Aan de raad,

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente 2013”

Voorstel:	1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk overnemen, overeenkomstig het bepaalde in de Zienswijzennotitie ‘Buitengebied Hof van Twente 2013’ 2. De ambtshalve aanpassingen overnemen, overeenkomstig het bepaalde in de Zienswijzennotitie ‘Buitengebied Hof van Twente 2013’ 3. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hof van Twente 2013’ (inclusief bijlagen) gewijzigd vaststellen, overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in GML-bestand NL.IMRO.1735. BGxhvt13-VS10 4. Geen exploitatieplan vaststellen

1 SAMENVATTING

Met het voorliggende bestemmingsplan ontstaat er één geactualiseerd bestemmingsplan voor het gehele buitengebied, met daarin opgenomen de specifieke wensen van de gemeenteraad. Een concept raadsvoorstel is besproken in de vergadering van de commissie Fysiek van 12 februari 2014. Het ontwerp van het bestemmingsplan lag toen nog ter inzage. De commissie had geen opmerkingen over de inhoud van het bestemmingsplan.
Er zijn 24 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijzennotitie zijn deze zienswijzen afgewogen.

2 VOORGESCHIEDENIS

Raadsvergadering 18 december 2012
Op 18 december 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente’” vastgesteld. Tijdens en na de raadsvergadering is een aantal onderwerpen benoemd, waar de raad in een vergadering van de commissie Fysiek van 29 mei 2013 over van gedachten heeft gewisseld.

Het college is door de raad gevraagd de afspraken nader uit te werken in een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente”. Het voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente 2013” voorziet in de gewenste onderdelen.

Commissie Fysiek 29 mei 2013
Tijdens de vergadering van de commissie Fysiek van 29 mei 2013 zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest.

- inhoud woningen.
- rood voor rood regeling
- Bentelosestraat 69, Ambt Delden
- Langenhorsterweg 20, Ambt Delden
- Een aantal ondergeschikte verzoeken/hiaten van het bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente 2013” is invulling gegeven aan de wensen.

Planning
Vanwege de verschillende onderdelen die opgenomen moeten worden in het voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente 2013” en de inzichtelijkheid daarvan is het gehele bestemmingsplan herzien.
De verwerking van de onderwerpen in deze algehele herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied vergde echter meer tijd dan in eerste aanleg was ingeschat. Vervolgens waren er technische problemen bij het genereren van de verplichte digitale bestanden van het bestemmingsplan. Hierdoor is er een vertraging ontstaan.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Wet ruimtelijke ordening
Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor bouwen en gebruik. Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

In het geval bouwplannen worden mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatie-plan te worden vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemers kunnen worden verhaald. Daarnaast is het mogelijk het kostenverhaal voor bovengenoemde bouwplannen anderszins te verzekeren. Dit is gedaan door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemers.

Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Met het voorliggend bestemmingsplan ontstaat er één geactualiseerd bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Met daarin verwerkt de specifieke wensen, amendementen en de aangenomen motie van de gemeenteraad, alsmede een reparatie van een aantal hiaten die in het bestemmingsplan zaten.

Concrete onderwerpen die in het voorliggende plan verwerkt zijn:
- inhoud woningen
- rood voor rood regeling
- Bentelosestraat 69, Ambt Delden. De door de raad gewenste uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte is door de provincie Overijssel reactief aangewezen.
- Langenhorsterweg 20, Ambt Delden (dierenhotel Hof van Twente). Een motie is aangenomen die het college opdraagt mee te werken aan een uitbreidingsplan dat de overlast naar de omgeving tot een minimum beperkt
- een aantal ondergeschikte verzoeken / hiaten van het bestemmingsplan.

