

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 250995
Datum vergadering: 14 september 2021
Datum voorstel: 29 juni 2021
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied Voortsweg Ong - Oldenzaalseweg 75 RvR'

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 Voortsweg Ong. – Oldenzaalseweg 75 RvR' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPVWEGOZWEG75-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.BUIBPVWEGOZWEG75-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Rood voor Rood' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Voortsweg Ong. – Oldenzaalseweg 75 RvR' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om door middel van de rood voor rood regeling één compensatiewoning aan de Voortsweg ong. te Vasse te realiseren. Ook wordt er voor de nieuw te bouwen woning een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op basis van de rood voor rood regeling een woning te mogen bouwen op het perceel Voortsweg ong. te Vasse.

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

Verzocht is om op basis van de rood voor rood regeling een woning te mogen bouwen op het perceel Voortsweg ong. te Vasse. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. 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

Aan de Oldenzaalseweg 75, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, bevindt zich een agrarisch erf waar planologisch twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het bouwrecht van de tweede bedrijfswoning is door deelname aan de Rood voor Rood regeling verkregen. Hiervoor is destijds aan de Poolsweg 6-8 te Geesteren 1.000 m² aan sloopmeters gekocht, waarbij wordt opgemerkt dat deze locatie recentelijk voorzien is van een woonbestemming. Door veranderde bedrijfsvoering is de wens voor een tweede bedrijfswoning aan de Oldenzaalseweg 75 komen te vervallen.

Voortsweg ongenummerd te Vasse

Initiatiefnemer is voornemens om het bouwrecht voor een compensatiewoning te verplaatsen naar een onbebouwd perceel aan de Voortsweg naast nummer 10 in Vasse. Hier wordt geen bebouwing gesloopt.

Uitgangspunt van het Rood voor Rood beleid is dat de compensatiewoning op de slooplocatie teruggebouwd wordt, waarbij de te bouwen woning dient bij te dragen aan de kwaliteit van het ensemble van de reeds

aanwezige en overblijvende gebouwen. Het rood voor rood beleid van Tubbergen kent echter een uitzonderingsmogelijkheid dat indien vanuit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening, ruimtelijke kwaliteit en/of overige wet- en regelgeving terugbouwen op de slooplocatie niet mogelijk is, elders een compensatiewoning kan worden gerealiseerd.

Bij terugbouwen elders moet de compensatiewoning aansluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Gelet op de ligging van de gewenste locatie voor de compensatiewoning (aan de rand van Vasse, dus aan de dorpsrand), voldoet het plan aan het beleid. Daarnaast is de locatie landschappelijk en stedenbouwkundig voorgelegd aan het Kwaliteitsteam. Zij heeft hier een positief advies over afgegeven.

Poolsweg 6 - 8

Voor de realisatie van de 2e bedrijfswoning aan de Oldenzaalseweg 75 is op 20 april 2020 een bestemmingsplan vastgesteld, dat ook borgt dat voldaan wordt aan de sloopverplichting voor de Poolsweg 6 en 8. Dit bestemmingsplan blijft van kracht op de locatie Poolsweg 6 en 8. In het desbetreffende bestemmingsplan is omschreven dat op de locatie aan de Poolsweg 6 - 8 niet teruggebouwd kon worden en daarom op een andere locatie herbouwd mag worden. In plaats van de Oldenzaalseweg 75 wordt de terugbouwlocatie nu de Voortsweg ong. te Vasse. Voor de locatie Poolsweg 6 en 8 hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden.

Bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" is het niet mogelijk om ter plaatse een compensatiewoning te realiseren aan de Voortsweg. Om voorliggend voornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. Hierbij wordt enerzijds ter plaatse van de Voortsweg een woonbestemming opgenomen. Anderzijds wordt ter plaatse van de Oldenzaalseweg 75 het recht voor het bouwen van de tweede bedrijfswoning verwijderd.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

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

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 14 september 2021
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied Voortsweg Ong - Oldenzaalseweg 75 RvR'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 31 augustus 2021;

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 Voortsweg Ong. – Oldenzaalseweg 75 RvR' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPVWEGOZWEG75-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.BUIBPVWEGOZWEG75-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Rood voor Rood' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 september 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,