

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 324539  
**Datum vergadering:** 19 april 2022  
**Datum voorstel:** 8 maart 2022  
**Nummer:** 12 A  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan 'RVR 4 locaties, Albergen, Geesteren en Vasse'

### 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 "RVR 4 locaties, Albergen, Geesteren en Vasse" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPRVR4ALGEVA-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.BUIBPRVR4ALGEVA-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de Rood voor Rood ontwerpbeeldkwaliteitsplannen voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "RVR 4 locaties, Albergen, Geesteren en Vasse" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van rood voor rood regeling drie woningen te realiseren op drie afzonderlijke locaties: Ootmarsumseweg 184 Albergen, Monnikenbraakweg 8 Albergen en Delmaweg 13 Geesteren. Op al deze locaties wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Ook op het perceel Beekzijdeweg 31 Vasse wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Hier wordt echter geen woning gerealiseerd. De totale slooppoppervlakte bedraagt 3.191m<sup>2</sup>. Hiervan wordt 3.045m<sup>2</sup> ingezet voor rood voor rood. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemers hebben gezamenlijk een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen op vier verschillende locaties. Dit omdat de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen op deze locaties geen vervolgfunctie meer hebben. Door middel van de sloop wil men drie woningen realiseren op drie afzonderlijke locaties: Ootmarsumseweg 184 Albergen, Monnikenbraakweg 8 Albergen en Delmaweg 13 Geesteren. Op al deze locaties wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Ook op het perceel Beekzijdeweg 31 Vasse wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Hier wordt echter geen woning gerealiseerd. In totaal wordt er 3.191m<sup>2</sup> gesloopt. Hiervan wordt 3.045m<sup>2</sup> ingezet voor rood voor rood.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en het investeren in ruimtelijke kwaliteit.

### Argumentatie

Rood voor rood beleid:

Er is nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld waarin ook het rood voor rood beleid is meegenomen. In de overgangsbepaling van het beleid is opgenomen dat indien er voor het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe beleid een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, deze onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in dit geval sprake. Het bestemmingsplan wordt zodoende onder het oude rood voor rood beleid afgehandeld.

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 op de slooplocatie. Wanneer een veelvoud van de sloopnorm wordt gesloopt bestaat de mogelijkheid om naar rato meerdere woningen te realiseren. Dit is alleen mogelijk wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is.

In totaal wordt er 3.191m<sup>2</sup> gesloopt. Hiervan wordt 3.045m<sup>2</sup> ingezet voor rood voor rood. De overige sloopmeters worden gebruikt om een iets groter bijgebouw te kunnen terugbouwen. Met een sloopoppervlakte van 3.045m<sup>2</sup> bestaat de mogelijkheid om drie compensatiewoningen (3 x 1.000m<sup>2</sup>) te realiseren. Uit de rood voor rood taxaties en berekening is gebleken dat dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde ook gerechtvaardigd is.

De drie woningen worden op drie verschillende locatie gerealiseerd waar landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt: Ootmarsumseweg 184 Albergen (960m<sup>2</sup>), Monnikenbraakweg 8 Albergen (861m<sup>2</sup>) en Delmaweg 13 Geesteren (560m<sup>2</sup>). Daarnaast wordt ook op het perceel Beekzijdeweg 31 Vasse landschap ontsierende bebouwing gesloopt (664m<sup>2</sup>). Hier wordt echter geen woning gerealiseerd. De bouwlocatie voldoen aan de voorwaarde dat op of direct aansluitend aan de slooplocatie teruggebouwd moet worden.

#### Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemers hebben het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de nieuwe erfopzet en het landschapsontwerp voor alle vier de locaties. Op alle bouwlocaties wil men, naast het bouwen van de nieuwe woningen, ook de bestaande woningen vervangen door nieuwbouw. Er ontstaat zodoende een geheel nieuw erf op deze locaties. Het rood voor rood plan met daarin de erfopzet en landschapsmaatregelen voor alle locaties is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

#### Woonvisie:

Voor het totale plan was in een eerder stadium reeds ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma voor het buitengebied op basis van akkoord bevonden principeverzoeken. Het plan past zodoende binnen de woningbouwaantallen voor het buitengebied.

#### Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor hebben de initiatiefnemers het ontwerpbestemmingsplan 'RVR 4 locaties, Albergen, Geesteren en Vasse' aangeleverd.

In het bestemmingsplan wordt de bouw van de extra woningen op de bouwlocaties mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsbestemmingen wijzigen in woonbestemmingen. De slooplocatie Beekzijdeweg 31 had reeds een woonbestemming. Met de overtollige sloopmeters wordt een iets groter bijgebouw gerealiseerd aan de Beekzijdeweg 31 (100m<sup>2</sup> extra) en de Ootmarsumseweg 184 (22m<sup>2</sup> extra) ten opzichte van de bij recht toegestaan 100m<sup>2</sup>.

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

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan 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 materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

#### 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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is een overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten.

#### Externe communicatie

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

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

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

## Raadsbesluit

**Datum:** 19 april 2022  
**Nummer:** 12 B  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan 'RVR 4 locaties, Albergen, Geesteren en Vasse'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022, nr. 12 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 5 april 2022

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en 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 "RVR 4 locaties, Albergen, Geesteren en Vasse" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPRVR4ALGEVA-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.BUIBPRVR4ALGEVA-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de Rood voor Rood ontwerpbeeldkwaliteitsplannen voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 april 2022

de griffier,



H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,



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