

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d.

nr.

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Buurse en St Isidorushoeve" (NL.IMRO.0158.BP.1127-0002)

Voorstel:

1. De zienswijzennota d.d. september 2015, waarin de reactie op de ingediende zienswijzen, de staat van wijzigingen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen, vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Buurse en St Isidorushoeve, bestaande uit toelichting op het bestemmingsplan, de planregels en een verbeelding, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1127-0002 op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
3. 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 een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd.

Inleiding / aanleiding

Voor de twee kerkdorpen Buurse en St Isidorushoeve gelden momenteel meerdere bestemmingsplannen. De meeste van deze plannen lopen tegen het einde van de wettelijk voorgeschreven termijn van 10 jaar en zijn vanuit dat oogpunt aan herziening toe. Tevens hadden deze twee kerkdorpen twee afzonderlijke moederplannen. Wij hebben voor beide kerkdorpen één bestemmingsplan gemaakt zodat we minder afzonderlijke bestemmingsplannen binnen de gemeentegrenzen hebben.

Bovendien voldoen deze plannen deels niet meer aan de huidige regelgeving inzake digitalisering e.d. Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied. Hiermee wordt ingespeeld op de verplichtingen die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is volledig digitaal inzichtelijk en voldoet ook volledig aan de huidige standaarden.

De herziening van het bestemmingsplan Buurse en St Isidorushoeve brengt in het kort de volgende opgaven met zich mee:

- voldoen aan de actualiserings- en digitaliseringsverplichting;
- vertalen van het actuele beleid dat in de afgelopen tijd is ontwikkeld;
- opstellen van een regeling van de bestaande situatie waarbij enerzijds rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en anderzijds met voldoende flexibiliteit;
- Een woon of tuin bestemming geven aan de te verkopen openbaar groen.

Op 16 juni 2015 heeft het college van B&W besloten om akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan "Buurse en St Isidorushoeve". Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 26 juni 2015 tot en met donderdag 6 augustus 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Daarnaast hebben de provincie Overijssel en het Waterschap Rijn en IJssel in hun reactie aangegeven dat het plan voldoet aan het vigerende beleid.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en voorzien van antwoord. Op enkele onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende.

- Er worden een aantal aanpassingen doorgevoerd aan de verbeelding bij de percelen Ramakersstraat 42 en 44 (nav zienswijze).
- Een aantal ambtelijke aanpassingen.

Voor alle exacte aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzigingen van de zienswijzennota van het bestemmingsplan "Buurse en St Isidorushoeve".

Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan "Buurse en St Isidorushoeve" ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

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

Geldend bestemmingsplan Buurse 2003

Geldend bestemmingsplan St Isidorushoeve 2003, Hoeve Oost en artikel 30 procedure

Woonvisie 'Keuze voor de toekomst'

Toekomstvisie Haaksbergen (2005)

Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente (vastgesteld in 2014)

Argumenten

- 1.1 *Voordat een plan kan worden vastgesteld moet een besluit genomen worden ten aanzien van de ingediende zienswijzen.*

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 2 zienswijzen binnengekomen.

De gemeenteraad dient te besluiten of deze zienswijzen overgenomen worden, alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota. Deze nota is opgenomen als bijlage bij dit voorstel en maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

- 2.1 *Het ontwerpbestemmingsplan Buurse en St Isidorushoeve is in overeenstemming met het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleid.*

Het bestemmingsplan is getoetst aan het Rijks-, en provinciale beleid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is zeer beperkt voor bestemmingsplannen en onderliggend bestemmingsplan is niet in strijd met deze visie.

De provincie heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze documenten behartigen de ruimtelijke belangen van de provincie. Het bestemmingsplan Buurse en St Isidorushoeve voldoet aan het gestelde in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

De genoemde gemeentelijke beleidsdocumenten in het bestuurlijk/wettelijk kader zijn beschreven in het ontwerpbestemmingsplan. Betreffende beleidsdocumenten zijn afgelopen tijd opgesteld of geactualiseerd en zijn op deze manier dus verwerkt in het bestemmingsplan.

