

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 22791
Datum vergadering: 27 november 2018
Datum voorstel: 18 september 2018
Nummer: A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Landgoed Het Oosterveld

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Landgoed Het Oosterveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOUDEPOSTWG2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOUDEPOSTWG2-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro;
4. om de zienswijze over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied Landgoed Het Oosterveld' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het verruimen van de mogelijkheden voor de herbouw van het landhuis, omdat in het vigerende bestemmingsplan alleen gebouwd kan worden conform bouwhoogte, oppervlakte etc. van het nu aanwezige landhuis. Daarnaast worden enkele omissies in het vigerende bestemmingsplan herstelt, en wordt medewerking verleend aan enkele kleinschalige verzoeken. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend voor het verruimen van de planologische mogelijkheden op Landgoed Het Oosterveld te Deurningen, voor de herbouw van het landhuis en herstellen van enkele omissies zoals foutief geprojecteerde woonbestemmingen. Tenslotte worden enkele, van geringe omvang zijnde, ruimtelijke verzoeken van de initiatiefnemer planologisch mogelijk gemaakt, zoals een onjuiste aanduiding voor boom- en sierteelt en ontbrekende aanduidingen voor de bestaande bouwwerken binnen de bestemming 'Bos - Natuur'.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Om medewerking te verlenen aan de aanvraag tot verruimen van de mogelijkheden voor de herbouw van het landhuis en aanpassen van enkele zaken op landgoed Het Oosterveld te Deurningen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de herbouw van het landhuis en herstellen van enkele omissies mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Herbouw landhuis

Het landhuis verkeert in een dermate slechte staat dat het plan bestaat de woning te vervangen en een landhuis met allure terug te bouwen. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen ten behoeve van de realisatie van deze woning, omdat in het vigerende bestemmingsplan alleen gebouwd kan worden conform bouwhoogte, oppervlakte etc. van het nu aanwezige landhuis. Deze oppervlakte en bouwhoogte zijn nu erg beperkt waardoor de bouw van een landhuis met allure nagenoeg niet mogelijk is. Daarnaast zal de bestemming 'Wonen - Landgoed' in omvang worden teruggebracht. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik en zullen ook als zodanig bestemd worden. Tevens zullen andere open plekken op het landgoed welke in agrarisch gebruik zijn eveneens als agrarisch bestemd worden. Qua bouwhoogte en oppervlakte

past het plan binnen het geldende provinciale beleid, en wordt aangesloten bij vergelijkbare landgoederen in de directe omgeving. Er ligt nog geen concreet bouwplan. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat de eigenaar flexibiliteit wordt geboden bij het opstellen van een bouwplan. Wel is er voor het plangebied een bijzonder welstandsniveau van toepassing, waardoor vanuit welstand handvatten zijn om richting te geven aan het uiteindelijke ontwerp.

Wensen eigenaar

De regels van de enkelbestemming 'Bos - Natuur' zullen wat betreft de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd worden naar ten hoogste 6,00 m ten behoeve van de realisatie van toegangspoorten met allure, bijpassend bij het te bouwen landhuis, aangepast worden.

Omissies bestemmingsplan/ overige wijzigingen

De onderstaande punten worden aangehaald als omissies/fouten in het bestemmingsplan. Deels omdat ze in het vorige bestemmingsplan wel waren bestemd, deels omdat bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 destijds een andere lijn is opgenomen. Voor wat betreft alle punten is geconcludeerd dat de aanvraag tot wijziging of terecht is, of van dermate geringe omvang dat medewerking verleend kan worden.

Ter plaatse van de huidige bestemming 'Wonen - Landgoed' zijn de bestaande vijvers niet als waterpartijen bestemd. Deze twee waterpartijen zullen daarom voorzien worden van de bestemming 'Water -2'. Dit geldt ook voor de vijver/waterpartij ten zuidoosten van het hoofdgebouw.

De locatie Oude Postweg 2a betreft de woning aan de noordzijde van het landgoed. De bestemming 'Wonen' is op een dusdanige manier bestemd dat er vrijwel geen achtererfgebied aanwezig is waar een bijgebouw geplaatst kan worden. Het bestemmingsvlak zal opnieuw gesitueerd worden zodat dit wel mogelijk is.

De locatie Vliegveldstraat 55 is gesitueerd aan de laan en tevens zichtlijn ten zuiden van het hoofdgebouw. Echter het woonbestemmingsvlak is op deze lijn/zichtas geprojecteerd. De locatie van het bestemmingsvlak 'Wonen' zal anders gesitueerd worden.

De locatie Vliegveldstraat 61 is gesitueerd aan de westzijde van het landgoed, naast de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is echter over het woonbestemmingsvlak geprojecteerd. De verbeelding wordt aangepast zodat dit niet meer aan de orde is, net zoals in woonbestemmingsvlakken in het plangebied geen dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is opgenomen. De omvang van het dubbelbestemmingsvlak zal aangepast worden.

Op een aantal percelen in het plangebied vindt al jaren boomteelt plaats, maar de percelen zijn niet als zodanig bestemd. De desbetreffende percelen zullen als dusdanig bestemd worden dat boomteelt wel mogelijk is.

Tussen het hoofdgebouw en de te slopen veldschuur zijn drie schuren aanwezig welke niet zijn aangeduid in de verbeelding. Dit zal hersteld worden met een aanduiding in de verbeelding.

Zienswijzen

Er is een zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richt de zienswijze zich op aanpassing van een aantal regels ten behoeve van de in het plangebied aanwezige gasleiding.

Naar aanleiding van de zienswijze is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Kort samengevat zien de wijzigingen op aanpassing van een aantal regels ten behoeve van de in het plangebied aanwezige gasleiding. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder is naar aanleiding van ambtelijk overleg het artikel Externe Veiligheid (4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan) enigszins aangepast.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Externe communicatie

Er heeft geen extern overleg (met de provincie) plaatsgevonden. Het landgoed zelf maakt geen onderdeel uit van de NatuurNetwerkNederland (NNN), en de overige wijzigingen zijn (kleine) wijzigingen vanwege omissies bij herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Provincie en waterschap zijn geïnformeerd met de ter inzagelegging van het plan.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat

er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 november 2018

Nummer: B

Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Landgoed Het Oosterveld

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 september 2018, nr. 22791;

gelet op:

artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

Besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoed Het Oosterveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOUDEPOSTWG2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOUDEPOSTWG2-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 november 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,