

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 96834
Datum vergadering: 1 september 2020
Datum voorstel: 11 augustus 2020
Nummer: 9 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Manderveen, Manderveenseweg 70-72"

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 'Manderveen, Manderveenseweg 70-72' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.MANBPMANDERVEENSWG-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.MANBPMANDERVEENSWG-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;
4. de zienswijze over te nemen conform het bepaalde in de "Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Manderveen, Manderveenseweg 70-72".

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Manderveen, Manderveenseweg 70-72" vast te stellen. Het plan voorziet in de uitbreiding van het Kulturhus tot de Huiskamer van Manderveen en de bouw van in totaal 4 extra woningen.

Aanleiding voor het voorstel

Stichting Gemeenschapsruimte Manderveen heeft een verzoek ingediend voor de uitbreiding van het Kulturhus tot De Huiskamer van Manderveen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het project voor de uitbreiding van het Kulturhus tot de Huiskamer van Manderveen (hierna: De Huiskamer) vloeit voort uit Mijn Dorp 2030. In het MAT is De Huiskamer specifiek benoemd waarbij wordt aangegeven dat de huiskamer moet bijdragen aan:

- Het versterken van de saamhorigheid en leefbaarheid in Manderveen;
- Het creëren van een ontmoetingsplek waarin het rijke verenigingsleven, school en zorg bij elkaar komen om te ontmoeten, te zorgen en elkaar te versterken.

Het project omvat tevens een kleinschalige woningbouwontwikkeling die onder meer voorziet in de bouw van seniorenwoningen, hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van het gemeentelijk woonbeleid.

Argumentatie

Stichting Gemeenschapsruimte Manderveen heeft een verzoek ingediend voor de uitbreiding van het Kulturhus tot De Huiskamer van Manderveen. Hiertoe wordt het gebouw uitgebreid zodat in de nieuwe situatie tevens de school en de buitenschoolse opvang gehuisvest kan worden in het nieuwe gebouw. Daarnaast wordt ruimte geboden aan andere maatschappelijke functies en wordt een zelfstandige horecafunctie ondergebracht in het gebouw. Het doel van De Huiskamer is het bevorderen van de saamhorigheid en leefbaarheid in de kern door een ontmoetingsplek te creëren waar het verenigingsleven, de school en zorg bij elkaar komen om te ontmoeten, te zorgen en elkaar te versterken. Voor dit gebouw heeft de gemeenteraad op 19 februari 2018 € 500.000,- gereserveerd, onder het voorbehoud van het definitief doorgaan van het plan.

Een onderdeel van het planvoornemen betreft de sloop van het bestaande leegstaande horecapand aan de Manderveenseweg 72 te Manderveen. Dit pand en de bijbehorende gronden zijn door de gemeente, als uitvloeisel van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen, aangekocht. Door deze aankoop is de mogelijkheid ontstaan om een groter gebied te (her)ontwikkelen en heeft de gemeente de samenleving (Manderveen) in staat gesteld om zelf de regie te voeren over het gebied en de exploitatie van De Huiskamer. Tevens kan op

deze wijze de zichtbaarheid, beleefbaarheid en bereikbaarheid van De Huiskamer worden verbeterd. Het project levert ook een bijdrage aan de realisatie van het gemeentelijk woonbeleid doordat op de locatie van het voormalig horecapand 3 seniorenwoningen worden gerealiseerd. Verder biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om op een perceel waar nu nog uitsluitend een vrijstaande woning gebouwd kan worden, een 2/1 kapwoning te bouwen. Dit type woning sluit beter aan bij de marktvraag op dit moment. Tot slot worden de percelen achter de bestaande woonpercelen aan de Manderveenseweg 64 t/m 66a bestemd als 'Wonen', deze wijze van bestemmen sluit aan bij het huidige gebruik van deze percelen als zijnde tuin.

Zienswijze

Er is 1 zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in de "Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Manderveen, Manderveenseweg 70-72", welke tevens is opgenomen als separate bijlage bij dit voorstel en als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aangepast. Deze wijziging werkt tevens door in de toelichting van het bestemmingsplan.

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

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Van het ontwerp bestemmingsplan zijn het waterschap en de provincie op de gebruikelijke wijze in kennis gesteld. In reactie hierop heeft de provincie aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien tot het geven van een reactie.

Van het vastgestelde bestemmingsplan zullen het waterschap en de provincie tevens in kennis worden gesteld. Daarnaast wordt van de ter inzage legging van het bestemmingsplan zoals gebruikelijk bekendheid gegeven in de lokale krant, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

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.

Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van De Huiskamer met bijbehorende gronden, de ontwikkeling van 3 seniorenwoningen en de ontwikkeling van een 2/1 kapwoning op een perceel waar nu een vrijstaande woning is toegestaan. Voor de ontwikkeling van De Huiskamer met bijbehorende gronden is met de aanvrager een zogenoemde planschade-en exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van dit deel van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door dit deel van de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

De gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de drie seniorenwoningen en het toestaan van een 2/1 kapwoning op gronden waar nu nog een vrijstaande woning gebouwd kan worden. Er zijn voor dit plandeel geen verhaalbare kosten. De kosten die met dit plandeel gemoeid zijn, worden gedekt door de verkoop van de gronden waar de seniorenwoningen gebouwd mogen worden.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 1 september 2020
Nummer: 9 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Manderveen, Manderveenseweg 70-72"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 augustus 2020, nr. 9 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 25 augustus 2020

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

De raad heeft besloten:

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 'Manderveen, Manderveenseweg 70-72' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.MANBPMANDERVEENSWG-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.MANBPMANDERVEENSWG-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;
4. de zienswijze over te nemen conform het bepaalde in de "Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Manderveen, Manderveenseweg 70-72".

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 september 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,



M.J.P. de Vet (plv.)



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