2.2 *Het ontwerpbestemmingsplan Buurse en St Isidorushoeve geeft een goede invulling aan de doelstelling om flexibel te bestemmen. De plansystematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan Haaksbergen – Dorp (al door raad vastgesteld)*

Gedetailleerd bestemmen houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen worden beperkt, dan wel helemaal niet mogelijk worden gemaakt en via een aparte ruimtelijk-planologische procedure moeten worden gerealiseerd. Veelal houdt dit onnodige administratieve procedures in.

Een belangrijk uitgangspunt van onderhavig ontwerp bestemmingsplan is dat er zoveel mogelijk wordt uitgegaan van de maximaal toelaatbare eindsituatie in plaats van de bestaande situatie. Dit leidt tot minder afwijkingen van het bestemmingsplan en daarmee tot minder extra planologische procedures.

In het algemeen heeft de keuze voor globaal of gedetailleerd bestemmen in bestemmingsplannen veelal betrekking op de volgende onderdelen:

- bouwvlakken;
- maatvoeringen/percentages (hoogte en oppervlak);
- bestemmingsomschrijvingen (uitwisselbaarheid functies);
- kaartbeelden.

In dit ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een mix van globaal en gedetailleerd bestemmen, waarbij het uitgangspunt is dat wat de bouwvlakken en maatvoering betreft, wordt gekozen om aan te sluiten bij de huidige systematiek uit de vigerende deelbestemmingsplan van Haaksbergen – Dorp. Deze maatvoering biedt komende 10 jaren nog voldoende bouw mogelijkheden. Wat betreft de bestemmingsomschrijving wordt gekozen voor een ruimere formulering dan in de vigerende plannen ('minder dichttimmeren'). Beroepen en bedrijven aan huis moeten binnen bepaalde randvoorwaarden bij recht mogelijk zijn. Dit geldt ook voor mantelzorg. Hierbij dient de rechtszekerheid van de burger en de mogelijkheden van planschades niet uit het oog verloren worden.

Tevens hebben wij alle percelen (openbaar groen) welke in aanmerking komen om verkocht te worden de juiste bestemming gegeven (Wonen of Tuin).

Wel is ervoor gekozen om clandestiene opgerichte bebouwing niet positief te bestemmen zodat illegaliteit niet beloond wordt.

2.3. *Door akkoord te gaan wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren.*

De Wro schrijft voor dat een bestemmingsplan eens in de 10 jaar geactualiseerd dient te worden. Om gemeenten te verplichten bestemmingsplannen te actualiseren is er een sanctie opgenomen in de Wro. Daarnaast schrijft de Wro voor dat plannen bij actualisatie gedigitaliseerd moeten worden. Het bestemmingsplan wordt gelijktijdig gedigitaliseerd, waardoor het snel en simpel beschikbaar wordt gesteld voor de burger.

3.1 *Er hoeven geen kosten verhaald te worden omdat het om een actualisatie van het bestemmingsplan gaat, zodat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.*

Het bestemmingsplan is een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor de beide kerkdorpen Buurse en St Isidorushoeve. In dit bestemmingsplan zitten geen 'nieuwe' ontwikkelingen, waarvoor kosten verhaald moeten worden. De gemeenteraad dient expliciet te besluiten dat er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vastgesteld 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 onderdelen van het bestemmingsplan 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 "Buurse en St Isidorushoeve" ten behoeve 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.

