

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 377433
Datum vergadering: 12 juli 2022
Datum voorstel: 7 juni 2022
Nummer: 7 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Haarbrinksweg 62 Geesteren"

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 "Buitengebied, Haarbrinksweg 62 Geesteren" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHAARBRINKSW62-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.BUIBPHAARBRINKSW62-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woning, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Haarbrinksweg 62 Geesteren" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een extra woning te realiseren aan de Haarbrinksweg 62 te Geesteren op basis van het rood voor rood beleid 2014. Op het perceel wordt 1.012m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt en geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Voor de nieuw te bouwen woning wordt het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om één extra woning te realiseren aan de Haarbrinksweg 62 te Geesteren middels toepassing van het rood voor rood beleid. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn landschap ontsierend en hebben geen vervolgfunctie.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid uit 2014. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en het investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Rood voor rood beleid 2014:

Begin 2022 is er nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld (Buitengebied met kwaliteit) waarin ook het rood voor rood beleid uit 2014 is meegenomen. In de overgangsbepaling van het nieuwe beleid is opgenomen dat indien er binnen drie maanden na vaststelling van het beleid (25 januari 2022) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, deze nog onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in dit geval sprake. Het project kan zodoende nog onder het rood voor rood beleid 2014 afgehandeld worden.

Ter compensatie van de sloop van tenminste 1.000m² aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd. Op de locatie aan de Haarbrinksweg 62 te Geesteren wordt een totale oppervlakte van ca. 1.012m² gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm. Ook wordt voldaan aan de voorwaarden dat gebouwen landschap ontsierend moeten zijn en tenminste 5 jaar voor deelname aan de rood voor rood regeling opgericht moeten zijn. De compensatiewoning wordt teruggebouwd op de slooplocatie.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemer heeft het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de erfopzet en het landschapsontwerp. Op de locatie worden onder andere meerdere bomen aangeplant. De compensatiewoning vormt één erf met de bestaande woning. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt ook plaats via de huidige toegangsweg naar het erf. De asfaltverharding van deze weg wordt vervangen door

gebakken klinkers. Het rood voor rood plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Woonvisie:

Voor het plan was in een eerder stadium reeds ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma voor het buitengebied op basis van een akkoord bevonden principeverzoek. Het plan past zodoende binnen de woningbouwaantallen voor het buitengebied.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Haarbrinksweg 62 Geesteren' opgesteld.

In het bestemmingsplan wordt, naast de bestaande woning, de bouw van één extra woning met 100m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt. De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en de te treffen landschapsmaatregelen, is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning wordt het standaard rood voor rood beeldkwaliteitsplan toegepast. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

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 een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

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

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 12 juli 2022
Nummer: 7 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Haarbrinksweg 62 Geesteren"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 juni 2022, nr. 7 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 5 juli 2022

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

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 "Buitengebied, Haarbrinksweg 62 Geesteren" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHAARBRINKSW62-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.BUIBPHAARBRINKSW62-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woning, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 juli 2022

de griffier,



H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,



Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker