



Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Tusveld 77.

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: M.M. Weerink ROM

Samenvatting raadsvoorstel

Verzocht is om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor het perceel Tusveld 77, waarbij het agrarisch bouwblok op het perceel wordt omgezet naar een burgerwoning. Na indiening van een landschapsplan en overleg met de provincie is door verzoeker een bestemmingsplan aangeleverd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen. U wordt thans voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

1. **Waarom naar de raad:**

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de raad het bevoegde orgaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

2. **Argumentatie:**

Er is verzocht om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor het perceel Tusveld 77, waarbij het agrarisch bouwblok op het perceel wordt omgezet naar een burgerwoning. Na indiening van een landschapsplan en overleg met de provincie hebben wij in onze vergadering van 13 december 2011 besloten om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan. Van dit besluit is uw raad middels een raadsbrief in kennis gesteld.

Aan het besluit hebben wij de volgende voorwaarden verbonden:

1. dat initiatiefnemer, op basis van het landschapsplan, een beplantingsplan aanlevert dat door de gemeente moet worden goedgekeurd;
2. dat initiatiefnemer een bestemmingsplan laat opstellen volgens het handboek van de gemeente, waarbij de aanleg en instandhouding van de investering in het landschap op goede wijze juridisch geborgd wordt en;
3. dat door initiatiefnemer een uitvoeringsovereenkomst en planschadeovereenkomst wordt ondertekend;

Aan alle drie de voorwaarden is voldaan.

Omgevingsverordening provincie Overijssel.

Bij ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding) in het buitengebied wordt naast een investering in de ontwikkeling ook geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal voorkomen of gecompenseerd.

Kaderstelling Landelijk gebied.

Het doel van de kaderstelling voor het landelijk gebied is een richtinggevend ruimtelijk kader te bieden dat als toetsingskader kan dienen voor nieuwe initiatieven.

De kaders zijn:

1. het landelijk gebied is in principe primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische sector;
2. nieuwe initiatieven mogen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderen;
3. de groene longen worden gevrijwaard van verder oprukkende verstedelijking;

4. Nieuwe initiatieven die:
- a. niet binnenstedelijk zijn op te lossen;
 - b. of van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn, kunnen eventueel worden ingepast,
 - c. enerzijds, met behulp van het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt versterkt;
 - d. anderzijds, mogen deze initiatieven niet leiden tot significante verzwaring van activiteiten, zoals verkeersstromen welke aanleiding kunnen zijn voor aanpassing van de openbare infrastructuur of toename van de verkeersonveiligheid.

Aan de eerste drie voorwaarden wordt voldaan. Echter, strikt genomen wordt niet aan de voorwaarde voldaan dat het initiatief niet binnenstedelijk kan worden opgelost. Zoals eerder aangegeven zijn op het perceel mogelijkheden aanwezig voor het vestigen van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Van oorsprong is er dus de mogelijkheid tot het oprichten van een woning. Mét de kanttekening dat het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf op het huidige bouwvlak, gezien de bosrijke omgeving, belastend is voor de omgeving. Een ruimtelijke ingreep als deze is te rechtvaardigen indien, naast het slopen van de bestaande opstallen en het opheffen van het agrarische bouwvlak, er ook een forse investering in het landschap plaatsvindt. De ontwikkeling van een woning is, in vergelijking tot de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf, significant minder belastend voor de omgeving.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Opgaven en uitwerking.

Door verzoeker is een landschapsplan ingediend om te voldoen aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit landschapsplan is opgesteld naar aanleiding van de door de gemeente gestelde voorwaarde dat, om tot een balans te komen tussen huis en landschap, 50% van het bruto perceelsoppervlak, zijnde 17.800 m², besteed dient te worden aan de aanleg van het landschap.

Bij het principebesluit is beoordeeld dat de investering in het landschap voldoende is voor de geboden ontwikkelingsruimte. De ontwikkelingsruimte die geboden wordt is het oprichten van een woonhuis. De maatschappelijke tegenprestatie die geleverd wordt is de inrichting van het omliggende landschap. Deze wordt hierna beschreven.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie.

Het perceel met een omvang van 35.740 m² is gelegen in een bosrijke omgeving. De ruimtelijke karakteristiek valt te typeren als een coulissenlandschap bestaande uit bossen, bosjes, houtwallen en onverharde wegen. Het oprichten van een woning met een omvang van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m² is in esthetisch en ruimtelijke opzicht een kwetsbare interventie. Het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf op het huidige bouwvlak is, gezien de bosrijke omgeving, extra belastend voor de omgeving. Een ruimtelijke ingreep als deze is te rechtvaardigen indien, naast het slopen van de bestaande opstallen en het opheffen van het agrarische bouwvlak, er een forse investering in het landschap plaatsvindt. De woning dient in dit landschap te worden opgenomen.

Om tot een goede balans te komen tussen woning en landschap dient 50% van het bruto perceelsoppervlak, zijnde 17.800 m² besteed te worden aan het aanleggen van landschap. De belangrijkste bouwstenen hiervoor zijn bos, houtwal en houtsingel.

Voor onderhavige situatie geldt, volgens het ingediende landschapsplan, dat 50% van het perceel besteed wordt aan aanleg van nieuwe natuur. De inrichting van deze nieuwe natuur zal gebeuren overeenkomstig het ingediende landschapsplan en het aangeleverde beplantingsplan. Eén en ander is juridisch geborgd in het bestemmingsplan en in een met aanvrager overeengekomen uitvoeringsovereenkomst.

Afweging.

Het primaire doel van de ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Met het slopen van de oude gebouwen en het opheffen van de agrarische functie kan ontwikkelingsruimte worden geboden voor het oprichten van een woonhuis. Vanwege het individueel belang en omdat er geen sprake is van een primaire gebiedseigen functie dient fors geïnvesteerd te worden in de landschappelijke kwaliteit. Gezien de investering in natuur en landschap als tegenprestatie (zoals hiervoor beschreven) en het opheffen van de agrarische functie in dit toch al kwetsbare gebied, vindt er een grote kwaliteitsslag plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

De voorgestelde ontwikkeling is, op basis van deze afweging en de door verzoeker te verrichten inspanning, te rechtvaardigen.

Bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingaande 19 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Aan de ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De kosten ten behoeve van de planologische procedure worden verhaald middels de legesverordening. Het stellen van eisen en nadere regels is niet noodzakelijk, zodat het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Voorstel.

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan Tusveld 77 vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00091.0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DGN-bestand o.BP00091.01.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Middeleninzet:

De kosten ten behoeve van de procedure worden verhaald middels de legesverordening.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Bijlagen:

Bestemmingsplan Tusveld 77 met planid: NL.IMRO.0141.BP00091.0401

Nr. begrotingswijziging:



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Tusveld 77 vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00091.0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DGN-bestand o.BP00091.01.dgn;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan ter openbare vergadering van 18 december 2012.

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedveld