

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 660936
Datum vergadering: 30 mei 2023
Datum voorstel: 4 april 2023
Nummer: 9 A
Onderwerp: Wijziging beleid "Buitengebied met kwaliteit" met rood voor rood sloopnorm voor kassen

Voorgesteld raadsbesluit

Het beleid "Buitengebied met kwaliteit" als volgt te wijzigen:

1. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, toevoegen voorwaarde 2 onder vernummering van de voorwaarden 2 t/m 21 naar 3 t/m 22: *"Voor bedrijfsmatige kassen/een kassencomplex geldt een sloopverhouding van 1:5 ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing, waarbij geldt dat hiermee per plan/locatie maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden."*
2. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, aanpassen punt 11 in: *"Overtollige bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders en hobby-/tunnelkassen en erfverharding moeten worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Torensilos en mestsilos kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;"*.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het beleid "Buitengebied met kwaliteit" te wijzigen. Het betreft een wijziging van het beleid "Buitengebied met kwaliteit" met de toevoeging van een sloopregeling voor het slopen van kassen binnen de rood voor rood regeling. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Op 25 januari 2022 hebben de gemeenteraden van Tubbergen en Dinkelland het beleid "Buitengebied met kwaliteit" vastgesteld. In dit beleid is o.a. de rood voor rood regeling opgenomen om extra woningen te kunnen realiseren in het buitengebied (paragraaf 3.5). Hiervoor dient -kort samengevat- 1.200m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt te worden. In het beleid is niet specifiek een regeling opgenomen voor het slopen van kassen. Dit omdat hier de afgelopen jaren niet of nauwelijks vraag naar is geweest. Het idee was om, wanneer deze vragen zich in de toekomst eventueel voor zouden doen, hier middels maatwerk een oplossing te bieden. Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe beleid zijn er in korte tijd toch enkele vragen gesteld over de mogelijkheden voor het slopen van kassen binnen de rood voor rood regeling in Dinkelland. In het huidige beleid zijn hier geen mogelijkheden voor opgenomen. Om die reden wordt het nu toch wenselijk gevonden om het beleid "Buitengebied met kwaliteit" voor beide gemeenten te wijzigen met een aanvulling voor een specifieke sloopregeling voor kassen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het bieden van randvoorwaarden waaronder het slopen van kassen binnen de rood voor rood regeling mogelijk is.

Argumentatie

Het oorspronkelijke doel van de rood voor rood regeling is om met de opbrengst van een bouwkafeel de sloop van landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen te bekostigen. Belangrijk doel hierbij was ook het slopen van schuren met asbest. Kassen kunnen worden aangemerkt als landschap ontsierende gebouwen. De sloopkosten van kassen liggen echter beduidend lager dan de sloopkosten van agrarische bedrijfsgebouwen. Zeker wanneer er bij agrarische bedrijfsgebouwen sprake is van de aanwezigheid van kelders en asbest. In het geval van het slopen van eenzelfde oppervlakte aan kassen staat de opbrengst (waarde van de bouwkafeel) dan ook niet in verhouding tot de veelal lagere sloopkosten. Daarbij is bij kassencomplexen (bv. kwekerijen, tuincentra) veelal een grote oppervlakte aan kassen aanwezig. Hiervoor zouden dan ook meerdere woningen gerealiseerd kunnen worden, wat ten koste gaat van het beschikbare woningbouwcontingent voor het buitengebied. Het hoofddoel van de regeling, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door het slopen van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, kan hierdoor op minder plekken behaald worden.

Hierna wordt uiteengezet hoe de sloopregeling voor kassen opgenomen kan worden in het beleid. Dit op

basis van de volgende uitgangspunten:

- Zo eenvoudig en duidelijk mogelijk
- Rekening houdend met het (beperkte) woningbouwcontingent
- Aansluiten op oude beleid
- Aansluiten op beleid andere gemeenten

Eenvoudig en duidelijk:

In het beleid "Buitengebied met kwaliteit" is een vaste sloopoppervlakte van 1.200m² opgenomen voor één compensatiewoning. Om het beleid zo eenvoudig en duidelijk mogelijk te houden is het dan ook wenselijk om voor kassen een vaste sloopverhouding te hanteren ten opzichte van overige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit maakt het eenvoudig om de sloopoppervlakte voor één compensatiewoning en de sloopoppervlakte voor één compensatiewoning bij plannen met een combinatie van verschillende soorten gebouwen te berekenen. In het geval van het werken met bijvoorbeeld een staffel wordt het onnodig onduidelijk. Met name bij het berekenen van de sloopoppervlakte voor plannen met een combinatie van verschillende gebouwen.