Inhoud woningen
Naar aanleiding van de discussie in de raadsvergadering van 18 december 2012 en de vergadering van de commissie Fysiek van 29 mei 2013 over de inhoud van woningen wordt voorgesteld om de inhoud van woningen, met uitzondering van de rood voor rood woningen, te verhogen van 750 m^3 naar 900 m^3 en de oppervlakte aan bijgebouwen per woning te handhaven op 150 m^2.
Dit wordt als zodanig opgenomen in de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente 2013'.

Door een aantal partijen is tijdens de vergadering van de commissie Fysiek van 29 mei 2013 nog gevraagd waarom er geen inhoud van 1.000 m^3 wordt toegestaan. Door de wethouder is aangegeven dat er bewust is gekozen voor 900 $m^{3.}$ Dit vanwege de eenduidigheid met de omliggende gemeenten.

Rood voor rood regeling
In het op 18 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente" is het rood voor rood beleid met een 'puntensysteem' opgenomen. Rood voor rood woningen groter dan 750 m^3 worden mogelijk gemaakt ná een tegenprestatie van sloop en het investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens het 'puntensysteem'.

Tijdens de raadsvergadering van 18 december 2012 en de vergadering van de commissie Fysiek van 29 mei 2013 heeft uw raad aangegeven een verdere versimpeling/ drempelverlaging van de rood voor rood regeling te willen. Het 'puntensysteem' zou veel geld kosten, lastig te controleren en te bureaucratisch zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente 2013" is de wijzigingsbevoegdheid (artikel 49.5) aangepast. Voor het realiseren van een rood voor rood compensatiewoning vervalt het 'puntensysteem'. Het 'puntensysteem' geldt alleen als voorwaarde voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing (1.000 m^2), een goede landschappelijke inpassing en een schetsplan van de nieuwe woning. De afspraken en randvoorwaarden worden met een initiatiefnemer in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd, voordat het wijzigingsplan wordt opgesteld.

Voor het vergroten van rood voor rood woningen (750 m^3) en woningen groter dan 900 m^3 wordt het puntensysteem aangepast op de volgende onderdelen.

- Het toekennen van één punt per volledig te renoveren karakteristiek bouwwerk.
- Het toekennen van één punt, wanneer minimaal 50% van de aanwezige bebouwing voorzien is van asbest dakbedekking en volledig wordt gesaneerd.
- Het toekennen van één punt, wanneer minimaal 50% van de te slopen bebouwing jonger is dan 30 jaar.
- Het combineren van de categorieën 'bos' en 'geriefbosje' tot de categorie 'erfbos', waarbij 1 punt wordt toegekend voor de aanleg van één erfbos met een minimale omvang van 2.500 $m^{2.}$
- Het aanpassen van de categorie 'natuurlijk grasland', waarbij 1 punt wordt toegekend per 0,5 ha.
- Het aanpassen van de categorie 'poel', waarbij 0,5 punt wordt toegekend per poel.
- Het aanpassen van de categorie 'retentie', waarbij 1 punt wordt toegekend per 0,25 ha retentiegebied.

Ook is het puntenvereiste voor het vergroten van rood voor rood woningen (750 m^3) en woningen groter dan 900 m^3 op de volgende onderdelen aangepast.

- Het vereiste aantal punten bij een uitbreiding van een woning (rood voor rood) van 750 m^3 naar 900 m^3 stellen op 5 punten (was 14 punten).
- Het vereiste aantal punten bij een uitbreiding van een woning van 900 m3 naar 1.500 m^3 stellen op 5 punten.(was 20 punten).
- Het vereiste aantal punten bij een uitbreiding van een woning van 900 m3 naar 2.000 m^3 stellen op 10 punten (was 25 punten).

Het vergroten van woningen is in het bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente 2013” opgenomen (artikel 46.2). Dit is een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Nadat met initiatiefnemers in een privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd waar en hoeveel wordt gesloopt en hoe de locatie(s) landschappelijk worden versterkt kan een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning worden verleend. Om medewerking te kunnen verlenen aan het vergroten van woningen in het buitengebied is daarom geen bestemmingsplanherziening of wijziging nodig.