Brieven aan indieners zienswijzen

De indieners van de zienswijzen krijgen een brief waarin wordt beschreven dat het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen is aangepast en ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Bijlage(n): Fysiek

☐ persbericht

☐ uitgaande brief

☐ verordening / beleidsregels

☒ raadsvoorstel

☐ overeenkomst

☐ begrotingswijziging

☒ anders:

- *Vaststelling bestemmingsplan Buurse en St Isidorushoeve (NL.IMRO.0158.BP1127-0002) met bijbehorende bijlagen.*
- *Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buurse en St Isidorushoeve" d.d. september 2015.*

- **Digitaal**

- *Vaststelling bestemmingsplan Buurse en St Isidorushoeve (NL.IMRO.0158.BP1127-0002) met bijbehorende bijlagen.*
 - *Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buurse en St Isidorushoeve" d.d. september 2015.*
-

Burgemeester en wethouders

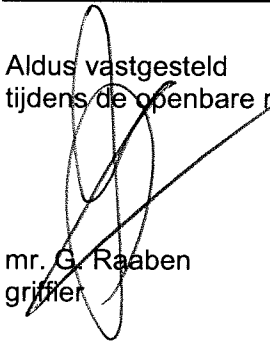


M.E. Kragting-de Groot
secretaris



G.J. Kok MDR
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. [datum] **25 NOV. 2015**



mr. G. Raaben
griffier



G.J. Kok MDR
voorzitter

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan "Buurse en St Isidorushoeve"

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Haaksbergen
25 NOV. 2015
d.d. no.
De griffier,

Gemeente Haaksbergen
September 2015

1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 16 juni 2015 besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Buurse en St Isidorushoeve' ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan betreft de actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor deze twee kerkdorpen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buurse en St Isidorushoeve' (inclusief bijbehorende bijlagen) heeft met ingang van 26 juni 2015 tot en met 6 augustus 2015 voor een periode van zes weken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

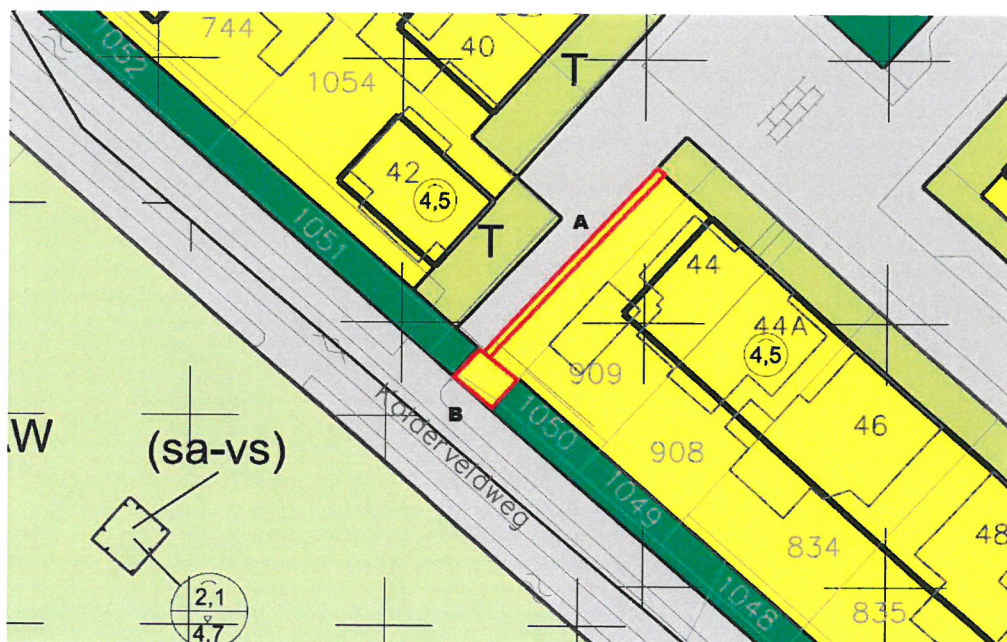
Tijdens deze periode zijn er 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. Daarbij is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze ARAG, mr A. Post namens de heer A.W.M. Somhorst, wonende Ramakersstraat 42 te Haaksbergen
Ontvangen op 4 augustus 2015, kenmerk in 15.18286

