

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 303988  
**Datum vergadering:** 25 januari 2022  
**Datum voorstel:** 14 december 2021  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Ootmarsumseweg 161 en Kemnaweg 15, Albergen'

### 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 'Ootmarsumseweg 161 en Kemnaweg 15, Albergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOOTM161KEMN15-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.BUIBPOOTM161KEMN15-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Rood voor rood' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Ootmarsumseweg 161 en Kemnaweg 15, Albergen' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het slopen van 1052 m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing, het realiseren van een compensatiewoning en tevens het vergroten van de woonbestemming van perceel Kemnaweg 15 mogelijk. De percelen grenzen aan elkaar, daarom zijn beide ontwikkelingen in een bestemmingsplan vastgelegd. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om Rood voor Rood toe te passen op het perceel Ootmarsumseweg 161 en om de woonbestemming van perceel Kemnaweg 15 te vergroten.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het toepassen van Rood voor Rood om landschap ontsierende bebouwing te slopen en een compensatiewoning te realiseren wordt middels het Rood voor Rood beleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Het vergroten van de woonbestemming kan gerealiseerd worden middels een wijzigingsbevoegdheid.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om het slopen van landschap ontsierende bebouwing, het realiseren van een compensatiewoning en het vergroten van de woonbestemming van Kemnaweg 15 mogelijk te maken. Beide percelen grenzen aan elkaar, daarom zijn beide ontwikkelingen in één bestemmingsplan vastgelegd. Omdat deze ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### Rood voor Rood beleid 2014

Het plan past binnen het rood voor roodbeleid. Er wordt 1.052 m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing gesloopt, waarvoor één compensatiewoning wordt gerealiseerd op de slooplocatie. In samenspraak met het Kwaliteitsteam is de locatie van de woning, de erf opzet en de landschappelijke inpassing bepaald. De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan

### Woonbeleid

Voor het plan is op basis van een eerder akkoord bevonden principeverzoek één woning gereserveerd binnen de op dat moment beschikbare woningbouwaantallen. Het plan past zodoende binnen de voor rood voor rood gereserveerde woningbouwaantallen in het woningbouwprogramma.

### Bestemmingsplan

Voor het vergroten van de woonbestemming is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

*Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken al dan niet ten behoeve van het beter situeren van de gebouwen, mits:*

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- b. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup> zal bedragen;*
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- d. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;*
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Toets:

- a. Na toepassing zal artikel 37 van toepassing zijn
- b. De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'wonen' is na wijziging kleiner dan 2000m<sup>2</sup>.
- c. Het aangrenzende agrarische bedrijf wordt binnen dit bestemmingsplan gewijzigd naar wonen, andere bedrijven worden niet in hun ontwikkelmogelijkheid beperkt.
- d. Het erfinrichtingsplan is goedgekeurd door het Kwaliteitsteam en opgenomen in het bestemmingsplan
- e. De genoemde waarden en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden worden niet beperkt door het vergroten van de woonoppervlakte.

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 de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

#### *Zienswijzen*

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.

#### *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, veelal de ontwikkelaar.

Er is een Rood voor rood-overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarin in ook het verhaal van eventuele planschade is geregeld.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied 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 inspraakreacties ingediend.

#### **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

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Concept

## Raadsbesluit

**Datum:** 25 januari 2022  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Ootmarsumseweg 161 en Kemnaweg 15, Albergen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 december 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 11 januari 2022;

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan
- 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 'Ootmarsumseweg 161 en Kemnaweg 15, Albergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPOOTM161KEMN15-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.BUIBPOOTM161KEMN15-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Rood voor rood' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 januari 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,