

RAADSVOORSTEL

Datum: 6 oktober 2014

Nummer: 8A

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Albergen, Broekzijdeweg 34".

Voorgesteld raadsbesluit:

- In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen en met de daarin voorgestelde wijziging.
- Het bestemmingsplan "Albergen, Broekzijdeweg 34" gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Het bestemmingsplan "Albergen, Broekzijdeweg 34" heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande woonbestemming op het perceel Broekzijdeweg 34 gewijzigd in een recreatieve bestemming ten behoeve van een groepsaccommodatie. Tegelijkertijd wordt de insectwoning, waarvoor een aparte procedure is doorlopen, in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hierbij zijn de ingebrachte zienswijzen meegewogen.

Aanleiding voor dit voorstel

Op het perceel Broekzijdeweg 34 in Albergen zijn een woning, enkele bijgebouwen en een tennisbaan aanwezig. Deze woonbestemming wil men wijzigen in een recreatieve bestemming om een hoogwaardig groepsverblijf voor maximaal 20 personen te realiseren. Deze verblijfsrecreatieve functie wordt op het bestaande erf in de bestaande bebouwing gerealiseerd. De woonbestemming komt ten goede aan het project voor de bouw van een insectwoning, waarvoor een aparte projectbesluitprocedure is doorlopen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 20 zienswijzen ingediend en geven aanleiding om uw Raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt medewerking verleend aan het plan om de woning Broekzijdeweg 34 te transformeren tot groepsaccommodatie en wordt het projectbesluit waarmee vergunning is verleend voor de realisatie van de insectwoning planologisch vastgelegd in een bestemmingsplan.

Projectbesluit, inhoudelijke behandeling beroep

Op 18 maart 2014 is besloten een projectbesluit te nemen en bouwvergunning te verlenen om de bouw van de insectwoning mogelijk te maken. Tegen dit besluit is beroep ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. Op 1 juli 2014 heeft de rechter uitspraak gedaan en het projectbesluit en de bouwvergunning geschorst. Hierover bent u geïnformeerd middels Raadsbrief 18. De rechter heeft tevens aangegeven de beroepen pas inhoudelijk te willen behandelen in een zitting, nadat een besluit is genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Albergen, Broekzijdeweg 34".

Argumentatie

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 20 zienswijzen ingediend.

Positieve reactie provincie

Op 29 april 2014 is vanuit de Provincie Overijssel aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft om Gedeputeerde Staten te adviseren een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen zijn de ontvangen reacties samengevat en van een reactie voorzien. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Toevoegen voorwaardelijke verplichting

Deze wijziging houdt in dat aan de planregels een voorwaardelijke verplichting wordt toegevoegd, op grond waarvan de nieuwe woning (Insecthuis) niet in gebruik mag worden genomen voordat de bewoning van de oude woning (Broekzijdeweg 34) is beëindigd.

Gezien het beleidsuitgangspunt dat er in het buitengebied per saldo geen woning mag worden toegevoegd is het beëindigen van het gebruik als woning van het pand Broekzijdeweg 34 ruimtelijk relevant en volgens vaste jurisprudentie moet een dergelijke voorwaarde in de planregels worden geborgd. Het opnemen van deze voorwaardelijke verplichting ligt tevens in lijn met de voorwaarden waaronder het projectbesluit is genomen.

Externe communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in Op en Rond de Essen en de Staatscourant ter inzage gelegen. Ook zijn degenen die tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan een inspraakreactie hebben ingediend schriftelijk geïnformeerd.

Financiële paragraaf

Het betreft een particulier initiatief. De uitvoeringskosten zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens is in een overeenkomst vastgelegd dat eventueel uit te keren vergoedingen van planschade eveneens voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Bijlagen

Collegebesluit	I14.031747
Ontwerpbestemmingsplan	I14.033199
Nota van zienswijzen	I14.027559
Zienswijze 1	I14.018476
Zienswijze 2	I14.018847
Zienswijze 3	I14.019851
Zienswijze 4	I14.019852
Zienswijze 5	I14.021063
Zienswijze 6	I14.021064
Zienswijze 7	I14.021065
Zienswijze 8	I14.021333
Zienswijze 9	I14.021330
Zienswijze 10	I14.021331
Zienswijze 11	I14.021328
Zienswijze 12	I14.021332
Zienswijze 13	I14.021327
Zienswijze 14	I14.021329
Zienswijze 15	I14.021554
Zienswijze 16	I14.021758
Zienswijze 17	I14.021626
Zienswijze 18	I14.021759
Zienswijze 19	I14.022386
Zienswijze 20	I14.022126

Voorstel


Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de secretaris, de burgemeester,

drs. ing. G.B.J. Mensink

mr. M.K.M. Stegers

Vergadering presidium op 18 augustus 2014/8 september		
Besluit presidium:	<input checked="" type="checkbox"/>	om advies naar cie. R. en E.
	<input type="checkbox"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="checkbox"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="checkbox"/>	anders, namelijk:

Vergadering cie. R. en E. op 22 september 2014		
Advies aan de raad	<input type="checkbox"/>	advies akkoord te gaan met het voorstel
	<input type="checkbox"/>	advies het voorstel af te wijzen
	<input checked="" type="checkbox"/>	anders, namelijk: PvdA en DC akkoord, VVD/GB en CDA nemen het mee terug in de fractie
Opmerkingen:	Paraaf van de Commissiegriffier:	

Verworpen : CDA, Dorpen Centraal tegen

Concept -
RAADSBESLUIT

MS

gemeente
Tubbergen 

Datum: 6 oktober 2014
Nummer: 8B

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 september 2014,
nr. 8A;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 22 september 2014;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene
wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

- In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, conform de Nota van zienswijzen en met de daarin voorgestelde wijziging.
- Het bestemmingsplan "Albergen, Broekzijdeweg 34" gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 6 oktober 2014

de griffier,
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,
mr. M.K.M. Stegers

Raadsbesluit

Vergadering: 6 oktober 2014

Nummer: 8A

Onderwerp: Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Albergen, Broekzijdeweg 34".

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

OVERWEGENDE:

dat het bestemmingsplan "Albergen, Broekzijdeweg 34" om de navolgende redenen niet voorziet in het belang van een goede ruimtelijke ordening:

I. Strijd met gemeentelijk beleid

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een woonbestemming om binnen het plangebied de bouw van een "insecthuis" – een woning in de vorm van een insect, uitgevoerd in metaal – mogelijk te maken en de bestaande woning op het adres plaatselijk bekend als Broekzijdeweg 34 te herbestemmen voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

De raad overweegt dat het bestemmen van de bestaande woning op het adres plaatselijk bekend als Broekzijdeweg 34 te Albergen ten behoeve van een verblijfsrecreatieve functie, voorziet in de voorwaarde dat een nieuwe woning - in casu het insecthuis - slechts als zodanig in gebruik kan worden genomen, als er elders een woning in het buitengebied komt te vervallen. Bij gebreke daarvan zou een extra woning aan het buitengebied worden toegevoegd. De bestaande woning aan de Broekzijdeweg 34 wordt daarmee ingezet als "compensatiewoning".

De raad overweegt voorts dat het toevoegen van woningen in het buitengebied volgens gemeentelijk beleid mogelijk is met toepassing van de beleidsnotitie "Rood voor rood beleid 2011". Ter compensatie van de sloop van minimaal 1000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing kan volgens dat beleid een bouwkaal voor een woning worden toegekend. Bij terugbouwen elders dan op locatie van de sloop, moet de "rood voor rood" woning aansluiten bij bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. De raad overweegt dat het voorgestelde bestemmingsplan noch is gebaseerd op het Rood voor rood beleid, noch dat overeenkomstige toepassing is gegeven aan het feit dat de te realiseren woning, het insecthuis, aansluit bij bestaande bebouwing.

II. Onvoldoende ruimtelijke waarborgen

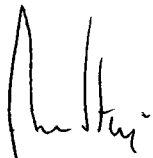
De raad acht onvoldoende verzekerd dat het bestemmen tot een verblijfsrecreatieve functie van de bestaande woning, niet tot de toevoeging van een extra woning in het buitengebied leidt. Het feit dat de bestemming van de bestaande woning wordt gewijzigd in een verblijfsrecreatieve functie, laat onverlet dat beëindiging van het gebruik als woning niet is verzekerd. Alsdan kan het insecthuis niet als woning in gebruik worden genomen. De raad overweegt dat het voorgaande kan leiden tot een ongewenste precedentwerking.

BESLUIT:

het bestemmingsplan "Albergen, Broekzijdeweg 34" niet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 6 oktober 2014


de griffier,
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar


de voorzitter,
mr. M.K.M. Stegers