

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 501612  
**Datum vergadering:** 20 december 2022  
**Datum voorstel:** 1 november 2022  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Buitengebied, Rood voor Rood op 6 locaties

### 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, Rood voor Rood op 6 locaties” met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPRVR6LOCATIES-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPRVR6LOCATIES-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om zienswijze(n) niet over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan “Buitengebied, Rood voor Rood op 6 locaties” gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt Rood voor Rood met de slooplocaties Kluunvenweg 10, Hardenbergerweg 41 en Bovenbroeksweg 2 en de bouwlocaties Hardenbergerweg 41, Hambroeksweg 5, Beltweg 15 en Huyerenseweg ong.. mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om aan de Kluunvenweg 10, Hardenbergerweg 41 en de Bovenbroeksweg 2 de agrarische bebouwing te slopen en daarvoor aan de Hardenbergerweg 41, Hambroeksweg 5, Beltweg 15 en Huyerenseweg ong. Rood voor Rood woningen te bouwen.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot Rood voor Rood met de slooplocaties Kluunvenweg 10, Hardenbergerweg 41 en Bovenbroeksweg 2 en de bouwlocaties Hardenbergerweg 41, Hambroeksweg 5, Beltweg 15 en Huyerenseweg ong. wordt middels het Rood voor Rood beleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 4 Rood voor Rood woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan “Tubbergen Buitengebied 2016 (Veegplan)”, een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Er is nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld waarin ook het Rood voor Rood beleid en het VAB+ is meegenomen. In de overgangsbepaling van het beleid is opgenomen dat indien er binnen drie maanden na vaststelling van het nieuwe beleid (25 januari 2022) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, deze nog onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in dit geval sprake. Het project kan zodoende nog onder het Rood voor Rood en VAB+ beleid afgehandeld worden.

### Rood voor rood beleid

Ter compensatie van de sloop van tenminste 1.000m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd. Wanneer een veelvoud van 1.000m<sup>2</sup> gesloopt wordt, bestaat eventueel recht op meerdere compensatiewoningen. Dit is alleen mogelijk wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is.

### Sloopoppervlakte

In dit geval wordt in het kader van de Rood voor Rood-regeling 4.135 m<sup>2</sup> gesloopt. Voldaan wordt aan de

voorwaarden dat de gebouwen landschap ontsierend moeten zijn en tenminste 5 jaar voor deelname aan de rood voor rood regeling opgericht moeten zijn.

#### *Aantal woningen*

Wanneer een veelvoud van 1.000m<sup>2</sup> gesloopt wordt, zoals in dit geval, bestaat eventueel recht op meerdere compensatiewoningen. Met een slooppoppervlakte van 4.135m<sup>2</sup> bestaat recht op maximaal vier compensatiewoningen (4 x 1.000m<sup>2</sup>) wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is. Uit de rood voor rood taxaties en berekening is gebleken dat hier aan voldaan wordt.

#### *Niet terugbouwen op de slooplocatie*

Uitgangspunt van het beleid is dat de compensatiewoningen op de slooplocatie teruggebouwd worden, tenzij dit niet kan. Op basis van de aan te houden richtafstanden van het naastgelegen agrarisch bedrijf kan aan de Bovenbroeksweg 2 geen compensatiewoning worden gebouwd. De slooplocatie aan de Kluunvenweg 10 ligt in de zonering van de hoogspanningsleiding. Binnen deze zone is het niet mogelijk om woningen te bouwen. De slooplocatie aan de Hardenbergerweg wordt ook gebruikt als bouwlocatie. Zodoende kunnen de compensatiewoningen elders teruggebouwd worden.

#### *Terugbouwlocaties*

Men heeft vier verschillende locaties aangedragen als terugbouwlocatie; Hardenbergerweg 41 (bestaand woonerf), Hambroeksweg 5 (bestaand woonerf), Huyerenweg ong. (bestaand erf) en Beltweg 15 (bestaand agrarisch erf). De locaties voldoen aan de voorwaarde uit het beleid dat aansluitend aan bestaande bebouwing teruggebouwd moet worden, zoals bij kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Daarnaast zijn de locaties landschappelijk en stedenbouwkundig akkoord bevonden.

#### **Woonvisie**

Het plan past binnen het actuele woningbouwprogramma.

#### **VAB+**

De slooplocatie aan de Bovenbroeksweg krijgt een woonbestemming, maar op basis van het VAB+ beleid blijft er hier een schuur behouden voor een bedrijf. Het plan voldoet aan de voorwaardentoets zoals het is opgenomen in het beleid.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

#### *Zienswijzen*

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de dubbelbestemming Leiding – hoogspanning aan de Kluunvenweg 10. De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het mogelijk maken van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

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 initiatiefnemer gesloten.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan 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 heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

### **Participatie samenleving**

#### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

#### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

#### **Uitvoering**

n.v.t.

#### **Evaluatie**

n.v.t.

#### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

## Raadsbesluit

**Datum:** 20 december 2022  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Buitengebied, Rood voor Rood op 6 locaties

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 december 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;  
gelet op artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

### **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, Rood voor Rood op 6 locaties" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPRVR6LOCATIES-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPRVR6LOCATIES-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om zienswijze(n) niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2022

De raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,