

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 340612  
**Datum vergadering:** 24 mei 2022  
**Datum voorstel:** 12 april 2022  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Vasse, Denekamperweg 135'

### 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 'Vasse, Denekamperweg 135' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPDNKMPWG135-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.VASBPDNKMPWG135-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 'Vasse, Denekamperweg 135' vast te stellen. Met het plan wordt de vrijstaande bedrijfswoning aan de Voortsweg 16/16a te Vasse afgesplitst van het horecabedrijf Denekamperweg 135 en de in het horecabedrijf aanwezige in pandige bedrijfswoning positief bestemd. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestaande vrijstaande bedrijfswoning aan de Voortsweg 16/16a te Vasse af te splitsen van het horecabedrijf Denekamperweg 135 en de in het horecabedrijf aanwezige in pandige bedrijfswoning positief te bestemmen.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd door het bestemmingsplan te herzien en aan de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming toe te kennen.

### Argumentatie

Aan de Denekamperweg 135 in Vasse bevindt zich een horecabedrijf met in pandige woning en een bijbehorende bedrijfswoning op het adres Voortsweg 16/16a. Het bestemmingsplan maakt de omzetting van de bedrijfswoning Voortsweg 16/16 tot reguliere woning mogelijk. Daarnaast wordt de in pandige woning bestemd als in pandige bedrijfswoning en wordt het bouwen van een bijbehorend bouwwerk bij deze bedrijfswoning mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan, 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.

### In pandige bedrijfswoning

Het perceel is gelegen in het plangebied van de bestemmingsplannen 'Kleine Kernen', '(Veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen' en 'Parapluplan woningen in centrum dorpskernen'. Op grond van dit laatste bestemmingsplan is het gebruik van gronden en bouwwerken op de tweede en/of hogere bouwlaag voor meer dan het bestaande aantal woningen in strijd met het bestemmingsplan. In 1990 is er een omgevingsvergunning verleend voor een verbouwing van het bedrijfsgebouw waarbij op de verdieping zich meerdere slaapkamers bevonden. Daarnaast is in 1993 een omgevingsvergunning verleend voor de wijziging van woonruimte in het café-restaurant. Het wonen in het horecapand valt daarmee onder het gebruiksovergangsrecht van het paraplubestemmingsplan. Er is geen sprake van toevoeging van een extra woning. Reden waarom in voorliggend bestemmingsplan de in pandige bedrijfswoning op de verdieping positief bestemd kan worden. Conform de systematiek van het bestemmingsplan voor kernen zijn bij deze bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak met gezamenlijke oppervlakte van maximaal

50 m2 toegestaan.

### **Omzetting vrijstaande bedrijfswoning tot burgerwoning**

De vrijstaande woning aan de Voortsweg 16/16a is bestemd als bedrijfswoning bij het horecabedrijf. Initiatiefnemer heeft het horecabedrijf verkocht en wil graag in deze woning blijven wonen. De bewoning van de bedrijfswoning zonder een binding te hebben met het bedrijf is strijdig met het bestemmingsplan. Om reguliere bewoning toe te staan, dient de woning planologisch te worden afgesplitst van het bedrijf en te worden voorzien van een reguliere woonbestemming. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De afstand tussen de gewenste woonbestemming en de bestemming van het horecabedrijf bedraagt 0 meter. Omdat er op voorliggende locatie sprake is van een gemengd gebied waar meerdere functies samenkomen is de voorgeschreven richtafstand voor de milieuaspecten 'geur', 'geluid' en 'stof' tussen de woning en het horecabedrijf 0 meter. Hiermee is afdoende aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van de woning. Wel is er voor gekozen om de bestaande situatie vast te leggen door binnen de woonbestemming een zone van 10 meter op te nemen ten opzichte van de horecabestemming waarbinnen geen geluidsgevoelige objecten opgericht mogen worden, behalve de reeds aanwezige gebouwen. Hierdoor is het niet mogelijk dat de bestaande woning zich uitbreidt in de richting van de horecafunctie, waardoor de bestaande afstand tussen horecabedrijf en woning niet kleiner wordt.

### **Zienswijzen**

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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

### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

### **Uitvoering**

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kan indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing

### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

## Raadsbesluit

**Datum:** 24 mei 2022  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Vasse, Denekamperweg 135'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 april 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 10 mei 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 'Vasse, Denekamperweg 135' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPDKMPWG135-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.VASBPDKMPWG135-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 24 mei 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,