

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 660738  
**Datum vergadering:** 30 mei 2023  
**Datum voorstel:** 4 april 2023  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Wijziging beleid "Buitengebied met kwaliteit" met rood voor rood sloopnorm voor kassen

### Voorgesteld raadsbesluit

Het beleid "Buitengebied met kwaliteit" als volgt te wijzigen:

1. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, toevoegen voorwaarde 2 onder vernummering van de voorwaarden 2 t/m 21 naar 3 t/m 22: *"Voor bedrijfsmatige kassen/een kassencomplex geldt een sloopverhouding van 1:5 ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing, waarbij geldt dat hiermee per plan/locatie maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden."*
2. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, aanpassen punt 11 in: *"Overtollige bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders en hobby-/tunnelkassen en erfverharding moeten worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Torensilo's en mestsilo's kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;"*.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het beleid "Buitengebied met kwaliteit" te wijzigen. Het betreft een wijziging van het beleid "Buitengebied met kwaliteit" met de toevoeging van een sloopregeling voor het slopen van kassen binnen de rood voor rood regeling. Er is één inspraakreactie ingediend. Deze heeft niet geleid tot het aanpassen van het beleid.

### Aanleiding voor het voorstel

Op 25 januari 2022 hebben de gemeenteraden van Tubbergen en Dinkelland het beleid "Buitengebied met kwaliteit" vastgesteld. In dit beleid is o.a. de rood voor rood regeling opgenomen om extra woningen te kunnen realiseren in het buitengebied (paragraaf 3.5). Hiervoor dient -kort samengevat- 1.200m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing gesloopt te worden. In het beleid is niet specifiek een regeling opgenomen voor het slopen van kassen. Dit omdat hier de afgelopen jaren niet of nauwelijks vraag naar is geweest. Het idee was om, wanneer deze vragen zich in de toekomst eventueel voor zouden doen, hier middels maatwerk een oplossing te bieden. Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe beleid zijn er in korte tijd toch enkele vragen gesteld over de mogelijkheden voor het slopen van kassen binnen de rood voor rood regeling in Dinkelland. In het huidige beleid zijn hier geen mogelijkheden voor opgenomen. Om die reden wordt het nu toch wenselijk gevonden om het beleid "Buitengebied met kwaliteit" voor beide gemeenten te wijzigen met een aanvulling voor een specifieke sloopregeling voor kassen.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Het bieden van randvoorwaarden waaronder het slopen van kassen binnen de rood voor rood regeling mogelijk is.

### Argumentatie

Het oorspronkelijke doel van de rood voor rood regeling is om met de opbrengst van een bouwkaavel de sloop van landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen te bekostigen. Belangrijk doel hierbij was ook het slopen van schuren met asbest. Kassen kunnen worden aangemerkt als landschap ontsierende gebouwen. De sloopkosten van kassen liggen echter beduidend lager dan de sloopkosten van agrarische bedrijfsgebouwen. Zeker wanneer er bij agrarische bedrijfsgebouwen sprake is van de aanwezigheid van kelders en asbest. In het geval van het slopen van eenzelfde oppervlakte aan kassen staat de opbrengst (waarde van de bouwkaavel) dan ook niet in verhouding tot de veelal lagere sloopkosten. Daarbij is bij kassencomplexen (bv. kwekerijen, tuincentra) veelal een grote oppervlakte aan kassen aanwezig. Hiervoor zouden dan ook meerdere woningen gerealiseerd kunnen worden, wat ten koste gaat van het beschikbare woningbouwcontingent voor het buitengebied. Het hoofddoel van de regeling, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door het slopen van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, kan hierdoor op minder plekken behaald worden.

Hierna wordt uiteengezet hoe de sloopregeling voor kassen opgenomen kan worden in het beleid. Dit op basis van de volgende uitgangspunten:

- Zo eenvoudig en duidelijk mogelijk
- Rekening houdend met het (beperkte) woningbouwcontingent
- Aansluiten op oude beleid
- Aansluiten op beleid andere gemeenten

Eenvoudig en duidelijk:

In het beleid "Buitengebied met kwaliteit" is een vaste sloopoppervlakte van 1.200m<sup>2</sup> opgenomen voor één compensatiewoning. Om het beleid zo eenvoudig en duidelijk mogelijk te houden is het dan ook wenselijk om voor kassen een vaste sloopverhouding te hanteren ten opzichte van overige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit maakt het eenvoudig om de sloopoppervlakte voor één compensatiewoning en de sloopoppervlakte voor één compensatiewoning bij plannen met een combinatie van verschillende soorten gebouwen te berekenen. In het geval van het werken met bijvoorbeeld een staffel wordt het onnodig onduidelijk. Met name bij het berekenen van de sloopoppervlakte voor plannen met een combinatie van verschillende gebouwen.

Woningbouwcontingent:

In de woonvisie is opgenomen hoeveel extra woningen er de komende jaren in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. Deze worden nagenoeg ook allemaal middels de rood voor rood regeling mogelijk gemaakt. Het wordt niet wenselijk gevonden dat het beschikbare woningbouwcontingent voor een groot gedeelte opgaat aan het slopen van maar enkele grotere kassencomplexen. Dit zou namelijk betekenen dat minder (voormalige) agrarische bedrijfslocaties van de regeling gebruik kunnen maken. Om die reden wordt per plan, waarbij sprake is van het slopen van kassen, een maximum aantal van 3 compensatiewoningen gehanteerd.

Oude beleid:

In het oude rood voor rood beleid van Tubbergen (2014) en Dinkelland (2015) was voor kassen de volgende sloopverhouding opgenomen:

- Tubbergen: sloopverhouding 1:5,4 (1000m<sup>2</sup> gebouwen of 5400m<sup>2</sup> kassen)
- Dinkelland: sloopverhouding 1:5,3 (850m<sup>2</sup> gebouwen of 4500m<sup>2</sup> kassen)

Beleid andere gemeenten:

De omliggende gemeenten hanteren de volgende sloopnorm voor kassen bij rood voor rood:

- Losser: sloopverhouding 1:5
- Twenterand: sloopverhouding 1:5

Conclusie:

Gezien het bovenstaande wordt een sloopverhouding van 1:5 (elke 5m<sup>2</sup> kassen telt mee voor 1m<sup>2</sup> sloop) voor kassen ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing bij gebruikmaking van de rood voor rood regeling geschikt geacht, waarbij maximaal 3 compensatiewoningen per plan gerealiseerd kunnen worden. Voor elke 6.000m<sup>2</sup> (1.200m<sup>2</sup> x 5) aan kassen kan hiermee één compensatiewoning gerealiseerd worden. Voor plannen waarbij 18.000m<sup>2</sup> of meer gesloopt wordt kunnen dan maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd worden. Net als bij agrarische erven moeten alle aanwezige kassen gesloopt en de bedrijfsvoering gestaakt worden. Met het bovenstaande wordt een eenvoudige en duidelijke regeling gehanteerd die aansluit op het oude beleid en het beleid van omliggende gemeenten.

#### Wijziging beleid

Het bovenstaande wordt als volgt opgenomen in het beleid "Buitengebied met kwaliteit":

1. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, toevoegen voorwaarde 2 onder vernummering van de voorwaarden 2 t/m 21 naar 3 t/m 22: *"Voor bedrijfsmatige kassen/een kassencomplex geldt een sloopverhouding van 1:5 ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing, waarbij geldt dat hiermee per plan/locatie maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden."*
2. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, aanpassen punt 11 in: *"Overtollige bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders en hobby-/tunnelkassen en erfverharding moeten worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Torensilos en mestsilos kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;"*.

### Inspraak

Het beleid heeft als ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen een inspraakreactie in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota, welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbeleid aan te brengen.

### **Participatie samenleving**

Niet van toepassing.

### **Externe communicatie**

Na vaststelling wordt het beleid gepubliceerd en treedt het in werking. De indiener van de inspraakreactie wordt per brief geïnformeerd. Tegen wijziging van het beleid is geen bezwaar en beroep mogelijk.

### **Financiële paragraaf**

Niet van toepassing.

### **Uitvoering**

Niet van toepassing.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

Het beleid is voor beide gemeenten inhoudelijk hetzelfde. Dit omdat het onderliggende beleid "Buitengebied met kwaliteit" ook inhoudelijk hetzelfde is. Dit maakt het voor inwoners makkelijker om plannen in beide gemeenten met elkaar te combineren.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 30 mei 2023

**Nummer:** B

**Onderwerp:** Wijziging beleid "Buitengebied met kwaliteit" met rood voor rood sloopnorm voor kassen

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 9 mei 2023;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

### **besluit:**

Het beleid "Buitengebied met kwaliteit" als volgt te wijzigen:

1. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, toevoegen voorwaarde 2 onder vernumming van de voorwaarden 2 t/m 21 naar 3 t/m 22: *"Voor bedrijfsmatige kassen/een kassencomplex geldt een sloopverhouding van 1:5 ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing, waarbij geldt dat hiermee per plan/locatie maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden."*
2. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, aanpassen punt 11 in: *"Overtollige bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders en hobby-/tunnelkassen en erfverharding moeten worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Torensilos en mestsilos kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;"*.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 mei 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,