

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en Derde Blokweg 10"

BESLISPUNTEN

- 1 de zienswijzennota "Zienswijzenrapport bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en Derde Blokweg 10" vast te stellen;
- 2 het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en Derde Blokweg 10" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.BPBGPHAcht33eBlk10-vas1, waarbij gebruik is gemaakt van een digitale ondergrond met identificatienummer "NL.IMRO.1700.BPBGPHAcht33eBlk10-vas1", langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als vermeld in de onder 1 genoemde zienswijzennota.
- 3 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING

Aan de Achteres 3 en 3a te Den Ham bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met 2 wooneenheden en 1.517 m² aan landschapsontsierende bebouwing zonder gebruikswaarde. Het voornemen is om alle landschapsontsierende bebouwing te slopen en de overvloedige erfverharding te verwijderen. Eén van de schuren (237 m²) blijft behouden en wordt gebruikt als bijgebouw voor de te behouden woonboerderij. Het asbest (119 m²) zal hierbij worden gesaneerd en de schuur wordt gerenoveerd. Vervolgens worden aansluitend aan het erf twee compensatiewoningen gerealiseerd. De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in het landschap.

Op basis van de "Beleidsregels erventransitie gemeente Twenterand 2019" van de gemeente Twenterand geldt voor bovenstaande ontwikkeling een minimale sloopvoorwaarde van 2.125 m². De resterende sloopmeters zijn afkomstig van het perceel aan de Derde Blokweg 10 te Vroomshoop. Hier bevindt zich een woning met een schuur van circa 722 m². Deze schuur kent eveneens geen gebruikswaarde meer en verkeert in slechte staat. Het asbestdak van de schuur zal worden gesaneerd en deze zal in het geheel worden gesloopt. Vervolgens wordt er één nieuwe schuur teruggebouwd en wordt er extra in het landschap geïnvesteerd.

Beide betrokken locaties liggen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand". De realisatie van twee nieuwe woningen ter plaatse van de Achteres 3 en 3a is niet toegestaan. Tevens dient de mogelijkheid voor het terugbouwen van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op beide locaties te worden wegbestemd. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders.

BEOOGD EFFECT

Dit plan valt onder de doelenboom 'Bouwen, wonen, ruimtelijke ontwikkeling, Gemeentelijk vastgoed en VTH'. Door in te stemmen met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan het doel 'betere toedeling van functies in de fysieke leefomgeving'.

ARGUMENTEN

- 1.1 *De ingediende zienswijzen leiden op zichzelf niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Het bestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden

beantwoord in de zienswijzennota “Zienswijzenrapport bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en Derde Blokweg 10”, die onderdeel is van het te nemen raadsbesluit. De conclusie is dat de ingediende zienswijzen op zichzelf niet hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Wel heeft de initiatiefnemer het plan gewijzigd. De situering van de tweede compensatiewoning op het perceel Achteres 3 in Den Ham (de rechterwoning) is verplaatst om meer afstand tot de naastgelegen bomen te garanderen. Vanuit landschappelijk oogpunt sluit deze wijziging goed aan bij de omgeving en het beeld langs de Achteres waarbij soms schuren aan de weg staan en soms de boerderijen (woningen). Eveneens wordt met de verplaatsing deels tegemoet gekomen aan het voorstel van enkele indieners van de zienswijzen om de bomenrij te behouden en te beschermen.

Daarnaast zijn enkele ambtelijke aanpassingen in de regels van het plan doorgevoerd. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de zienswijzennota.

Door de provincie Overijssel is aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het indienen van een zienswijze. Het waterschap heeft een positief wateradvies voor het plan afgegeven.

- 2.1 *Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*
Alle noodzakelijke onderzoeken en onderbouwingen zijn aanwezig. De resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat dan ook een goede ruimtelijke onderbouwing. Het plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleid. Daarnaast zijn er geen (milieutechnische) belemmeringen die ervoor zorgen dat het plan niet kan worden vastgesteld
- 3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.*
In het bestemmingsplan worden geen financiële aspecten geregeld. Wel moet in het plan de financiële haalbaarheid worden aangetoond. Eventuele planschade en legeskosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee aangetoond. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

KANTTEKENINGEN

- 1.1 Er kan beroep worden ingediend.

UITVOERING

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter visie is gelegd, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht van de Omgevingswet bepaalt dit. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad, in “InTwenterand” van de Week van Twenterand en op de website van de gemeente Twenterand. Als gevolg van een recente voor de praktijk zeer ingrijpende uitspraak van de hoogste bestuursrechter kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er hoeft voorlopig niet meer eerst een zienswijze te worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Aangezien het hier een gewijzigde vaststelling betreft dient de provincie geraadpleegd te worden. Pas nadat zij positief hebben gereageerd (binnen zes weken) mag het vastgestelde plan gepubliceerd worden. Om de termijn van zes weken te verkorten zullen wij aan de provincie vragen om versnelde publicatie. Zij beoordelen dan op korte termijn of de wijzigingen een provinciaal belang raakt. Indien dit niet het geval is, zullen zij aangeven er geen bezwaar tegen te hebben om het besluit eerder dan de genoemde zes weken na vaststelling bekend te maken. Dit zullen wij dan ook doen.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst.

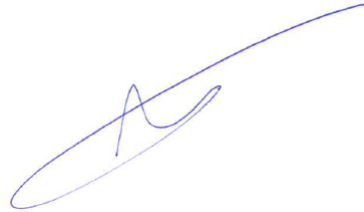
De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over het plan.

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



mr. J.C.F. Broekhuizen