

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 379052
Datum vergadering: 20 december 2022
Datum voorstel: 1 november 2022
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Westermatenweg 8b Haarle en Veeneggeweg 24 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, Westermatenweg 8b Haarle en Veeneggeweg 24 Geesteren" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPWESTM8VEENE24-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.BUIBPWESTM8VEENE24-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woning, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen;
5. om de zienswijze niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Westermatenweg 8b Haarle en Veeneggeweg 24 Geesteren" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van de rood voor rood regeling één extra woning te realiseren aan de Westermatenweg 8b te Haarle. Voor de nieuw te bouwen woning wordt het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er is één zienswijze ingekomen op het plan. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen op de locaties Westermatenweg 8b te Haarle en Veeneggeweg 24 te Geesteren. Dit omdat de agrarische bedrijfsgebouwen op deze locaties geen functie meer hebben. Op beide locaties wordt in totaal 1.284m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De woning wordt gerealiseerd aan de Westermatenweg 8b te Haarle. Op dit perceel zijn nu een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zonder bedrijfswoning.

Het perceel Veeneggeweg 24 heeft eerder deelgenomen aan de Schuur voor Schuur regeling. Op basis hiervan moet één schuur op het erf gesloopt worden. Met het huidige rood voor rood plan worden twee overige landschap ontsierende schuren op het erf nu ook gesloopt.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid. Er wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en het investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Rood voor rood beleid 2014:

Begin 2022 is er nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld (Buitengebied met kwaliteit) waarin ook het rood voor rood beleid uit 2014 is meegenomen. In de overgangsbepaling van het nieuwe beleid is opgenomen dat indien er binnen drie maanden na vaststelling van het beleid (25 januari 2022) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, deze nog onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in dit geval sprake. Het project kan zodoende nog onder het rood voor rood beleid 2014 afgehandeld worden.

Ter compensatie van de sloop van tenminste 1.000m² aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd. Op beide locaties samen wordt in totaal 1.284m² gesloopt. Van deze sloopoppervlakte wordt 50m² buiten de regeling gelaten om terug te kunnen bouwen aan de Veeneggeweg 24. De totale oppervlakte die ingezet wordt bedraagt zodoende 1.234m². Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm. Ook wordt voldaan aan de voorwaarden dat gebouwen landschap ontsierend moeten zijn en tenminste 5 jaar voor deelname aan de rood voor rood regeling opgericht moeten zijn. De compensatiewoning wordt teruggebouwd op de slooplocatie aan de Westermatenweg 8b.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemers hebben het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan, met daarin de erfopzet en het landschapsontwerp voor beide locaties. Het plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Woonvisie:

Voor het plan was in een eerder stadium reeds ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma voor het buitengebied op basis van een akkoord bevonden principeverzoek. Het plan past zodoende binnen de woningbouwaantallen voor het buitengebied.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Westermatenweg 8b Haarle en Veeneggeweg 24 Geesteren' opgesteld.

In het bestemmingsplan wordt aan de Westermatenweg 8b het huidige agrarische bouwvlak met functieaanduiding voor een intensieve veehouderij gewijzigd in een woonbestemming met de mogelijkheid voor het bouwen van een woning. Aan de Veeneggeweg 24 wordt het huidige agrarische bouwvlak omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van de bestaande woning. De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en de te treffen landschapsmaatregelen, is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijze:

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. Naar aanleiding daarvan is er een gezamenlijk gesprek geweest met alle betrokken partijen. Dit heeft echter niet tot een oplossing geleid. In overleg met de betrokkenen is daarom afgesproken om de zienswijze inhoudelijk te behandelen.

De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning wordt het standaard rood voor rood beeldkwaliteitsplan toegepast. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

N.v.t.

Externe communicatie

De indiener van de zienswijze wordt op de hoogte gesteld van de aan de raad voorgestelde afhandeling van de zienswijze en het uiteindelijke raadsbesluit.

Van het vastgestelde plan wordt kennisgegeven 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

ing. J.L.M. Scholten

de waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 20 december 2022
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Westermatenweg 8b Haarle en Veeneggeweg 24 Geesteren

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, nr. A;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

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, Westermatenweg 8b Haarle en Veeneggeweg 24 Geesteren" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPWESTM8VEENE24-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.BUIBPWESTM8VEENE24-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woning, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen;
5. om de zienswijze niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2022

De raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,