

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	2 december 2025
Versie	1
Agendapunt	6.3
Naam rapporteur	J. van Kleef
Rv.nr.	5163-2025
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. E. Holties
Onderwerp	Vaststelling TAM-Omgevingsplan Middendorpsstraat 14, Meppen
Voorgesteld besluit	Het TAM-Omgevingsplan Middendorpsstraat 14, Meppen met identificatiecode NL.IMRO.0109.022BP00000-0003 vast te stellen

Aan de raad,

Inleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel gelegen aan de Middendorpsstraat 14 te Meppen. Ter plaatse bevindt zich een bedrijfswoning met een loods.

Het hier vroeger gevestigde rietdekkersbedrijf locatie is al langer niet meer actief en de bedrijfswoning wordt op dit moment gebruikt als reguliere woning. Het is niet gelukt een opvolging te vinden voor de bedrijfsfunctie en de aanstaande koper van het perceel is niet voornemens hier nog een bedrijf uit te gaan voeren waarvoor de bedrijfsbestemming van toepassing zal zijn.

Om financiering te kunnen krijgen voor de aanschaf en eventuele verbouw van de bedrijfswoning is het veranderen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming vereist. De nieuwe eigenaar heeft tevens de wens het perceel alleen te gebruiken voor de woonfunctie en activiteiten die daaraan ondergeschikt zijn.

Het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen en de realisatie van een extra woning op deze locatie past echter niet binnen het geldende omgevingsplan van de gemeente Coevorden. Binnen een bestemmingsvlak mag namelijk maar één woning worden gerealiseerd of het bestaande aantal woningen worden gehandhaafd. De gemeente Coevorden heeft middels een principebesluit (d.d. 19 april 2023) besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.



Afbeelding 1: De bedrijfswoning en loods

Argumenten

1.1 Het verzoek is niet in strijd met gemeentelijk, provinciaal of rijksbeleid

Het veranderen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming binnen een kern is niet in strijd met het beleid van het rijk, de provincie of de gemeente. In de omgevingsvisie is vastgelegd dat we met name uitgaan van inbreiding wat betreft het toevoegen van woningen. Hoewel dit plan niet voorziet in de toevoeging van een woning, kan wel worden gesteld dat het binnen de kaders van de term inbreiding past. Er is sprake van een ontwikkeling binnen de kern.

1.2 Er zijn geen bijzonderheden voortgekomen uit het wettelijk overleg

De relevante ketenpartners zijn betrokken geweest bij het wettelijk vooroverleg betreffende het voorliggende plan. Er zijn geen bezwaren voortgekomen uit dit overleg. Het veranderen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming binnen de kern brengt de locatie meer in lijn met de omgeving. Er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten in de buurt die belemmerd kunnen worden door de toevoeging van een milieugevoelig object op deze locatie. De percelen in de directe omgeving zijn overwegend bestemd als woongebied. Het perceel ten noorden betreft een stuk grasland. Voor dit perceel is er geen sprake van een verandering omdat binnen de bedrijfsbestemming al een bedrijfswoning aanwezig was. Dit betrof reeds een gevoelig object ten opzichte van de agrarische bedrijfsvoering. Het toekennen van een woonbestemming verandert daar niets aan.

1.3 Het plan is aangepast conform de wensen van de gemeente

Vanuit het bestuur is gevraagd om met zicht op de lange termijn het voorerf waar mogelijk te bestemmen als *Tuin* in plaats van *Wonen*. De initiatiefnemer heeft het plan bijgesteld zodat het voldoet aan deze wens.

1.4 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen

Het plan heeft van 25 augustus 2025 tot 5 september 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Er lijken dus geen bezwaren te bestaan tegen het aanpassen van het omgevingsplan op deze locatie.

Opmerking

1.1 Bedrijfsmatig gebruik zal niet meer zijn toegestaan

Het gebruik van de loods moet ondergeschikt blijven aan de woning, conform de woonbestemming die eraan toegekend wordt.

1.2 TAM-IMRO wordt toegepast

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien. Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet (volgens huidige inzichten moet een ontwerp TAM -IMRO uiterlijk voor 1 januari 2026 ter inzage worden gelegd) gebruikt kan worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek). Een TAM-Omgevingsplan wordt opgenomen in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan Coevorden.

Kosten, baten, dekking

De gemeentelijke legesverordening 2025 is van toepassing op de aanvraag. Verder is een kostenverhaalovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling wordt het raadsbesluit met het vastgestelde TAM-omgevingsplan voor een termijn van zes weken digitaal ter inzage gelegd. In deze periode kunnen mensen tegen het plan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend is het TAM-omgevingsplan met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt onherroepelijk.

Communicatie

Na de vaststelling wordt het raadsbesluit gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. De wettelijk voorgeschreven instanties worden op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het TAM-omgevingsplan. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan is digitaal te raadplegen op www.regelsopdekaart.nl.

Bijlagen

- NL.IMRO.0109.022OP00000-0003
- RB 10.771 Concept TAM-Op Regels Meppen Middendorpstraat 14
- RB_10.771_Ontwerp_TAM-Op_Motivering_Meppen_Middendorpsstraat_14 (2)

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K. Brinks

R. Bergsma