

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 24 april 2024

nr. Nummer **10**

Onderwerp:

Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelefsweg 2'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelefsweg 2' zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1212-0002 ongewijzigd 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

LTM vastgoed BV heeft namens de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaksbergen. Dit principeverzoek betreft de sloop van de opstallen die ten dienste staan van het pluimveebedrijf. In totaal gaat het om 1.424 m² aan opstallen. In ruil voor deze sloop wenst de initiatiefnemer één nieuwe woning met bijgebouw direct grenzend aan de slooplocatie terug te bouwen. Hiervoor wil de initiatiefnemer gebruik maken van de Rood voor Rood regeling.

De initiatiefnemer is de eigenaar van het erf aan de Kortenroelefsweg 2 in Haaksbergen. Momenteel is het erf in gebruik als pluimveehouderij. Op het erf bevindt zich een bedrijfswoning en verschillende opstallen behorende bij het pluimveebedrijf. De initiatiefnemer is voornemens het pluimveebedrijf te beëindigen en de bijbehorende opstallen te slopen. De huidige bedrijfsgebouwen worden herbestemd naar 'Wonen'. De stallen die worden ingebracht voor de Rood voor Rood regeling zijn aangemerkt als landschapsontsierend. Hierdoor kan op een passende manier een Rood voor Rood woning met bijgebouw worden teruggebouwd.

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing kan een Rood voor Rood woning van 750 m³ met een bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. In totaal wordt 1.424 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De 'rest-meters' van in totaal 424 m² worden geregistreerd en op een later moment ingebracht voor een andere Rood voor Rood ontwikkeling binnen de gemeente Haaksbergen (binnen zoekgebied Wissinkbrink).

Op het perceel blijft een werktuigenloods van 200 m² ten noorden van het woonhuis behouden. De loods is nodig als werkplaats voor eigen onderhoud van het materieel en het bewerken van circa 5,5 hectare akkerbouwgrond. Aangezien de bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt, gaat het gehele perceel over naar een woonbestemming. Bij een woonbestemming mogen ondergeschikte (hobbymatige) agrarische activiteiten uitgevoerd worden. In principe wordt bedrijvigheid tot een oppervlakte van 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan middels het VAB-beleid. Een ander uitgangspunt is de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. In voorliggend geval wordt een bijgebouw van 200 m² in het kader van VAB hergebruikt. Alle overige vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. Tot slot blijft de aanbouw van het bestaande

woonhuis (ca. 150 m²) behouden. Dit wordt gerekend tot bijgebouw bij de bestaande woning. In totaal blijft er dus 350 m² aan bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning bestaan.

Voor het plan is een landschapsplan opgesteld. In de landschappelijke inpassing wordt de nieuwe woning met bijgebouw naast de huidige woning teruggebouwd. De gebouwen worden zoveel mogelijk geclusterd waardoor een compact erf ontstaat. Hierdoor wordt verstening en versnippering voorkomen. Ook de rest van het perceel zal landschappelijk worden ingepast. Onderdeel van deze landschappelijke inpassing is het terugbrengen van een landelijke sfeer, die zowel het erf als het omliggende landschap versterkt. Onderdeel hiervan is het creëren van sterke groenstructuren die de lijnen van het ontginningslandschap volgen. Daarnaast blijven er zichtlijnen over het erf bestaan naar het achterliggende landschap.

Het perceel is momenteel bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch'.

De Omgevingswet is 1 januari 2024 in werking getreden. Op basis van het overgangsrecht geldt echter dat ontwikkelingen die vóór deze datum zijn ingediend, op basis van het oude systeem worden afgehandeld. Derhalve geldt voor voorliggende ontwikkeling dat de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening wordt doorlopen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot 31 januari 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De partiële herziening wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1)

Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

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

Rood voor Rood beleid 2015

VAB-beleid 2011

Startvoorstel 'Bestemmingsplanherziening Kortenroelefsweg 2 Haaksbergen' d.d. 21 februari 2023

Argumenten

1.1. *Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelefsweg 2'.*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2. *Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelefsweg 2' maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk*

De voorgenomen ontwikkeling betreft het stoppen van het agrarische bedrijf en het herontwikkelen van het erf met toepassing van het Rood voor Rood beleid en het VAB-beleid. Er wordt 1.424 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Voor de sloop van 1.000 m² aan landschapsontsierende

bebouwing kan een woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw van 150 m² worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er wordt teruggebouwd op de slooplocatie. De 'rest meters' van in totaal 424 m² worden voor een periode van twee jaar geregistreerd en op een later moment elders in de gemeente Haaksbergen ingezet. Dit is mogelijk conform het Rood voor Rood beleid, gezien er meerdere locaties gecombineerd kunnen worden. De minimale te slopen oppervlakte op één locatie is 300 m². Daar wordt aan voldaan.

Tot slot blijft er op het erf aan de Kortenroefsweg een loods van 200 m² staan. De loods is nodig als werkplaats voor eigen onderhoud van het materieel en het bewerken van circa 5,5 hectare akkerbouwgrond. Rood voor Rood en het VAB beleid kunnen gecombineerd toegepast worden op één erf (paragraaf 4.3 van het VAB beleid). Het hoofddoel van het VAB beleid is sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Bedrijvigheid tot een oppervlakte van 350 m² wordt gezien als nevenactiviteit en is daarmee toegestaan. Het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de 350 m² wordt gezien als maatwerk. De vormen van hergebruik die worden toegestaan, zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied.

In principe wordt alle bedrijvigheid tot een oppervlakte dan 350 m² gezien als nevenactiviteit en daarmee toegestaan. Een ander uitgangspunt is de sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt. In voorliggend geval blijft er zodoende één loods van 200 m² staan. Alle overige vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders.

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

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst op grond van art. 6.24 Wro hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. 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

1.1 Het perceel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied en kan leiden tot beperkingen voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Binnen de gemeente Haaksbergen is in het tijdelijk Omgevingsplan het landbouwontwikkelingsgebied opgenomen. In het gebied waar deze aanduiding op rust zijn intensieve veehouderijen toegestaan. Daar waar (intensieve) veehouderijen in andere delen van de gemeente Haaksbergen steeds vaker te maken krijgen met beperkingen, is het LOG-gebied over het algemeen nog een plaats waar (intensieve) veehouderijen kunnen voortbestaan. Bedrijven in dit gebied wil de gemeente daarom zo min mogelijk beperkingen opleggen. Door het toekennen van woonbestemmingen aan voormalige agrarische bedrijven in dit gebied kan dat echter wel gebeuren.

Met het oog op deze nog te maken keuzes, worden alle (Rood voor Rood) verzoeken die gaan over erven in het LOG, sinds eind 2023 aangehouden. Voorliggend plan is gestart in 2021 en is getoetst aan de huidige bedrijven in het log. Op dit moment voorzien wij geen beperkingen, maar kunnen deze voor de nabije toekomst niet uitsluiten.

In de concept Omgevingsvisie van de provincie Overijssel valt de locatie aan de Kortenroefsweg 2 binnen de aanduiding 'gebied voor hoogproductieve duurzame landbouw'. Wanneer de gemeente dit gebied in de eigen visie wil aanhouden als zijnde 'landbouwontwikkelingsgebied' of 'gebied voor hoogproductieve duurzame landbouw', kan het toekennen van een woonbestemming in de toekomst mogelijk gevolgen hebben voor de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven binnen dit gebied, of de verplaatsing van agrarische bedrijven uit andere delen van de gemeente naar dit gebied.

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 bestemmingsplan 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 bepaalt of het plan (op onderdelen) onherroepelijk wordt.

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

- Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelesweg 2' (NL.IMRO.0158.BP1212-0002)
- Besluit ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelesweg 2', d.d. 21 november 2023

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:

- Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelesweg 2' (NL.IMRO.0158.BP1212-0002)
- Besluit ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelesweg 2', d.d. 21 november 2023

Digitaal:

- Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelesweg 2' (NL.IMRO.0158.BP1212-0002)
- Besluit ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Kortenroelesweg 2', d.d. 21 november 2023

Burgemeester en wethouders



dr. R. Toet
secretaris

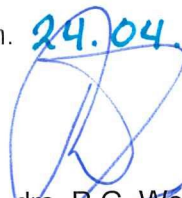


mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. datum. **24.04.2024**



R. Meinen
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter