



# College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	24 juli 2018	Zaaknummer:	487129
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: E.G. Zijlstra	Toestelnummer [Nr.]	889

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	16 juli 2018
---------------------------------------	--------------------	------	--------------

Paraaf	Burges- meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								J.H. Kuiper
Bespreken								Paraaf:

## Onderwerp

Wijziging bestemmingsplan Osbroeksweg 1 Tynaarlo

## Samenvatting

Door de eigenaren/bewoners van het perceel Osbroeksweg 1 Tynaarlo is het verzoek ingediend om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming. Het perceel is al sinds 2010 in eigendom bij de aanvrager en in gebruik als woonhuis. Ten tijde van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo in 2013 is dit gewijzigde gebruik helaas niet in beeld gekomen waardoor nu een wijzigingsprocedure gestart wordt om alsnog de woonbestemming op het perceel te krijgen. Het college is de bevoegde instantie om deze wijziging van het bestemmingsplan door te voeren.

## Voorstel

Medewerking verlenen aan het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming voor het perceel Osbroeksweg 1 Tynaarlo .

## Besluit:

## TOELICHTING B&W-ADVIES

### 1. Onderwerp

Wijziging bestemmingsplan Osbroeksweg 1 Tynaarlo

### 2. Voorstel

Medewerking verlenen aan het verzoek tot wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming voor het perceel Osbroeksweg 1 Tynaarlo.

### 3. Inleiding en perspectief

Door de eigenaren c.q. bewoners van het perceel Osbroeksweg 1 Tynaarlo is het verzoek ingediend om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming. Het perceel is sinds 2010 in eigendom bij de aanvrager en sindsdien ook in gebruik als woonhuis.

Ten tijde van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo in 2013 is dit gewijzigde gebruik helaas niet in beeld gekomen waardoor nu een wijzigingsprocedure gestart moet worden.

Het college van B&W is de bevoegde instantie om deze wijziging van het bestemmingsplan door te voeren.

De eigenaren hebben deze woonbestemming nodig in verband met voorwaarden van de hypotheekverstrekker.

### 4. Argumenten

1. *Het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor 'binnenplanse' wijziging.*

Het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo heeft een 'binnenplanse' mogelijkheid om een bestaande agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Dit betekent dat de bevoegdheid bij het college ligt, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan Buitengebied (2013) dit mogelijk heeft gemaakt.

Om de wijziging door te voeren dient wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

- Het aantal wooneenheden bedraagt niet meer dan één;
- De woonfunctie mag geen belemmering vormen voor omliggende (agrarische) bedrijven;

Een mogelijk obstakel zou de naastgelegen agrarische bestemming van het perceel Osbroeksweg 3 kunnen zijn. Dit bedrijf mag, zoals hierboven beschreven, geen hinder ondervinden van de omzetting naar een woonbestemming van het perceel Osbroeksweg 1.

De aanwezigheid van vee op het perceel Osbroeksweg 3 zou betekenen dat er een milieucirkel om het bedrijf bestaat, waardoor omzetting naar een woonbestemming van perceel Osbroeksweg 1 lastig wordt.

Door de RUD is uitgezocht dat hiervan geen sprake is en er dus geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen (zie ook punt 6 "**Advies van derden**").

### 5. Kanttekeningen

Door een ongelukkige samenloop van omstandigheden is bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo in 2013 niet opgemerkt dat er op het perceel geen agrarisch bedrijf meer gevestigd was, maar inmiddels een woonfunctie.

Door een taxateur en de verkopende makelaar is in 2011 gesteld dat omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming automatisch zou gaan. Betrokken taxateur heeft voorafgaand aan de taxatie geïnformeerd bij de gemeente.

Echter, dit is maar deels waar. Om een zo'n goed mogelijke inventarisatie van de functies in het buitengebied te krijgen is in 2012 bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied ieder (woon/bedrijfs)adres in het plangebied persoonlijk aangeschreven. Tevens is de herziening van dat bestemmingsplan meermalen gepubliceerd en zijn 4 inloopdagen gehouden.

De huidige aanvragers zeggen deze brief niet gehad te hebben en hebben alle overige publicaties gemist. Ze hebben vertrouwd op de informatie van een taxateur.

Dit betekent dat betrokkenen nu voor de kosten komen te staan van een planherziening. Deze bedraagt ruim € 3.000,- en dat is natuurlijk teleurstellend als het in 2013 bij de herziening kosteloos mee had gekund. Desondanks kan de gemeente hiervoor niet verantwoordelijk worden gesteld en zal dit bedrag betaald moeten worden.

## 6. Advies

<b>Financiën</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Bij de kanttekeningen is geschetst dat de aanvragers voor behoorlijke leges komen te staan, terwijl dit als onterecht voor betrokkenen voelt. Mijns inziens biedt de legesverordening geen mogelijkheid om van dit bedrag af te wijken.		
<b>Juridische Zaken</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Nvt		
<b>HRM</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Nvt		
<b>Communicatie</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Nvt		
<b>Derden</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<u>RUD:</u> In het kader van een melding in februari 2018 (op basis van het Activiteitenbesluit) is geconstateerd dat terplekke geen dieren (vee) meer worden gehouden. Derhalve ontstaan er geen problemen voor dit bedrijf wanneer het naastgelegen perceel een woonbestemming krijgt.		

## 7. Uitvoering

De aanvrager schriftelijk informeren over de besluitvorming.

## 8. Besloten behandelen

Nvt

## 9. Bijlagen

1. Schriftelijk verzoek eigenaren Osbroeksweg 1 Tynaarlo;
2. Advies RUD inzake omzetting naar woonbestemming;

Handtekening adviseur

.....  
E.G. Zijlstra  
Team Ruimte en Ontwikkeling