1 Samenvatting zienswijze

Indiener kan zich niet vinden dat een groenstrook voor de woning (groenstrook A), naast het adres Ramakersstraat 44 en een groenstrook naast de Kolderveldweg (groenstrook B) beiden bestemd worden als "Wonen". De leefomgeving wordt onaanvaardbaar aangetast en er kunnen verkeersonveilige situaties ontstaan. Ook kunnen binnen de bestemming "wonen" bouwwerken ontstaan en het gevolg dat de straat nog smaller oogt en onveiligheid in de hand werkt. Als laatste hecht indiener aan een groene uitstraling van de omgeving en hecht dan ook belang aan de bestemming "Groen".



Figuur 1: uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan Buurse en St Isidorushoeve

Reactie gemeente Haaksbergen

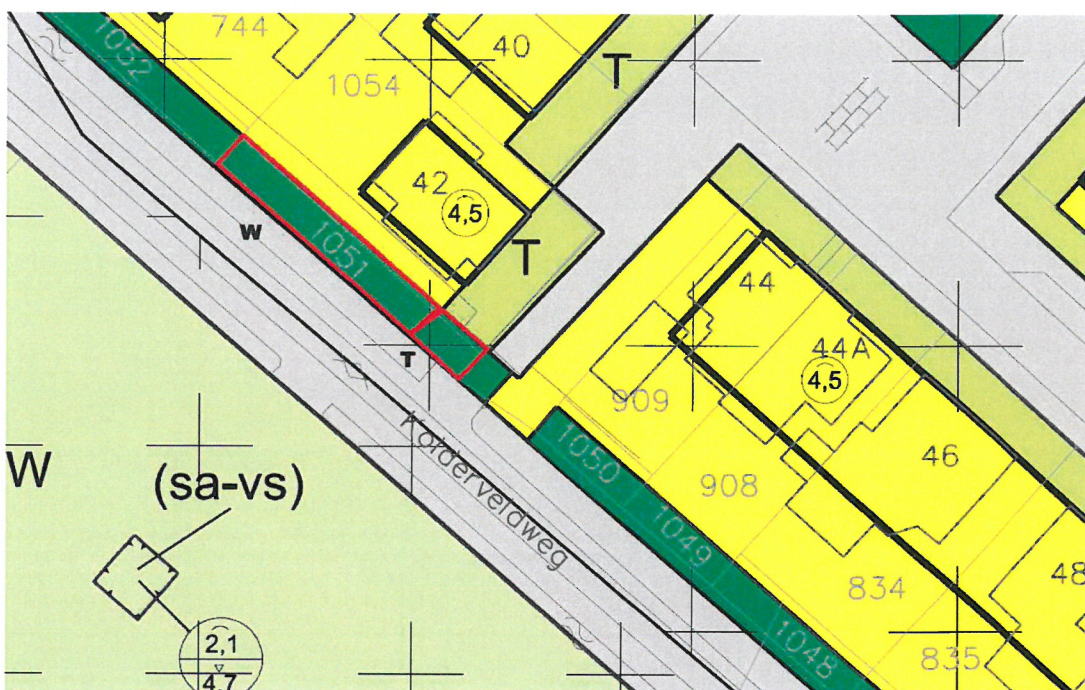
De gemeente kan zich vinden in dit onderdeel van de zienswijze. De groenstrook A naast de woning Ramersstraat 44 wordt verkocht tot aan de lantaarnpaal zodat er een groenstrook van 1 meter behouden blijft. Deze groenstrook van 1 meter wordt bestemd als "Groen".

Groenstrook B, gelegen tussen de Ramersstraat en Kolderveldweg heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. De gemeente kan zich gedeeltelijk vinden in de zienswijze. Per abuis heeft dit deel van de groenstrook compleet de bestemming Wonen' gekregen. Hiervoor geldt, hetzelfde als groenstrook A, een strook van 1 meter groen. De bestemming wordt aangepast naar de bestemming "Groen" (1 meter).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er zal een strook van 1 meter voor beide groenstroken bestemd worden tot de bestemming "Groen".

