

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 16 oktober 2025

Zaaknummer : 1017344

Onderwerp: : Ongewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg'

De raad wordt voorgesteld

1. In te stemmen met de afhandeling van de zienswijze conform bijgevoegde zienswijzenota.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg' met identificatiecode plan ID NL.IMRO.1509.OP000012-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Het college heeft op 22 oktober 2024 besloten het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg' met identificatiecode plan ID NL.IMRO.1509.OP000012-ON01, voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het initiatief is ontstaan vanuit een legalisatie kwestie. Het plan ziet toe op de legalisatie van de bewoning door de eigenaren en de legalisatie van de paardenstal zijnde een bijbehorend bouwwerk bij de woning. Daar staat tegenover dat de aanwezige chalets en sta-caravans niet worden gelegaliseerd. Inmiddels zijn de chalets en stacaravans conform juridisch vastgelegde afspraken verwijderd.

Wat wordt met beslissing bereikt

Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt een juridisch planologisch kader vastgesteld op basis waarvan de bewoning door de eigenaren, inclusief de paardenstal, zijnde een bijbehorend bouwwerk bij de woning, kan worden gelegaliseerd. Verder maakt het voornoemd juridisch planologisch kader duidelijk dat er geen medewerking wordt verleend aan de legalisatie van de aanwezige chalets en stacaravans, hetgeen logischerwijs inhoudt dat er ook geen medewerking verleend aan de legalisatie van de (wisselende) bewoning van de aanwezig chalets en stacaravans.

Het wijzigt de enkelbestemming recreatie – verblijfsrecreatie deels in de functie 'wonen' en deels in de functie 'agrarisch met waarden'. Binnen de functie 'wonen' is één woning toegestaan. Daarnaast kent de functie 'wonen' een aanduiding 'kleinschalig kampeerterrein' waarbij enkel en alleen kleinschalige mobiele tijdelijke kampeermiddelen tijdens de seizoen opening van 15 maart t/m 31 oktober met een maximum van 25 kampeermiddelen zijn toegestaan. Voor het achterliggende perceelsdeel is de enkelbestemming recreatie – verblijfsrecreatie gewijzigd in de functie 'agrarisch met waarden'. Daar zijn verder geen bouwwerken toegestaan.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ingediend

Op 22 oktober 2024 heeft het college besloten het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg'. Het ontwerpplan heeft daarop vanaf 31 oktober 2024 zes weken ter inzage gelegen tot en met 11 december 2024. Tijdens die periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is zorgvuldig behandeld en afgewogen. De inhoud van de zienswijze alsmede de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze vindt u in de zienswijzenota

(bijlage 1). Daarin wordt na een zorgvuldige belangenafweging geconcludeerd dat er ruimtelijk geen zwaarwegende belemmeringen zijn die zich tegen het plan verzetten. Derhalve leidt de zienswijze niet tot andere inzichten of wijzigingen van het plan.

2.1 Het plan is in lijn met provinciaal beleid

Het plan raakt aan de provinciale belangen, wat betreft de instructieregels m.b.t. tot de Groene ontwikkelingszone (par. 5.2.2). Daarvoor is een versterkings-/ landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit versterkingsplan heeft als bijlage van de planregels juridische binding. De uitvoering van het versterkingsplan wordt juridisch geborgd in artikel 10.2 van de planregels. Eén en ander wordt verder toegelicht in paragraaf 2.3 van de motivering (vm).

Plantoelichting).

Met betrekking tot klimaatadaptie beschrijft (paragraaf 5.7.6) de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij is gekeken naar: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. (Paragraaf 4.9 van de motivering, onder de noemer duurzaamheid). Hiervoor is gebruik gemaakt van de klimaatatlas. Er kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de provinciale instructieregels.

2.2 Het plan past binnen gemeentelijk beleid

In de kern van het plan gaat het om de transformatie van leegstaand vastgoed. Waarbij een bestaande schuur wordt omgezet naar een woning. Daarbij wordt het gehele plangebied landschappelijk ingepast door middel van een versterkingsplan, dat door de provincie positief is beoordeeld. De woning wordt aangepast, zodat deze voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarmee is het plan in overeenstemming met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025, de Toekomstvisie Oude IJsselstreek en de Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek.

2.3 Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst, met verhaalsovereenkomst, gesloten

Dit plan is een particulier initiatief en wordt geheel op eigen grond gerealiseerd.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten met daarin onder andere de regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Waaronder kosten van het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan (leges) inclusief het daarvoor benodigde onderzoek. Deze kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden. Daarvoor heeft de gemeente met initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow opgenomen in de anterieure overeenkomst. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd en eventuele financiële risico's voor de gemeente afgedekt.

2.4 Het omgevingsplan voldoet aan de eisen voor een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties

Voorliggend initiatief voorziet in de legalisatie van een woning en de planologische aanduiding kleinschalig kampeerterrein. Met het opgestelde door de provincie goedgekeurde versterkingsplan, de toetsing aan de Regionale woonagenda en de beschrijving van de klimaataspecten wordt voldaan aan de provinciale instructieregels. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast zijn alle relevante (milieu) omgevingsaspecten onderzocht en kan worden geconcludeerd dat het plan, gelet op beleid, omgevingsaspecten, volkshuisvesting, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kanttekeningen

a. Het plan ondervindt geluidshinder van de provinciale weg

Doordat dit inderdaad het geval is, is het toekennen van een hogere waarde beschikking nodig. Dit om te zorgen dat de geluidshinder binnen de toegestane grenswaarde valt, waardoor medewerking kan worden verleend. De reden dat hier gekozen is voor een hogere waarde beschikking is omdat het ontwerpplan ter visie heeft gelegen voordat provinciale staten de geluidproductieplafonds op 18 december 2024 heeft vastgesteld. Dat maakt dat het plan voor

wat betreft het aspect geluid, op grond van artikel XI lid 2 van de Invoeringswet geluidproductieplafonds, onder het overgangsrecht van de wet Geluidhinder valt. Voor dit plan wordt daarom een hogere waarde beschikking verleend, die gelijktijdig met het ruimtelijke plan ter inzage zal worden gelegd. Inhoudelijk is de hogere waarde procedure verder gemotiveerd in hoofdstuk 4.4 van de motivering.

Kosten, baten, dekking

De plankosten die voortkomen uit de gevoerde procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het risico op nadeelcompensatie is afgedekt met een nadeelcompensatieovereenkomst.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het TAM-omgevingsplan conform de wettelijke vereisten voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode hebben belanghebbenden de gelegenheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het TAM-omgevingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.
- Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het genomen besluit.
- Indieners van een zienswijze zijn geïnformeerd over het raadvorstel, de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, de behandeling van het voorstel in de commissie Fysieke Leefomgeving en in de gemeenteraad. Zij ontvangen na het raadsbesluit een brief waarin zij worden geïnformeerd over het genomen besluit en de beroepsmogelijkheid.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen:

- 1. Zienswijzenota
- 2. Motivering Ontwerp TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg'
- 3. Regels Ontwerp TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg'
- 4. Verbeelding Ontwerp TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg'
- 5. Bijlagen bij Motivering en Regels
- 6. Publicatie
- 7. Hogere waarde beschikking
- Raadsbegeleidingsblad

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Laura Werger

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 16-10-2025

- ☐ conform voorstel
- ☐ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☐stemmen voor.....stemmen tegen
- ☐ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

Raadsvergadering d.d. 16-10-2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-09-2025,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de afhandeling van de zienswijze conform bijgevoegde zienswijzenota.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, Varsseveldseweg 38, Terborg' met identificatiecode plan ID NL.IMRO.1509.OP000012-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 16 oktober 2025.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

L.J. Werger