

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 892248
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 5 maart 2024
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan Zondermansweg 8 Albergen / Langemaatsweg 16 Manderveen

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 'Zondermansweg 8 Albergen / Langemaatsweg 16 Manderveen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPZONDERMANSW8-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.BUIBPZONDERMANSW8-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 'Zondermansweg 8 Albergen / Langemaatsweg 16 Manderveen' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een vergroting van de woonbestemming conform de feitelijke situatie en op het toestaan van 156 m² aan extra bijgebouwen op het perceel aan de Zondermansweg 8 te Albergen. Voor de extra vierkante meters wordt op het perceel aan de Langemaatsweg 16 te Manderveen in totaal 212 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om middels de Schuur voor Schuur regeling uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', aan de Langemaatsweg 16 in totaal 212 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen. Dit biedt de mogelijkheid om aan de Zondermansweg 8 een hoeveelheid van 156 m² aan extra bijgebouwen te realiseren.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. Het beleid voorziet in de mogelijkheid tot het vergroten van de woonbestemming en in de mogelijkheid tot het toevoegen van vierkante meters aan bijgebouwen middels Schuur voor Schuur. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is voor de sloop- en bouwlocatie een erfinrichtingsplan gemaakt.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' de woonbestemming te vergroten en extra vierkante meters aan bijgebouwen toe te staan aan de Zondermansweg 8, door sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Langemaatsweg 16. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

Middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' kunnen de vierkante meters aan bijgebouwen bij een woning worden vergroot en kan een woonperceel worden uitgebreid.

Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning

In het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' is onder artikel 3.2 'Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning' de mogelijkheid opgenomen om de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning uit te breiden. De uitbreiding moet plaatsvinden binnen de woonbestemming en er gelden een aantal voorwaarden:

1. Extra m² bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de bouw-/sloopverhouding conform artikel 3.2;
2. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
3. Landschapsontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
4. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
5. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
6. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop;
7. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

Ad 1. Voor de bouw van 156 m² aan extra bijgebouwen aan de Zondermansweg 8 te Albergen, wordt aan de Langemaatsweg 16 in Manderveen 212 m² aan asbesthoudende landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit is conform de bouw-/sloopverhouding;

Ad 2. De te slopen schuren zijn legaal of voor 1998 opgericht;

Ad 3. Sloop van landschapsontsierende veldschuren is niet van toepassing;

Ad 4. De schuur die wordt ingezet voor de sloop meters wordt in zijn geheel gesloopt;

Ad 5. Er worden enkel volledige schuren ingezet;

Ad 6. Er is geen sprake van sloop van een karakteristiek en/of cultuurhistorisch waardevol gebouw;

Ad 7. De planologische bouwmogelijkheden worden voor beide locaties aangepast naar de nieuwe situatie.

Dit wordt opgenomen binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

Uitbreiden woonperceel

Voor het uitbreiden van een woonperceel met de functie (bestemming) 'Wonen' gelden de volgende voorwaarden:

1. Alleen toegestaan wanneer dit nodig is om extra bebouwing of een betere erfopzet te kunnen realiseren of indien noodzakelijk in verband met een optimale situering van gebouwen voor zonnepanelen op het dak;
2. Alleen toegestaan wanneer er geen reële mogelijkheden zijn om het bestaande woonperceel met gelijkblijvende oppervlakte te verschuiven;
3. Alleen de reële noodzakelijke uitbreidingsruimte ten behoeve van een goede erfopzet wordt toegestaan.

Ad 1. De vergroting van de woonbestemming aan de Zondermansweg 8 is nodig om de feitelijke situatie planologisch kloppend te maken;

Ad 2. Er zijn geen mogelijkheden om het bestaande woonperceel met gelijkblijvende oppervlakte te verschuiven;

Ad 3. De woonbestemming wordt enkel vergroot om de feitelijke situatie planologisch kloppend te maken. De vergroting gaat niet gepaard met extra bebouwing in het buitengebied. De vergroting heeft geen belemmeringen voor omliggende (agrarische) functies en wordt landschappelijk ingepast.

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.

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, 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, 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.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Externe communicatie

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

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

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: 23 april 2024
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan Zondermansweg 8 Albergen / Langemaatsweg 16 Manderveen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 april 2024;

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;

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 'Zondermansweg 8 Albergen / Langemaatsweg 16 Manderveen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPZONDERMANSW8-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.BUIBPZONDERMANSW8-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 23 april 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,