

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 43661
Datum vergadering: 8 juli 2019
Datum voorstel: 25 juni 2019
Nummer: 14 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Binnenveldsweg 68 Tubbergen, Agelerweg 18 Reutum en Langemaatsweg 3 Geesteren"

Voorgesteld raadsbesluit

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Binnenveldsweg 68 Tubbergen, Agelerweg 18 Reutum en Langemaatsweg 3 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBIN68AGWG18-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.BUIBPBIN68AGWG18-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Binnenveldsweg 68 Tubbergen, Agelerweg 18 Reutum en Langemaatsweg 3 Geesteren" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van een rood voor rood project mogelijk. In totaal worden op drie verschillende locaties 2.351 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Hierdoor kunnen twee compensatiewoningen worden gerealiseerd: één aan de Binnenveldsweg 68 te Tubbergen en één compensatiewoning aan de Agelerweg 18 te Reutum. Voor de nieuw te bouwen woningen is het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Binnenveldsweg 68 te Tubbergen en Agelerweg 18 te Reutum. Aan de Langemaatsweg 3 te Geesteren wordt alleen gesloopt (480 m²). In totaal worden op drie locaties 2.351m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt en de overtollige erfverharding wordt gesaneerd. Hierdoor kunnen twee compensatiewoningen worden gerealiseerd: één aan de Binnenveldsweg 68 te Tubbergen en één compensatiewoning aan de Agelerweg 18 te Reutum.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het toepassen van de rood voor rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Rood voor Rood beleid

Ter compensatie van de sloop van tenminste 1000 m² aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag een compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd met een inhoud / oppervlakte conform het geldende bestemmingsplan.

Met een slooppoppervlakte van 1626 m² + 245 m² + 480 m² = 2351 m² wordt voldaan aan de minimale sloopnorm. Wanneer een veelvoud van 1.000 m² gesloopt wordt, zoals in dit geval, bestaat eventueel recht op een tweede of derde compensatiewoning. Dit is alleen mogelijk wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is. Daarvan is in deze situatie sprake.

Op basis van (lucht)foto's is geconcludeerd dat alle te slopen gebouwen op de percelen landschap ontsierend zijn. Daarnaast moet worden voldaan aan de eis dat gebouwen 5 jaar opgericht moeten zijn. De opgevraagde vergunningen wezen uit dat hieraan voldaan wordt.

Uitgangspunt voor de compensatiewoning is dat deze teruggebouwd wordt op slooplocatie, waarbij de te bouwen woning dient bij te dragen aan de kwaliteit van het ensemble van de reeds aanwezige en overblijvende gebouwen. Men wil één compensatiewoning realiseren op een voormalige veehouderij aan de Agelerweg 18. Hier wordt circa 1626 m² gesloopt. De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd aan de rand van het dorp Tubbergen aan de Binnenveldsweg 68. Hier wordt circa 245 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Aan de Langemaatsweg 3 - 5 bevindt zich een gemengd agrarisch bedrijf. De intensieve veehouderij is gestaakt. De gebouwen van de intensieve tak van de veehouderij worden gesloopt (480 m²), de maatvoering van de overgebleven gebouwen voor de grondgebonden tak wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Aan de Agelerweg 18 wordt 1616 m² aan bebouwing gesloopt. Er blijft circa 533 m² aan bijgebouwen behouden. Het gaat om twee schuren die een goede vervolgfunctie krijgen.

Bestemmingsplan

Om het rood voor rood plan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan krijgen de nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning een woonbestemming. De overige gronden van de huidige agrarische bedrijfsbestemming krijgen een agrarische gebiedsbestemming. Op de slooplocatie Langemaatsweg 3-5 worden de gebouwen voor de grondgebonden tak planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan.

De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is zoals gebruikelijk met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Bij het niet nakomen hiervan kan er op basis van het bestemmingsplan handhavend opgetreden worden.

Het bestemmingsplan heeft zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. 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 bestemmingsplan vast te stellen. Vanwege de doorgevoerde aanpassing aan de regels dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen aan de Agelerweg 18 en Binnenveldsweg 68 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. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan heeft zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hierop een reactie in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De raad kan daarom worden voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Externe communicatie

Zienswijze:

Het bestemmingsplan heeft zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Provincie:

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciale beleid.

Waterschap:

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven.

Vervolg:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan de overlegpartners. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

Financiële paragraaf

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. De ambtelijke kosten worden gedekt vanuit de legesverordening en het verhalen van eventuele planschade is in de rood voor rood overeenkomst met de initiatiefnemer geregeld. Zodoende hoeft er in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan ter inzage gelegd te worden omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro (er zijn geen verhaalbare kosten).

Uitvoering

n.v.t.

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: 8 juli 2019

Nummer: 14 B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Binnenveldsweg 68 Tubbergen, Agelerweg 18 Reutum en Langemaatsweg 3 Geesteren'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019, nr. 14 A;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 1 juli 2019

gelet op het bepaalde in 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 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Binnenveldsweg 68 Tubbergen, Agelerweg 18 Reutum en Langemaatsweg 3 Geesteren' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBIN68AGWG18-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.BUIBPBIN68AGWG18-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 juli 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. L. Legtenberg



Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp-Wenker