2 Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt om een strook grond welke gelegen is aan de zijde van de Kolderveldweg te wijzigen naar "wonen". De strook is reeds gedeeltelijk bebouwd. De bebouwing loopt over van wonen naar groenstrook.



Figuur 2: Uitsnede ontwerp bestemmingsplan voor perceel M 1051

Reactie gemeente Haaksbergen

De betreffende perceel (sectie M en nummer 1051) is in eigendom van de indiener van de zienswijze. Deze strook is al jaren in gebruik als tuin / huiskavel. Gezien het huidige gebruik en de jaren lange situatie kan de gemeente zich vinden in de zienswijze. De gemeente wijzigt de bestemming voor een deel in "Wonen" en voor een deel in de bestemming "Tuin". Zie hiervoor figuur 2.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. We zullen conform figuur 2 de bestemming wijzigen naar "Wonen" en "Tuin".

Zienswijze Achmea rechtsbijstand, mr A.T. Onbelet namens de heer Ottenschot en mevrouw M.M.A. Ottenschot-Scharenberg, wonende Ramakersstraat 44 te Haaksbergen

Ontvangen op 24 juli 2015, kenmerk in 15.18194

1. Samenvatting zienswijze

Indieners vertrouwen erop dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de veldschuur, op grond van dit bestemmingsplan verleend kan worden.

Reactie gemeente Haaksbergen

De gemeente neemt de reactie voor kennisneming aan. Op het betreffende perceel is door middel van een aanduiding de veldschuur planologisch geregeld. De veldschuur is positief bestemd en er is een maximale bouw- en goothoogte en oppervlakte bepaald conform de grootte welke de veldschuur in het verleden heeft gehad.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijze

Indiener kan de wijziging van de bestemming "groenvoorziening" naar bestemming "agrarisch met waarden" niet goed volgen. De strook grond is niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Cliënten hebben er belang bij dat een schuur wordt herbouwd met dezelfde omvang en inhoudsmaat als de oorspronkelijke schuur.

Reactie gemeente Haaksbergen

Voor de wijze van bestemmen is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke bestemmingssystematiek voor de gebieden binnen de bebouwde kom van de gemeente Haaksbergen. Het aanwezige beeldbepalend-, structureel- en begeleidend groen voornamelijk voorkomend in het openbaar gebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen voor onbebouwde gronden aan de randen van de bebouwde kom. Gelet op het huidige gebruik, de locatie aan de rand van de bebouwde kom en direct aangrenzende agrarische gebiedsbestemming op grond van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Haaksbergen, is de bestemming 'Agrarisch met waarden' als meest passend aan te merken.

In deze bestemming is het mogelijk om de veldschuur te herbouwen met de zelfde omvang en inhoudsmaat als de oorspronkelijke schuur.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Samenvatting zienswijze

Indiener vraagt zich af of de voorwaarden, die het bestemmingsplan stelt voor het verlenen van een omgevingsvergunning niet in de weg staat. Indiener noemt hierbij een passage van artikel 4.2 van de regels.

Reactie gemeente Haaksbergen

De gemeente is van mening dat de genoemde passage uit artikel 4.2 niet van toepassing is voor het verlenen van een vergunning voor de veldschuur. Er is namelijk een aanduiding opgenomen op de verbeelding. In artikel 4.2.1 onder b van de regels is de realisatie van de veldschuur planologisch geregeld. De veldschuur wordt mogelijk gemaakt op basis van het bestemmingsomschrijving ex artikel 4.1.

sub c (een veldschuur uitsluitend ter plaatste van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – veldschuur”) in combinatie met artikel 4.2.1 onder b (bouwregels). In deze bouwregels is bepaald dat uitsluitend ter plaatste van de specifieke aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – veldschuur” een veldschuur is toegestaan conform de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogte.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3 Staat van wijzigingen

Aanpassingen op basis van de zienswijzen

- Het wijzigingen van de bestemming “Wonen” naar de bestemming “Groen” nabij de Ramakersstraat 42 en 44 voor een strook van 1 meter.
- Voor het perceel Sectie M en Nummer 1051 de bestemming wijzigen naar de bestemming (voor een deel) “Wonen” en “Groen” (voor een deel).

