

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 16851  
**Datum vergadering:** 9 juli 2018  
**Datum voorstel:** 12 juni 2018  
**Nummer:** 9 A  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Zonnebergweg 19 en Ootmarsumseweg 388 te Reutum"

### Voorgesteld raadsbesluit

De 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 "Zonnebergweg 19 en Ootmarsumseweg 388 te Reutum" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPZONB19OOTM388-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. 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. Er zijn geen verhaalbare kosten.
3. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Zonnebergweg 19 en Ootmarsumseweg 388 te Reutum" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project en het vestigen van een camperterrein mogelijk. Tegen de plannen zijn geen zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om op de percelen Zonnebergweg 19 en Ootmarsumseweg 388 te Reutum de rood voor rood regeling toe te passen. Daarnaast wordt aan de Ootmarsumseweg 388 een camperterrein ingericht.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het toepassen van de rood voor rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er worden landschap ontsierende schuren gesloopt en een nieuwe woning gebouwd. Daarnaast wordt het geheel landschappelijk ingepast.

### Argumentatie

Verzocht is om op de percelen Zonnebergweg 19 en Ootmarsumseweg 388 te Reutum de rood voor rood regeling toe te passen. Op beide percelen worden landschap ontsierende schuren gesloopt waarvoor aan de Zonnebergweg een woning gebouwd kan worden. Daarnaast wordt aan de Ootmarsumseweg een camperterrein ingericht.

Rood voor rood beleid:

Het plan past binnen de gemeentelijke rood voor rood regeling. Dit beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 1.000m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen op (één van) de slooplocatie(s).

In dit geval wordt aan de Zonnebergweg 19 206m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende schuren gesloopt en aan de Ootmarsumseweg 388 1290m<sup>2</sup>. Op deze locatie wordt echter een bijgebouw van 450m<sup>2</sup> teruggebouwd, ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor het camperterrein en de stalling van machines, waardoor de sloopoppervlakte voor de Rood voor Rood regeling op 840m<sup>2</sup> uitkomt. De totale sloopoppervlakte voor de Rood voor Rood regeling op beide percelen samen komt hiermee op 1046m<sup>2</sup>. Hiermee kan op de slooplocatie aan de Zonnebergweg 19 een extra woning gebouwd worden.

Bestemmingsplan Buitengebied 2016:

In het bestemmingsplan is een algemene afwijkmogelijkheid opgenomen voor het inrichten van een camperterrein voor het plaatsen van ten hoogste 25 campers. Het verzoek voldoet aan de hierbij gestelde voorwaarden (o.a. een goede landschappelijke inpassing).

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het plan wordt naast de bestaande woning aan de Zonnebergweg een extra woning mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsbestemming van de Ootmarsumseweg 388, voor een intensief agrarisch bedrijf met een maximale bebouwingsoppervlakte van 2.138m<sup>2</sup>, wijzigt in een woonbestemming met een aanduiding voor het camperterrein (voor ten hoogste 25 campers) met een maximale bebouwingsoppervlakte van 660m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte betreft twee bestaande bijgebouwen van ca. 100m<sup>2</sup> bij de woning en 450m<sup>2</sup> welke buiten de sloopoppervlakte wordt gelaten ten behoeve van de sanitaire voorzieningen voor het camperterrein en de stalling van machines.

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.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. 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 zienswijzen ingediend.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van rood voor rood woningen is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld door Het Oversticht. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij alle rood voor rood plannen vastgesteld.

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 zienswijzen ingediend.

#### **Externe communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan hebben gedurende 6 weken

ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **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 initiatiefnemer gesloten.

#### **Uitvoering**

-

#### **Evaluatie**

-

#### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

-

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

drs. ing. G.B.J. Mensink

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

## Raadsbesluit

**Datum:** 9 juli 2018  
**Nummer:** 9 B  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Zonnebergweg 19 en Ootmarsumseweg 388 te Reutum"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2018, nr. 9A;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 2 juli 2018;

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 "Zonnebergweg 19 en Ootmarsumseweg 388 te Reutum" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPZONB19OOTM388-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. 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. Er zijn geen verhaalbare kosten.
3. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. L. Legtenberg



Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp-Wenker