

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 45167
Datum vergadering: 23 september 2019
Datum voorstel: 16 juli 2019
Nummer: A
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Kanaal N.Z. 33 Albergen, Oude Uelserdijk 12 Mander en Pöttersweg 3 Manderveen"

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 "Kanaal NZ 33 Albergen, Oude Uelserdijk 12 Mander en Pöttersweg 3 Manderveen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPRVR3LOCATIES-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.BUIBPRVR3LOCATIES-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 Oude Uelserdijk 12 Mander.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Kanaal NZ 33 Albergen, Oude Uelserdijk 12 Mander en Pöttersweg 3 Manderveen" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan voor de Oude Uelserdijk 12 vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project mogelijk. Tegen de plannen zijn geen zienswijzen ingediend. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op de percelen Kanaal NZ 33 Albergen (horecabedrijf Fraans Marie), Oude Uelserdijk 12 Mander en Pöttersweg 3 Manderveen. Aan de Oude Uelserdijk 12 en Pöttersweg 3 wordt in totaal 2.264 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt, waarvoor aan de Oude Uelserdijk 12 en Kanaal NZ 33 een extra woning gerealiseerd kan worden.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

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

Argumentatie

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op de percelen Kanaal NZ 33 Albergen (horecabedrijf Fraans Marie), Oude Uelserdijk 12 Mander en Pöttersweg 3 Manderveen. Aan de Oude Uelserdijk 12 en Pöttersweg 3 wordt in totaal 2.264 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt, waarvoor aan de Oude Uelserdijk 12 en Kanaal NZ 33 een extra woning gerealiseerd kan worden. Aan de Kanaal NZ 33 gaat het om het mogelijk maken van een inpandige bedrijfswoning in de bestaande bebouwing zodat de bestaande, vrijstaande bedrijfswoning afgesplitst kan worden van het bedrijf.

Rood voor rood beleid:

Het rood voor rood beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. Wanneer er een veelvoud van de sloopnorm wordt gesloopt (zoals in dit geval: 2 x 1.000 m²) kunnen, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, er extra bouwkavels worden verkregen. Daarvan is in deze situatie sprake.

Het beleid heeft verder als uitgangspunt dat een compensatiewoning teruggebouwd wordt op (één van) de slooplocatie(s), tenzij dit niet mogelijk is (bv. vanwege milieu- of landschappelijke redenen). Daarvan is in het plan voor wat betreft de Kanaal NZ 33 geen sprake. Omdat het mogelijk maken van een inpandige

bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwing de ruimtelijke kwaliteit echter alleen maar ten goede komt, er is immers geen sprake van extra versterking, kan goed gemotiveerd afgeweken worden van dit uitgangspunt.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor hebben de initiatiefnemers het ontwerpbestemmingsplan "Kanaal NZ 33 Albergen, Oude Uelserdijk 12 Mander en Pöttersweg 3 Manderveen" aangeleverd. In dit plan wordt het volgende geregeld:

1. Kanaal NZ 33: de huidige horecabestemming van de vrijstaande bedrijfswoning wijzigt in een woonbestemming en binnen de horecabestemming wordt een inpandige bedrijfswoning mogelijk gemaakt;
2. Oude Uelserdijk 12: de huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt in een woonbestemming waarbij een extra woning mogelijk wordt gemaakt;
3. Pöttersweg 3: de huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt in een woonbestemming.

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.

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.

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om een paar wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de digitale planversie ontbraken namelijk het bouwvlak voor de nieuwe woning aan de Oude Uelserdijk 12 en de bijbehorende oppervlakte aanduiding voor de bijgebouwen. Dit wordt nu hersteld.

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 nieuw te bouwen woning aan de Oude Uelserdijk 12 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

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 23 september 2019
Nummer: B
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Kanaal N.Z. 33 Albergen, Oude Uelserdijk 12 Mander en Pöttersweg 3 Manderveen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

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

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 "Kanaal NZ 33 Albergen, Oude Uelserdijk 12 Mander en Pöttersweg 3 Manderveen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPRVR3LOCATIES-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.BUIBPRVR3LOCATIES-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 Oude Uelserdijk 12 Mander.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 september 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,