

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 16849
Datum vergadering: 9 juli 2018
Datum voorstel: 12 juni 2018
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Oldenzaalseweg 144 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 "Oldenzaalseweg 144 Fleringen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZLSEW144-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. 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.
3. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Oldenzaalseweg 144 Fleringen" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van een rood voor rood project mogelijk. Er wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt waarvoor ter plekke één compensatiewoning gerealiseerd wordt. Voor de nieuw te bouwen woning wordt het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Oldenzaalseweg 144 te Fleringen. Op het perceel wil men 210 m² landschap ontsierende gebouwen slopen, een extra woning bouwen en het geheel landschappelijk inpassen. De benodigde extra sloopmeters om te voldoen aan de sloopnorm van 1.000 m² komen van de Verlengde Broekdijk 16 te Kloosterhaar (gemeente Hardenberg). Hier is 1.181 m² gesloopt, waarmee de totale sloopoppervlakte van het plan 1.391 m² bedraagt.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het toepassen van de rood voor rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er worden landschap ontsierende schuren gesloopt en een nieuwe woning gebouwd. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast.

Argumentatie

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Oldenzaalseweg 144 te Fleringen. Op het perceel wil men 210 m² landschap ontsierende gebouwen slopen, een extra woning bouwen en het geheel landschappelijk inpassen. De benodigde extra sloopmeters om te voldoen aan de sloopnorm van 1.000 m² komen van de Verlengde Broekdijk 16 te Kloosterhaar (gemeente Hardenberg). Hier is 1.181 m² gesloopt, waarmee de totale sloopoppervlakte van het plan 1.391 m² bedraagt.

Rood voor rood beleid:

Het beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 1.000m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen op (één van) de slooplocatie(s). Hier wordt aan voldaan. Het beleid maakt het daarnaast ook mogelijk om sloopmeters uit andere gemeenten te gebruiken.

Gebleken is dat de initiatiefnemers na de positieve reactie op een ingediend principeverzoek de schuur in de gemeente Hardenberg reeds gesloopt hebben. Het gemeentelijke rood voor rood beleid zegt dat reeds gesloopte gebouwen niet in aanmerking komen voor rood voor rood. Het moment van toetsen hieraan is in principe het moment van vaststelling van het bestemmingsplan in de raad. Op dat moment zal hier dus niet aan voldaan worden.

De voortijdige sloop van het gebouw is echter in overleg en met overeenstemming met de gemeente Hardenberg gedaan. Dit vanwege de slechte staat van het gebouw. Voortijdig slopen is, onder omstandigheden, mogelijk volgens hun werkwijze. Dit heeft Hardenberg ook per brief bevestigd.

Gezien het bovenstaande kan besloten worden om gemotiveerd afwijken van het beleid voor onderhavig plan met betrekking tot de voortijdige sloop. Dit omdat;

1. de schuur pas gesloopt is na behandeling van het principeverzoek;
2. de sloopoppervlakte bekend is;
3. er een taxatierapport van de schuur aanwezig is met de benodigde gegevens om de rood voor rood berekening te kunnen maken;
4. de gemeente Hardenberg ingestemd heeft met de voortijdige sloop.

Het bovenstaande is door de verantwoordelijke portefeuillehouder reeds eerder afgestemd met de verschillende fractievoorzitters. Zij hebben hierop positief gereageerd, waarna de bestemmingsplanprocedure is gestart.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het plan wijzigt de huidige agrarische bedrijfsbestemming in twee aparte woonbestemmingen, één voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. De uitvoering van het rood voor rood plan is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hiervoor is ook een rood voor rood overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen wordt uw raad worden voorgesteld om het plan vast te stellen.

Met de gemeente Hardenberg is reeds afgestemd dat de bestemmingsplanprocedures in beide gemeenten (in Hardenberg voor het verwijderen van de bouwmogelijkheden) gelijktijdig doorlopen zullen worden.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van rood voor rood plannen is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld door Het Oversticht. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij alle rood voor rood plannen vastgesteld. 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 zienswijzen ingediend.

Externe communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële paragraaf

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 initiatiefnemer gesloten.

Uitvoering

-

Evaluatie

-

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

-

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

drs. ing. G.B.J. Mensink

de burgemeester

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 9 juli 2018
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Oldenzaalseweg 144 Fleringen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2018, nr. A;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 2 juli 2018;

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 "Oldenzaalseweg 144 Fleringen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZLSEW144-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. 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.
3. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,