

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 62386
Datum vergadering: 16 maart 2020
Datum voorstel: 11 februari 2020
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Hekkertsweg 3 Tubbergen en Oude Uelserdijk 6 Mander"

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 "Hekkertsweg 3 Tubbergen en Oude Uelserdijk 6 Mander" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHEKKW3OUELS6-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.BUIBPHEKKW3OUELS6-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 in artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan voor de rood voor rood woning aan de Hekkertsweg 3 Tubbergen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Hekkertsweg 3 Tubbergen en Oude Uelserdijk 6 Mander" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de rood voor rood regeling toe te passen. Op beide percelen wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt en geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Voor het agrarische bedrijf aan de Hekkertsweg wordt de ontmengingsregeling toegepast. De compensatiewoning wordt op de slooplocatie aan de overzijde van de Hekkertsweg gerealiseerd. Voor deze woning wordt een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Er hoeft geen exploitatieplan ter inzage gelegd te worden. Tegen de plannen zijn geen reacties ingekomen.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op de percelen Hekkertsweg 3 Tubbergen en Oude Uelserdijk 6 Mander. Aan de Hekkertsweg 3 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Hier wil men aan de zuidzijde van de weg twee varkensschuren (495m²) en een mestopslag slopen en op deze plek een woning bouwen. De overblijvende grondgebonden agrarische tak aan de noordzijde van de weg wil men voortzetten. De resterende sloopmeters komen van de Oude Uelserdijk 6. Hier is een voormalige paardenhouderij aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt. Op deze locatie worden twee schuren (550m²) gesloopt. De totale sloopoppervlakte op beide percelen bedraagt 1.045m².

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

Rood voor rood beleid:

Sloopoppervlakte

Ter compensatie van de sloop van 1.000m² aan landschap ontsierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit mag een compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd. Met een sloopoppervlakte van 1.045m² wordt voldaan aan de sloopnorm. De mestopslag telt niet mee met de sloopoppervlakte. Op basis van (lucht) foto's is geoordeeld dat de te slopen gebouwen landschap ontsierend

zijn.

Ontmengingsregeling

Uitgangspunt van het beleid is dat alle landschap ontsierende bebouwing op de slooplocaties gesloopt wordt en dat de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt worden. De ontmengingsregeling uit het beleid maakt het echter mogelijk om hier van af te wijken. In dat geval worden bij een gemengd agrarisch bedrijf de landschap ontsierende schuren ten behoeve van de intensieve veehouderij tak (bv. varkens) gesloopt en mogen de overblijvende gebouwen ten aanzien van de grondgebonden tak (bv. melkvee) blijven staan. Deze agrarische activiteiten mogen dan in de huidige omvang worden voortgezet. Voor de Hekkertsweg wordt voldaan aan deze mogelijkheid.

Terugbouwlocatie

Uitgangspunt voor de compensatiewoning is dat deze teruggebouwd moet worden op slooplocatie. Hieronder wordt verstaan dat de bouwkegel binnen het bestaande bouwperceel van de slooplocatie wordt gesitueerd. Hier wordt aan voldaan. De woning wordt namelijk binnen het bouwvlak aan de overzijde van de Hekkertsweg gerealiseerd, op de plek waar de te slopen varkensschuren staan. Hiermee kan tevens voldoende afstand worden gecreëerd om te voldoen aan de milieuafstanden ten opzichte van het bedrijf.

Woonvisie:

Het plan past binnen het actuele woningbouwprogramma.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt in een rood voor rood plan met de erf opzet en het landschapsontwerp met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit voor beide locaties. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Bestemmingsplanprocedure:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan "Hekkertsweg 3 Tubbergen en Oude Uelserdijk 6 Mander" opgesteld.

In het plan wordt voor de Hekkertsweg de aanduiding voor intensieve veehouderij verwijderd van de agrarische bedrijfsbestemming aan de noordzijde van de weg en wordt de oppervlakte van de overblijvende bedrijfsgebouwen (m²) als maximale oppervlaktemaat opgenomen. De agrarische bedrijfsbestemming aan de zuidzijde van de Hekkertsweg wijzigt in een woonbestemming ten behoeve van de compensatiewoning.

Aan de Oude Uelserdijk wordt de huidige paardenhouderij bestemming gewijzigd in een woonbestemming waardoor het bouwvlak wordt verkleind tot rondom de overblijvende gebouwen.

Verder wordt de uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing op beide percelen, 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 aanzien van de nieuw te bouwen woning aan de Hekkertsweg 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 de wenselijke verschijningsvormen en materialisering van de te bouwen gebouwen door criteria te geven voor bijvoorbeeld typologie, volume, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Volledigheidshalve wordt vermeld 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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten en het verhalen van 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

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 16 maart 2020

Nummer: B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Hekkertsweg 3 Tubbergen en Oude Uelserdijk 6 Mander"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 februari 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 "Hekkertsweg 3 Tubbergen en Oude Uelserdijk 6 Mander" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHEKKW3OUELSD6-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.BUIBPHEKKW3OUELSD6-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 in artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan voor de rood voor rood woning aan de Hekkertsweg 3 Tubbergen 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,