

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d.

nr.

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Geukerdijk ong." (NL.IMRO.0158.BP1116-0002)

Voorstel:

- 1 Het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Geukerdijk ong." (NL.IMRO.0158.1116-0002), ten behoeve voor de realisatie van een woning met de Rood voor Rood regeling, gewijzigd vast te stellen.
 - 2 Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, 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 30 oktober 2013 heeft de gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek van de familie Scharenberg om aan de Geukerdijk ongenummerd, tussen de nummers 113 en 117, een woning te ontwikkelen met toepassing van het Rood voor Rood beleid. Aan de Watermolenweg 16 is hiervoor 882 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aangezien het karakteristieke erf aan de Watermolenweg zich niet leent voor een extra woning is gekozen om een woning te realiseren in het gebied dat door de gemeenteraad al is aangewezen om woningen in het kader van Rood voor Rood toe te staan.

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" is het niet mogelijk om een woning te realiseren op de voorgenomen locatie. Om dit mogelijk te maken dient er een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" te worden doorlopen.

De plannen zijn verder uitgewerkt in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Geukerdijk ong.". Het landschappelijke inrichtingsplan is juridisch verankerd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels.

De initiatiefnemer heeft de anterieure overeenkomst ondertekend in mei 2014, waarin afspraken zijn gemaakt over de wijze van realisatie van de compensatiewoning en de deelname aan de Rood voor Rood regeling en is de financiële uitvoerbaarheid geregeld (o.a planschade).

Op 22 juli 2014 heeft het college van B&W besloten om akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Geukerdijk ong.". Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 augustus 2014 tot en met donderdag 11 september 2014 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode is er een zienswijze ingediend. De zienswijze is later ingetrokken onder voorwaarde dat de gemeente het bestemmingsplan gewijzigd laat vaststellen in overeenstemming met de beleidsnotitie ruimtelijke lintbebouwing, in die zin dat vijf meter van de zijdelingse perceelsgrens geen (vergunning plichtige) bebouwing mag worden opgericht. Tevens dient de nokrichting haaks op de weg gesitueerd te worden.

- Ambtelijk zijn de volgende aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd.
- Vijf meter afstand opgenomen tot de zijdelingse perceelsgrens voor het oprichten van bebouwing. Er kunnen dus geen vergunning plichtige bouwwerken worden opgericht binnen deze vijf meter. Zo ontstaan er doorkijkjes in de lintbebouwing welke in overeenstemming is met de beleidsnotitie lintbebouwing.
 - Het vastleggen van de nokrichting in de regels. De nok dient haaks op de weg gesitueerd te worden.

Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk
Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)
Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1)

Provincie Overijssel
Omgevingsvisie Overijssel
Omgevingsverordening Overijssel
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Gemeente Haaksbergen
Rood voor Rood en VAB beleid 2011
Beleidsnotitie lintbebouwing
Bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen"
Structuurvisie 2030 "Haaksbergen: groenste dorp van Twente"

Argumenten

- 1.1 *Het verzoek van de familie Scharenberg past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid.*
De ontwikkeling van het erf aan de Geukerdijk 113 kan mogelijk worden gemaakt met toepassing van het Rood voor Rood beleid. Tevens past de ontwikkeling in de door uw raad vastgestelde Beleidsnotitie lintbebouwing.

Met de sloop van 882 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Watermolenweg 16 wordt voldaan aan de minimale sloop van 850 m² die geldt bij Rood voor Rood. Deze bebouwing is in overleg met de gemeente Haaksbergen gesloopt en conform het Rood voor Rood beleid voor een bepaalde periode geregistreerd. Binnen het Rood voor Rood beleid wordt in eerste instantie uitgegaan van realisatie van een woning op de sloopkavel. In uitzonderlijke omstandigheden is het echter mogelijk, met toestemming van uw raad, om de woning elders in Haaksbergen te realiseren. In onderliggend plan is dit het geval.

De belangrijkste reden om niet terug te bouwen op de slooplocatie is de aantasting van het karakteristieke erf aan de Watermolenweg 16 dat de initiatiefnemers en de Diaconie in ere willen herstellen. Hiervoor wordt naast de sloop van de landschapsontsierende bebouwing zelfs een woonrecht opgegeven. De karakteristieke boerderij kon immers middels toepassing van het VAB beleid worden gerenoveerd tot woning. In plaats daarvan heeft de Diaconie, in samenspraak met de nieuwe bewoners van de Watermolenweg 16, ruimtelijke kwaliteit boven financieel gewin gesteld. De aanwezige jaren '70 woning wordt daarom gesloopt zodra de karakteristieke boerderij gerenoveerd is en gereed is gemaakt voor bewoning. Mede om deze reden is het niet wenselijk om de Rood voor Rood woning op het erf aan de Watermolenweg 16 te realiseren. Wel wordt er in plaats van de herbouw van de jaren '70 woning een extra bijgebouw van 200 m² aan de Watermolenweg gerealiseerd. Dit bijgebouw wordt in passende stijl opgericht.

De locatie aan de Geukerdijk 113 ligt binnen de grenzen van de Beleidsnotitie lintbebouwing. Hiermee is een alternatieve bouwlocatie gevonden die past binnen het geldende beleid. De locatie aan de Geukerdijk 113 valt in de zone van de potentiële versterking van de lintbebouwing.



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

De karakteristieke boerderij aan de Watermolenweg 16 met bijpassend bijgebouw worden gerenoveerd en in karakteristiek-historische ere hersteld. Door de boerderij opnieuw bewoonbaar te maken blijft deze behouden voor het buitengebied van Haaksbergen.

Door de sloop van de landschapsontsiierende bebouwing aan de Watermolenweg 16 is de ruimtelijke kwaliteit op het erf eveneens sterk vergroot. De karakteristieke boerderij is hierdoor weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt voor recreanten die gebruik maken van de fietsroute langs de Rekkenseweg.

De locaties aan de Geukerdijk 113 en de Watermolenweg 16 worden beiden landschappelijk ingepast. Hiervoor zijn inrichtingsschetsen met een beplantingsplan opgesteld. Op deze manier wordt de ruimtelijke kwaliteit in totaal naar een hoger niveau gebracht.

1.3 *Met het doorlopen van een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" kan er een extra woning worden toegestaan in het kader van Rood voor Rood.*

In het thans vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming zonder bouwblok. In het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" heeft de locatie eveneens de bestemming "Agrarisch" gekregen. Dit betekent dat er geen woning aanwezig mag zijn. In deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" is de bestemming "Wonen" op het perceel naast Geukerdijk 113 gelegd.

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

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in mei 2014 zijn de kosten anderszins verzekerd. In deze overeenkomst zijn alle financiële kaders opgenomen. Dit betekent dat er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vastgesteld hoeft te worden.

Risico's

N.v.t.

Planning / Procedure

De procedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Na vaststelling wordt het plan, conform artikel 3.8, lid 4 Wro, toegestuurd aan Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit is een verplichting aangezien het plan gewijzigd wordt vastgesteld. Zodra Gedeputeerde Staten akkoord is met de gewijzigde inrichting wordt het plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Als er tijdens deze termijn geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daags na de beroepstermijn onherroepelijk. Het onherroepelijke bestemmingsplan wordt opnieuw gepubliceerd in GemeenteNieuws en de Staatscourant. Als er wel beroep wordt ingesteld zal de Raad van State eerst een besluit moeten nemen. De uitspraak van de Raad van State bepaald of het plan (op onderdelen) onherroepelijk wordt.

De publicaties vinden als volgt plaats:

Publicatie in GemeenteNieuws en Staatscourant

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Urkerweg ong." ten behoeve van de beroepstermijn.

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

Alle bestanden, behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan, waaronder het raadsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en de publicatie in GemeenteNieuws of de Staatscourant worden op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Op de gemeentelijke website wordt de directe link naar ruimtelijke plannen geplaatst. Op die manier kan het plan digitaal worden ingezien.

Bijlage(n):

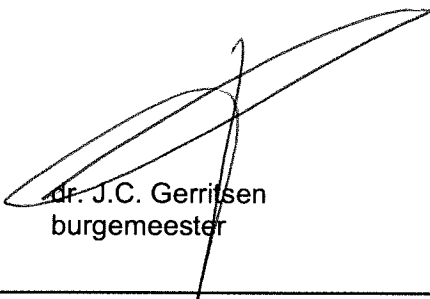
- **fysiek, ter inzage:** Bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Geukerdijk ong." met bijbehorende bijlagen (NL.IMRO.0158.BP1116-0002).

- **digitaal:** Bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Geukerdijk ong." met bijbehorende bijlagen (NL.IMRO.0158.BP1116-0002).

Burgemeester en wethouders



M.E. Kragting-de Groot
loco-secretaris




dr. J.C. Gerritsen
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. **17 DEC. 2014**



mr. G. Raaben
griffier



dr. J.C. Gerritsen
burgemeester