

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 169813
Datum vergadering: 16 maart 2021
Datum voorstel: 9 februari 2021
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 84 Fleringen'

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 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 84 Fleringen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZLSEW84-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZLSEW84-VG01 vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 84 Fleringen' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het vastleggen van de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning aan de Oldenzaalseweg 84 en het mogelijk maken om de bestaande woning te verbouwen tot woning met inwoning. Op deze locatie wordt een landschapsontsierende schuur gesloopt ten behoeve van een Rood voor rood plan in de gemeente Dinkelland.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de sloop van een voormalige jongveeschuur deels in te zetten voor de Rood voor Rood regeling voor een locatie in Dinkelland en deels ten behoeve van uitbreiding van de bijgebouwen op eigen locatie. Daarnaast wil initiatiefnemer de bestaande woning verbouwen naar een situatie van woning met inwoning.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan ziet op het vastleggen van de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning aan de Oldenzaalseweg 84 en het mogelijk maken om de bestaande woning te verbouwen tot woning met inwoning. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Op het woonperceel aan de Oldenzaalseweg 84 in Fleringen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd en het perceel is inmiddels al voorzien van een passende woonbestemming. Op het perceel is naast de boerderij met vrijstaand bijgebouw van 150 m² een voormalige jongveeschuur van 405 m² aanwezig. Initiatiefnemer wenst deze landschapsontsierende schuur en de nog aanwezige kuilvoerplaten te slopen/saneren om zodoende het erf op te schonen. Van de te slopen schuur zet men 305 m² in voor een Rood voor rood plan in de gemeente Dinkelland en behoudt men 100 m² om zelf een schuur van te bouwen. De totale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen voor dit perceel komt daarmee op maximaal 250 m².

Daarnaast wil men de bestaande woning graag uitbreiden ten behoeve van een inwoonsituatie voor een tweede huishouden. De bestaande woning is klein, maar slopen zou kapitaalvernietiging zijn en daarom is er gekozen voor uitbreiding van de woning aan de achterzijde van de bestaande woning. Hierdoor neemt het

nieuwe gedeelte de taak van het hoofdgebouw over en wordt de bestaande woning feitelijk een aangebouwd bijgebouw bij het nieuwe gedeelte. Het geheel zal voldoen aan de standaard voorwaarde voor woningen in het buitengebied dat de inhoud van een woning en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, ten hoogste 1.000 m³ zal bedragen,

In het bestemmingsplan Oldenzaalsweg 84 wordt een sloopverplichting opgenomen voor de sloop van de jongveeschuur en wordt de maximale gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen vastgelegd op 250 m². Daarnaast wordt bij recht geregeld dat de woning ten behoeve van inwoning voor een tweede huishouden gebruikt mag worden. En wordt mogelijk gemaakt dat ter plaatse van de bestaande woning een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd wordt. Initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt in een landschapsplan. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam. Middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt de voorgenomen investering in de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

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 kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

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.

Kostenverhaal:

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

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

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 2021

Nummer: B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 84 Fleringen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 2 maart 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 84 Fleringen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZLSEW84-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZLSEW84-VG01 vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 maart 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,