Bentelosestraat 69, Ambt Delden (Distel)
Uw raad heeft op 18 december 2012 bij vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente” middels een amendement besloten dat de oppervlakte bedrijfsbebouwing van 1.000 m2 vergroot moest worden tot 1.250 m^2. De provincie heeft hierop een reactieve aanwijzing gegeven, omdat er geen overeenkomst is gesloten in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De uitbreiding van bedrijfsbebouwing is gewenst ten behoeve van de nieuwbouw van een bedrijfspand voor de detailhandel in diervoeders en agrarisch verwante artikelen.

Inmiddels is een overeenkomst met de initiatiefnemers ondertekend. Het landschapsplan voorziet in de aanleg van ± 350 meter houtsingel met een breedte van 7 m, solitaire eiken rondom het erf, een bosje met een oppervlakte van 1.560 m^2 en een bomenrij van 6 eiken. Met deze overeenkomst wordt tegemoetgekomen aan de vereisten van de provinciale omgevingsverordening. Dit is in dit bestemmingsplan verwerkt.

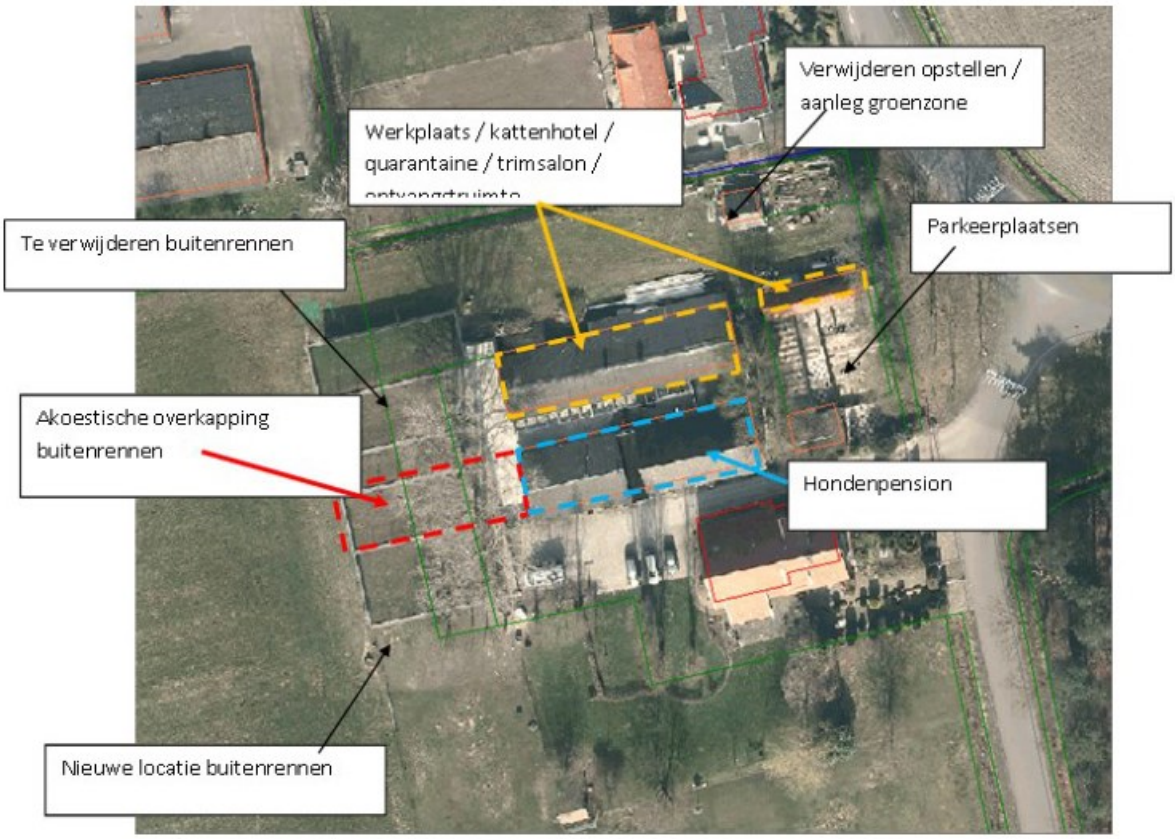
Langenhorsterweg 20, Ambt Delden (Dierenhotel Hof van Twente)
Op 18 december 2012 heeft de gemeenteraad met algemene stemmen een motie aangenomen die het college opdraagt positief mee te werken aan een uitbreidingsplan voor het dierenhotel dat de overlast naar de omgeving tot een minimum beperkt.

