

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 460663  
**Datum vergadering:** 25 oktober 2022  
**Datum voorstel:** 13 september 2022  
**Nummer:** 10 A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoed Dikkersbosweg ong.'"

### 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 'Buitengebied, Landgoed Dikkersbosweg ong' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPDIKKERSBOSONG-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 NL.IMRO.0183.BUIBPDIKKERSBOSONG-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 'Ontwikkeling landgoed Albergerveld – Dikkersbosweg Albergen' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om zienswijzen over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoed Dikkersbosweg ong' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een landgoed mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om toepassing te geven aan het 'Gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011' om een landgoed te realiseren aan de Dikkersbosweg te Albergen.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag voor de ontwikkeling van een landgoed wordt middels het 'Gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011' beleid een bijdrage geleverd aan ruimtelijke kwaliteit.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van een landgoed mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen, Buitengebied 2016', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de vaststelling van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' op 25 januari 2022 heeft de raad 3 maanden de tijd gegeven om voor plannen die in een vergevorderd stadium waren een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Deze plannen worden dan getoetst op het oude beleid. Binnen het beleid 'buitengebied met kwaliteit' zou de ontwikkeling van een landgoed op deze locatie niet kunnen omdat landgoederen binnen landschappen met de lichtgroene kleur in de waardenkaart van de Omgevingsvisie worden uitgesloten.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor 25 april ter inzage gelegd. Het plan voldoet aan het beleid wat voor de vaststelling van 'Buitengebied met kwaliteit' het toetsingskader was:

In het "gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011" is het provinciale beleid ten aanzien van de ontwikkeling van landgoederen beschreven. Het beleid bestaat uit 8 paragrafen, aan de voorwaarden van de eerste twee paragrafen (gebieden en algemene randvoorwaarden) moet elke aanvraag voldoen. De overige paragrafen zijn aanvullende vragen opgenomen die worden gebruikt om te kijken of het nieuwe landgoed de bestaande waarden van het buitengebied niet onevenredig aantast dan wel het project voldoende maatschappelijke meerwaarde heeft.

Gebieden

De gronden van de initiatiefnemers liggen in landbouwontwikkelingsgebied. In eerste instantie zijn nieuwe landgoederen op locaties in landbouwontwikkelingsgebied niet mogelijk. In het huidige beleid is echter wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Van de regeling kan worden afgeweken in die gevallen waarin sprake is van natuurontwikkeling aansluitend aan bestaande (nieuwe) natuur. Op deze manier kan worden bijgedragen aan de realisatie van afgeronde eenheden natuur.

Het beoogde landgoed van de initiatiefnemers is voorzien aan de zuidkant van reeds bestaande natuur. Dit betreft het Dikkersbos, in eigendom van Landgoed Huize Almelo. Door de investering in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan de realisatie van nieuwe natuur conform het landgoedbeleid, verbonden worden aan de reeds bestaande natuur. Op deze manier wordt er een bijdrage geleverd aan de natuurontwikkeling aansluitend op reeds bestaande (nieuwe) natuur.

Ontwikkeling van het landgoed heeft geen negatieve invloed op het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van (intensieve) veehouderijen en bedrijven in de omgeving. Doordat het landgoed aansluit op bestaande natuur, kan het een bijdrage leveren aan realisatie van afgeronde eenheden natuur. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten voor 'gebieden' ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

#### Algemene randvoorwaarden

1. Het nieuwe landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 10 hectare. Bij de oppervlakte van 10 hectare wordt er vanuit gegaan dat dit landbouwgrond is die nog niet onder de Natuurschoonwet (NSW) valt. De oppervlakte van een voormalig agrarisch bouwperceel valt niet onder de hectares.

*Initiatiefnemer brengt afgerond 10,85 hectare landbouwgrond in voor de realisatie van het landgoed. De landbouwgrond valt nog niet onder de NSW.*

2. Aanvullend op de 10 hectare mag per 5 hectare extra nieuw groen één woning worden gebouwd. Het maximaal aantal woningen dat op deze wijze mag worden gerealiseerd is drie.

