

## Raadsvoorstel

**Datum vergadering:**

**Datum voorstel:**

**Nummer:** A

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan 'Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)'.

### Voorgesteld raadsbesluit:

Wij stellen uw raad 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 'Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.1413740-vg01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat het plangebied wordt uitgebreid met de locatie waar boscompensatie plaatsvindt, een voorwaardelijke verplichting voor boscompensatie wordt opgenomen en de toelichting op diverse punten wordt aangevuld en geactualiseerd;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de Grootschalige Basiskaart d.d. 25-11-2015 vast te stellen als digitale ondergrond;
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.
4. het beeldkwaliteitsplan Knooperf De Veldboer Langeveen als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

Het bestemmingsplan Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening) en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan hebben als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat het plangebied wordt uitgebreid met de locatie waar boscompensatie plaatsvindt, een voorwaardelijke verplichting voor boscompensatie wordt opgenomen en de toelichting op diverse punten wordt aangevuld en geactualiseerd. Tevens wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

### Aanleiding voor dit voorstel

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van het Knooperf De Veldboer mogelijk te maken, nadat het oorspronkelijke plan is mislukt. Omdat dit alternatieve plan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een herziening noodzakelijk. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om de beoogde kwaliteit te waarborgen.

### Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het bestemmingsplan vormt het planologisch kader op basis waarvan vergunningen kunnen worden aangevraagd en verkregen voor het uitvoeren van het project. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

### Argumentatie

Na voorafgaande publicatie op 1 maart 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 2 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één van de Provincie Overijssel.

De ontvangen zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, die eveneens als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De aanpassingen die worden voorgesteld naar aanleiding van haar zienswijze zijn reeds met de Provincie Overijssel afgestemd. Deze aanpassingen betreffen een aanvulling en actualisatie van de toelichting ten aanzien van de onderwerpen boscompensatie, woningbehoefte/Ladder voor duurzame verstedelijking en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ook wordt de verbeelding uitgebreid met de locatie waar boscompensatie plaatsvindt en wordt deze boscompensatie geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

In de tweede zienswijze wordt eveneens de toets aan de actuele woningbehoefte aangehaald en geeft samen met de reactie van de provincie aanleiding om de toelichting op dit punt te actualiseren. De overige punten geven geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.

### **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.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend en er is geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp.

### **Externe communicatie**

Het Waterschap Vechtstromen en de Provincie Overijssel zijn in kennis gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het Waterschap heeft geen zienswijze ingediend, maar heeft wel de opmerking meegegeven dat ten opzichte van het oorspronkelijke plan het aantal woningen toeneemt. Hierdoor neemt ook de afvoer van afvalwater (DWA) en hemelwater (HWA) toe. Het rioolstelsel en de bergingsvoorziening dienen wel voldoende capaciteit te hebben om deze extra waterstromen te kunnen verwerken. Met deze opmerkingen wordt bij de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden.

Van de Provincie Overijssel is een zienswijze ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nadere afstemming met de provincie Overijssel plaatsgevonden en zijn aanpassingen overeengekomen. In de bijgevoegde nota zienswijzen wordt hierop nader ingegaan.

### **Financiële paragraaf**

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op basis waarvan eventuele uit te keren vergoedingen van planschade voor zijn rekening komen en kostenverhaal is verzekerd.

### **Bijlagen**

Bestemmingsplan	116.073710
Beeldkwaliteitsplan	116.073727
Reactienota zienswijzen	116.072831
Zienswijze 1	116.030089
Zienswijze 2	116.026435
Zienswijze 2, aanvulling	116.032511

### **Voorstel**

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,  
de secretaris de burgemeester

{GERARDM}  
drs. ing. G.B.J. Mensink

{MERVYNS}  
mr. M.K.M. Stegers

Vergadering presidium	
Besluit presidium:	<input checked="" type="radio"/> om advies naar commissie <input type="radio"/> rechtstreeks naar raad ter besluitvorming <input type="radio"/> naar raad ter kennisname <input type="radio"/> anders, namelijk:

Vergadering commissie Ruimte en Economie op 6 december 2016	
Advies aan de raad	<input type="radio"/> advies akkoord te gaan met het voorstel <input type="radio"/> advies het voorstel af te wijzen <input type="radio"/> anders, namelijk: <i>bespreekstuk</i>
Opmerkingen: Paraaf commissiegriffier	

## Raadsbesluit

**Datum:** 12 december 2016

**Nummer:** B

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan 'Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)'.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2016, nr. ....

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 6 december 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

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 'Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.1413740-vg01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat het plangebied wordt uitgebreid met de locatie waar boscompensatie plaatsvindt, een voorwaardelijke verplichting voor boscompensatie wordt opgenomen en de toelichting op diverse punten wordt aangevuld en geactualiseerd;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de Grootschalige Basiskaart d.d. 25-11-2015 vast te stellen als digitale ondergrond;
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.
4. het beeldkwaliteitsplan Knooperf De Veldboer Langeveen als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2016,

De raadsgriffier

De voorzitter

{HEL GAL}

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

{MER VYNS}

mr. M.K.M. Stegers