

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 432153
Datum vergadering: 20 september 2022
Datum voorstel: 25 augustus 2022
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan “Buitengebied, Hardenbergerweg 145 Geesteren”

Voorgesteld raadsbesluit

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 ‘Buitengebied, Hardenbergerweg 145 Geesteren’ met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHARDENBERW145-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.BUIBPHARDENBERW145-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan “Buitengebied, Hardenbergerweg 145 Geesteren” vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de visvijvers en horecapaviljoen en de realisatie van een camperplaats mogelijk.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de visvijvers en horecapaviljoen uit te breiden en om een camperplaats te realiseren.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot de visvijvers en horecapaviljoen uit te breiden en om een camperplaats te realiseren, wordt middels het KGO beleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de uitbreiding van de visvijvers en horecapaviljoen en de realisatie van een camperplaats mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan “Tubbergen Buitengebied 2016 (Veegplan)”, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt door de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Naast de landschappelijke inpassing (basisinspanning) wordt er extra geïnvesteerd in de groene omgeving. De concrete maatregelen en benodigde werkzaamheden worden uiteengezet in het Ruimtelijk kwaliteitsplan, inclusief landschappelijke inpassingsschets.

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering ontstaan. Normaliter wordt uitgegaan van basisbedragen conform de standaardtabel als opgenomen in het KGO beleid van de gemeente, echter vanwege de vergroting van het bestemmingsvlak, een wijziging van de bestemming en een toename van de bouw, dan wel gebruiksmogelijkheden, wordt middels een taxatie de toegenomen waarde bepaald. De waardevermeerdering betreft € 167.933,50.

De voorgenomen ontwikkeling is functioneel aan het buitengebied verbonden. Dus 25% van de waardevermeerdering wordt ingezet voor de compensatie ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kunnen de kosten voor het KGO plan (met een maximum van 10%) worden afgetrokken, evenals de kosten voor het kwaliteitsteam. De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt daardoor afgerond € 37.785,00.

In eerste instantie is nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit nabij het plangebied. Overleg met verschillende partijen heeft niet geleid tot investeringsmogelijkheden, vandaar dat de initiatiefnemer gebruik maakt van de mogelijkheid om het (rest)bedrag in het groenfonds van de gemeente Tubbergen te storten.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

20% van het totaalbedrag (€7.557,-) blijft twee jaar lang beschikbaar voor de handbalvereniging H.V. Stevo te Geesteren. De vereniging kan een verzoek voor uitbetaling bij de gemeente indienen. De gemeente toetst vervolgens de aanvraag en de dan ingediende plannen.

Het restbedrag (€ 30.228,-) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds voor investeringen in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid. Als hierboven genoemde 20% niet binnen twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gebruikt dan komt het geld vrij voor ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente Tubbergen (gemeentelijk groenfonds).

Met deze bedragen wordt de verkregen ontwikkelingsruimte voldoende gecompenseerd.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 grondeigenaar 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

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

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

Raadsbesluit

Datum: 20 september 2022
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan “Buitengebied, Hardenbergerweg 145 Geesteren”

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 september 2022;

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 ‘Buitengebied, Hardenbergerweg 145 Geesteren’ met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHARDENBERW145-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.BUIBPHARDENBERW145-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 september 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,