*Op basis van het "gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011" zijn 3 woontitels gereserveerd voor landhuizen, in dit geval wordt 1 landhuis gerealiseerd.*

3. Indien er sprake is van meer dan één woning vertonen de woningen een duidelijke ruimtelijke samenhang.

*n.v.t.*

4. Het nieuwe landgoed moet voldoen aan de voorwaarden van rangschikking onder NSW.

*Het landgoed zal voldoen aan de rangschikking van NSW*

5. Het landhuis heeft een minimale inhoudsmaat van 1000 m<sup>3</sup>.

*Het landhuis krijgt een minimale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup>*

6. Bestaande, niet functionele, bebouwing wordt gesloopt en slechts karakteristieke bebouwing die bijdraagt aan de landgoedallure mag intact worden gelaten.

*Er is geen bestaande bebouwing aanwezig.*

7. Het landgoedplan moet voorzien in een goed evenwicht tussen de publieke belangen op gebied van landschap, natuur, milieu en recreatie en de private belangen van de initiatiefnemer in het realiseren van nieuwe rode functies.

*In het landgoedplan is onderscheid gemaakt in verschillende private en publieke belangen. Ter compensatie van het te realiseren landhuis wordt geïnvesteerd in de aanleg van nieuwe natuur en recreatieve routes.*

8. Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente biedt voldoende waarborg tot tijdelijke realisatie en duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed en met name van de groene- en milieuelementen.

*Tussen initiatiefnemer en gemeente is een overeenkomst gesloten ten behoeve van de realisatie en duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed.*

9. Er is sprake van een voldoende economische basis voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van het plan.

*Er is voldoende economische basis om het bestemmingsplan te wijzigen en het landgoed te realiseren.*

Het initiatief voldoet aan de algemene randvoorwaarden.

In het bestemmingsplan worden de overige paragrafen uitgebreid behandeld, er wordt ingegaan op milieuzonering, landschap, ecologie en hydrologie, maatschappelijke en sociale afwegingen en de quotering. 40% van het nieuwe landgoed wordt herbestemd tot nieuwe natuur, er worden wandelpaden en routes aangelegd die aansluiten op bestaande routes, op deze manier ontstaat een nieuw kwalitatief gebied. De ontwikkeling voldoet aan het landgoederen beleid van de gemeente Tubbergen.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

#### Zienswijzen

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactie nota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de ligging van de oprit en wandelpaden en aantasting van de privacy van omwonenden.

De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Deze zijn tot stand gekomen in overleg met de indieners van de zienswijzen. De oprit wordt verlegd naar de zuidzijde van het landgoed. Het wandelpad wordt eerder afgebogen richting de Watereggeweg zodat deze op een grotere afstand ligt van het perceel van een van de indieners van een zienswijze.

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.

#### 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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

#### 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.

#### Participatie samenleving

Aanvrager heeft naar aanleiding van de zienswijzen overleg gevoerd met verschillende omwonenden. Naar aanleiding van dit overleg en de zienswijzen is het plan aangepast.

#### Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

#### Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

**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 waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

## Raadsbesluit

**Datum:** 25 oktober 2022

**Nummer:** 10 B

**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoed Dijkersbosweg ong.'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 september 2022, nr. 10 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 4 oktober 2022

gelet op

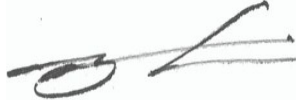
- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan
- artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan

### 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 'Buitengebied, Landgoed Dijkersbosweg ong' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPDIKKERSBOSONG-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 NL.IMRO.0183.BUIBPDIKKERSBOSONG-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 'Ontwikkeling landgoed Albergeveld – Dijkersbosweg Albergen' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om zienswijzen over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 oktober 2022

de waarnemend griffier,



Drs. J.B. Zijlstra MMC

de voorzitter,



J.H.M. Hermans-Vloedveld