

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 18715
Datum vergadering: 24 september 2018
Datum voorstel: 3 juli 2018
Nummer: 7 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Vasse, Manderseweg 51/Kloosterhof'.

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen uw raad voor om te besluiten 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 'Vasse, Manderseweg 51/Kloosterhof' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPMANDERSEWEG51-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPMANDERSEWEG51-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Vasse, Manderseweg 51/Kloosterhof' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de bestemmingswijziging locatie Manderseweg 51 van detailhandel naar wonen. Tegelijkertijd wordt het mogelijk gemaakt om aan de noordzijde van hetzelfde perceel, locatie Kloosterhof naast nr. 24, een vrijstaande woning te realiseren.

Aanleiding voor dit voorstel

De erven Koopmans, woonachtig in het zuiden van Nederland, hebben een aanvraag ingediend om op de locatie Manderseweg 51, hun eigendom, de bestemming te wijzigen van Detailhandel naar Wonen en gelijktijdig aan de noordzijde van het perceel, gelegen aan de Kloosterhof naast nummer 24, een vrijstaande woning te bouwen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Om medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijzigen van de bestemming op de locatie Manderseweg 51 van Detailhandel naar Wonen en het realiseren van een woonhuis op de locatie Kloosterhof, naast nummer 24.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie Kloosterhof, naast huisnummer 24, een vrijstaande woning te realiseren. Deze mogelijkheid vloeit voort uit een overeenkomst uit 1975 tussen de toenmalige eigenaar en de gemeente Tubbergen waarbij de eigenaar op basis van grondruil de mogelijkheid werd geboden om op de geruilde grond een woning te bouwen. Op verzoek van de eigenaar heeft de raad op 4 maart 1997 een bestemmingsplan vastgesteld waarmee de realisering van de woning mogelijk werd gemaakt. Vlak na de vaststelling is de beoogde bewoner, een familielid, overleden waardoor geen uitvoering aan het bestemmingsplan werd gegeven en in de vergetelheid is geraakt: bij de veegplannen in 2006 en 2016 werd naar de actuele situatie gekeken en werd de bouwmogelijkheid niet meegenomen. De erven hebben onlangs te kennen gegeven de bouwmogelijkheid middels voorliggende bestemmingsplan alsnog mogelijk te maken. Tevens hebben de erven verzocht een bestemmingswijziging door te voeren op de locatie Manderseweg 51, van Detailhandel naar Wonen. De realiteit is dat het perceel, eveneens vóór de actualisatie van 2006, de detailhandelfunctie met bedrijfswoning had verloren en als reguliere woonfunctie in gebruik is genomen.

Omdat beide ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met het vigerend bestemmingsplan 'Kleine kernen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld omdat de maatvoering van de woning zich gaat voegen in de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kleine kernen'. De verschijningsvorm zal zich verder richten op de welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Externe communicatie

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Tijdens de ter inzagetermijn hebben een tweetal omwonenden een informatief gesprek gehad met ambtelijke behandelaar.

Zienswijzen.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de onderwerpen geschiedenis, flora- en fauna, vrij uitzicht en privacy, economische waarde, planschade, parkeren en plaatsing van de beoogde woning op het perceel.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Kort samengevat zien de wijzigingen op een aangepaste tekst in paragraaf 2.2.2 'Flora en fauna', een aangepaste tekst in paragraaf 3.1 'De voorgeschiedenis Kloosterhof ongenummerd' en een aangepaste tekst in artikel 9.2 'parkeren'.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. De wijziging ziet op aanpassing van het bouwvlak aan de Kloosterhof in situering, in goothoogte en in een extra aanduiding. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 9.

Financiële paragraaf

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 de erven Koopmans 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.

Uitvoering

Na een positief raadsbesluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegd .

Evaluatie

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden is de locatie Manderseweg 51 formeel gewijzigd van 'Detailhandel' in 'Wonen'. Er kan worden gewoond en verbouwd conform de regels onder de bestemming 'Wonen'.

Voor de locatie Kloosterhof kan een aanvraag omgevingsvergunning voor een vrijstaande woning worden ingediend, e.e.a. conform de regels van de bestemming 'Wonen' .

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

De toelichting, de regels en de verbeelding hebben in beide gemeenten dezelfde grondslag.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

drs. ing. G.B.J. Mensink

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

Raadsbesluit

Datum: 24 september 2018
Nummer: 7 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Vasse, Manderseweg 51/Kloosterhof'.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 juli 2018, nr. 7 A;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 10 september 2018;

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, Manderseweg 51/Kloosterhof" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPMANDERSEWEG51-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.VASBPMANDERSEWEG51-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. om de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 september 2018

De raadsgriffier,



mr. L. Legtenberg

De voorzitter,



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