

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Rood voor Groen Singraven"		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	10 september 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	13Z02191 24.0020946

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Rood voor Groen Singraven" met de identificatiecode NL.IMRO.0168.bp008vzp22ph01-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond gewijzigd vast te stellen;
2. de ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan;
4. het beeldkwaliteitsplan "Landgoed Singraven" vast te stellen.

Inleiding

Landgoed Singraven werkt sinds 2004 aan de Rood voor Groen plannen die de duurzame exploitatie en instandhouding van het landgoed moeten borgen. Rood voor Groen is een beleidskader met als doel de cultuurhistorische, recreatieve, ecologische en landschappelijke kwaliteiten van landgoederen te behouden en te versterken. Daarom wordt gezocht naar nieuwe economische dragers. De inkomsten voor herstel en aanleg van nieuw groen worden in dit geval gegenereerd door nieuw rood (woningen in erfpacht) toe te voegen op enkele zorgvuldig uitgekozen locaties. De locaties betreffen erve 'Slinge' en erve 'Haboer' nabij en aangrenzend aan de kern Beuningen. Ter plaatse van erve Slinge (Borgbosweg 1) wordt voorzien in totaal zeven nieuwe burgerwoningen. Hierbij gaat het om één vrijstaande woning op de plek van een voormalige varkensschuur en zes starterswoningen – verdeeld over twee bouwvolumes – aan de overzijde van de Borgbosweg. Ter plaatse van erve Haboer wordt voorzien in drie vrijstaande burgerwoningen. Hierbij gaat het om twee nieuwe burgerwoningen en de herbouw van een karakteristieke Lemenschuur, die momenteel (tijdelijk) geplaatst is op een perceel aan Borgbosweg 6, gevolgd door ingebruikname als burgerwoning. De nieuwe erven worden zorgvuldig landschappelijk ingepast.



De groen- en waterverbeterprojecten uit de “Projectenlijst Singraven gaat voor Groen” bestaan (samengevat) uit:

1. Groene diensten;
2. Herstel en verbetering padenstructuur, inclusief daarbij behorende onderhoud;
3. Herstel Sterrenbos;
4. Herinrichting Moestuin;
5. Ommetje Beuningen¹;
6. Park en tuin Singraven;
7. Aanvullen en wijzigen bewegwijzering;
8. Waterprojecten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierdoor kan deze procedure nog op basis van het ‘oude’ recht worden afgehandeld en is geen sprake van een omgevingsplan maar van een bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het behouden en versterken van de karakteristieke kwaliteiten van landgoed Singraven door het faciliteren van een duurzame exploitatie.

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Het uitgangspunt bij de voorliggende ontwikkeling is het versterken van de cultuurhistorische, recreatieve, ecologische en landschappelijke kwaliteiten van het landgoed. De financiële middelen hiervoor worden gegenereerd door nieuw rood (woningen in erfpacht) toe te voegen op enkele zorgvuldig uitgekozen locaties. In de inleiding zijn de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit al samengevat opgesomd. Deze investeringen zijn nader uitgewerkt in het document “Projectenlijst Singraven gaat voor Groen” welke als bijlage bij dit voorstel is opgenomen. Uitvoering van deze projecten is juridisch geborgd middels de gesloten overeenkomsten. De projecten op deze lijst worden zowel uitgevoerd in de gemeente Losser als de gemeente Dinkelland. Eén van deze projecten is de aanleg van een wandelpad langs de Dinkel ten behoeve van Beuningen. Dit project

¹ Aangegeven met de rode stippellijn op bovenstaande afbeelding.

is inmiddels bekend als het 'Ommetje Beuningen' en heeft een recreatieve meerwaarde voor zowel Beuningen als recreanten. De locatie en de invulling van het 'Ommetje Beuningen' is verankerd in het bestemmingsplan middels een zogenoemde voorwaardelijke verplichting. Met de uitvoering van deze projecten zijn de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden op erve 'Haboer' en erve 'Slinge'.

