

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 20 maart 2017
Datum voorstel: 7 februari 2017
Nummer: 9A
Onderwerp: Vaststellen herziening bestemmingsplan Oldenzaalseweg 8 te Tubbergen.

Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld om:

1. 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 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8, 2016' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPOLDENZLSEWEG8-vg01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat, de verbeelding op ondergeschikte punten is aangepast;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPOLDENZLSEWEG8-vg01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Het kostenverhaal is via een exploitatieovereenkomst verzekerd.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Tubbergen, Oldenzaalseweg 8, 2016 te Tubbergen vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van maximaal 5 grondgebonden woningen. Door het plan wordt de locatie van de voormalige kringloopwinkel op een ruimtelijke aanvaardbare wijze ingevuld. De hoeveelheid woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie 2016+.

Aanleiding voor dit voorstel

In 2014 is het bestemmingsplan voor de realisatie van 2 appartementsgebouwen met in totaal 12 woningen/appartementen vastgesteld voor het perceel Oldenzaalseweg 8 te Tubbergen (voormalige locatie van de Kringloop). Uiteindelijk bleken de appartementen/woningen niet verkoopbaar en heeft de initiatiefnemer een ander plan ontwikkeld, voor de realisatie van vijf woningen (drie vrijstaande en twee-onder-éénkapper). Met de ontwikkeling van dit plan meent initiatiefnemer te voldoen aan de huidige vraag vanuit de woningmarkt.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van vijf woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Tubbergen, Oldenzaalseweg 8", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het huidige geldende plan voorziet in de realisatie van 2 appartementsgebouwen met in totaal 12 woningen/appartementen, waarbij de appartementsgebouwen gerealiseerd moeten worden in de twee bouwvlakken.

Aangezien het geldende plan nog vrij recent is en de bestemming wonen niet is veranderd, zijn de bestaande onderzoeken van het geldende plan gebruikt c.q. geactualiseerd voor dit onderliggende bestemmingsplan. De bouwvlakken zijn aangepast en uiteraard zijn de hoogten verminderd naar een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. Aandachtspunt in dit plan is de woonvisie 2016+. De aantallen nemen uiteindelijk af, zodat motivering van de kwantitatieve behoefte niet tot problemen zal leiden. Overigens paste het aantal van 12 in het vigerende bestemmingsplan in de vorm van appartementen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. In kwantitatieve zin passen de 5 grondgebonden woningen in het nu voorliggende plan dus ook. Het aandachtspunt is met name gericht op de kwalitatieve behoefte, dus of de type woningen voldoen aan de behoefte. Vanuit de lokale markt zal er behoefte zijn aan dit soort type woningen, althans deze conclusie wordt getrokken door een lokale makelaar. Ook is er al concrete belangstelling voor de kavels.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het is echter vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op een aanpassing van de verbeelding, waarbij de bouwvlakken aan de Oldenzaalseweg 8 in zijn geheel op 3 meter vanaf de erfscheiding worden gesitueerd en het bouwvlak wordt verkleind aan de Noordzijde in verband met een concreet plan/verkoop op/van deze kavel.



Verbeelding ontwerpplan



Verbeelding vast te stellen plan

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.

Externe communicatie

Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer contact gehad met buurtbewoners en dan met de name de buurtbewoners die bezwaar hebben gemaakt tegen het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan voor dit perceel. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage gelegd.

Financiële paragraaf

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer een zogenoemde planschade exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Bijlagen

Planregels (I17.004650)

Toelichting (I17.004651)

Verbeelding (I17.004652)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris de burgemeester

drs. ing. G.B.J. Mensink drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Vergadering presidium op 13 februari 2017		
Besluit presidium:	X	om advies naar commissie
	o	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	o	naar raad ter kennisname
	o	anders, namelijk:

Vergadering commissie Ruimte en Economie op 6 maart 2017		
Advies aan de raad	o	advies akkoord te gaan met het voorstel
	o	advies het voorstel af te wijzen
	x	anders, namelijk: bespreekstuk
Opmerkingen:		
Paraaf commissiegriffier		

Raadsbesluit

Datum: 20 maart 2017

Nummer: 9B

Onderwerp: Vaststellen herziening bestemmingsplan Oldenzaalseweg 8 te Tubbergen.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2017, nr.9A

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 6 maart 2017;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- 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 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8, 2016' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPOLDENZLSEWEG8-vg01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat, de verbeelding op ondergeschikte punten is aangepast;
- op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPOLDENZLSEWEG8-vg01 vast te stellen;
- in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Het kostenverhaal is via een exploitatieovereenkomst verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 maart 2017,

De gemeenteraad van Tubbergen,
de raadsgriffier (wnd)

de voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.H.M. Huinink', with a large, sweeping flourish at the end.

M.H.M. Huinink

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Haverkamp', with a stylized, cursive script.

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker