

Doc. nr. 00002

Raadsvergadering d.d.

Raadsvergadering	nr.
der gemeente Haaksbergen	22 FEB. 2012
d.d.	
Besl.	cf wvstl

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening landgoed Eppenzolder"

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening landgoed Eppenzolder" (NL.IMRO.0158.BP1070-0003), ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw landgoed en erf aan de Schoolkaterdijk 39, ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro vaststellen, gelet op het feit dat het kostenverhaal anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd.

Inleiding / aanleiding

Op 20 april 2010 heeft het college van B&W ingestemd met de plannen van de heren J.J. Pelle, A.J. Pelle, J.A.P. Eijsink en mevrouw J.T.M. Vosseveld ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw landgoed aan de Schoolkaterdijk 39 en daarbij het erf opnieuw in te richten met toepassing van de regelingen Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Op het erf worden de huidige woning en landschapsontsierende opstallen gesloopt. daarvoor in de plaats worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd waarvan één door middel van het toepassen van de Rood voor Rood regeling en de andere woning in plaats van de voormalige huidige woning. Daarnaast wordt de karakteristieke boerderij gerenoveerd tot drie wooneenheden. Op de overige gronden wordt een landgoed met een woning van allure ontwikkeld.

Op 20 juli 2010 zijn de overeenkomsten (Rood voor Rood en Nieuw Landgoed) tussen de gemeente Haaksbergen en de initiatiefnemers ondertekend. Daaropvolgend is gestart met het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken heeft van 24 februari 2010 tot en met 17 maart 2010 voor eenieder ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Tijdens deze periode is er één inspraakreactie ingediend. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie Overijssel, waterschap Regge en Dinkel en de VROM Inspectie Regio Oost.

Op 25 oktober 2011 heeft het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening landgoed Eppenzolder" vastgesteld. Het plan met bijbehorende stukken heeft van 4 november 2011 tot en met 15 december voor eenieder ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bestuurlijk / Wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1)

Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie

Omgevingsverordening

Streekplan Overijssel 2000+, partiële herziening Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe Landgoederen

Gemeente Haaksbergen

Bestemmingsplan "Buitengebied"

Bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen 2011"

Beleid Rood voor Rood

Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Beleidsregels toetsingskader (bouw) aanvragen gebied tracé N18

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.*

De ontwikkeling van het landgoed past binnen de partiële herziening Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe Landgoederen van het Streekplan Overijssel 2000+. In deze herziening wordt aan een landgoed verschillende voorwaarden gesteld. Er moet minimaal gebruik worden gemaakt van 10 hectare cultuurgrond, 30% van deze 10 hectare dient ingericht te worden als natuurterrein en 90% van het landgoed dient opengesteld te worden. Het landgoed aan de Schoolkaterdijk 39 bestaat uit circa 13 hectare cultuurgrond en voldoet eveneens aan de overige voorwaarden.

Daarnaast kan het erf worden ontwikkeld door toepassing van het gemeentelijke beleid Rood voor Rood en beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing. De oude boerderij wordt middels VAB gerenoveerd tot drie wooneenheden en de oude schuren worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een Rood voor Rood woning gerealiseerd.

1.2 *Er zijn geen zienswijzen en/of reacties ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

Er zijn geen zienswijzen ingebracht, geen reacties van de provincie Overijssel, het waterschap Regge en Dinkel en/of door de VROM Inspectie Regio Oost ontvangen. Daarnaast zijn er ambtelijk geen wijzigingen aangebracht waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

1.3 *De kosten zijn middels een privaatrechterlijke overeenkomst verzekerd waardoor er geen exploitatieplan hoeft worden vastgesteld.*

Door het sluiten van twee overeenkomsten zijn de kosten verzekerd en is een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet nodig. De overeenkomsten Rood voor Rood en Nieuw landgoed zijn op 20 juli 2010 door alle partijen ondertekend.

1.4 *De ontwikkeling van het landgoed met erf wordt niet belemmerd door de nieuwe N18 en/of de geurcontour van de rioolzuiveringsinstallatie.*

Er geldt op dit moment nog geen planologische bescherming vanuit het project N18 tegen het verlenen van vergunningen die op basis van het bestaande bestemmingsplan kunnen worden vergund of bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat niet in overeenstemming is met het Tracébesluit. Dit is slechts het geval na het vaststellen van het Tracébesluit. Dit is geregeld in artikel 15 lid 3 van de Tracéwet. Nadat het Tracébesluit is vastgesteld ontstaat pas een nieuwe situatie. De percelen die op dat moment benodigd zijn voor de aanleg van de N18 worden onteigend. Wanneer grondeigenaren, van gronden die niet worden onteigend, schade leiden ten gevolge van de N18, is de regeling

Nadeelcompensatie Verkeer en Waterstaat 1999 van toepassing. Deze vergoeding moeten de grondeigenaren zelf aanvragen. De gemeente Haaksbergen staat hier volledig buiten.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Kooikersweg 1 vormt geen probleem voor de ontwikkeling van het landgoed en erf aan de Schoolkaterdijk 39. Bij een grote RWZI wordt uitgegaan van een geurcontour van 500 meter. De afstand van het erf tot aan de RWZI aan de Kooikersweg is meer dan 600 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende afstanden.

Communicatie

Publicatie in GemeenteNieuws en Staatscourant

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening landgoed Eppenzolder" ten behoeve van ter inzage inzake de beroepstermijn.

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

Alle bestanden, behorende bij het bestemmingsplan, waaronder het raadsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en de publicatie in GemeenteNieuws of de Staatscourant, worden op de bovengenoemde websites gepubliceerd. Op deze manier kan de burger het plan digitaal inzien.

Aangezien het plan ongewijzigd is vastgesteld, hoeft het niet meer aan de verschillende instanties te worden verzonden. De provincie, het waterschap en de inspectie hebben het plan tijdens de ontwerpfase al toegestuurd gekregen en geen reactie gegeven.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief waardoor de kosten voor rekening van de initiatiefnemers komen. Door het sluiten van twee privaatrechterlijke overeenkomsten, ondertekend op 20 juli 2010, zijn de kosten voor de ontwikkeling van het project anderzijds verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Alle financiële kaders zijn in de betreffende overeenkomsten opgenomen. De kosten voor de procedure zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemers. Deze zijn voor het opstarten van de procedure al aan de gemeente Haaksbergen overgemaakt.

Planning / Procedure

De procedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van beroep bij de Raad van State. Voorafgaand aan de ter inzage wordt het plan gepubliceerd in Gemeentenuws en de Staatscourant. Na de termijn van zes weken wordt contact opgenomen met de Raad van State of er beroep is aangetekend. Wanneer dat niet het geval is, wordt het plan gepubliceerd en wordt het onherroepelijk. Wanneer er wel beroep wordt aangetekend, dient dit eerst door de Raad van State behandeld te worden. De uitkomst van deze behandeling wijst uit of het plan onherroepelijk wordt.


Bijlage(n)

- meegezonden:	
- ter inzage:	- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening landgoed Eppenzolder - Bijlagen bij de toelichting

Burgemeester en wethouders

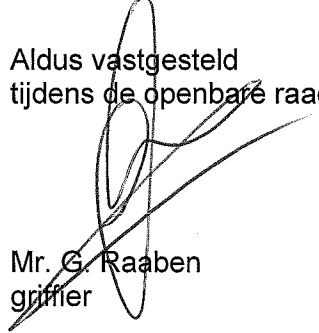
l.v.d.



J.J.A. Broekman
secretaris


dr. J.C. Gerritsen
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d.

22 FEB. 2012


Mr. G. Raaben
griffier


dr. J.C. Gerritsen
burgemeester