

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 33384
Datum vergadering: 25 maart 2019
Datum voorstel: 12 februari 2019
Nummer: 8 A
Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan 'Geesteren, Harmelinksweg 3'

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen u voor 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 'Geesteren, Harmelinksweg 3' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBP HARMELINKWEG3-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBP HARMELINKWEG3-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 'Geesteren, Harmelinksweg 3' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een vrijstaande woning te bouwen.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan te herzien teneinde de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Om medewerking te verlenen aan de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren' ten behoeve van de realisering van een vrijstaande woning.

Argumentatie

De locatie maakte vóór 2014 deel uit van een grotere ontwikkeling van 19 woningen op een open weidegebied langs de Harmelinksweg. De gemeente had aan de grondeigenaar haar toezegging verleend omdat op dat moment elders in Geesteren (locatie Hutten) geen gemeentelijke planontwikkeling mogelijk was wegens geurhinderproblematiek. De gemeente is derhalve betrokken geraakt bij de ontwikkeling op deze particuliere gronden. Gedurende de voorbereidingsfase kwam na een jarenlange wachtperiode het gebied 'Hutten' ter beschikking als gemeentelijk uitbreidingsgebied. In 'plan Hutten' was plaats voor 40 woningen waardoor het plan aan de Harmelinksweg in feite niet meer nodig was voor de gemeentelijke woningbouwopgave. Voor de grondeigenaar was dit reden om van zijn plan af te zien. In 2016 is aan grondeigenaar medewerking verleend voor een kleiner plan van 6 woningen, geheel op zijn eigen grond. Er was dan sprake van een inbreidingslocatie, conform de beleidsnotitie Inbreidingslocaties (op basis van structuurvisie en woningcontingent). Dat plan heeft zich in 2017 beperkt tot herinrichting met één extra woning, bedoeld voor familie. In de structuurvisie en het woningcontingent is nog steeds rekening gehouden met ontwikkeling op deze locatie. Nu sprake is van uitbreiding met 1 woning ziet de ontwikkeling op een eindsituatie die goed inpasbaar is in het overgangsgebied van stedelijk naar landelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bouwplan voegt zich in de welstandscriteria voor het betreffende gebied als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Externe communicatie

Publicatie.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder

mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er is 1 zienswijze ontvangen van één van de bureaus waarvan de achtertuin grenst aan perceel van initiatiefnemer. Deze zienswijze is ingetrokken: de bezwaarde was van mening dat de nieuwe woning het zicht vanaf zijn achtertuin op de es zou onttrekken. Er zijn meerdere gesprekken geweest tussen initiatiefnemer en bezwaarde, wat uiteindelijk heeft geleid tot een overeenkomst tussen beide partijen. De gemeente is hier geen partij in geweest. Namens bezwaarde heeft zijn rechtsbijstandsadviseur per brief van 8 januari 2019 aan de gemeente laten weten de zienswijze in te trekken. Het resultaat van de overeenkomst heeft geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan, waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling wordt gelegd.

Desgevraagd hebben de provincie en het waterschap schriftelijk te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling.

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.

Uitvoering

Na vaststelling door de raad wordt het bestemmingsplan 6 weken voor beroep ter inzage gelegd. Beroep kan slechts worden ingediend door:

- belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij de gemeente naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig hun zienswijze met betrekking tot het ontwerp voor dit bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen;
- belanghebbenden die het niet eens zijn met de door de raad aangebrachte wijzigingen, indien en voor zover het plan gewijzigd is vastgesteld.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Evaluatie

Ter realisering van de beoogde woning dient initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Daarbij dient het vastgestelde bestemmingsplan als toetsinstrument voor het concrete bouwplan. Voor zowel het bouwplan als het inrichtingsplan vindt controle en handhaving plaats door de gemeente.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Het beleid en de onderzoeken in het bestemmingsplan zijn voor beide gemeenten gelijk.

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: 8 B
Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan 'Geesteren, Harmelinksweg 3'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019, nr. 8A;

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

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

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 'Geesteren, Harmelinksweg 3' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPHARMELINKWEG3-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.GEEBPHARMELINKWEG3-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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 maart 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. L. Legtenberg



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