

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023'
Datum collegebesluit	30 april 2024
Zaaknummer	654330
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Achtereekte, V. (Vincent)

Doel

Er wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023' vast te stellen. Op 64 erven in het buitengebied wordt de bestemming gewijzigd in dit Veegplan en kunnen er ontwikkelingen plaats vinden. Dit zijn (kleinschalige) ontwikkelingen als de sloop van vrijkomende schuren op boerenerven, het planologisch toestaan van compensatiewoningen en het regulier bewonen van karakteristieke schuren. Ook planologische wijzigingen zonder bouwplan, zoals het wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming of het aanplanten van bos in het kader van de provinciale bossenstrategie, maken deel uit van dit Veegplan.

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vaststellen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023' (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels gewijzigd vaststellen, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BgxVeeg23-VS10;
3. De zienswijzen conform de beantwoording in de zienswijzennotitie beantwoorden;
4. De bijbehorende beeldkwaliteitsplannen voor 9 locaties vaststellen;
5. De beschikking Hogere grenswaarde Wet Geluidhinder vaststellen voor de woning aan de Deldensestraat 198 in Goor.

Argumenten

Exploitatieplan

Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te laten stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn betaald door de initiatiefnemers waarmee een exploitatie-overeenkomst is gesloten.

Deelnemende initiatieven

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bestemmingsplanwijziging op 64 erven in het buitengebied. Het Veegplan maakt kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Er zijn inmiddels vier Veegplannen vastgesteld door de gemeenteraad in 2018 en 2019, 2021 en 2022. Het aantal ruimtelijke initiatieven op erven per jaar bedroeg:

- Veegplan 2018: 46 initiatieven
- Veegplan 2019: 89 initiatieven
- Veegplan 2020: 111 initiatieven
- Veegplan 2021: 70 initiatieven

In december 2022 zijn er ruim 100 aanmeldingen voor het Veegplan ingediend. De aanmeldingen zijn één voor één ruimtelijk afgewogen. Wij hebben daaropvolgend op 4 april 2023 besloten dat bepaalde initiatieven mee konden in het Veegplan 2023. Ook konden andere aanmeldingen niet mee, dat is teruggekoppeld aan de aanmelders van het Veegplan.

Vervolgens zijn de haalbaarheidsonderzoeken (voor 29 bouwplannen, rood-voor-rood- en/of Vab-initiatieven, of bosaanplant) en erfinrichtingsplannen aangeleverd door de initiatiefnemers. Deze zijn beoordeeld en akkoord bevonden door ons college. Aanvragers zijn daarnaast verzocht om de omwonenden op de hoogte te stellen van het initiatief. Vervolgens zijn er met de aanvragers exploitatie- en/of planschadeovereenkomsten aangegaan, daar waar van toepassing.

Het plan maakt 29 initiatieven mogelijk welke betrekking hebben op rood-voor-rood-initiatieven, wonen in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, bosaanplant, of het toevoegen van recreatie functies. Dat zijn nieuwe bouw- of aanplantplannen, welke van invloed zijn op de leefomgeving en welke legesplichtig zijn. De overige planologische wijzigingen hebben betrekking op ambtelijke reparaties, het aanduiden van plattelandswoningen op bestaande bedrijfswoningen, het aanpassen van de bestemming na het verzilveren van sloopvouchers, het realiseren van kleinschalige kampeerterreinen, en het vergroten van bouwvlakken voor het uitbreiden van bijgebouwen of het vergroten van de bestaande woningen. Dit zijn plannen die minder impact hebben op de leefomgeving en die ambtelijk zijn gewijzigd (zonder exploitatieovereenkomst, maar wel met een planschadeovereenkomst. Ook zijn er ambtelijke reparaties, omissie en verbeteringen in het plan toegepast.

In de toelichting van het Veegplan zijn alle plannen weergegeven, waarin is onderbouwd dat de initiatieven ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Voor elke locatie is getoetst dat omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden belemmerd in de (toekomstige) bedrijfsvoering en dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Voor de rood-voor-rood-initiatieven is een ruimtelijk kwaliteitsplan aangeleverd, waaruit een goede landschappelijke inpassing blijkt. Dat heeft als resultaat dat er groen wordt toegevoegd in het buitengebied.

De plannen hebben tot gevolg dat er 11 woningen worden toegevoegd (5 rood-voor-rood-woningen en 6 te bewonen karakteristieke schuren of boerderijen) en dat er meer dan 10.000 m² aan landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. Er worden 22 (recreatieve) plattelandsappartementen toegevoegd.

Bossenstrategie

Met het Veegplan wordt daarnaast ook 13,47 ha bos aangeplant voor de bossenstrategie. We kunnen daarmee al ruimte bieden aan 67% van de eerste tranche die de provincie Overijssel via landschapsversterkende bosstructuren in agrarisch gebied wil realiseren. Deze plannen zijn afgestemd met de kavelruilcommissie. Deze commissie bestaat uit agrariërs welke de verschillende plannen beoordeeld hebben en op basis van bruikbaarheid van de gronden als cultuurlandschap.

Beeldkwaliteitsplan

De beeldkwaliteitsplannen hebben betrekking op het bebouwingsbeeld op de verschillende erven nadat het bestemmingsplan na vaststelling in werking treedt.

Inzage termijn ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeeldkwaliteitsplannen hebben met ingang van 21 december 2023 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 15 zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen en de voorgestelde reactie hierop zijn in te zien in de zienswijzenbeantwoording. De zienswijzen hebben op de adressen Brinkweg 5 in Markelo en Schoneveldsweg 3 in Ambt Delden geleid tot aanpassingen in het Veegplan. De locatie Sloezenweg 2 in Ambt Delden is als gevolg van een zienswijze uit het Veegplan gehaald.

Beeldkwaliteitsplannen

Voor 9 erven is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de nog onbebouwde plekken, om zodanig de gewenste erfinrichting en passende bebouwingsstijl te waarborgen. Deze willen wij ook laten vaststellen.

De deelnemers aan het Veegplan 2023 hebben de omwonenden vooraf geïnformeerd over het voornemen en alle deelnemende adressen zijn gepubliceerd in het Hofweekblad bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Risico's

Er kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en de uitspraak van de bestuursrechter kan leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan.

Alternatieven

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2023', de beeldkwaliteitsplannen en de hogere grenswaarde Wet Geluidhinder niet vaststellen.

Vervolg

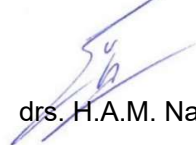
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt overeenkomstig artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening bekendgemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als fysiek in het gemeentehuis kan worden geraadpleegd.

Nadat het Veegplan wordt vastgesteld kunnen initiatiefnemers de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen voor het realiseren van de plannen.

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



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

1. Toelichting bestemmingsplan Veegplan 2023
2. Regels bestemmingsplan Veegplan 2023
3. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan Veegplan 2023
4. Bijlagen bij de regels bestemmingsplan Veegplan 2023
5. Verbeeldingen bestemmingsplan Veegplan 2023
6. Zienswijzebeantwoording bestemmingsplan Veegplan 2023
7. Beeldkwaliteitsplannen Veegplan 2023
8. Beschikking hogere waarde Wet geluidhinder