

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 292476
Datum vergadering: 20 december 2021
Datum voorstel: 19 oktober 2021
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Hagweg ong - Looleeweg ong"

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, Hagweg ong - Looleeweg ong" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHAGWGLOLWG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHAGWGLOLWG-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, Hagweg ong - Looleeweg ong" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van rood voor rood regeling één extra woning te realiseren aan de Hagweg ongenummerd te Albergen. Om te kunnen voldoen aan de sloopnorm is er een tweede slooplocatie bij het plan betrokken, Looleeweg ongenummerd te Albergen. 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 Hagweg ongenummerd te Albergen middels toepassing van het rood voor rood beleid. Om te kunnen voldoen aan de sloopnorm is er een tweede slooplocatie bij het plan betrokken, Looleeweg ongenummerd te Albergen.

Beoogd resultaat van het voorstel

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

Argumentatie

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Hagweg ongenummerd de aanwezige gebouwen (mestsilo's) te slopen en om één nieuwe woning op deze locatie te realiseren. De locatie bevindt zich in het buitengebied van Albergen, vlak bij de grens met Harbrinkhoek.

Rood voor rood beleid:

Ter compensatie van de sloop van tenminste 1000 m² aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd. De compensatiewoning dient in principe teruggebouwd te worden op de slooplocatie.

Op de slooplocatie aan de Hagweg ongenummerd wordt ca. 762 m² bebouwing gesloopt. Het gaat om twee mestsilo's. Aangezien met deze slooppoppervlakte niet voldaan wordt aan de sloopnorm, heeft men een tweede slooplocatie bij het plan betrokken, Looleeweg ongenummerd. Van deze locatie wordt ca. 320 m² landschap ontsierende bebouwing ingebracht. Op deze locatie gaat het om een veldschuur.

Met beide slooplocaties samen komt de totale slooppoppervlakte op 1081 m². 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. De compensatiewoning wordt daarbij teruggebouwd op de slooplocatie.

Terugbouwlocatie:

Opgemerkt wordt dat de slooplocatie geen agrarisch bouwvlak betreft, maar een perceel met de

functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag'. In het Rood voor Rood beleid is bij het onderdeel woningbouwkavel aangegeven dat op slooplocaties waar geen bouwblok / bouwperceel is opgenomen niet kan worden teruggebouwd. In dit geval kan echter gesteld worden dat er sprake is van een bouwperceel.

Onder een bouwperceel wordt namelijk op basis van het geldende bestemmingsplan het volgende verstaan: 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. In dit geval is er sprake van gebouwen ten behoeve van mestopslag. Het betreft zelfstandige en bij elkaar behorende bebouwing, die geen deel uitmaken van andere bebouwing. De bebouwing is ook met recht toegestaan. Nu er sprake is van zelfstandige bebouwing die ingevolge de bouwregels is toegestaan, is er sprake van een bouwperceel waardoor de bouw van een compensatiewoning passend is binnen het Rood voor Rood beleid.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemer heeft het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de erfopzet en het landschapontwerp. Op de bouwlocatie worden een boomgroep en solitaire bomen aangeplant. Ook wordt een kamp in ere hersteld. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de huidige ontsluiting van het bestaande erf. Op de tweede slooplocatie is geen aanleiding om het erf verder te versterken. Hier wordt alleen de bestaande veldschuur gesloopt. Het rood voor rood plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Woonvisie:

Voor het plan is op basis van een eerder akkoord bevonden principeverzoek één woning gereserveerd binnen het op dat moment nog beschikbare woningbouwcontingent. Het plan past zodoende binnen de voor rood voor rood gereserveerde woningbouwaantallen in het woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het bestemmingsplan "Buitengebied, Hagweg ong - Looleeweg ong" aangeleverd.

In het bestemmingsplan wordt de bouw van één extra woning op de bouwlocatie mogelijk gemaakt. De huidige functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag" wijzigt zodoende in één woonbestemming. Aan de Looleeweg ongenummerd wordt in dit bestemmingsplan de bestemming "agrarisch 1" gegeven zodat de voorwaardelijke verplichting met de sloopopgave voor deze locatie verankerd kan worden.

De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is voor beide locaties vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijzen:

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 aanleiding 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 kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd 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 wordt conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. De beeldkwaliteitsplannen hebben conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties 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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade wordt wel een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Externe communicatie

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

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

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

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 20 december 2021
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Hagweg ong - Looleeweg ong"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 oktober 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. 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, Hagweg ong - Looleeweg ong" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHAGWGLOLWG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHAGWGLOLWG-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 20 december 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,