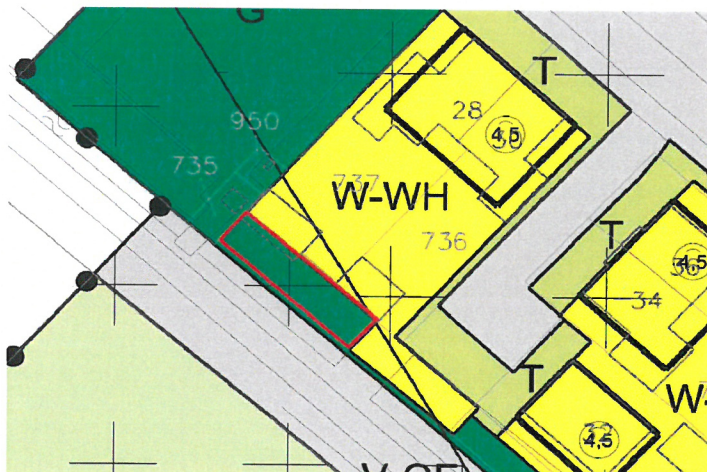
Ambtelijke aanpassingen

Regels:

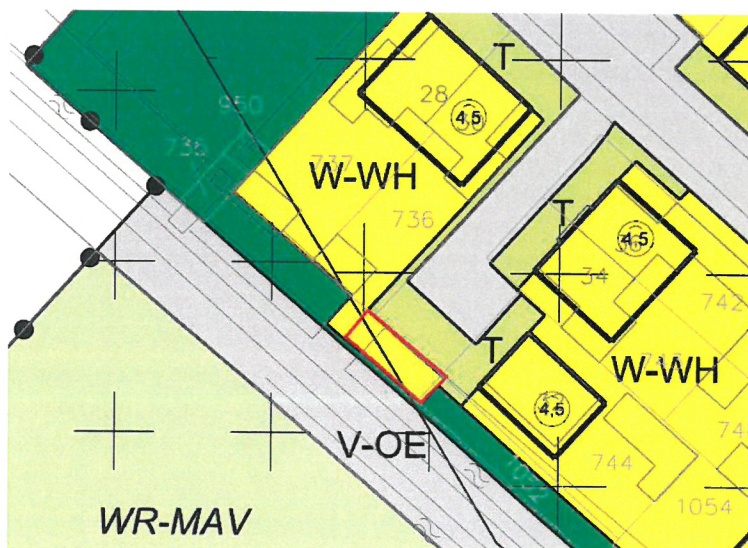
- Het verduidelijken van artikel 1.41: detailhandel in volumineuze goederen;
- Het toevoegen dat artikel 4.2.2. niet geldt voor overkappingen;
- Het verduidelijken dat artikel 5.2.2. (bijbehorende bouwwerken) bedoeld is bij bedrijfswoningen;
- De verwijzing van artikel 7.6.1 onder sub d aanpassen naar de juiste artikelnummer;
- Het verwijderen van artikel 15.2.2 onder a;
- Het vermelden in artikel 29.2 welke parkeernormen in acht genomen moet worden;
- Het planologisch regelen van de marktstandplaatsen in beide kerkdorpen in de algemene gebruiksregels (artikel 30).

