

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 61233  
**Datum vergadering:** 16 maart 2020  
**Datum voorstel:** 28 januari 2020  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Markgravenweg 5 Albergen"

### Voorgesteld raadsbesluit

Uw raad wordt voorgesteld om:

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 "Markgravenweg 5 Albergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPMARKGRAVENWG5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.BUIBPMARKGRAVENWG5-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 bt / mf, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Markgravenweg 5 Albergen" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project aan de Markgravenweg 5 te Albergen mogelijk. Tegen de plannen zijn geen zienswijzen ingekomen.

### Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Markgravenweg 5 te Albergen (De Boderie). Op het perceel wordt in totaal 1.616m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt en geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor wil men ter plekke één extra woning realiseren in een bestaand gebouw.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het toepassen van de rood voor rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en een investering in ruimtelijke kwaliteit.

### Argumentatie

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Markgravenweg 5 Albergen. Op de locatie was het recreatie- annex agrarische bedrijf De Boderie gevestigd. De bebouwing op het erf bestaat uit twee kippenschuren, een schuur met daarin 5 boerderijkamers, een boerderijwinkel, een drietal schuren voor opslag en een bedrijfswoning. Verder was tussen het erf en de beek de Markgraven een minicamping aanwezig en was ten zuiden van de Markgravenweg een terrein ingericht met vijvers en grasland voor o.a. boerengolf. De huidige eigenaren zijn gestopt met de recreatie- annex agrarische activiteiten, met uitzondering van de boerderijkamers. Men wil nu de twee kippenschuren en een kapschuur slopen en middels de rood voor rood regeling de boerderijwinkel omvormen tot een woning. De winkel is reeds gesloten. Een voormalige kippenschuur met daarin de boerderijkamers (547m<sup>2</sup>) wil men behouden, alsmede een schuur voor opslag (196m<sup>2</sup>) en een tuinschuur (54m<sup>2</sup>).

### 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 een compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd.

Uitgangspunt van het beleid is dat alle landschap ontsierende bebouwing op de slooplocatie gesloopt wordt.

Sloopoppervlakte:

De totale sloopoppervlakte van de kippenschuren en kapschuur bedraagt 1.616m<sup>2</sup>. Met deze sloopoppervlakte wordt voldaan aan de sloopnorm voor één woning. Op basis van (lucht)foto's is tevens geoordeeld dat de te slopen gebouwen landschap ontsierend zijn.

Te behouden gebouwen:

Naast de bestaande woning wil men een aanzienlijke oppervlakte aan gebouwen behouden, namelijk in totaal 797m<sup>2</sup>. Het beleid biedt de mogelijkheid om bebouwing aan de sloop te onttrekken indien er een geschikte functie wordt toegekend. Wel moet er sprake zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door substantiële sloop op de slooplocatie.

Door de initiatiefnemers is aangegeven dat men de bestaande boerderijkamers in de voormalige kippenschuur wil voortzetten. Hierin wordt een goede vervolgfunctie gezien om het gebouw aan de sloop te onttrekken. Daarbij heeft men aangegeven dat de asbest dakbedekking vervangen zal worden. De schuur voor opslag en de tuinschuur worden daarbij niet als landschap ontsierend aangemerkt en hoeven zodoende überhaupt niet gesloopt te worden.

De verhouding tussen de totale sloopoppervlakte (1.616m<sup>2</sup>) en de te behouden oppervlakte (797m<sup>2</sup>) bedraagt hiermee 2/3 om 1/3. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door substantiële sloop op de slooplocatie.

Terugbouwlocatie:

Uitgangspunt voor compensatiewoningen is dat deze teruggebouwd moeten worden op slooplocatie waarbij deze een mooi ensemble moeten vormen met de reeds aanwezige, overblijvende gebouwen. Onder terugbouwen op de slooplocatie wordt verstaan dat de bouwkvelds binnen het bestaande bouwperceel van de slooplocatie worden gesitueerd.

Verzocht wordt om de bestaande winkel om te vormen tot woning. Het pand is gelegen binnen het huidige agrarische bouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde voor terugbouwen op de slooplocatie. Daarbij leent het gebouw zich qua uitstraling ook prima voor de nieuwe functie.

Bij de woning wordt een bijgebouw mogelijk gemaakt van maximaal 200m<sup>2</sup>. Dit zou op basis van het bestemmingsplan buitengebied namelijk ook mogelijk zijn middels een binnenplanse afwijking (hobbyboerregeling) vanwege de omvang van de omliggende gronden.

### **Kwaliteitsteam**

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

### **Bestemmingsplan**

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Markgravenweg 5 Albergen" aangeleverd. De huidige agrarische bedrijfsbestemming met aanduiding voor intensieve veehouderij wijzigt hierin in twee woonbestemmingen. Eén voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. Daarbij krijgen de boerderijkamers een specifieke aanduiding. De omliggende gronden aan beide zijden van de Markgravenweg, met nu nog een (dag)recreatieve bestemming, krijgen een agrarische gebiedsbestemming.

De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is met een voorwaardelijke verplichting 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 en er is geen aanmelding om het plan aan te passen.

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 wordt uw raad voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## **Beeldkwaliteitsplan**

Ten behoeve van de te verbouwen woning wordt het standaard Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie 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 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 en het verhalen van verzoeken planschade wordt in de rood voor rood overeenkomst met de initiatiefnemers geregeld. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

## **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:** 16 maart 2020  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Markgravenweg 5 Albergen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 2 maart 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 "Markgravenweg 5 Albergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPMARKGRAVENWG5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.BUIBPMARKGRAVENWG5-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 bt / mf, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 maart 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,