Op 2 april 2013 heeft het college besloten in te stemmen met de aangevraagde uitbreiding van het dierenhotel Hof van Twente. In de vergadering van de commissie Fysiek van 29 mei 2013 heeft de wethouder aangegeven dat door dit plan de overlast sterk wordt teruggedrongen.

In het nu voorliggende plan worden alle honden uit de noordelijke schuur verplaatst naar de zuidelijke schuur en de buitenrennen worden zuidelijker gelegd, waarbij een akoestische overkapping in de vorm van een kapschuur het geluid moet beperken. De open ruimte aan de noordzijde van het perceel wordt opgeschoond en ingeplant. De parkeervoorziening wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel, in combinatie met een nieuwe entree. Er wordt rekening gehouden met het houden van ± 120 (pension)honden.

De afstand tussen de gevel van de huidige dierverblijven en de dichtstbijzijnde woning bedraagt in de nieuwe situatie 36 meter. De afstand tot de uitlooprennen wordt vergroot tot ± 52 meter.

Zie hiervoor de volgende tekening.



Een akoestisch onderzoek is bij het verzoek gevoegd. In variant D van het akoestisch onderzoek is de voorliggende situatie beschreven. Het langtijdgemiddelde geluidniveau wijzigt niet door de maatregelen ten opzichte van de in 2003 vergunde milieuvergunningsituatie. Ten opzichte van de feitelijk (maar niet vergunde) situatie van de afgelopen jaren treedt een verbetering van 11 dB(A) op (van 50 naar 39 dB(A)). Voor wat betreft het maximale geluidniveau (het geluid van de blaffende honden) is er ten opzichte van de in 2003 vergunde milieuvergunningsituatie een verbetering van 5 dB(A) (van 57 naar 52 dB(A)). Ten opzichte van de feitelijk (maar niet vergunde) situatie van de afgelopen jaren treedt een verbetering van 14 dB(A) op (van 66 naar 52 dB(A)).

In het gemeentelijk geluidbeleid is het ambitieniveau voor het langtijdgemiddelde geluidniveau in het buitengebied 45 dB(A). De streefwaarde voor het maximale geluidniveau is 10 dB(A) boven het ambitieniveau van het langtijdgemiddelde geluidniveau. In dit geval is dit 55 dB(A). In de voorliggende variant wordt deze waarde voor de woning van de [redacted] gehaald (52 dB(A)). Voor de woning aan de Langenhorsterweg 18a (familie Workel) is de waarde 61 dB(A) en wordt de streefwaarde overschreden. Na afweging kan tot 70 dB(A) vergund worden.

De initiatiefnemer heeft aanvullende maatregelen voorgesteld bij de buitenrennen en dit in een aanvulling op het akoestisch onderzoek door laten rekenen.

In die variant komt het lange tijdgemiddelde geluidniveau op de gevels van de omliggende woningen Langenhorsterweg 18 en 18a en Hoffmeijerweg 9, gemeten op 1,5 m hoog, uit op respectievelijk 34, 35 en 28 dB(A) en ligt daarmee overal beneden de door de gemeenteraad vastgestelde ambitiewaarde. De maximale geluidsbelasting op de gevels van de woningen Langenhorsterweg 18 en 18a en de Hoffmeijerweg 9, gemeten op 1,5 m hoog, bedraagt respectievelijk 52, 54 en 50 dB(A) en ligt daarmee onder de maximaal toegestane geluidsbelasting van 70 dB(A). Het betreffen waarden in de dagperiode. Ook voor de avond- en nachtperiode liggen de geluidsbelastingen (ruim) onder het voor die perioden geldende langtijdgemiddelde ambitieniveau.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een kapschuurconstructie met een houten wandbekleding. In de akoestische rapportage wordt gemeld dat verdere geluidsabsorptie te realiseren is door het aanbrengen van andere wandbekleding. In de opsomming van de financiën is rekening gehouden met aanbrengen van een akoestisch sandwichpaneel met steenwol in het dak en de gevel. Het college heeft deze zwaardere akoestische panelen vereist als bijdrage in de vereiste kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving en als tegemoetkoming aan het besluit van de gemeenteraad (de overlast naar de omgeving tot een minimum beperken).

De kosten van de maatregelen zijn (inclusief de zwaardere akoestische maatregelen, exclusief interne verbouwingskosten van de stallen) door initiatiefnemer geraamd op € 71.700,- en komen voor rekening van initiatiefnemer.

In de omgevingsvergunning zullen metingen worden opgelegd, zodat de aannames van de onderzoeken in de praktijk kunnen worden gestaafd.

De initiatiefnemer heeft verzocht de wijziging op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente 2013'.

De afspraken en uitgangspunten van het plan zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd. Opgenomen is dat de initiatiefnemer de herinrichting van het erf binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente 2013' moet hebben afgerond.

Ondergeschikte verzoeken/hiaten van het bestemmingsplan.
Voorgesteld wordt om een aantal ondergeschikte wijzigingen door te voeren in dit bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan en, daar waar het gaat om wijzigingen, op de verbeelding.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente 2013" heeft met ingang van 16 januari 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen, overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn 24 zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen. Voor de volledige samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Zienswijzennotitie "Buitengebied Hof van Twente 2013".

Ambtshalve aanpassingen
In de Zienswijzennotitie "Buitengebied Hof van Twente 2013" wordt tevens een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Voor de inhoud wordt verwezen naar de Zienswijzennotitie 'Buitengebied Hof van Twente'.

Ondergrond
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN met de bestandsnaam: o_NL.IMRO.1735.BGxhvt13.dxf.

Exploitatieplan
Wij stellen u voor om in deze situatie geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Met de initiatiefnemers is een exploitatieovereenkomst gesloten.

4.C Wat mag het kosten?

Het bestemmingsplan is binnen de daarvoor opgenomen begroting opgesteld.

4.D Wat is het alternatief?

Gezien de wens van het aanpassen van de rood voor rood regeling, de inhoud van de woningen, de motie met betrekking tot de Langenhorsterweg 20, Ambt Delden en de noodzaak om een aantal kleine onvolkomenheden te repareren, is er naar onze mening geen alternatief.

4.E Wat is het risico?

Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een consoliderend karakter. Met name daar waar het plan niet consoliderend is, bestaat het risico van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Na de gewijzigde vaststelling wordt de provincie gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld haar reactie kenbaar te maken. Daarna wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd. Tegen de vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

5 COMMUNICATIE

Het plan is ambtelijk besproken met de provincie Overijssel. Zij hebben een kanttekening geplaatst bij het, zonder landschappelijke compensatie, vergroten van de inhoud van de bestaande woningen.

De provincie heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de zienswijze over te nemen. Voor de volledige beantwoording van die zienswijze wordt u verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennotitie.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente

de secretaris, de burgemeester,

[redacted] [redacted]

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

Registratienummer	:	500412
Onderdeel programmabegroting	:	Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	:	[redacted] Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	:	4 maart 2014
Bijlagen	:	1. zienswijzennotitie
Ter inzage gelegde stukken	:	1. ontwerpbestemmingsplan