

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

31 januari 2024
d.d. 20 december 2023

nr. 5

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Korenmolenweg 1'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Korenmolenweg 1' zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1205-0002 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat het kostenverhaal anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst, is verzekerd.
-

Inleiding / aanleiding

DLV advies heeft namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de (her)ontwikkeling van het erf aan de Korenmolenweg 1 in Haaksbergen. Het principeverzoek betreft een ontwikkeling met toepassing van het Rood voor Rood beleid in combinatie met het VAB-beleid en KGO-beleid.

De initiatiefnemer heeft een agrarisch bedrijf aan de Korenmolenweg 1. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en heeft de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De initiatiefnemer wil stoppen met het agrarische bedrijf en wil op deze locatie een woonerf ontwikkelen met toepassing van het Rood voor Rood beleid in combinatie met het VAB-beleid en KGO-beleid. Op het perceel staat een bedrijfswoning met ca. 4.401 m² aan bedrijfsgebouwen. Eén van deze bedrijfsgebouwen (een schuur van 260 m²) heeft karakteristieke waarde en is daarmee behoudenswaardig. In totaal wordt 4.141 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt.

De initiatiefnemer is voornemens, met toepassing van het Rood voor Rood beleid, 2 nieuwe woningen van 1.000 m³ met ieder een bijgebouw van 200 m² op de slooplocatie te realiseren. Hiervoor worden 3.000 m² aan sloopmeters ingezet. De eerder benoemde karakteristieke schuur kan niet ingezet worden voor Rood voor Rood. Deze schuur van ca. 260 m² krijgt op basis van het VAB-beleid een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning is na deze ontwikkeling niet meer als bedrijfswoning in gebruik. Deze woning krijgt daarom eveneens een woonbestemming. De resterende vierkante meters worden ingezet om de bijgebouwen bij de nieuwe woning in de karakteristieke schuur (VAB-woning) en de voormalige bedrijfswoning te vergroten. Het bijgebouw bij de VAB-woning krijgt een oppervlakte van 200 m². Het bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning krijgt een oppervlakte van 450 m². Het grotere bijgebouw van 450 m² is benodigd voor het houden van hobbypaarden en het opslaan van materiaal en materieel voor het onderhoud van omliggende gronden.

Tot slot heeft de initiatiefnemer in het landschapsplan aangegeven dat het gebied zeer aantrekkelijk is voor recreatiedoeleinden. Op het gebied van recreatie kan men denken aan het versterken en verstevigen van het wandel- en/of fietsverbindingen. Tijdens de landschappelijke inventarisatie en analyse is dit nader onderzocht. Hiervoor hebben gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft, voornamelijk vanwege privacy overwegingen en de eigendomssituatie, besloten af te zien van een wandel- of fietsverbinding. Voor de bestemmingsplanprocedure heeft dit geen consequenties. Het inventariseren naar de mogelijkheden voor een fiets- of wandelpad was

immers een verkennende vraag die niet is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en/of het voorliggende bestemmingsplan. De voorliggende ontwikkeling voldoet verder aan alle geldende beleidskaders en voldoet aan alle compensatie eisen uit deze beleidsstukken.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Korenmolenweg 1' voorziet in de planologische uitwerking van het verzoek en de daarna gesloten anterieure overeenkomst. De partiële herziening heeft van 20 september 2023 tot en met 8 november 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er een technische fout ontdekt, waardoor de aanduiding 'maximum volume (m³)' niet op de verbeelding zichtbaar was. Om deze fout te herstellen wordt de partiële herziening voor de Korenmolenweg 1 gewijzigd vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

Wet ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Gemeente Haaksbergen

Bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" (vastgesteld op 2 juli 2013)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Veegplan 1' (vastgesteld op 1 november 2017)

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Korenmolenweg 1'.

Het bestemmingsplan heeft van 20 september 2023 tot en met 8 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is er een technische fout ontdekt, waardoor de aanduiding 'maximum volume (m³)' niet op de verbeelding zichtbaar was. Om deze fout te herstellen, wordt de partiële herziening voor de Korenmolenweg 1 gewijzigd vastgesteld.

