

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 61235
Datum vergadering: 16 maart 2020
Datum voorstel: 28 januari 2020
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Vermolenweg 44 Geesteren"

Voorgesteld raadsbesluit

Uw raad wordt voorgesteld om:

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 "Vermolenweg 44 Geesteren" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPVERMOLENWEG44-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 NL.IMRO.0183.BUIBPVERMOLENWEG44-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 bt/mf, 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

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Vermolenweg 44 Geesteren" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project aan de Vermolenweg 44 te Geesteren mogelijk. Tegen de plannen zijn geen reacties ingekomen.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Vermolenweg 44 te Geesteren. Op het perceel wordt in totaal 1.032m² bebouwing gesloopt en geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor wil men ter plekke één extra woning realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het toepassen van de rood voor rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en een investering in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Op het perceel Vermolenweg 44 te Geesteren bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De eigenaar is voornemens om de bedrijfsgebouwen te slopen middels toepassing van de rood voor rood regeling. Er wordt in totaal 1.032m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor wil men ter plekke één extra woning realiseren. De compensatiewoning wil men buiten het bouwvlak bouwen, net ten zuiden van het perceel. De bestaande bedrijfswoning en twee bijgebouwen (150m² en 26m²) blijven behouden.

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. Daarnaast dient geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit (landschap). Met de sloop van 1.032m² aan landschap ontsierende bebouwing wordt voldaan aan de slooornorm. Er blijven twee bijgebouwen behouden van in totaal 176m², dit wordt aanvaardbaar gevonden.

Uitgangspunt voor de compensatiewoning is dat deze teruggebouwd wordt op slooplocatie, hieronder wordt verstaan dat de bouwkevel binnen het bestaande bouwperceel van de slooplocatie wordt gesitueerd. Men wil de compensatiewoning echter net buiten het bestaande bouwperceel terugbouwen. In het beleid is een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen om aansluitend aan, of in de nabijheid van, het bouwblok terug te bouwen. De ruimtelijke kwaliteit moet hierbij voorop blijven staan. Het hiervoor opgestelde rood voor rood plan, met daarin de locatie van de compensatiewoning, de erfopzet en het landschapsontwerp met de

investeringen in ruimtelijke kwaliteit, is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam. Hiermee is medewerking aan het plan mogelijk.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Vermolenweg 44 Geesteren" aangeleverd. De huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt hierin in twee woonbestemmingen. Eén voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. De overige gronden krijgen een agrarische gebiedsbestemming.

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 ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is geen aanmelding 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 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend en er is geen aanmelding om het plan aan te passen. Uw raad wordt daarom voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Externe communicatie

Van de vaststelling zal op de gebruikelijke wijze bekendheid gegeven worden in de krant en op de gemeentelijke website. Ook worden de vaste overlegpartners geïnformeerd.

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

Financiële paragraaf

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 verzoeken planschade wordt in de rood voor rood overeenkomst met de initiatiefnemers geregeld. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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: 16 maart 2020
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Vermolenweg 44 Geesteren"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 2 maart 2020;

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 "Vermolenweg 44 Geesteren" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPVERMOLENWEG44-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 NL.IMRO.0183.BUIBPVERMOLENWEG44-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 bt/mf, 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 16 maart 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,