

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 22 mei 2017
Datum voorstel: 11 april 2017
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, B. Meenweg 5-7 Fleringen.

Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld 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 'Buitengebied, B. Meenweg 5-7 Fleringen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBMEEN-WEG5EN7-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBMEEN-WEG5EN7-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.
4. het beeldkwaliteitsplan 'B. Meenweg 5-7 Fleringen' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan NL.IMRO.0183.BUIBPBMEEN-WEG5EN7-VG01 vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande tweede bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande inpandige tweede bedrijfswoning mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Op het perceel B. Meenweg 5-7 is een meermans agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, gecombineerd in één gebouw. Alle bewoners zijn actief op het bedrijf: ouders, oom en zoon. De huidige combinatie van twee bedrijfswoningen in één pand voldoet niet voor een prettige, toekomst bestendige woonsituatie voor de eigenaren van het bedrijf. Om een goede woonsituatie te kunnen creëren wordt één van de twee woningen verplaatst en als vrijstaande woning 'herbouwd' aan de overzijde van de weg en wordt de bestaande woning omgezet naar één woning met inwoning. Om dit planologisch mogelijk te maken heeft initiatiefnemer verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Vastgesteld bestemmingsplan zodat de bouw van een vrijstaande tweede bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande inpandige tweede bedrijfswoning planologisch mogelijk is. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van de gebouwen aanvragen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de bouw van een vrijstaande tweede bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande inpandige tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Binnen het bestaande bouwvlak is er geen geschikte locatie voor een nieuwe bedrijfswoning. De woning komt op korte afstand (10 meter) van en parallel aan de weg te staan en krijgt naar huidig inzicht een 'kapschuurmodel'. Het model van de woning refereert daarmee aan het erf waar het onderdeel van wordt en aan de kapschuur die hier recentelijk is gesloopt. De gewenste vormgeving van de woning is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en vormt het toetsingskader bij de vergunningaanvraag voor de

bouw van de woning. Door de situering en de vorm van de woning blijft er een duidelijke relatie met het bestaande erf. Tenslotte is er voor gekozen om door middel van de locatiekeuze van beplanting te benadrukken dat het om één erf gaat. Deze landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan geborgd.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

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.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan 'B. Meenweg 5-7 Fleringen' 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.

Externe communicatie

Er is een openbare voorbereidingsprocedure gevoerd. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Financiële paragraaf

Het betreft een particulier plan dat door initiatiefnemer zelf wordt gefinancierd.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- belanghebbenden die hun zienswijze tijdig naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen;
- belanghebbenden die het niet eens zijn met de door de raad aangebrachte wijzigingen.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Buitengebied, B. Meenweg 5-7 Fleringen (I17.019619)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de secretaris de burgemeester
{GERARDM} {WILMIENH}
drs. ing. G.B.J. Mensink W.A.M. Haverkamp-Wenker

Vergadering presidium op 18 april 2017

Besluit presidium:

0 om advies naar cie. R. en E.

0 rechtstreeks naar raad ter besluitvorming

0 naar raad ter kennisname

0 anders, namelijk:

Vergadering cie. R. en E. op 8 mei 2017

0 Advies aan de raad

0 advies akkoord te gaan met het voorstel

0 advies het voorstel af te wijzen

0 anders, namelijk:

0 Paraaf van de commissiegriffier:

0 Opmerkingen:

Raadsbesluit

Datum vergadering: 22 mei 2017
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, B. Meenweg 5-7 Fleringen.

De raad van de gemeente Tubbergen,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 april 2017, nr. ;
gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 8 mei 2017;
gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

Besluit:

De raad wordt voorgesteld 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 'Buitengebied, B. Meenweg 5-7 Fleringen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBMEEN-WEG5EN7-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBMEEN-WEG5EN7-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.
4. het beeldkwaliteitsplan 'B. Meenweg 5-7 Fleringen' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2017

De raadsgriffier,
{HEL GAL}
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar,

De voorzitter
{WILMIENH}
W.A.M. Haverkamp-Wenker