Verbeelding:

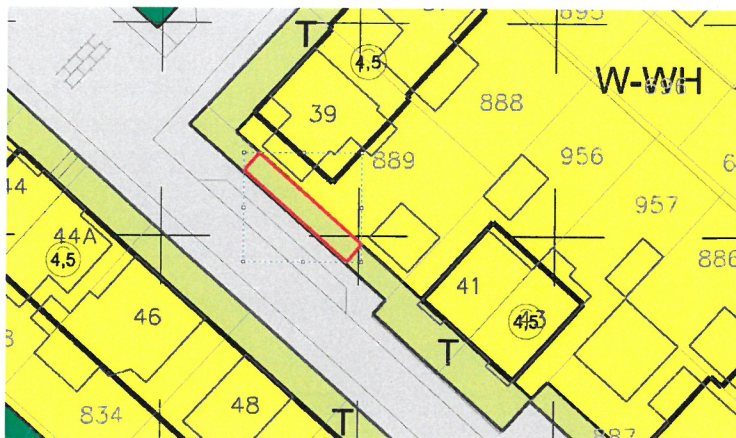
- Achter de percelen Ramakersstraat 28 en 30 het vergroten van de woonbestemming (rood gearceerd)



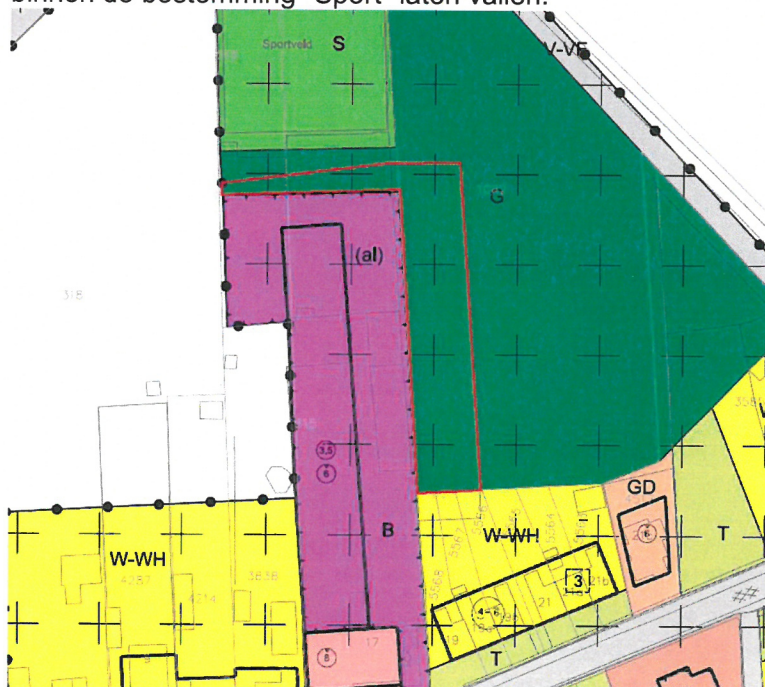
- Het veranderen van de bestemming "Wonen" naar de bestemming "Tuin" voor een perceel tussen Ramakersstraat 30 en 32 (rood gearceerd)



- Naast het perceel Ramakersstraat 39 het vergroten van de woonbestemming (rood gearceerd)



- Het bestemmen van de percelen: M 1052, M 1050, M 1049, M 1048, M 1047, M 1046, M 1045, M 1044 en M 1079 met de bestemming "Wonen". Het betreft allemaal percelen welke al jaren in gebruik zijn als achtertuin en verkocht zijn.
- Het vergroten van de bestemming "Tuin" van de percelen Broekheurnerweg 38 en de Noor 119.
- Het perceel de Noor 58 vergroten met voor een deel een woonbestemming en voor een deel een tuinbestemming.
- Het vergroten van de bestemming "Bedrijf" van het perceel Alsteedseweg 17 (conform rood gearceerde), tevens een berghok van de tennisbaan volledig binnen de bestemming "Sport" laten vallen.



- Het vergroten van het plangebied achter de percelen Alsteedseweg 7 tot en met 13 met de bestemming "Groen".