

Onderwerp:

Bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Oude Borculoseweg 11 Diepenheim

Registratienummer: 558481

Voorstel:

1. Gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Oude Borculoseweg 11 te Diepenheim
2. Vaststellen het beeldkwaliteitsplan "Aanvulling op de welstandsnota Oude Borculoseweg 11"
3. Geen exploitatieplan vaststellen
4. Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken om een verklaring van geen bezwaar tegen eerdere bekendmaking.

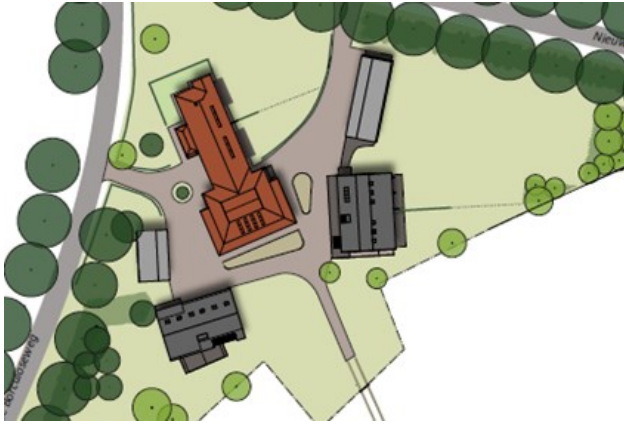
Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een knooperf aan de Oude Borculoseweg 11 te Diepenheim mogelijk. Dit perceel ligt ten zuiden van Diepenheim.

Door het realiseren van een knooperf kan Landgoed het Weldam de karakteristieke Jan Jansboerderij behouden. Het plan heeft een uniek karakter en omvat:

- het restaureren van de Jan Jansboerderij en het realiseren van 1 extra woning in deze woonboerderij inclusief werkruimte, overeenkomstig het Vab-beleid;
- het toevoegen van 1 woning met een inhoud van 750 m³ overeenkomstig het roodvoorroodbeleid;
- het toevoegen van 1 woning met een inhoud van 1000m³ verdeeld in twee wooneenheden, waarbij 25 hectare grond opnieuw onder de NSW-status wordt gebracht en 3 hectare nieuwe natuur en circa 1 kilometer openbaar wandelpad wordt aangelegd.

Door de uitvoering van dit plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Afbeelding 1: Erfinrichtingsplan Oude Borculoseweg 11



Afbeelding 2: Landschapsinrichtingsplan

1.2 Om de uitvoering van het plan overeenkomstig de bedoelingen van het plan te waarborgen is in het bestemmingsplan artikel 4.3. 'specifieke gebruiksregels' opgenomen. De regeling heeft als doel het behoud en hergebruik van de karakteristieke boerderij. Daarom moet voorafgaande aan de start van de restauratiewerkzaamheden een bouwkundige rapportage worden overhandigd.

Daarnaast heeft de regeling als doel de uitvoering en realisatie van het landschapsinrichtingsplan, zonder de bouw onnodig te vertragen.

1.3 In de regels is een aanpassing nodig voor het bouwen van de bijgebouwen, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

In artikel 4.4.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat bijgebouwen alleen in de bouwvlakken mogen worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken zijn bedoeld voor de te realiseren woningen. Bijgebouwen mogen binnen het gehele bouwbestemmingsvlak worden gerealiseerd. Hiervoor wordt artikel 4.4.2. lid d uit de regels verwijderd.

1.4 De provincie heeft gevraagd om de aanleg van de nieuwe natuur in het bestemmingsplan te waarborgen.

In bijlage 1 van de regels wordt daarom naast het erfinrichtingsplan ook het landschapsinrichtingsplan

opgenomen. Met de specifieke gebruiksregels is de uitvoering gewaarborgd. Deze wijziging in het bestemmingsplan is met de vertegenwoordiger van het landgoed besproken. Deze heeft hiermee ingestemd.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan regelt de vormgeving, de uitstraling en de toe te passen materialen bij de bouw.

Deze aspecten kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Om die reden is een beeldkwaliteitsplan “Aanvulling op de welstandsnota Oude Borculo seweg 11” in overleg met het Landgoed Weldam en het Oversticht opgesteld. Deze is als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

3.1. In deze situatie hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor rekening van de aanvrager komen. Er is een overeenkomst gesloten met de aanvrager waarin de afspraken rond de uitvoering van het plan, het verdelen van de kosten en het verhaal van planschade zijn vastgelegd.

4.1. Wij verzoeken Gedeputeerde Staten van Overijssel om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking. Artikel 3.8.lid 4 Wet ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid. Hierdoor hoeven we de 6 weken termijn niet af te wachten en kan het bestemmingsplan 4 weken eerder rechtskracht krijgen.

Risico's

Het bestemmingsplan belemmert de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet. Ook zijn de belangen van omliggende percelen voldoende gewaarborgd. Er zijn met het bestemmingsplan geen financiële risico's zoals planschade gemoeid.

Alternatieven

Gelet op het gemeentelijk beleid is er geen alternatief.

Uitvoering

Na de vaststelling en de ontvangst van de verklaring van Gedeputeerde Staten van Overijssel wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het informatiecentrum kan worden geraadpleegd. Tegen de vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.S. Stam drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

