

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 336427
Datum vergadering: 24 mei 2022
Datum voorstel: 29 maart 2022
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, SvS Ossendijk 17 en Delenweg 15 Geesteren

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, SvS Ossendijk 17 en Delenweg 15 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPSVSOSSNDIJK17-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.BUIBPSVSOSSNDIJK17-VG01 vast te stellen;
3. om 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, Schuur voor Schuur (SvS) Ossendijk 17 en Delenweg 15 Geesteren' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet toe op de sloop van landschap ontsierende bebouwing op beide locaties en nieuwe vrijstaande bijgebouwen aan de Ossendijk 17 te Geesteren.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Anleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om twee nieuwe vrijstaande bijgebouwen te bouwen met een totale oppervlakte van 346 m2 met toepassing van de schuur-voor-schuur-regeling van de gemeente Tubbergen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de schuur-voor-schuur-regeling, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de sloop mogelijk van 442 m² voormalige agrarische bebouwing met asbesthoudende golfplaten aan Delenweg 15 te Geesteren en ook de realisatie van twee nieuwe vrijstaande bijgebouwen aan Ossendijk 17 te Geesteren. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Omgevingsverordening artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het provinciaal beleid geldt de voorwaarde dat elke nieuwe ontwikkeling in de 'Groene omgeving' gepaard moet gaan met een investering in de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval betreft de ruimtelijke kwaliteitsinvestering de sloop van een schuur met asbesthoudende golfplaten van 442 m2 aan de Delenweg 15 en de landschappelijke inpassing van beide locaties. Het plan voldoet dan ook aan artikel 2.1.5.

Omgevingsverordening artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het provinciale beleid gaat er van uit dat er ter compensatie van grootschalige ontwikkelingen, aanvullend geïnvesteerd wordt in de groene omgeving. De uitvoering van het gemeentelijke Schuur voor Schuur beleid is in overeenstemming met de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zoals verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Schuur voor Schuur regeling

De schuur voor schuur regeling uit het beleid dat in 2016 is vastgesteld heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door leegstaande (asbesthoudende) schuren te slopen. Anderzijds is het de bedoeling om ontwikkelingen van economische activiteiten te faciliteren en te voorzien in uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven. Het schuur voor schuur beleid is van toepassing op locaties waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) en op VAB locaties (en de aangrenzende gronden), waarop het KGO-beleid niet van toepassing is. De terugbouwlocatie heeft deels een agrarische bestemming maar grenst aan de woonbestemming van de Ossendijk 17. Daarmee valt het onder de reikwijdte van de schuur voor schuur regeling. In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing te kunnen realiseren, moet elders een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Het beleidsstuk biedt handvaten door een opgenomen tabel waarmee wordt berekend hoeveel vierkante meters moet worden gesloopt ter compensatie van de bouwwens. In totaal wordt 517 m² gesloopt. Aan de Delenweg 15 wordt 442 m² voormalige agrarische bebouwing met asbesthoudende golfplaten gesloopt. Aan de Ossendijk 17 wordt 75 m² gesloopt. Zodat conform het schuur voor schuur beleid 271 m² mag worden teruggebouwd. Tezamen met de bestaande bouwmogelijkheid aan de Ossendijk komt dit neer op 346 m², de oppervlakte van de twee nieuwe vrijstaande bijgebouwen aan de Ossendijk 17 Geesteren.

Beide locaties worden landschappelijk ingepast, de erfinrichting van beide percelen zijn geaccordeerd door de gemeentelijke landschapsspecialist.

Vroegtijdig slopen

Er is op 17 februari 2022 goedkeuring verleend aan de eigenaar van Delenweg 15 Geesteren tot het vroegtijdig slopen van de overeengekomen bebouwing aan dit adres vooruitlopend op het onherroepelijk worden van dit nieuwe bestemmingsplan. Er is vastgesteld dat de constructie van de schuur met asbesthoudende golfplaten in dusdanige slechte staat verkeerde, dat de veiligheid en gezondheid van de inwoners niet kan worden gegarandeerd.

Zienswijzen:

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

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 aanvrager 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: 24 mei 2022
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, SvS Ossendijk 17 en Delenweg 15 Geesteren

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 10 mei 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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, SvS Ossendijk 17 en Delenweg 15 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPSVSOSSNDIJK17-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.BUIBPSVSOSSNDIJK17-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 mei 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,