

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 49942
Datum vergadering: 28 oktober 2019
Datum voorstel: 24 september 2019
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Watereggeweg 4 Albergen".

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 "Watereggeweg 4 Albergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPWATEREGGEWEG4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.BUIBPWATEREGGEWEG4-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.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Watereggeweg 4 Albergen" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project aan de Watereggeweg 4 te Albergen mogelijk. Tegen de plannen zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Watereggeweg 4 te Albergen. Op het perceel wordt 1.341 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt, waarvoor men ter plekke één extra woning wil realiseren. Daarnaast wil men de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. Zodoende wordt alle huidige bebouwing op het perceel gesloopt.

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 het perceel Watereggeweg 4 te Albergen. Op het perceel wordt 1.341 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt, waarvoor men ter plekke één extra woning wil realiseren. Daarnaast wil men de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. Zodoende wordt alle huidige bebouwing op het perceel gesloopt.

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 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Watereggeweg 4 Albergen" aangeleverd. De huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt hierin in twee woonbestemmingen. Eén voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. Bij de ene woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan en bij de andere woning, middels maatwerk vanwege het ruim voldaan aan de sloopnorm, 200 m². Deze extra 100 m² komt tevens overeen met de hobbyboerregeling uit het bestemmingsplan buitengebied om iets meer ruimte aan bijgebouwen te kunnen toestaan voor percelen met een groot grondoppervlak vanwege het stallen van machines en het eventueel hobbymatig houden van dieren.

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.

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 en er is geen aanleiding om het plan aan te passen.

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 wordt uw raad voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen 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 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is geen aanleiding om het plan aan te passen. Uw raad wordt daarom voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

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: 28 oktober 2019
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Watereggeweg 4 Albergen".

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 september 2019, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 14 oktober 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 "Watereggeweg 4 Albergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPWATEREGGEWEG4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.BUIBPWATEREGGEWEG4-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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 oktober 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,

mr. L. Legtenberg

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