

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 978
Datum vergadering: 22 januari 2018
Datum voorstel: 28 november 2017
Nummer: 8 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4".

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 "Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIOldenzwg148-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIOldenzwg148-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.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4" vast te stellen. Het bestemmingsplan staat op basis van de Schuur voor Schuur regeling op beide percelen extra oppervlakte aan bijgebouwen toe ten behoeve van de daar gevestigde bedrijven aan huis. De slooplocatie in het kader van deze regeling bevindt zich binnen de gemeente Dinkelland. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend om in het kader van de Schuur voor Schuur regeling extra m2 bijgebouwen toe te staan op de percelen Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4 ten behoeve van de daar gevestigde bedrijven aan huis.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan de aanvraag om in het kader van de Schuur voor Schuur regeling extra m2 bijgebouwen toe te staan op de percelen Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4 ten behoeve van de daar gevestigde bedrijven aan huis.

Argumentatie

Aan zowel de Oldenzaalseweg 148 te Tubbergen als aan de Elsweg 4 te Tubbergen is sprake van een bedrijf aan huis, te weten een kleinschalig aannemersbedrijf/ timmerbedrijf aan de Oldenzaalseweg 148 en een hoveniersbedrijf gespecialiseerd in onkruidbestrijding en machinaal vegen aan de Elsweg 4. Beide bedrijven wensen hun opslagruimte voor de bedrijvigheid aan huis uit te breiden. Om dit mogelijk te maken wensen initiatiefnemers gebruik te maken van de Schuur voor Schuur regeling. Beide locaties hebben momenteel een woonbestemming en vallen dan ook onder de reikwijdte van deze regeling.

In totaal wensen initiatiefnemers 547 m2 aan extra bijgebouwen toe te voegen op beide erven waarvan 347 m2 aan de Oldenzaalseweg 148 en 200 m2 aan de Elsweg 4. Indien qua sloopverhouding van de gezamenlijke toe te voegen oppervlakte uitgegaan zou worden, dan zou de sloopverhouding 1:3 voor schuren met asbesthoudende golfplaten en 1:5 voor schuren zonder asbesthoudende platen van toepassing zijn. Voor beide locaties had echter ook een afzonderlijke aanvraag door initiatiefnemers ingediend kunnen worden. In dat geval zou voor beide locaties de sloopverhouding 1:2 voor schuren met asbesthoudende

golfplaten en 1:4 voor schuren zonder asbesthoudende platen van toepassing zijn. Gelet hierop heeft het college ingestemd met het voorstel om voor beide locaties de sloopverhouding 1:2 voor schuren met asbesthoudende golfplaten en 1:4 voor schuren zonder asbesthoudende platen toe te passen.

De slooplocatie bevindt zich aan de Hoofdstraat 12 te Lattrop in de gemeente Dinkelland. Op deze locatie wordt 1.305 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Van deze bebouwing is in totaal 881,7 m² asbesthoudend, 423,7 m² is asbestvrij. Op basis van de hiervoor genoemde sloopverhouding mag in totaal 547 m² aan extra m² bijgebouwen worden gebouwd.

Met de extra toe te voegen m² komt het toegestane aantal m² aan bijgebouwen voor het erf Oldenzaalseweg 148 uit op 535 m². Op het erf Elsweg 4 is na toepassing van de Schuur voor Schuur regeling in totaal 472 m² aan bijgebouwen toegestaan. Met deze extra toegestane m² wordt aan de Oldenzaalseweg 148 een nieuwe schuur met een oppervlakte van maximaal 347 m² opgericht. Aan de Elsweg 4 wordt een bestaande schuur van 30 m² gesloopt, deze te slopen oppervlakte wordt samen met de extra 200 m² die verkregen wordt in het kader van de Schuur voor Schuur regeling ondergebracht in een nieuw te bouwen schuur van 230 m². Afgezien van de oppervlakte gelden voor het overige voor beide locaties de bouwregels van het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" waarbij de locatie:

Oldenzaalsweg 148; is bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf';

Elsweg 4; is bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hovenier'.

Beide locaties worden aan de hand van een erfinrichtingsplan landschappelijk ingepast. In de regels zijn bepalingen opgenomen waarmee de uitvoering en instandhouding van deze landschappelijke inpassing geborgd is.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Slooplocatie

Omdat de slooplocatie is gelegen in de gemeente Dinkelland maakt deze locatie geen onderdeel uit van dit voorstel en het bestemmingsplan waarop dit voorstel betrekking heeft. Voor deze locatie wordt binnen de gemeente Dinkelland separaat een procedure doorlopen die nagenoeg gelijk oploopt met de procedure voor het bestemmingsplan waarop dit voorstel betrekking heeft. Ook tegen het bestemmingsplan voor de slooplocatie zijn geen zienswijzen ingekomen.

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

De provincie is in het kader van het vooroverleg geïnformeerd over het plan. De provincie heeft op 11 september 2017 aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Het waterschap is door het adviesbureau dat het bestemmingsplan heeft opgesteld geïnformeerd middels de digitale watertoets. Uit de watertoets voor de Oldenzaalseweg 148 volgt dat het waterschap een positief advies heeft gegeven. Naar aanleiding van de digitale watertoets voor de Elsweg 4 heeft het adviesbureau mailcontact gehad met het waterschap. Hieruit volgt dat het waterschap van mening is dat de invloed van het plan op de waterhuishouding gering is.

Zowel de provincie als het waterschap zijn in kennis gesteld de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zullen zij op de gebruikelijke wijze worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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 initiatiefnemers een zogenoemde Schuur voor Schuur en planschadeovereenkomst 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 initiatiefnemers.

Uitvoering

Evaluatie

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

drs. ing. G.B.J. Mensink

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

Raadsbesluit

Datum: 22 januari 2018

Nummer: 8 B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4".

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 november 2017, nr. 8A;

Gelet op het bepaalde in Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 8 januari 2017;

besluit:

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 "Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIOldenzwg148-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIOldenzwg148-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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 januari 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,



H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar



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