

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 73510
Datum vergadering: 29 juni 2020
Datum voorstel: 5 mei 2020
Nummer: 13 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Denekamperweg 78 en 80 Tubbergen'

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 "Denekamperweg 78 en 80 Tubbergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPDENEKWG80-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.BUIBPDENEKWG80-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 voor de nieuwe woningen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Denekamperweg 78 en 80 Tubbergen' en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van de rood voor rood regeling één extra woning te realiseren op de slooplocatie Denekamperweg 78 en 80 te Tubbergen.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om één extra woning te realiseren door middel van de rood voor rood regeling door de sloop van minimaal 1.100 m² aan landschap ontsierende gebouwen aan de Denekamperweg 78 en 80 te Tubbergen.

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 investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Het bestemmingsplan "Denekamperweg 78 en 80 Tubbergen" is bedoeld om de ontwikkeling van het rood voor rood project mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

Aan de Denekamperweg 78 en 80 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het erf zijn twee bedrijfswoningen (Denekamperweg 78 en 80) en meerdere agrarische opstallen aanwezig. Hier wil men een nieuwe compensatiewoning realiseren op de plek van twee varkensschuren. De totale slooppoppervlakte op het perceel bedraagt minstens 1.100 m².

Rood voor rood beleid

Slooppoppervlakte:

Ter compensatie van de sloop van 1.000 m² aan landschap ontsierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit mag een compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd. Met een slooppoppervlakte van 1.100 m² wordt voldaan aan de sloopnorm. Op basis van (lucht) foto's is tevens geoordeeld dat de te slopen gebouwen landschap ontsierend zijn.

Terugbouwlocatie:

Uitgangspunt voor de compensatiewoning is dat deze teruggebouwd moet worden op slooplocatie. Hieronder wordt verstaan dat de bouwkel binnen het bestaande bouwperceel van de slooplocatie wordt gesitueerd. Hier wordt aan voldaan. De woning wordt namelijk binnen het bouwvlak gerealiseerd, op de plek waar de te slopen varkensschuren staan.

Woonvisie

Het plan past binnen de voor rood voor rood gereserveerde woningbouw aantallen in het woningbouwprogramma.

Kwaliteitsteam

De initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt in een rood voor rood plan met de erf opzet en het landschapsontwerp met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Bestemmingsplanprocedure

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

In het plan wordt een extra woonbestemming toegevoegd op de locatie van twee varkensstallen. Deze woonbestemming krijgt de reguliere bestemming wonen volgens het bestemmingsplan Buitengebied Tubbergen. De twee (voormalige) bedrijfswoningen krijgen de bestemming wonen. Op het erf ontstaan dan drie woonbestemmingen. Voor de oude woonboerderij (Denekamperweg 80) is tevens een aanduiding (250 m²) als maximale oppervlaktemaat aan bijgebouwen opgenomen. Er wordt namelijk een tweetal schuren extra gesloopt die buiten de Rood voor Rood regeling gehouden worden. Deze meters wil men weer terugbouwen.

Verder wordt de uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, met een voorwaardelijke verplichte vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

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.

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 woningen wordt het standaard rood voor rood beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locaties 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 conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend en er is geen aanmelding om het plan aan te passen. Uw raad wordt daarom voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Externe communicatie

Van de vaststelling van de plannen zal op de gebruikelijke wijze bekendheid gegeven worden in de krant en op de gemeentelijke website. Ook worden de vaste overlegpartners geïnformeerd.

Tegen het besluit tot het vaststellen 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, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst afgesloten met de eigenaren van de locatie Denekamperweg 78.

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: 29 juni 2020
Nummer: 13 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Denekamperweg 78 en 80 Tubbergen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 mei 2020, nr. 13 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 18 juni 2020

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 "Denekamperweg 78 en 80 Tubbergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPDENEKSWG80-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.BUIBPDENEKSWG80-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 voor de nieuwe woningen als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,



M.J.P. de Vet (plv.)



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