

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 56088
Datum vergadering: 20 januari 2020
Datum voorstel: 10 december 2019
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Kloosteresweg 1 Tubbergen"

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 "Kloosteresweg 1 Tubbergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPKLOOSTERESWG1-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.BUIBPKLOOSTERESWG1-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 "Kloosteresweg 1 Tubbergen" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project aan de Kloosteresweg 1 te Tubbergen 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 Kloosteresweg 1 te Tubbergen. Op het perceel wordt in totaal 1.250m² bebouwing gesloopt, waarvan 1.007m² als landschap ontsierend kan worden aangemerkt, 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 Kloosteresweg 1 te Tubbergen is een melkveebedrijf gevestigd. De varkenstak is reeds eerder beëindigd. Om verder te kunnen met het bedrijf diende fors geïnvesteerd te worden. Hier ziet de eigenaar vanaf. In combinatie met de Natura 2000 doelstellingen op het bedrijf betrokken ouderlingen in de gemeente heeft men een oplossing gevonden om het bedrijf te verplaatsen. De bedrijfsactiviteiten op de locatie worden zodoende gestaakt waardoor de schuren hun functie verliezen.

Er wordt in totaal 1.250m² bebouwing gesloopt. Met uitzondering van de voormalige boerderij is alle te slopen bebouwing (1.007m²) als landschap ontsierend aan te merken. Hierdoor wil men ter plekke één extra woning realiseren met een bijgebouw van 100m². De bestaande woning met aangebouwde schuur (635m²) blijft gehandhaafd. De schuur zal opgeknapt worden door het asbest dak te vervangen en zal dienst doen als opslagruimte (voor machines waarmee omliggende gronden worden onderhouden) en wat hobby vee.

Rood voor rood beleid:

Het rood voor rood beleid biedt de mogelijkheid om te ruilen voor de sloop van minimaal 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. Bovendien dient geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit (landschap) en dienen kuilvoerplaten en overtollige erfverharding verwijderd te worden.

Kwaliteitsteam:

Het initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt in een rood voor rood plan met de erfopzet en het landschapsontwerp met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De bestaande houtopstanden, waaronder een erfbos, blijven behouden en worden waar nodig versterkt. Ook wordt er een fruitboomgaard aangeplant. Het plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan "Kloosteresweg 1 Tubbergen" wijzigt de huidige agrarische bedrijfsbestemming in twee woonbestemmingen. Eén voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. De omliggende 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 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 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 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 indien wens 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 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend en er is geen reden om het plan aan te passen.

Externe communicatie

Tegen het besluit tot het opstellen 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

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

nvt

Evaluatie

nvt

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

nvt

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

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

Raadsbesluit

Datum: 20 januari 2020
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Kloosteresweg 1 Tubbergen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 december 2019, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 januari 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 "Kloosteresweg 1 Tubbergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPKLOOSTERESWG1-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.BUIBPKLOOSTERESWG1-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 20 januari 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,