Raadsvoorstel

Zaaknummer: 53710
Datum vergadering: 20 januari 2020
Datum voorstel: 26 november 2019
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Geesteren, Huyerensebroekweg 5'

Voorgesteld raadsbesluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Geesteren, Huyerensebroekweg 5' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHUYERENSEBRO5-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.BUIBPHUYERENSEBRO5-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 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.

Samenvatting van het voorstel
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Geesteren, Huyerensebroekweg 5' gewijzigd vast te stellen.

In het kader van de Schuur voor Schuur-regeling wordt aan de Vermolenweg 49 in Geesteren 296m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt en aan de Ossendijk 25-27 in Geesteren 460m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Beide slooplocaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen en in totaal wordt 756m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Deze sloopoppervlakte zorgt voor een extra bouwrecht van 428m2 op de bouwlocatie, bovenop de 100m2 die bij recht al is toegestaan. Met deze bestemmingsplanprocedure wordt de nieuwbouw van een schuur aan de Huyerensebroekweg 5 in Geesteren, met een oppervlakte van 390m2, mogelijk gemaakt. De resterende oppervlakte (138m2) wordt vooralsnog niet benut, maar wordt wel in het bestemmingsplan meegenomen.

Aanleiding voor dit voorstel
De eigenaar van de Huyerensebroekweg 5 in Geesteren heeft de wens om een nieuwe schuur met een oppervlakte van 390m2 te bouwen ten behoeve van opslag van tuinmaterieel, fietsen en andere gereedschappen/zaken behorend bij de woonfunctie. In het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 100m2 zal bedragen. Om de ontwikkeling van de schuur mogelijk te maken is gebruik gemaakt van de Schuur voor Schuur-regeling. Aan de Vermolenweg 49 in Geesteren wordt 296m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt en aan de Ossendijk 25-27 in Geesteren wordt 460m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Beide slooplocaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. In totaal wordt er dus 756m2 aan bebouwing gesloopt aan de Ossendijk 25-27 en de Vermolenweg 49. In dit geval geldt voor de eerste 100m2 aan bebouwing een verhouding van 1:1 (met asbest). Er blijft dan 656m2 te slopen bebouwing met asbest over. Deze vallen binnen de sloopverhouding 1:2 (met asbest), wat een bouwrecht van 328m2 betekent. De sloopoppervlakte zorgt dus voor een extra bouwrecht van 428m2 aan de Huyerensebroekweg 5, bovenop de 100m2 die bij recht al is toegestaan. De resterende oppervlakte (138m2) wordt vooralsnog niet benut, maar wordt wel in het bestemmingsplan meegenomen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel
Medewerking verlenen aan de aanvraag voor de bouw van een schuur met een oppervlakte van 390m2. Door medewerking te verlenen aan deze aanvraag wordt een veelvoud aan landschap ontsierende asbesthoudende schuren gesloopt. Alle bouw- en slooplocaties worden landschappelijk ingepast.

Argumentatie
Het bestemmingsplan is bedoeld om de bouw van een schuur met een oppervlakte van 390m2 mogelijk te

maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Aanleiding
De eigenaar van de Huyerensebroekweg 5 in Geesteren heeft de wens om een nieuwe schuur met een oppervlakte van 390m2 te bouwen ten behoeve van opslag van tuinmaterieel, fietsen en andere gereedschappen/zaken behorend bij de woonfunctie. In het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 100m2 zal bedragen. Om de ontwikkeling van de schuur mogelijk te maken is gebruik gemaakt van de Schuur voor Schuur-regeling.

Schuur voor Schuur beleid
Aan de Vermolenweg 49 in Geesteren wordt 296m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt en aan de Ossendijk 25-27 in Geesteren wordt 460m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Beide slooplocaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. In totaal wordt er dus 756m2 aan bebouwing gesloopt aan de Ossendijk 25-27 en de Vermolenweg 49. In dit geval geldt voor de eerste 100m2 aan bebouwing een verhouding van 1:1 (met asbest). Er blijft dan 656m2 te slopen bebouwing met asbest over. Deze vallen binnen de sloopverhouding 1:2 (met asbest), wat een bouwrecht van 328m2 betekent. De sloopoppervlakte zorgt dus voor een extra bouwrecht van 428m2 aan de Huyerensebroekweg 5, bovenop de 100m2 die bij recht al is toegestaan. De resterende oppervlakte (138m2) wordt niet ingezet. In de huidige situatie betreft de Huyerensebroekweg 5 een woning met een tuin en daarnaast aan de zuidzijde diverse gebouwen. Deze gebouwen staan allen in de bestemming 'Agrarisch' en zijn zonder vergunning gebouwd. Deze illegale gebouwen worden in dit plan allemaal gesloopt. Deze gebouwen zijn niet ingebracht als Schuur voor Schuur sloopmeters.

Bestemmingsplan
De woonbestemming in dit plan wordt vergroot om de bouw van de schuur op de gewenste locatie mogelijk te maken en worden de bouw- en slooplocaties landschappelijk ingepast aan de hand van erfinrichtingsplannen. In de bouwregels en op de verbeelding is uitgesloten dat de te slopen bebouwing op de slooplocaties wordt herbouwd.

Zienswijzen
Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigd vaststellen
In de bouwregels van het ontwerpplan stond het begrip bestaand niet goed geformuleerd. Er werd verwezen naar het Veegplan, maar dat is nog niet vastgesteld. Het begrip bestaand is nu als volgt aangepast:

1.19 bestaand:
ten aanzien van de legaal aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:
- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
Daarnaast zijn de verbeeldingen voor beide slooplocaties en de bouwregel 3.2.1c aangepast. De adressen zijn toegevoegd en op de verbeelding voor beide slooplocaties is de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' toegevoegd, zodat op de verbeelding meteen duidelijk is hoeveel de maximaal toegestane m2's aan bebouwing betreft na de sloop. De bouwregel 3.2.1c is als volgt aangepast:

de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen zal ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m2)" ten hoogste de aangegeven gezamenlijke oppervlakte bedragen;

1. Max. oppervlakte Vermolenweg 49: (1200m2);
2. Max. oppervlakte Ossendijk 25-27: (1480m2).

Vanwege bovenstaande is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Externe communicatie

Provincie Overijssel
De Provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Hierin is opgenomen dat indien de gemeente over een eigen kwaliteitskader beschikt dat in lijn is met het Werkboek

KGO en de Omgevingsvisie er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. De beleidsnota "Schuur voor Schuur gemeente Tubbergen" is een afgeleide van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6) en valt zodoende onder de reikwijdte van deze regelgeving. Provinciaal vooroverleg is dan ook niet gevoerd.

Wel is een kennisgeving verzonden over de terinzagelegging van het ontwerpplan. Op 10 oktober 2019 is hierop gereageerd door de Provincie Overijssel en is aan ons meegegeven dat dit plan past in het Provinciaal beleid en dat er dan ook geen aanleiding was voor het indienen van een zienswijze.

Waterschap Vechtstromen
Op 22 mei 2018 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

Financiele 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, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met de aanvrager gesloten.

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

gemeente Tubbergen

Raadsbesluit

Datum: 20 januari 2020
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Geesteren, Huyerensebroekweg 5'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 november 2019, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 januari 2020;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Geesteren, Huyerensebroekweg 5' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHUYERENSEBRO5-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.BUIBPHUYERENSEBRO5-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 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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 januari 2020

De raadsgriffier, De voorzitter,