

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 1 juni 2017

nr.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Heetpasweg 2 en Zendvelderweg 4, 5 en 7.

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Heetpasweg 2 en Zendvelderweg 4, 5 en 7, bestaande uit toelichting op het bestemmingsplan, de planregels en een verbeelding, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1149-0002 op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding / aanleiding

In dit voorstel gaan wij in op een tweetal ruimtelijke ontwikkelingen welke plaats vinden op hetzelfde erf aan de Zendvelderweg 4, 5 en 7 en hiervoor wordt één bestemmingsplan procedure doorlopen.

Ontwikkeling Heetpasweg 2 in combinatie met sloofterf Zendvelderweg 4, 5 en 7 door middel van de Rood voor Rood regeling

Op 26 november 2015 heeft bureau Eeckhof B.V. namens de familie Pot een principeverzoek ingediend om deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling voor het erf Heetpasweg 2.

Op 22 december 2015 heeft uw college ingestemd met het verzoek om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het erf Heetpasweg 2 door middel van de Rood voor Rood beleid. Ook heeft de commissie Ruimte & Milieu zich op 17 februari 2016 positief uitgelaten over deze ontwikkeling.

Het erf aan de Heetpasweg 2 bestaat uit een voormalige boerderij met woongedeelte en "achterhuis", een oude varkensstal en een machineberging. De panden zijn zonder uitzondering in bedenkelijke staat aangezien er al in tijden geen onderhoud is gepleegd. Dit geldt eveneens voor de omliggende gronden waar coniferen de boerderij omzomen en de waardevolle flora niet is onderhouden.

De familie Pot is voornemens om op het erf aan de Heetpasweg 2 twee woningen te realiseren. Met het oog op de toekomst en de mogelijkheid om mantelzorg voor eigen familie te kunnen verlenen heeft men de wens deze woningen geschakeld te bouwen.

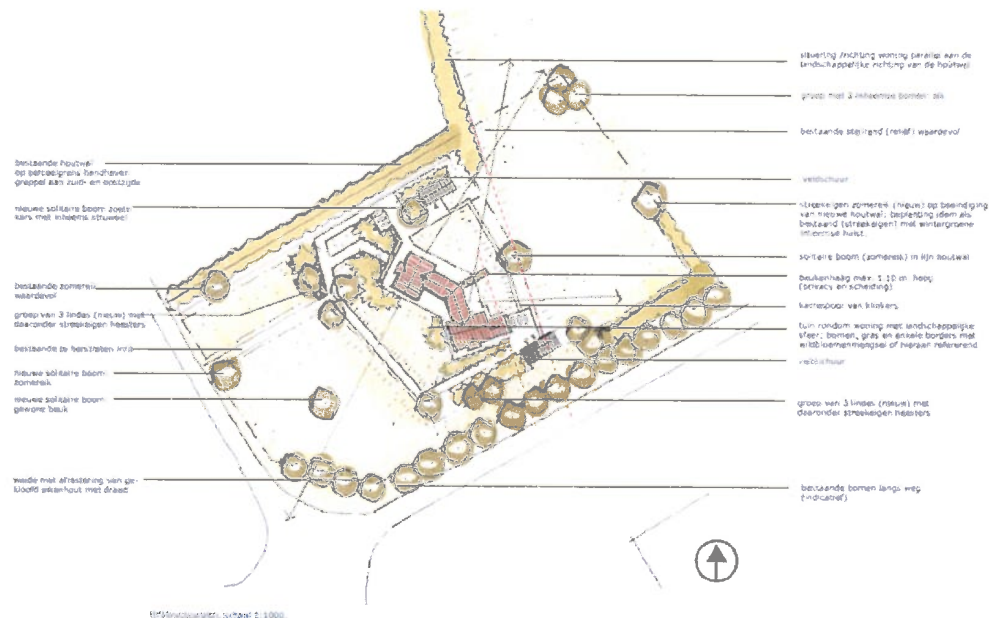
De familie Pot wil aan de Heetpasweg 2 graag twee geschakelde woningen van 900 m³ en 1.000 m³ realiseren. De woning van 900 m³ kan worden gerealiseerd doordat de oude boerderij (bestaande woonrecht) wordt gesloopt. De woning van 1.000 m³ kan op basis van het Rood voor Rood beleid 2015 worden gerealiseerd.

