

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 888056
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 13 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Uelserweg 161-161a Mander en Arkeweg 5-7 Tubbergen'

Voorgesteld raadsbesluit

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 'Buitengebied, Uelserweg 161-161a Mander en Arkeweg 5-7 Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPUELW161ARKEW7-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.BUIBPUELW161ARKEW7-VG01 vast te stellen;
3. 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, Uelserweg 161-161a Mander en Arkeweg 5-7 Tubbergen' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woning aan de Uelserweg 161-161a te Mander te splitsen in twee afzonderlijke woningen door toepassing van rood voor rood aan de Arkeweg 5-7 te Tubbergen. Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een woning aan de Uelserweg 161-161a te Mander te splitsen in twee afzonderlijke woningen door toepassing van rood voor rood aan de Arkeweg 5-7 te Tubbergen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid Buitengebied met Kwaliteit, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Op het perceel Uelserweg 161-161a in Mander staat een uit 1870 daterende karakteristieke Saksische woonboerderij. In 2005 is een bouwvergunning verleend voor de interne verbouwing van de boerderij. Hierbij is een woning met inwoning toegestaan. De totale inhoud van het pand bedraagt ca. 2.800m³.

Om het gebouw in goede staat te houden dient er geïnvesteerd te worden in duurzaamheidsmaatregelen, brandwerende maatregelen en het verwijderen van asbest. Het splitsen van de woning in twee afzonderlijke woningen maakt het afzonderlijk financieren van beide gedeeltes mogelijk waardoor er investeringen kunnen worden gedaan. Dit komt de instandhouding van dit historische pand ten goede.

Gezien de inhoud, ligging, erfindeling en woningindeling is het goed mogelijk om het pand te splitsen. Hiervoor dient er wel een tweede woonrecht toegekend te worden aan het pand. Voor het toekennen van dit extra woonrecht wil de initiatiefnemer in lijn met de rood voor rood regeling voormalige agrarische bedrijfsgebouwen slopen op het perceel Arkeweg 5-7 in Tubbergen.

Aan de Arkeweg was in het verleden een varkenshouderij gevestigd. In de huidige situatie zijn er twee woningen en meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen hebben een totale oppervlakte van ca. 1.837m². Hiervan wil men 1.264m² slopen. Van de resterend 573m² wil men 350m² behouden als bijgebouw bij Arkeweg 7 en 223m² bij Arkeweg 5.

Met het plan wordt beoogd om op het perceel Uelserweg 161-161a een bestaande woning met inwoning te bestemmen tot twee aparte, aaneen gebouwde, woningen. Hier voorziet het beleid niet in. Voor het toekennen van een tweede woonrecht kan wel aangesloten worden bij het beleid voor het realiseren van een nieuwe woning in het buitengebied (rood voor rood). In hoofdlijn geldt dat ter compensatie van de sloop van tenminste 1.200m² aan landschap ontsierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit, één extra woning mag worden gerealiseerd.

In eerste instantie was de initiatiefnemer voornemens om deze volledige oppervlakte in te brengen voor deze ontwikkeling. Op basis hiervan is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In de tussentijd heeft de initiatiefnemer echter verzocht of een lagere sloopoppervlakte toegepast kan worden. Dit mede in verband met de uitvoerbaarheid van het plan.

Aangezien het hier gaat om het intern splitsen van een karakteristieke boerderij, wat de instandhouding van het waardevolle gebouw ten goede komt en waarbij er geen sprake is van een uitbreiding van het pand, wordt maatwerk geschikt geacht in die zin dat de helft van de reguliere sloopnorm voor het realiseren van een extra woning (600m²) wordt ingezet voor deze specifieke ontwikkeling. De gehele oppervlakte dient nu echter wel reeds gesloopt te worden.

De resterende sloopmeters (600m²) kunnen dan in een later stadium ingezet worden voor een andere ontwikkeling waarvoor een sloopcompensatie benodigd is. Hiervoor wordt een termijn van 2 jaar waarbinnen een concreet plan moet worden ingediend aanvaardbaar gevonden en per brief vastgelegd. Wanneer niet aan deze termijn wordt voldaan kunnen de sloopmeters niet alsnog worden ingezet.

Op de slooplocatie Arkeweg 5-7 wordt in totaal 1.264m² bebouwing gesloopt. De te slopen gebouwen betreffen allemaal landschap ontsierende gebouwen die tevens voorzien zijn van asbest. Van deze sloopoppervlakte wordt nu 600m² ingezet voor de woningsplitsing aan de Uelserweg. 64m² wordt ingezet om hier tevens een extra bijgebouw met dezelfde oppervlakte te realiseren.

Op de slooplocatie wil men enkele gebouwen laten staan. Het betreft twee met pannen gedekte, niet-landschap ontsierende bijgebouwen bij de Arkeweg 5 (gezamenlijk ca. 220m²) en één landschap ontsierende schuur met asbest bij de Arkeweg 7 (ca. 350m²). Men is voornemens om deze schuur te verfraaien (o.a. asbest verwijderen) zodat deze niet meer landschap ontsierend is. Mede gezien het voorgenomen gebruik van dit gebouw, als werkplaats en werktuigenstalling voor het beheer van de nog in bezit zijnde gronden (7ha landgoed), wordt dit acceptabel gevonden.

Bestemmingsplan

Omdat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Uelserweg 161-161a Mander en Arkeweg 5-7 Tubbergen" is opgesteld om de woningsplitsing mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan wordt voor de Uelserweg 161-161a geregeld dat hier nu twee aaneen gebouwde woningen aanwezig mogen zijn in plaats van één woning. Voor de Arkeweg 5 en 7 wordt de huidige woonbestemming verkleind tot rondom het overblijvende erf na de sloop. De sloop van de schuren, de uitvoering van het opgestelde ruimtelijk kwaliteitsplan en de maatregelen om de te behouden schuur te verfraaien zijn vastgelegd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

Aanpassingen bestemmingsplan

Er zijn enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting is omschreven dat 600m² van de sloopoppervlakte wordt ingezet voor de ontwikkeling. Daarnaast zijn, om te verduidelijken dat aan de Uelserweg straks twee afzonderlijke woningen zijn toegestaan, op de verbeelding nu twee aparte bestemmingsvlakken opgenomen in plaatst van één met de aanduiding dat er twee hoofdgebouwen zijn toegestaan. De regels zijn op basis hiervan ook enigszins aangepast. Vanwege de aanpassingen aan de verbeelding en regels dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter

niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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 wel een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

Externe communicatie

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 26 maart 2024
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Uelserweg 161-161a Mander en Arkeweg 5-7 Tubbergen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 5 maart 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;

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 'Buitengebied, Uelserweg 161-161a Mander en Arkeweg 5-7 Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPUELW161ARKEW7-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.BUIBPUELW161ARKEW7-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,