

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 296351
Datum vergadering: 20 december 2021
Datum voorstel: 16 november 2021
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 129 Fleringen'

Voorgesteld raadsbesluit

1. om 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 129 Fleringen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZW129-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPOLDENZW129-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen voor de compensatiewoning aan de Oldenzaalseweg 129 Fleringen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 129 Fleringen' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om door middel van de rood voor rood regeling één compensatiewoning aan de Oldenzaalseweg 129 Fleringen te realiseren. Ook wordt voor de nieuw te bouwen woning het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om één extra woning te realiseren aan de Oldenzaalseweg 129 te Fleringen middels toepassing van het rood voor rood beleid. Dit omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en er geen vervolgfunctie is voor de bedrijfsgebouwen. Er wordt in totaal 1.015m² aan landschap ontsierende schuren gesloopt.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en het investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Rood voor rood beleid:

Ter compensatie van de sloop van tenminste 1.000m² aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd. Op de slooplocatie aan de Oldenzaalseweg 129 te Fleringen worden twee schuren met een totale oppervlakte van ca. 1.015m² gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm. Ook wordt voldaan aan de voorwaarden dat gebouwen landschap ontsierend moeten zijn en tenminste 5 jaar voor deelname aan de rood voor rood regeling opgericht moeten zijn. Er blijft één schuurtje van ca. 130m² behouden als bijgebouw bij de bestaande woning. De compensatiewoning wordt teruggebouwd op de slooplocatie.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemer heeft het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de erfopzet en het landschapsontwerp. Op de locatie worden onder andere meerdere bomen en hagen aangeplant. De compensatiewoning vormt één erf met de bestaande woning. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de huidige ontsluiting van het erf. Het rood voor rood plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Woonvisie:

Voor het plan was in een eerder stadium reeds ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma voor het buitengebied op basis van een akkoord bevonden principeverzoek. Het plan kan dus nog op basis van deze

oude woningbouwaantallen uitgevoerd worden.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 129 Fleringen' aangeleverd. In het bestemmingsplan wordt de bouw van één extra woning met 100m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt in twee aparte woonbestemmingen. Eén voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. De overige gronden krijgen een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwmogelijkheden. De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. 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.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve 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 beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materialisering van de te bouwen gebouwen door criteria te geven voor bijvoorbeeld typologie, volume, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingekomen.

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.

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 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 kan 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

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 20 december 2021
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Oldenzaalseweg 129 Fleringen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 november 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 7 december 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet

besluit

1. om 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 129 Fleringen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZW129-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPOLDENZW129-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen voor de compensatiewoning aan de Oldenzaalseweg 129 Fleringen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,