg 303 te Reutum, zodat de bouw van een nieuwe speelhal en een berging mogelijk wordt.

### Beoogd resultaat van het voorstel

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

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de uitbreiding van het horecabedrijf aan de Ootmarsumseweg 303 met een speelhal en een berging mogelijk te maken. De extra investering in ruimtelijke kwaliteit vindt plaats aan de Ootmarsumseweg 187. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

### Ontwikkeling:

Op het huidige terrein staan verschillende gebouwen, bestaande uit enkele speelhallen en een café/restaurantfunctie met bijbehorende (opslaggebouwen) en een in pandige bedrijfswoning. Rondom de gebouwen ligt een groot speelterrein waar verscheidene speeltoestellen staan. Aan de oostzijde van het perceel ligt een groen ingericht parkeerterrein met aangrenzend een dierenweide. Het noordelijk deel is in gebruik als grasland.

Om met name het aanbod in de wintermaanden te vergroten is initiatiefnemer voornemens om de binnenspeeltuin uit te breiden. De bestaande speelhal wordt met 1.125 m<sup>2</sup> aan bebouwing uitgebreid en daarnaast wordt een opslagruimte met een oppervlakte van 180 m<sup>2</sup> gebouwd. Verder is er de wens om de (hoofd)ingang te verplaatsen naar de achterzijde van het perceel. Hierdoor wordt ook het parkeerterrein opnieuw ingericht. In de huidige situatie zijn er 163 parkeerplaatsen aanwezig, terwijl de parkeerbehoefte volgens het gemeentelijk parkeerbeleid 129 parkeerplaatsen bedraagt. In de nieuwe situatie is de

parkeerbehoefte volgens het beleid 166 parkeerplaatsen. Het nieuwe parkeerterrein biedt ruimte voor 172 parkeerplaatsen waardoor dus in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

### **Beleid Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO):**

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 ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, 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 basisinspanning geldt, een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan. De initiatiefnemer heeft het project uitgewerkt in een KGO plan 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. Op het erf zelf is geen mogelijkheid voor een extra KGO-impuls. Daarom heeft initiatiefnemer andere locaties gezocht. Deze is gevonden aan de Ootmarsumseweg 187. Ter versterking van de landschappelijke structuur wordt hier een houtwal aangelegd.

### **Bestemmingsplan:**

Het bestemmingsplan voorziet voor de Ootmarsumseweg 303 in een uitbreiding van de horecabestemming. Daarnaast wordt de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vergroot van 3.965 m<sup>2</sup> naar 4.684 m<sup>2</sup>. De nieuwe ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Langs de parkeerplaatsen aan de oostzijde wordt een houtsingel aangebracht en de hoofdentree wordt begeleid met de aanplant van nieuwe hagen. Aan de westzijde van de accommodatie worden op informele wijze bomen aangeplant. De aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan wordt geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemming.

Aan de Ootmarsumseweg 187 wordt in het kader van de KGO-impuls een houtwal aangelegd. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Bos en Natuur'. Het KGO-plan is met een voorwpllichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, zodat de aanleg en instandhouding van de houtwal geborgd is.

### **Zienswijzen / wijzigingen:**

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het is echter vanuit planologisch oogpunt wel gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging betreft het op de verbeelding aanpassen van de maatvoering voor wat betreft de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen van 4.310 m<sup>2</sup> naar 4.684 m<sup>2</sup>. In de ontwerp-verbeelding is abusievelijk de maatvoering van 4.310 m<sup>2</sup> opgenomen. In de toelichting en in de onderliggende berekeningen voor de KGO investering was in het ontwerp bestemmingsplan al wel de juiste oppervlakte van 4.684 m<sup>2</sup> aangehouden.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

### **Kostenverhaal:**

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. 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.

### **Externe communicatie**

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

### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

### **Uitvoering**

Niet van toepassing.

**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

Concept

## Raadsbesluit

**Datum:** 20 september 2022  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumseweg 187, Albergen en 303 Reutum'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 september 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

### **besluit:**

1. om op grond van artikel 3.1 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 bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumseweg 187, Albergen en 303 Reutum' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOOTMARSUMW303-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOOTMARSUMW303-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 september 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,