1.2 Het plan draagt bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen.

Als onderdeel van deze ontwikkeling wordt er ca. 4.141 m² aan landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van Haaksbergen gesloopt. De te slopen oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing is 441 m² groter dan strikt noodzakelijk voor het mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling. Hiermee neemt de verstening van het buitengebied van Haaksbergen af. Daarnaast wordt de sloop- en nieuwbouwlocatie landschappelijk ingepast conform bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan. Hierin is veel aandacht besteed aan de gemeentelijke en provinciale uitgangspunten. Zo worden de karakteristieke waarden van het erf behouden, de ruimtelijke kwaliteiten van het erf versterkt door een duidelijke indeling van het erf wat aansluit bij de gebiedskenmerken en wordt er streekeigen beplanting toegepast. De waardevolle groenelementen op het erf worden behouden. Een verdere toelichting op de uitgangspunten en hoe hier uitvoering aan gegeven wordt, is terug te lezen in bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan.

Zowel het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing, de vermindering van de verstening in het buitengebied, als het inpassen van de sloop- en nieuwbouwlocatie dragen sterk bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Haaksbergen.

1.3 *Met het uitvoeren van een milieutechnisch onderzoek wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen consequenties heeft op of ondervindt van milieukundige aspecten, zoals vervuiling.*

De voorgenomen ontwikkeling houdt in dat er drie woningen gebouwd worden op grond die momenteel nog bestemd is als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Omdat de grond een agrarische bestemming heeft, is er een bodemonderzoek uitgevoerd en beoordeeld. Aanbevolen wordt de aanwezige verontreiniging aan de achterzijde van de kapschuur en van twee brandplekken te laten saneren door een erkend saneerder. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Wanneer de vervuilde grond wordt gesaneerd, zijn er op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen voor het verlenen van de bestemmingswijziging ter plaatse van het plangebied.

1.4 *Met het doorlopen van een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen", kan de beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer mogelijk gemaakt worden.*

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen deze bestemming geen woningen (met uitzondering van een bedrijfswoning) gebouwd worden. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan aangepast worden.

In artikel 4.7 'Wijzigingsbevoegdheid' van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat wij bevoegd zijn om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden staan in artikel 4.7 aanhef en onder g, h en i van het vigerende bestemmingsplan beschreven.

De gewenste vergroting van de bijgebouwen bij de VAB-woning en voormalige bedrijfswoning past niet binnen de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid. Om die reden dient het bestemmingsplan middels een herziening aangepast te worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

2.1 *Door het sluiten van een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro, met de initiatiefnemer, zijn de kosten voor de beoogde ontwikkeling anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro opgesteld te worden.*

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. De initiatiefnemer wordt met het sluiten van de overeenkomst verantwoordelijk gemaakt voor alle financiële kaders, waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkeling. Naast het kostenverhaal regelt de overeenkomst ook de rechten en plichten van partijen, de termijnen en fasering die worden gehanteerd en alle overige zaken die betrekking hebben op de beoogde ontwikkeling.

Risico's

N.v.t.

Vervolgproces/communicatie/planning

De procedure kan met het vaststellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan worden afgerond. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

1. belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
2. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk. Het onherroepelijke wijzigingsplan wordt opnieuw gepubliceerd in GemeenteNieuws en Gemeenteblad. Als er wel beroep wordt ingesteld, zal de Raad van State eerst een besluit nemen. De uitspraak van de Raad van State bepaald of het plan (op onderdelen) onherroepelijk wordt.

Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan op www.haaksbergen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Alle bestanden behorende bij de vastgestelde partiële herziening met bijbehorende onderzoeken en publicatie in Gemeenteblad worden op www.ruimtelijkeplannen.nl

gepubliceerd. Op de gemeentelijke website wordt de directe link naar de plannen geplaatst. Op die manier kan het plan digitaal geraadpleegd worden. De vastgestelde herziening wordt tevens naar de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen gestuurd.

Bijlagen:

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:

- Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Korenmolenweg 1' (NL.IMRO.0158.BP1205-0002).
- Besluit ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Korenmolenweg 1' d.d. 19 september 2023.

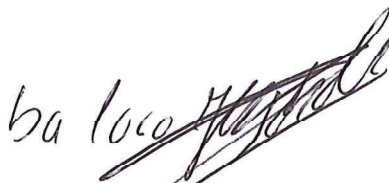
Digitaal:

- Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Korenmolenweg 1' (NL.IMRO.0158.BP1205-0002).
 - Besluit ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Korenmolenweg 1' d.d. 19 september 2023.
-

Burgemeester en wethouders



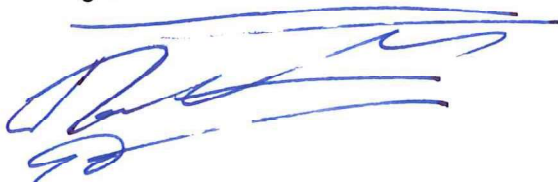
dr. R. Toet
secretaris



mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 31 januari 2024

mr. R. Meinen
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter

