

## Advies/Besluit

college

**Datum vergadering:** 5 maart 2024

**Portefeuille(houder):** Ruimte en Mobiliteit; wethouder drs. J.H. Scholten

**Programma/Paragraaf:** 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

**Onderwerp:** Gewijzigde vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a'

### Samenvatting besluit

Wij stellen het wijzigingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a' gewijzigd vast. Initiatiefnemer is voornemens de huidige verouderde twee-onder-een-kapwoning met drie vrijstaande bijgebouwen te slopen. Hiervoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen met ieder een eigen bijgebouw teruggebouwd. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsvlak 'Wonen' te worden aangepast. De beoogde erfopzet ligt namelijk deels buiten de huidige woonbestemming. Het plan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel is een ambtelijke aanpassing doorgevoerd. Het wijzigen van twee wooneenheden in één volume naar twee vrijstaande (grotere) woningen heeft ruimtelijke impact. Als tegenprestatie wordt een landschappelijke inpassing voorgesteld. Dit inrichtingsplan was echter niet vertaald in de verbeelding. De bosrand (mantel-zoom vegetatie) aan de westkant van de woonbestemming kan beschermd worden door hier de bosbestemming uit te breiden. Dit is als zodanig aangepast in de plankaart. Daarnaast is art. 12.1 lid c uit de regels verwijderd, omdat deze wijzigingsregel niet meer wenselijk is.

---

### Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a' zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.WP1015-0002 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.

---

### Openbaar / Niet-openbaar:

Maak een keuze

Openbaar

Embargo tot:

Personele zaak, niet actief openbaar

Niet openbaar/ geheim

**Aldus besloten**

Paraaf gemeentesecretaris: 

**Indien afwijkend besloten:**

**Besluit en argumenten**

## **Inleiding / aanleiding**

Begin oktober 2022 heeft L&O Architecten namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaksbergen. Dit principeverzoek betreft de sloop van de bestaande woningen (twee-onder-een-kapwoning) met bijgebouwen. In ruil voor deze sloop wenst de initiatiefnemer twee vrijstaande woningen met bijgebouwen te realiseren. Deze woningen komen op en direct aangrenzend aan de slooplocatie. De inhoud van elke woning is maximaal 750 m<sup>3</sup>. De oppervlakte aan bijgebouwen is maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning.

De initiatiefnemers zijn de eigenaren van het erf aan de Bosmatenweg 10-10a in Haaksbergen. Momenteel bestaat het erf uit een verouderde twee-onder-een-kapwoning (twee wooneenheden) uit 1986 en drie vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 314,3 m<sup>2</sup>. De wens is het gehele erf te ontwikkelen en de twee-onder-een-kapwoning te vervangen door twee vrijstaande woningen met eigen bijgebouwen. Hiervoor moet het bestemmingsvlak 'Wonen' worden aangepast.

### *Bestemmingsplan*

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 2 juli 2013 en 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Veegplan 1', vastgesteld op 1 november 2017. Momenteel heeft het perceel aan de Bosmatenweg 10-10a een woonbestemming met de functieaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. De beoogde locatie van (in ieder geval) één nieuw te bouwen vrijstaande woning valt net buiten de bestaande woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden dient het bestemmingsplan voor de Bosmatenweg 10-10a te worden gewijzigd. In het huidige bestemmingsplan is in artikel 41.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen, waarbij de grenzen niet meer dan 20 meter mogen worden verschoven en waarbij het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot of verkleind.

Op 22 november 2022 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan bovengenoemd verzoek. Het plan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een ambtelijke aanpassing doorgevoerd. Het wijzigen van twee wooneenheden in één volume naar twee vrijstaande (grotere) woningen heeft ruimtelijke impact. Als tegenprestatie wordt een landschappelijke inpassing voorgesteld. Dit inrichtingsplan was echter niet vertaald in de verbeelding. De bosrand (mantel-zoom vegetatie) aan de westkant van de woonbestemming kan beschermd worden door hier de bosbestemming uit te breiden. Dit is als zodanig aangepast in de verbeelding. Daarnaast is art. 12.1 lid c uit de regels verwijderd omdat deze wijzigingsregel niet meer wenselijk is, zie argument 1.1 voor verdere toelichting. Het wijzigingsplan wordt daarom gewijzigd vastgesteld.

Het voorliggende vast te stellen wijzigingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a' voorziet in de planologische uitwerking van het verzoek en de daarna gesloten anterieure overeenkomst.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op basis van het overgangsrecht geldt echter dat procedures die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gestart, op basis van het oude systeem worden afgerond.

## **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)  
Startvoorstel 'bestemmingswijziging Bosmatenweg 10-10a, te Haaksbergen'  
Adviesbesluit ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a'.

## Argumenten

1.1. *Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a', maar wel is besloten tot een ambtshalve wijziging.*

Hoewel er geen zienswijzen op het bestemmingsplan zijn binnengekomen, zijn er wel twee ambtelijke aanpassingen doorgevoerd na afstemming met de provincie Overijssel. Het wijzigen van twee wooneenheden in één volume naar twee vrijstaande (grotere) woningen heeft ruimtelijke impact. Als tegenprestatie wordt een landschappelijke inpassing voorgesteld. Dit inrichtingsplan was echter niet vertaald in de plankaart. De bosrand (mantel-zoom vegetatie) aan de westkant van de woonbestemming kan beschermd worden door hier de bosbestemming uit te breiden. Dit is als zodanig aangepast in de verbeelding.

Daarnaast was in het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a' art. 12.1 lid c opgenomen. Dit artikel maakte het mogelijk de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen onder voorwaarden te wijzigen. Echter, voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van eenzelfde artikel in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied'. In voorliggende vaststellingsversie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a' is voornoemd artikel daarom uit de regels verwijderd. Het is niet wenselijk voor deze locatie in de toekomst wederom gebruik te kunnen maken van een dergelijke afwijking op basis van de algemene wijzigingsregels.

1.2 *Met een wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.*

In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. De woonbestemming ligt vrij ruim om het woonhuis en de bijgebouwen heen. De nieuw te bouwen woningen staan deels op de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' gepland. Hier mogen volgens het vigerende beleid geen nieuwe woningen worden gebouwd. Met een wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (conform artikel 45.1) wordt de nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a' voorziet hierin.

1.3 *Er vindt geen extra verstening plaats in het buitengebied.*

Met voorliggend plan wordt een verouderde twee-onder-een-kapwoning aan de Bosmatenweg 10-10a gesloopt. Hiervoor worden twee vrijstaande woningen van elk maximaal 750 m<sup>3</sup> teruggebouwd met maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning. Het aantal woningen neemt met voorliggend plan niet toe. De bestaande bijgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 314,3 m<sup>2</sup>.

Met deze ontwikkeling is er geen sprake van een toename van verstening in het buitengebied. Aanvullend hierop worden de gebouwen zoveel mogelijk geclusterd. Daarnaast worden de gebouwen op en direct aangrenzend aan de slooplocatie gebouwd. Verspreiding en verstening wordt zodoende zoveel mogelijk voorkomen.

1.4 *Deze ontwikkeling zorgt voor een versterking in de ruimtelijke kwaliteit.*

Het erf is niet passend in het landschap en niet erg functioneel ingedeeld. Op het erf staat een verouderde woning uit 1986 die geen karakteristieke waarde heeft. Ook staan er drie niet karakteristieke bijgebouwen op het erf. De totale bebouwing kan als landschapsontsierend worden aangemerkt. De initiatiefnemers zijn voornemens deze landschapsontsiierende bebouwing te slopen en hier twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen voor terug te bouwen. In deze ontwikkeling wordt er rekening mee gehouden dat de woonbestemming de uitstraling van één erf krijgt en dat de ontwikkeling als één geheel wordt opgezet. Hiermee wordt aangesloten op de kenmerken van het jong heide- en broekontginningslandschap.

Ook de rest van het erf wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan. Hierbij wordt vooral aandacht besteed aan gebiedseigen beplanting en aansluiting bij het landschap. Gezamenlijk vormt deze ontwikkeling daarom een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

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

Het betreft een particulier initiatief waardoor de kosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Door het sluiten van deze overeenkomst zijn de kosten voor de ontwikkeling anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Alle financiële kaders zijn in de betreffende anterieure overeenkomst opgenomen. De kosten voor de procedure zijn door middel van een exploitatiebijdrage voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Risico's**

N.v.t.

### **Vervolgproces en uitvoeringsaspecten**

De procedure kan met de vaststelling van het wijzigingsplan worden afgerond. Het wijzigingsplan 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 Gemeentebblad. 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 wijzigingsplan op [www.haaksbergen.nl](http://www.haaksbergen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Alle bestanden behorende bij het vastgestelde wijzigingsplan met bijbehorende onderzoeken en publicatie in Gemeentebblad worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt tevens naar de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen gestuurd.

---

### **Bijlagen:**

- Gewijzigde vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a' (NL.IMRO. 0158.WP1015-0002)
- Collegebesluit 'Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, locatie Bosmatenweg 10-10a' d.d. 5 december 2023.

---

**Adviseur/opsteller:** Ilse Taken, medewerker RO

**Team:** Team Omgeving en Ontwikkeling

---

### **Advies over openbaar – niet openbaar:**

- Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken openbaar (onderliggende stukken zoals aangegeven en bijgevoegd in de rubriek Bijlagen bij het collegebesluit).
- Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken nog niet meteen openbaar; er geldt een embargo.



- Het betreft een personele zaak. Na besluitvorming is het integrale besluit niet actief openbaar. Het collegebesluit met onderliggende stukken is gedeeltelijk openbaar onder toepassing van de Woo.
- Na besluitvorming zijn alle of bepaalde stukken/informatie geheim (met oplegging van geheimhouding).

**Medezeggenschap:**

- Advies, instemming, of overleg met OR en/of GO is nodig.

Vul hier de redenen in dat het besluit voor advies, instemming, of overleg met/aan de OR en/of GO wordt voorgelegd.

**Integraliteit en bestuurlijke afstemming**

Dit advies is tot stand gekomen in samenspraak met Michael de Baat en bestuurlijk afgestemd met de portefeuillehouder Jan-Herman Scholten op 26 februari 2024.

---

**In te vullen door /namens gemeentesecretaris**

Datum vergadering: 5 maart 2024

Zaak/registratienummer: nota 24-05bg1

Agendapunt: 3

Agendering akkoord: ja

**Door collegeleden aangegeven als:**

- Hamerstuk
- Bespreekstuk

**Na collegebesluit in te vullen door/namens gemeentesecretaris**

- Conform
- Afwijkend, zie advies/besluit
- Aangehouden, opnieuw agenderen
- Teruggenomen
- Terugverwezen