Op het erf aan de Heetpasweg 2 zijn niet voldoende slooppeters aanwezig om een extra woning te realiseren. Om die reden is gezocht naar een erf met voldoende slooppeters voor een woning van 1.000 m³. De locatie aan de Zendvelderweg 7 voldoet aan deze eis en de gezamenlijke slooppeters zijn voldoende voor een woning van 1.000 m³. Aan de Heetpasweg 2 wordt een oppervlakte van 350 m² niet

in gebruik zijnde bebouwing gesloopt. Aan de Zendvelderweg 7 wordt in totaal 1203 m² gesloopt. De eigenaren zijn voornemers om de ontsierende bebouwing op dit erf spoedig te slopen. In totaal wordt er voor een nieuwe woning van 1000 m³ een oppervlakte van 1553 m² gesloopt.

De initiatiefnemers (familie Pot) hebben op 7 november 2016 de anterieure overeenkomst ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt over de wijze van deelname aan de Rood voor Rood regeling en de financiële uitvoerbaarheid geregeld (o.a exploitatiebijdrage en planschade).

Wij hebben een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Heetpasweg 2 en Zendvelderweg 4, 5 en 7".



Figuur 1: Landschapsplan toekomstig erf Heetpasweg 2 met definitieve situering dubbele woningen".

Ontwikkeling VAB invulling rijksmonument Zendvelderweg 4 door middel van een restauratieatelier voor antiquiteiten

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de heer Hubers, eigenaar van een antiekatelier en renovatie aan de Eibergsestraat 24. Dit heeft geleid tot een principe verzoek van de heer Hubers. De heer Hubers is voornemens om het rijksmonument aan de Zendvelderweg 4 te renoveren en het de functie van restauratieatelier voor antiquiteiten te geven. Op dit moment is het rijksmonument in eigendom van de familie Horck, wonende op het karakteristiek erf Zendvelderweg 5, 7 (overzijde van de weg).



Locatie Zendvelderweg 4

Aangezien de renovatie van de karakteristieke panden, waaronder de schaaпsschuur die als rijksmonument is aangemerkt, zeer kostbaar is, heeft de familie Horck gezocht naar oplossingen om het monument te kunnen behouden. Er is met de heer Hubers een partij gevonden die het rijksmonument wil renoveren om het te kunnen gebruiken als restauratieatelier voor antiquiteiten. Dit betekent dat een duurzame oplossing is gevonden waardoor het voortbestaan van het rijksmonument is verzekerd.



Schaapsskooi en rijksmonument aan de Zendvelderweg 4

Op 7 februari 2017 heeft het college besloten om akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Heetpasweg 2 en Zendvelderweg 4, 5 en 7”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari 2017 tot en met donderdag 23 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Heetpasweg 2 en Zendvelderweg 4, 5 en 7” ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1)

Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Gemeente Haaksbergen

Geldend bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen

Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente (vastgesteld in 2014)

Rood voor Rood beleid gemeente Haaksbergen

Argumenten

- 1.1 *Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.*
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daardoor ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

1.2 *Er sprake is van deelname aan de Rood voor Rood regeling is er een partiële herziening van het bestemmingsplan benodigd.*

Op 2 juli 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen door de gemeenteraad vastgesteld. Op 22 april 2015 heeft de Raad van State voor dit bestemmingsplan een definitieve uitspraak gedaan en daarmee voor een groot deel onherroepelijk geworden. Op dit moment heeft het perceel Heetpasweg 2 een agrarisch bouwperceel als bestemming. De Zendvelderweg 7 heeft (al) de bestemming "Wonen". Voor het perceel aan de Heetpasweg 2 wordt een tweede "woon" bestemming toegevoegd voor de Rood voor Rood woning en de her te bouwen bestaande woning. Zoals eerder in dit voorstel is aangegeven worden beide woningen geschakeld gerealiseerd. Tevens wordt aan het rijksmonument aan de Zendvelderweg 4 een aanduiding toegevoegd zodat een restauratieatelier in antiquesplanologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.3 *De voorgenomen ontwikkeling past in het Rood voor Rood beleid 2015*

Op dit moment heeft het erf aan de Heetpasweg 2 nog een agrarische bestemming. Het erf staat al jaren leeg en is in verval. Initiatiefnemers voldoen aan het nieuwe Rood voor Rood beleid door minimaal 1500 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen. Op de slooplocatie Heetpasweg 2 wordt circa 350 m² aan gebouwen gesloopt en aan de Zendvelderweg 7 wordt circa 1203 m² aan gebouwen gesloopt. Deze sloopmeters (Zendvelderweg 7) zijn voor twee jaar gereserveerd. Aan de Heetpasweg 2 wordt de voormalige boerderij gesloopt en herbebouwd en geschakeld met de Rood voor Rood woning van maximaal 1000 m³. Beide erven worden verder landschappelijk ingepast. De slooplocatie bevindt zich in een van de zoekgebieden, in dit geval de "Wissinkbrink", voor Rood voor Rood initiatieven.

1.4 *Het verzoek van de familie Horck en de heer Hubers voor wat betreft de invulling van het rijksmonument voor de functie van restauratieatelier past binnen het VAB beleid 2011.*

De ontwikkeling van het rijksmonument is een invulling die met toepassing van het VAB beleid mogelijk kan worden gemaakt. VAB gaat uit van de ontwikkeling van nieuwe economische dragers in het buitengebied van Haaksbergen. De resterende economische waarde van een vrijkomend (voormalig) agrarisch gebouw wordt benut voor nieuwe functies. De oude schaaresschuur is geschikt voor de beoogde functie. Aangezien de oppervlakte kleiner is dan 350 m² wordt de ontwikkeling gezien als nevenactiviteit en is er geen belemmering om medewerking te verlenen.

De werkzaamheden die in het restauratieatelier worden uitgevoerd zijn onder andere het verlijmen, inkleuren en patineren van antieke meubelen, klokkasten en pigmenten waarbij geen noemenswaardige decibels worden geproduceerd. Er zal maximaal één a twee keer per week iets worden gezaagd maar in principe is dit bij de restauratie van benoemde antiquesplanologisch niet aan de orde. Dit betekent dat de werkzaamheden van het rijksmonument goed aansluiten op het erf en de omgeving. Op dit moment worden de restauratiewerkzaamheden voor onder andere de Oudheidkamer Twente, de Twentse Welle, stichting Edwina van Heek, diverse musea en particuliere antiquesplanologisch uitgevoerd in de showroom aan de Eibergsestraat.

Risico's

Alle risico's zijn afgedekt in de afgesloten antiquesplanologisch overeenkomst met initiatiefnemers. Tevens zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Vervolproces/communicatie/planning

De procedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd inzake de beroepstermijn. Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk. Het onherroepelijke bestemmingsplan wordt opnieuw gepubliceerd in GemeenteNieuws

en de Staatscourant. Als er wel beroep wordt ingesteld zal de Raad van State eerst een besluit moeten nemen. De uitspraak van de Raad van State bepaald of het plan (op onderdelen) onherroepelijk wordt.

De publicaties van het vastgestelde plan vinden als volgt plaats.

Publicatie in GemeenteNieuws en Staatscourant

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Heetpasweg 2 en Zendvelderweg 4, 5 en 7" ten behoeve de beroepstermijn.

Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan op www.haaksbergen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Alle bestanden, behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan, waaronder het raadsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en de publicatie in GemeenteNieuws of de Staatscourant worden op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Op de gemeentelijke website wordt de directe link naar ruimtelijke plannen geplaatst. Op die manier kan het plan digitaal worden ingezien.

Bijlagen:

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:

- Vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Heetpasweg 2 en Zendvelderweg 4, 5 en 7 (NL.IMRO.0158.BP1149-0002) met bijbehorende bijlagen te weten:
 - Erfstructuurplan
 - Akoestisch onderzoek Heetpasweg 2 te Haaksbergen
 - Verkennend bodemonderzoek Heetpasweg 2 te Haaksbergen.
 - Quicksan Flora en Fauna Heetpasweg 2 te Haaksbergen.

Digitaal:

- Vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Heetpasweg 2 en Zendvelderweg 4, 5 en 7 (NL.IMRO.0158.BP1149-0002) met bijbehorende bijlagen te weten:
 - Erfstructuurplan
 - Akoestisch onderzoek Heetpasweg 2 te Haaksbergen
 - Verkennend bodemonderzoek Heetpasweg 2 te Haaksbergen.
 - Quicksan Flora en Fauna Heetpasweg 2 te Haaksbergen.

Burgemeester en wethouders

M.E. Kragting-de Groot
secretaris

G.J. Kok MDR
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. **01 JUNI 2017** datum.

mr. G. Raaben
griffier

G.J. Kok MDR
voorzitter