

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 33311
Datum vergadering: 25 maart 2019
Datum voorstel: 26 februari 2019
Nummer: 7 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Uitbreiding Tante Sien te Vasse

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 'Uitbreiding Tante Sien te Vasse' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPUITBTANTESIEN-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.VASBPUITBTANTESIEN-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. Er zijn geen verhaalbare kosten.
4. de zienswijzen (gedeeltelijk) over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Uitbreiding Tante Sien te Vasse gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het hotel mogelijk, gelegen aan de Denekamperweg 210 te Vasse. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend voor de uitbreiding van het hotelgedeelte met 28 kamers voor het perceel aan de Denekamperweg 210 te Vasse.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Om medewerking te verlenen aan de aanvraag tot uitbreiding van hotelkamers van het horecabedrijf Tante Sien te Vasse.

De uitbreiding van het hotel past binnen het vastgestelde MAT. Volgens de kernagenda Vasse onder het thema toerisme en landbouw wordt gesproken over het toerisme maximaal benutten met ruimte voor landbouw en oog voor leefbaarheid. Vasse wil zich vermarkten als koploper Toerisme binnen de gemeente Tubbergen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding mogelijk van het hotelgedeelte. Het aantal hotelkamers zal worden vermeerderd met 28 stuks. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Kleine Kernen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

In verband met de toenemende drukte en de noodzakelijke schaalvergroting, is initiatiefnemer voornemens haar toeristisch-recreatief product te versterken. Het concrete voornemen betreft het uitbreiden van het hotelgedeelte naar 44 hotelkamers. De huidige 16 kamers zullen komen te vervallen. In totaal zullen er in de nieuwe situatie 44 hotelkamers beschikbaar zijn. Het gaat dan ook om een toename van in totaal 28 kamers. De nieuwe hotelkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde. Middels een marktonderzoek (bijlage 1 bij de toelichting) is de behoefte aan de uitbreiding van hotelkamers kwalitatief onderbouwd. Teneinde de toeristisch/recreatieve functie van de hotelkamers te garanderen is binnen het ontwerpbestemmingsplan voor het begrip "hotel" de volgende bepaling opgenomen: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, een bar-dancing /nachtclub of een discotheek. Onder logies wordt in ieder geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

Parkeren

Op basis van de parkeerberekening moeten er binnen het plangebied in totaal 16 parkeerplaatsen worden aangelegd (op basis van 28 extra hotelkamers). Daarnaast komen er door de uitbreiding 20 parkeerplaatsen te vervallen. Deze dienen te worden gecompenseerd. In totaal maakt dit een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Het initiatief voorziet in het aanleggen van 42 extra parkeerplaatsen, tot een totaal van 63 parkeerplaatsen. Middels de voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt de realisatie en instandhouding van de parkeerplaatsen geborgd.

Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen

De uitbreiding van de hotelkamers vindt voor het overgrote deel plaats binnen de Horeca-bestemming, maar niet binnen het bouwvlak. Aangezien de uitbreiding niet past binnen het bouwvlak is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daarnaast is voor de verplaatsing van een schuur het bouwvlak verschoven. In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk het bouwvlak van deze schuur niet op de juiste locatie gesitueerd. Zoals onder het kopje zienswijzen is verwoord wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan hierop gewijzigd vast te stellen. Daarnaast zijn de geplande parkeerplaatsen richting Beekzijdeweg bestemd tot Verkeer. Dit gedeelte is op basis van het bestemmingsplan Kleine Kernen bestemd tot Groen, echter Verkeer is past beter bij de functie van parkeren.

Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op: de locatie van de te verplaatsen schuur, aantasting van de agrarische bedrijfsvoering en landschappelijke aspecten, zoals het casco-beleid.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op:

- verschuiving van de situering van het bijbehorende bouwwerk (schuur) naar oostelijke richting op het terrein van initiatiefnemer;
- het opnemen van een aanlegstelsel ter bescherming van de aanwezige bomen;
- het opnemen van een groenblijvende haag om de (westelijke) parkeerplaats;
- verbinding van voorwaarden aan toepassing van artikel 9.1 ter toekomstige bescherming van het agrarische bedrijf;
- vervanging van figuur 5.2 in de plantoelichting door een tekening met hierop een situering van de bedrijfsgebouwen van het perceel Beekzijdeweg 25 te Vasse;
- aanscherping/aanpassing voorwaardelijke verplichting;
- het opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting' op het noordelijke gedeelte van het perceel.

Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage (document reactienota zienswijzen). 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.

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 verdeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Externe communicatie

- Initiatiefnemer heeft in april 2018 een informatieavond voor de omgeving georganiseerd.
- N.a.v. de vraag of de indiener behoefte heeft aan een gesprek/overleg met de gemeente, zijn er gesprekken gevoerd met twee indieners.
- Het ontwerpbestemmingsplan is op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd, waarbij eveneens het plan is toegezonden naar de provincie en het waterschap.

Financiële paragraaf

N.v.t.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

drs. ing. G.B.J. Mensink

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

Raadsbesluit

Datum: 25 maart 2019
Nummer: 7 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Uitbreiding Tante Sien te Vasse

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 februari 2019, nr. 7A;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 11 maart 2019

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 'Uitbreiding Tante Sien te Vasse' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPUITBTANTESIEN-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.VASBPUITBTANTESIEN-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.
4. om de zienswijzen (gedeeltelijk) over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 maart 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. L. Legtenberg



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