

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 45166
Datum vergadering: 23 september 2019
Datum voorstel: 16 juli 2019
Nummer: 13A
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Walboersweg 62-64 Harbrinkhoek"

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 "Walboersweg 62-64 Harbrinkhoek" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPWALBRSWG6264-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code NL.IMRO.0183.BUIBPWALBRSWG6264-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 jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen voor de nieuwe woningen.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Walboersweg 62-64 Harbrinkhoek" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project mogelijk. Tegen de plannen zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is er vanuit planologisch oogpunt nog een wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Walboersweg 62-64 te Harbrinkhoek. Op het perceel wordt 3.887 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt, waarvoor men ter plekke drie extra woningen wil realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het toepassen van de rood voor rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Rood voor rood beleid:

Het plan past binnen de gemeentelijke rood voor rood regeling. Dit beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 1.000m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. Wanneer er een veelvoud van de sloopnorm wordt gesloopt (zoals in dit geval: 3 x 1.000m²) kunnen, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, er extra bouwkvavels worden verkregen. Daarvan is in deze situatie sprake.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Walboersweg 62-64 Harbrinkhoek" aangeleverd. De huidige agrarische bedrijfsbestemming, voor een intensief agrarisch bedrijf, wijzigt in een woonbestemming. Hierbinnen worden, naast de bestaande dubbele woning, drie extra woningen mogelijk gemaakt. Bij elke woning is 100m² aan bijgebouwen toegestaan.

De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is verder een extra bouwregel opgenomen op basis waarvan nader onderzoek gevraagd kan worden om een geconstateerde bodemverontreiniging onder een werkplaats verder te onderzoeken. Hiervoor is gekozen zodat dit onderzoek, waarvoor eerst een werkplaats gesloopt moet worden, geëist kan worden nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond en de omgevingsvergunning

voor de woningen wordt aangevraagd. Op dat moment kan de te slopen bebouwing daadwerkelijk ingezet worden voor rood voor rood en kan men tot sloop overgaan.

Gewijzigde vaststelling:

Het bestemmingsplan heeft zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er nog een aanpassing doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande woningen, Walboersweg 62 en 64, worden voorzien van een bouwvlak en de aanduiding "twee aaneen". Dit om te verduidelijken dat het, conform de vergunde situatie, gaat om twee aaneengebouwde woningen.

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 uw raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt het standaard Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materialisering van de te bouwen gebouwen door criteria te geven voor bijvoorbeeld typologie, volume, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is geen aanleiding om het plan aan te passen.

Geen exploitatieplan:

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 en het verhalen van eventuele planschade wordt in de rood voor rood overeenkomst met de initiatiefnemers geregeld. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Externe communicatie

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

Financiële paragraaf

N.v.t.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

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

Raadsbesluit

Datum: 23 september 2019
Nummer: 13B
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Walboersweg 62-64 Harbrinkhoek"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 juli 2019, nr. 13A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 september 2019;

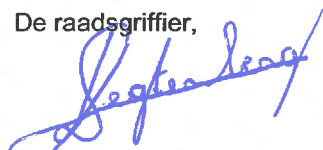
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

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 "Walboersweg 62-64 Harbrinkhoek" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPWALBRSWG6264-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code NL.IMRO.0183.BUIBPWALBRSWG6264-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 jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen voor de nieuwe woningen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 september 2019,

De raadsgriffier,



mr. L. Legtenberg

De voorzitter,



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

