

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 16270
Datum vergadering: 9 juli 2018
Datum voorstel: 12 juni 2018
Nummer: 11A A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Rood voor Rood 4 locaties, Manderveen, Tubbergen, Vasse en Mander

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen uw raad voor:

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 “Rood voor rood 4 locaties Manderveen, Tubbergen, Vasse en Mander” met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPRVR4LOCATIES-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. 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. Er zijn geen verhaalbare kosten.
3. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan “Rood voor rood 4 locaties, Manderveen, Tubbergen, Vasse en Mander” ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van een Rood voor Rood project mogelijk. Er wordt 3335 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt waarvoor twee compensatiewoningen gerealiseerd worden, en een compensatiewoning in die zin dat aan een kantoorbestemming een woonbestemming wordt toegekend. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om op 4 locaties in de gemeente Tubbergen de Rood voor Rood regeling toe te passen. Er wordt 3335 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt, waarvoor twee compensatiewoningen aan de Oldenzaalseweg 61 te Tubbergen gerealiseerd worden, en één aan de Amsinksweg 31 te Vasse, in die zin dat aan een tweetal bestaande opstallen (momenteel in gebruik als kantoor en schuur) een woonbestemming wordt toegekend. Het plan past binnen het Rood voor Rood beleid. Ons college heeft daarom ingestemd met het verzoek en een bestemmingsplanprocedure gestart.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Om medewerking te verlenen aan de aanvraag tot toepassen van de rood voor rood regeling op 4 verschillende locaties in de gemeente Tubbergen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee compensatiewoningen aan de Oldenzaalseweg 61 te Tubbergen en één aan de Amsinksweg 31 te Vasse, in die zin dat aan een tweetal bestaande opstallen (momenteel in gebruik als kantoor en schuur) een woonbestemming wordt toegekend. Ter compensatie van de sloop van tenminste 1000m² 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 1000 m² (aan de Broekdijk 24) + 1785 m² (Oldenzaalseweg 61) + 550 m² (Leningsbeekweg 4) = 3335 m² wordt voldaan aan de minimale slooppnorm.

Wanneer een veelvoud van 1.000m² 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. Dit kan bepaald worden op basis van de uit te voeren rood voor rood taxaties. Taxatie heeft uitgewezen 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 twee compensatiewoningen op de slooplocatie aan de Oldenzaalseweg 61 terugbouwen.

De derde compensatiewoning wil men realiseren op het perceel aan de Amsinksweg 31. Op dit perceel wordt echter geen bebouwing gesloopt, en past daarom niet binnen het beleid. Het gaat hier echter om een, vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien, waardevolle boerderij met bijgebouwen welke in ere hersteld wordt. In eerdere gevallen is op dit punt ook afgeweken van het Rood voor Rood beleid met de onderbouwing dat elders in de gemeente gesloopt is, en dat hiervoor geen versterking terugkomt.

Aan de Broekdijk 24 wordt ongeveer 1000 m² aan bebouwing gesloopt. Er blijft echter ook (iets minder dan) 1000 m² aan bijgebouwen staan, en er wordt nog een nieuw bijgebouw gerealiseerd van ongeveer 150 m². Ruim 900 m² van de bebouwing die blijft staan bestaat uit een overdekte uitloopruimte voor paarden. Omdat het pand nog volop in functie is en bovendien in redelijk goede staat verkeerd wordt het aanvaardbaar geacht om dit pand te behouden.

Het nieuw te realiseren bijgebouw wordt aanvaardbaar geacht omdat naast de eerder genoemde uitloopruimte nog slechts één (klein) bijgebouw overblijft na de sloop van de andere bijgebouwen. Wel zal de uitloopruimte evenals het nieuw te realiseren bijgebouw in het op te stellen bestemmingsplan bestemd moeten worden als bijgebouw bij de woning voor hobbymatig gebruik.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan Tubbergen, Buitengebied 2016, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op het perceel Broekdijk 24 wijzigt de bestemming van Agrarisch - Paardenhouderij naar wonen, op het Oldenzaalseweg 61 van Agrarisch 1 met een aanduiding 'intensieve veehouderij' naar wonen. Op het perceel Leningsbeekweg 4 wijzigt de bestemming van Agrarisch 1 naar wonen, en op het perceel Amsinksweg 31 wijzigt de bestemming ook van Agrarisch 1 naar wonen.

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

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties ingekomen. 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 Rood voor Rood plannen is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld door Het Oversticht. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij alle Rood voor Rood plannen vastgesteld.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingekomen.

Externe communicatie

Er heeft geen extern overleg plaatsgevonden. Wel zijn Provincie en waterschap geïnformeerd met de ter inzagelegging van het plan. Van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is zoals gebruikelijk bekendheid gegeven in de lokale krant, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Vooroverleg met provincie was niet nodig omdat het bestemmingsplan passend is binnen de "Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen". Wel is een kennisgeving naar provincie en het waterschap verzonden.

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 en het verhalen van eventuele planschade wordt 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

drs. ing. G.B.J. Mensink

de burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 9 juli 2018
Nummer: 11A B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Rood voor Rood 4 locaties, Manderveen, Tubbergen, Vasse en Mander

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2018, nr. 11AA;

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

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 'Rood voor rood 4 locaties, Manderveen, Tubbergen, Vasse en Mander' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPRVR4LOCATIES-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. 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. Er zijn geen verhaalbare kosten.
3. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. L. Legtenberg



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