

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 887888
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 13 februari 2024
Nummer: 9 A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Kloosteresweg 7 en 9 Tubbergen'

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 'Buitengebied, Kloosteresweg 7 en 9 Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPKLSTRSWG7EN9-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPKLSTRSWG7EN9-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Rood voor rood Kloosteresweg 7-9 Tubbergen' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijze niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Kloosteresweg 7 en 9 Tubbergen' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels de rood voor rood regeling twee extra woningen te realiseren aan de Kloosteresweg 7 en 9 te Tubbergen. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien of het plan te wijzigen. Wel worden er nog twee andere aanpassingen doorgevoerd. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt het rood voor rood beeldkwaliteitsplan toegepast.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om twee extra woningen te realiseren aan de Kloosteresweg 7 en 9 te Tubbergen middels toepassing van rood voor rood. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn landschap ontsierend en hebben geen vervolfunctie.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

De locatie betreft een agrarisch bedrijf bestaande uit twee bedrijfswoningen en diverse bedrijfsopstallen. De totale oppervlakte aan landschap ontsierende gebouwen bedraagt ca. 2.800m². Daarnaast is er sprake van één bedrijfsgebouw welke niet landschap ontsierend is. De oppervlakte daarvan bedraagt ca. 215m². Van de sloopoppervlakte wil men 2.400m² inzetten om op de locatie twee extra woningen te realiseren middels rood voor rood. De overige 400m² wil men inzetten om bij de bestaande woningen een extra bijgebouw te realiseren.

Beleid Buitengebied met kwaliteit

Voor het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied geldt paragraaf 3.5 uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. In hoofdlijn geldt dat ter compensatie van de sloop van tenminste 1.200m² aan vergunde landschap ontsierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit, een extra woning mag worden gerealiseerd.

- Sloopoppervlakte

Op de locatie wordt in totaal ca. 2.800m² bebouwing gesloopt. Voldaan wordt aan de voorwaarden dat het moet gaan om alleen legaal opgerichte, of aanwezig voor 1998, landschap ontsierende gebouwen. Van de totale sloopoppervlakte wil men 2.400m² inzetten om twee extra woningen te realiseren. Dit past in het beleid.

- Terugbouwlocatie

Uitgangspunt van het beleid is dat compensatiewoningen teruggebouwd worden op de slooplocatie. Hier wordt aan voldaan. Het opgestelde erfinrichtingsplan, met de erfopzet en de landschapsmaatregelen, is getoetst en akkoord bevonden door het kwaliteitsteam.

- Te behouden gebouwen

Op de locatie wil men, naast de twee bestaande woningen en een bijgebouw, één bedrijfsgebouw van ca. 215m² laten staan. Dit betreft een niet-landschap ontsierende schuur. Dit gebouw hoeft op basis van het beleid dan ook niet gesloopt te worden. Het gebouw zal gebruikt worden als bijgebouw bij de te behouden woning.

- Terug te bouwen gebouwen

De 400m² boven de sloopnorm wil men inzetten om bij de bestaande woning nr. 9 150m² extra aan bijgebouwen te kunnen realiseren en bij de bestaande woning nr. 7 100m². Dit past binnen het beleid.

Woonvisie

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

Bestemmingsplan

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de initiatiefnemer het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Kloosteresweg 7 en 9 Tubbergen' aangeleverd.

In het bestemmingsplan wordt het huidige agrarische bouwvlak met functieaanduiding voor een intensieve veehouderij gewijzigd in vier woonbestemmingen; twee voor de bestaande woningen en twee voor de nieuwe woningen. 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.

Zienswijze

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Hierin wordt gevraagd om uit te sluiten dat de bewoners van de nieuwe woningen bezwaar kunnen maken tegen alle voorkomende werkzaamheden en/of vergunningaanvragen ten behoeve van het perceel van reclamant. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de Reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage. Conclusie is dat de zienswijze geen aanleiding geeft om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien of het plan te wijzigen.

Aanpassing bestemmingsplan

Er zijn twee aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd. De eerste aanpassing betreft het opnemen van extra beplanting tussen de oostelijke compensatiewoning en de burens in het ruimtelijk kwaliteitsteam. Dit na overleg tussen beide partijen. De hier opgenomen aanduiding voor het realiseren van een bijgebouw wordt hierdoor iets opgeschoven. De tweede aanpassing betreft het enigszins vergroten van de woonbestemming bij de bestaande woning zodat er voldoende ruimte is om de hier toegestane oppervlakte aan bijgebouwen te kunnen realiseren. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is hier ook op aangepast voor wat betreft de locatie van de nieuwe beplanting. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Reactienota zienswijzen. Door deze aanpassingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

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 planologisch wenselijke 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 relevante belangen, 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.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen 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 de wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen. 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.

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 wel een overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

Externe communicatie

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de aan de raad voorgestelde behandeling van de zienswijze en van het uiteindelijke besluit.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Niet van toepassing.

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: 26 maart 2024
Nummer: 9 B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Kloosteresweg 7 en 9 Tubbergen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024, nr. 9 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 5 maart 2024

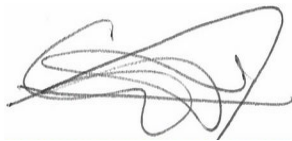
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

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 'Buitengebied, Kloosteresweg 7 en 9 Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPKLSTRSWG7EN9-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPKLSTRSWG7EN9-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Rood voor rood Kloosteresweg 7-9 Tubbergen' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijze niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024

de waarnemend griffier,



A.C. van Eck

de voorzitter,



drs. A.H. Postma