Woningbouwcontingent:

In de woonvisie is opgenomen hoeveel extra woningen er de komende jaren in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. Deze worden nagenoeg ook allemaal middels de rood voor rood regeling mogelijk gemaakt. Het wordt niet wenselijk gevonden dat het beschikbare woningbouwcontingent voor een groot gedeelte opgaat aan het slopen van maar enkele grotere kassencomplexen. Dit zou namelijk betekenen dat minder (voormalige) agrarische bedrijfslocaties van de regeling gebruik kunnen maken. Om die reden wordt per plan, waarbij sprake is van het slopen van kassen, een maximum aantal van 3 compensatiewoningen gehanteerd.

Oude beleid:

In het oude rood voor rood beleid van Tubbergen (2014) en Dinkelland (2015) was voor kassen de volgende sloopverhouding opgenomen:

- Tubbergen: sloopverhouding 1:5,4 (1000m² gebouwen of 5400m² kassen)
- Dinkelland: sloopverhouding 1:5,3 (850m² gebouwen of 4500m² kassen)

Beleid andere gemeenten:

De omliggende gemeenten hanteren de volgende sloopnorm voor kassen bij rood voor rood:

- Losser: sloopverhouding 1:5
- Twenterand: sloopverhouding 1:5

Conclusie:

Gezien het bovenstaande wordt een sloopverhouding van 1:5 (elke 5m² kassen telt mee voor 1m² sloop) voor kassen ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing bij gebruikmaking van de rood voor rood regeling geschikt geacht, waarbij maximaal 3 compensatiewoningen per plan gerealiseerd kunnen worden. Voor elke 6.000m² (1.200m² x 5) aan kassen kan hiermee één compensatiewoning gerealiseerd worden. Voor plannen waarbij 18.000m² of meer gesloopt wordt kunnen dan maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd worden. Net als bij agrarische erven moeten alle aanwezige kassen gesloopt en de bedrijfsvoering gestaakt worden. Met het bovenstaande wordt een eenvoudige en duidelijke regeling gehanteerd die aansluit op het oude beleid en het beleid van omliggende gemeenten.

Wijziging beleid

Het bovenstaande wordt als volgt opgenomen in het beleid "Buitengebied met kwaliteit":

1. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, toevoegen voorwaarde 2 onder vernummering van de voorwaarden 2 t/m 21 naar 3 t/m 22: *"Voor bedrijfsmatige kassen/een kassencomplex geldt een sloopverhouding van 1:5 ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing, waarbij geldt dat hiermee per plan/locatie maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden."*
2. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, aanpassen punt 11 in: *"Overtollige bouwwerken zoals sleufsilo's, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders en hobby-/tunnelkassen en erfverharding moeten worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Torensilo's en mestsilo's kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;"*.

Inspraak

Het beleid heeft als ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder

mogelijk om hiertegen een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

Externe communicatie

Na vaststelling wordt het beleid gepubliceerd en treedt het in werking. Tegen wijziging van het beleid is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Het beleid is voor beide gemeenten inhoudelijk hetzelfde. Dit omdat het onderliggende beleid "Buitengebied met kwaliteit" ook inhoudelijk hetzelfde is. Dit maakt het voor inwoners makkelijker om plannen in beide gemeenten met elkaar te combineren.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 30 mei 2023
Nummer: 9 B
Onderwerp: Wijziging beleid "Buitengebied met kwaliteit" met rood voor rood sloopnorm voor kassen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 2023, nr. 9 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 mei 2023

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

Het beleid "Buitengebied met kwaliteit" als volgt te wijzigen:

1. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, toevoegen voorwaarde 2 onder vernummering van de voorwaarden 2 t/m 21 naar 3 t/m 22: *"Voor bedrijfsmatige kassen/een kassencomplex geldt een sloopverhouding van 1:5 ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing, waarbij geldt dat hiermee per plan/locatie maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden."*
2. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, aanpassen punt 11 in: *"Overtollige bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders en hobby-/tunnelkassen en erfverharding moeten worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Torensilos en mestsilos kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;"*.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 mei 2023

De raadsgriffier (plv.)



F.R. Jansen

De waarnemend voorzitter



J.H.M. Hermans-Vloedveld