

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 71436  
**Datum vergadering:** 25 mei 2020  
**Datum voorstel:** 14 april 2020  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Almeloseweg 74 Tubbergen"

### 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 'Almeloseweg 74 Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPALMELOSEWEG74-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPALMELOSEWEG74-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 geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen bt / mf, van het Bro.

### Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Almeloseweg 74 Tubbergen" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een recreatiewoning op Landgoed Schultenwolde te vergroten. De geboden ontwikkelingsruimte wordt gecompenseerd met een investering in ruimtelijke kwaliteit op basis van het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Er hoeft geen exploitatieplan ter inzage gelegd te worden.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een recreatiewoning op Landgoed Schultenwolde te vergroten voor het verbeteren van de verhuurbaarheid van de recreatiewoning. Hiermee zijn betere verhuuropbrengsten te genereren welke nodig zijn voor het beheer en onderhoud van het landgoed.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het KGO beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

### Argumentatie

Aan de Almeloseweg 74 is een recreatiewoning gelegen die onderdeel uitmaakt van Landgoed Schultenwolde, een 56ha groot landgoed gelegen tussen Tubbergen en Mariaparochie. De recreatiewoning is sinds 1920 in gebruik als zomerverblijf zonder permanente woonbestemming. Vlak na de tweede wereldoorlog is het pand geheel afgebrand en opnieuw opgebouwd en is nu aangewezen als gemeentelijk monument. De recreatiewoning dient, naast een bestaande woning, als economische drager voor het beheer en onderhoud van het landgoed. De opbrengsten uit de verhuur, pacht en subsidies zijn echter onvoldoende om een goede exploitatie te draaien.

De verhuur van de recreatiewoning valt m.n. tegen omdat er voor dergelijke solitair gelegen objecten vooral vraag is door grotere groepen (bijvoorbeeld drie-generatie-vakanties; grootouders, ouders, kinderen). Hiervoor is de recreatiewoning qua indeling i.c.m. de bijzondere bouwvorm echter niet goed geschikt. Verzocht is daarom om op de begane grond de keuken uit te breiden en twee extra slaapkamers te realiseren. Om geen afbreuk te doen aan de monumentale status wil men een visueel vrijstaande uitbreiding realiseren (alleen verbonden met een glazen tussenlid) van één bouwlaag. Door deze uitbreiding wordt de huidige inhoud van de recreatiewoning vergroot. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Buitengebied 2016:

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2016 en heeft hierin de bestemming "Recreatie – Recreatiewoningen". Deze bestemming is van toepassing op solitaire recreatiewoningen in het buitengebied die buiten recreatieparken zijn gelegen.

Op grond van de bouwregels mag de inhoud van een recreatiewoning, inclusief kelders en aangebouwde

bijbehorende bouwwerken, ten hoogste 300 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij:

1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bestaande inhoud", in welk geval de inhoud van een recreatiewoning, inclusief kelders en aangebouwd bijbehorend bouwwerk, ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
2. de gronden zijn voorzien van de aanduiding "maximum volume (m<sup>3</sup>)", in welk geval de inhoud ten hoogste de op de verbeelding aangegeven inhoud bedraagt.

Binnen het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan het vergroten van de bestaande inhoudsmaat.

Nota Verblijfsrecreatie:

De doelstelling voor verblijfsrecreatie is: *"Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod"*.

Nieuwe ontwikkelingen die hieraan bijdragen worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging van een verbreding, uitbreiding of nieuwvestiging wordt met een aantal aspecten rekening gehouden, zoals:

- Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
- Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten.
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid van toepassing.

De huidige recreatiewoning is vanwege de ligging op het landgoed en de monumentale status en uitstraling een uniek object in de gemeente Tubbergen. Door de vergroting van de recreatiewoning kan beter ingespeeld worden op de vraag en kan de verhuurbaarheid verbeterd worden. Hierdoor kunnen meer opbrengsten gegenereerd worden ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed. Ter compensatie van de geboden ontwikkelingsruimte zal geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit op basis van het KGO beleid (zie hierna).

KGO beleid:

Het KGO beleid maakt het mogelijk om af te wijken van bestaande regels ten behoeve van economische ontwikkelingen die naar aard en omvang passend zijn op een locatie. Aangezien er sprake is van een bestaande locatie (recreatiewoning) wordt de ontwikkeling als passend aangemerkt. Daarbij worden recreatieve functies sowieso aangemerkt als in het buitengebied passende activiteiten. Qua omvang is de uitbreiding dusdanig kleinschalig dat dit passend is op de locatie.

In het beleid wordt verder onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) moet naast de basisinspanning een aanvullende inspanning in de omgevingskwaliteit gedaan worden (kwaliteitsimpuls). Aangezien er in dit geval een bestemmingsplanprocedure nodig is (ten behoeve van een verruiming van de bouwmogelijkheden), is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. Er moet zodoende, naast de basisinspanning, een kwaliteitsimpuls ten behoeve van de groene omgeving plaatsvinden.

Voor de hoogte van de kwaliteitsimpuls wordt gekeken of de ontwikkeling functioneel gebonden is aan het buitengebied. Dat is hier het geval. In onderhavige situatie moet daarom, omdat er sprake is van het overschrijden van de maximaal toegestane inhoudsmaat, 25% van de bouwkosten geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de opgegeven bouwkosten van € 115.000,- komt dit, na aftrek van de kosten voor het opstellen van het plan en de beoordeling door het kwaliteitsteam, neer op een te investeren bedrag van € 25.375,-.

Voor het te investeren bedrag heeft de initiatiefnemer een KGO plan opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van het in 2010 door de Bosgroep geschreven rapport "Herstel beekstelsel Landgoed Schultenwolde" waarbij behoud van het Hondenvan en het herstellen van karakteristieke vegetatietypes, zoals natte en droge heide, centraal heeft gestaan. Dit rapport wordt als een soort richtlijn gebruikt om kwaliteitsverbeteringen door te voeren op het landgoed. Uit dit rapport is het verondiepen van de rabatten in het rabattenbos als KGO maatregel aangemerkt. De omvorming van het rabattenbos zorgt voor de nodige vernatting van het terrein, waarmee de vegetatie een verdere kwaliteitsimpuls krijgt. De kosten hiervoor zijn geraamd op € 30.137,50 en dekken daarmee ruimschoots het te investeren bedrag. Het Kwaliteitsteam heeft positief geadviseerd over het KGO plan.

Monumentencommissie:

Het bouwplan is in concept voorgelegd aan de monumentencommissie. Na een aanpassing van het plan (de aanbouw is met een verdraaiing in het tussenlid meer losgemaakt van het monument) heeft de commissie geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een aantasting van monumentale waarden.

Herziening bestemmingsplan:

Om het bouwplan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Almeloseweg 74 Tubbergen" aangeleverd. De uitvoering van het KGO plan is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijze ingekomen.

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 vast te stellen.

#### **Externe communicatie**

Van de vaststelling van het bestemmingsplan 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.

#### **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.

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 de eigenaar gesloten.

#### **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:** 25 mei 2020  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Almeloseweg 74 Tubbergen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 april 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 11 mei 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

### **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 'Almeloseweg 74 Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPALMELOSEWEG74-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPALMELOSEWEG74-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 geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen bt / mf, van het Bro.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,