

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 45168  
**Datum vergadering:** 23 september 2019  
**Datum voorstel:** 23 juli 2019  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Schoor voor Schoor 4 locaties, Reutum, Manderveen en Haarle"

### 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 "Schoor voor Schoor 4 locaties, Reutum, Manderveen en Haarle" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPSVS4LOCATIES-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 code NL.IMRO.0183.BUIBPSVS4LOCATIES-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 beeldkwaliteitsplan voor de Ootmarsumseweg 320 Reutum als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Schoor voor Schoor 4 locaties, Reutum, Manderveen en Haarle" gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels de schoor voor schoor regeling extra bijgebouwen te realiseren op het perceel Ootmarsumseweg 320 te Reutum in ruil voor de sloop van schuren aan de Sluttenweg 8-10 Reutum, Oude Uelserdijk 7 Manderveen en Westermatenweg 5 Haarle. Daarnaast wordt aansluitend aan het erf een kleinschalig kampeerterrein mogelijk gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel worden er nog een paar kleine aanpassingen doorgevoerd in het plan. Voor de Ootmarsumseweg 320 wordt ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

### Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de schoor voor schoor regeling toe te passen om extra bijgebouwen te realiseren op het perceel Ootmarsumseweg 320 te Reutum (Steggink Infra) in ruil voor de sloop van schuren aan de Sluttenweg 8-10 Reutum, Oude Uelserdijk 7 Manderveen en Westermatenweg 5 Haarle. Daarnaast wil men aansluitend aan het erf een kleinschalig kampeerterrein realiseren.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Met het toepassen van de schoor voor schoor regeling op de percelen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Er worden landschap ontsierende schuren gesloopt en er wordt een kleinere oppervlakte voor teruggebouwd. Daarnaast worden de locaties landschappelijk ingepast.

### Argumentatie

Het perceel Ootmarsumseweg 320 heeft een woonbestemming. Op basis van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Gebouwen (VAB) zijn de bijgebouwen op het perceel bedrijfsmatig in gebruik (ingenieursbureau Steggink Infra). Bij de woning is momenteel circa 641m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Dat is daarmee ook de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor dit perceel. Het plan is om in combinatie met het reeds aanwezige ingenieursbureau een zogenaamd rusttheater te beginnen. Het gaat hier om het uitvoeren van activiteiten in het kader van het verbeteren van de mentale en fysieke gezondheid (bv. yoga) i.c.m. vergader-, werk- en ontmoetingsruimten (muziek en theater) en educatie/(verblijfs-)recreatie. Voor deze functies wil men de bestaande woning gebruiken (175m<sup>2</sup>) en een nieuw bijgebouw realiseren (147m<sup>2</sup>). Elders op het perceel wil men dan een nieuwe woning realiseren. De resterende meters wil men gebruiken voor een kapschoor (37m<sup>2</sup>). Deze gewenste extra oppervlakte aan

bijgebouwen van in totaal 359m<sup>2</sup> is strijdig met het bestemmingsplan. Zowel voor wat betreft de oppervlakte als het gebruik.

#### Schuur voor schuur beleid:

De benodigde extra oppervlakte aan bijgebouwen van 359m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd door toepassing van de Schuur voor schuur regeling. Middels de Schuur voor schuur regeling kunnen woonbestemmingen die extra bouwmogelijkheden nodig hebben deze krijgen in ruil voor de sloop van een veelvoud aan schuren elders. In dit plan wordt hiervoor in totaal 619m<sup>2</sup> aan asbestschuren gesloopt aan de Sluttenweg 8-10 Reutum, Oude Uelserdijk 7 Manderveen en Westermatenweg 5 Haarle. Op basis van de berekening uit het beleid kan hiermee 359,5m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Het beleid biedt daarnaast tevens de mogelijkheid voor het ontwikkelen van economische activiteiten in de gebouwen.

#### Kleinschalig kampeerterrein:

In combinatie met eerder genoemde activiteiten wil men aansluitend aan het erf een kleinschalig kampeerterrein realiseren. Dit past binnen de afwijkingmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied en wordt daarom meegenomen in het bestemmingsplan.

#### Kwaliteitsteam:

De erfopzet en de landschappelijke inpassing van met name de bouwlocatie is intensief besproken met het Kwaliteitsteam en de initiatiefnemer. Gestreefd is naar een zo compact mogelijke erfopzet zoals het beleid dit voorschrijft en dit landschappelijke gezien wenselijk wordt gevonden. Door het Kwaliteitsteam is ook aangegeven dat het wenselijk is om met een beeldkwaliteitsplan te werken voor de bouwlocatie. Het opgestelde plan is tevens getoetst en akkoord bevonden.

#### Bestemmingsplan:

Om de plannen te kunnen uitvoeren moet het bestemmingsplan aangepast worden. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan "Schuur voor schuur 4 locaties, Reutum, Manderveen en Haarle" opgesteld waarin alle betrokken locaties zijn meegenomen. In het bestemmingsplan is de nieuwe totale oppervlakte aan bijgebouwen van 1000m<sup>2</sup> opgenomen (619m<sup>2</sup> + 359m<sup>2</sup>). Daarnaast zijn functieaanduidingen opgenomen voor het ingenieursbureau, het rusttheater en het kleinschalige kampeerterrein. In het bestemmingsplan zijn tevens voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de sloop en landschappelijke inpassing op de betrokken locaties en zijn de bouwmogelijkheden van de slooplocaties 'bevroren'. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Gewijzigde vaststelling:

Er zijn nog een paar wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De situering van het bouwvlak van de Sluttenweg 8-10 is aangepast zodat deze een logischer vorm heeft en de opgenomen maximale bebouwingsoppervlakte is gecorrigeerd in 1.425m<sup>2</sup>. Dit omdat een onlangs gesloopte schuur (205m<sup>2</sup>), welke niet onder de schuur voor schuur regeling valt, anders niet teruggebouwd kan worden. Verder is voor de Ootmarsumseweg 320 de begrenzing van de aanduiding van de maximale bebouwingsoppervlakte aangepast, zodat deze exact overeenkomt met de begrenzing van het bestemmingsvlak van dit perceel, en is in artikel 5.4.4.b. de zinsnede "...tot ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)" aangegeven oppervlakte" verwijderd. Dit om te voorkomen dat het bestemmingsplan het gebruik van extra bebouwing ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten in de weg staat.

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 het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

#### Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de te realiseren gebouwen aan de Ootmarsumseweg 320 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie 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 reacties ingekomen. Ook is er geen aanleiding om het plan te wijzigen.

#### Geen exploitatieplan:

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 is in de schuur voor schuur overeenkomst met de initiatiefnemers geregeld. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

**Externe communicatie**

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

**Financiële paragraaf**

N.v.t.

**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 burgemeester

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

## Raadsbesluit

**Datum:** 23 september 2019  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Schoor voor Schoor 4 locaties, Reutum, Manderveen en Haarle"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 juli 2019, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 september 2019;

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 "Schoor voor Schoor 4 locaties, Reutum, Manderveen en Haarle" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPSVS4LOCATIES-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 code NL.IMRO.0183.BUIBPSVS4LOCATIES-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 beeldkwaliteitsplan voor de Ootmarsumseweg 320 Reutum als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 september 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,