Naast het vorenstaande worden de erven ook op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. De basis hiervoor wordt gevormd door de erfinrichtingsplannen die voor de erven zijn opgesteld. De uitvoering en instandhouding van deze erfinrichtingsplannen is juridisch geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

Tot slot is ook de architectonische uitstraling en het materiaalgebruik bepalend voor de bijdrage van het project aan de ruimtelijke kwaliteit. Om hier goed om te kunnen sturen is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt (zie ook argument 4.1). Aan de hand van dit plan kan ook met de bebouwing en de uitstraling van de bebouwing een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

1.2 De ontwikkeling levert een bijdrage aan de woonbehoefte in Beuningen.

In de gemeentelijke Woonvisie 2021-2031 wordt het voorliggende plan benoemd als één van de woningbouwplannen voor Beuningen. Daarbij wordt wel aangegeven dat dit woningbouwplan conform de Structuurvisie maatwerk betreft. In de inmiddels vervallen structuurvisie wordt aangegeven dat het uitvoeren van de visie, het nastreven van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, plaats vindt door particuliere initiatieven. Een initiatief wordt uitsluitend toegestaan als dit een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit is tevens het uitgangspunt in de Omgevingsvisie Losser (zie argument 1.3). Zoals blijkt uit argument 1.1 voldoet de ontwikkeling hieraan.

Daarnaast wordt met het plan uitvoering gegeven aan de op 9 november 2021 door de raad aangenomen motie 'woningbouw Beuningen'. In deze motie draagt de raad het college op om te komen met een voorstel waarin zowel Beuningen als de Stichting Edwina van Heek zich in kunnen vinden en het project voorlopig 'on hold' te zetten. In de periode hierna is in verschillende stappen toegewerkt naar gewijzigde planvorming. De wijzigingen hebben betrekking op de kwalitatieve woningbouwinvulling ter plaatse erve 'Slinge'. In plaats van de eerder beoogde twee vrijstaande woningen aan de oostzijde van erve 'Slinge' worden nu zes starterswoningen gerealiseerd. Met deze gewijzigde planvorming ligt er een voorstel waarin zowel Beuningen als de Stichting Edwina van Heek zich kunnen vinden.

1.3 De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Losser.

In het gebiedskompas 'Beuningen' wordt de voorliggende ontwikkeling expliciet benoemd als één van de projecten op het gebied van wonen in Beuningen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische kaders om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt voldaan aan één van de voornaamste uitgangspunten van de Omgevingsvisie, namelijk dat nieuwe initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In argument 1.1 is hier al op ingegaan.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van 'een goede ruimtelijke ordening'

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 op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in de Nota van zienswijzen welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. Als gevolg van de

zienswijzen is er een aanvullende quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd op de gronden waar het ommetje Beuningen beoogd is. Tevens heeft een actualisatie plaatsgevonden van de quickscan flora en fauna die is uitgevoerd in verband met de ontwikkeling van Erve Haboer.

Tot slot zijn nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan in verband met de status van de boerderij en schuur op erve Slinge als gemeentelijk monument. Omdat hiermee sprake is van een wijzigingen in de regels en op de verbeelding (het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan), is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3.1 Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan

Bij besluit van 20 december 2016 (16.0025446) heeft het college ingestemd met het tekenen van de overeenkomst "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Rood voor Groen) Singraven". In deze overeenkomst zijn tussen Stichting Edwina van Heek en gemeente Losser afspraken vastgelegd en geborgd over de toepassing van Rood voor Groen. In artikel 6 van deze overeenkomst is – samengevat - opgenomen dat nadere afspraken worden gemaakt over de aspecten planschade en exploitatiekosten. De afspraken zijn samengevoegd in de "Exploitatieovereenkomst Rood voor Groen Landgoed Singraven". In deze exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het risico van planschade voor rekening van de Stichting Edwina van Heek komt. Ook is vastgelegd dat aanleg van openbare voorzieningen voor rekening van de Stichting Edwina van Heek komt. Hiermee is uitvoering gegeven aan artikel 6 van de overeenkomst "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Rood voor Groen) Singraven".

Met het sluiten van de voornoemde overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en geldt er geen verplichting om op basis van artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen.

4.1 De beeldkwaliteit is van belang.

Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is het beeldkwaliteitsplan "Landgoed Singraven" opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft de welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan kan gestuurd worden op de architectonische uitstraling die past bij de unieke kwaliteiten van landgoed Singraven. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het beeldkwaliteitsplan.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van een bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken en bijlagen zijn voor rekening van de Stichting Edwina van Heek. Tevens worden de legeskosten in rekening gebracht. Ook is via de exploitatieovereenkomst geregeld dat eventuele planschade en de aanleg van openbare voorzieningen eveneens voor rekening van de verzoeker komt.

Participatie

Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft de Stichting Edwina van Heek een bijeenkomst georganiseerd, waar de plannen worden gepresenteerd aan Beuningen. Deze bijeenkomst heeft op 10 januari 2024 plaatsgevonden. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen met één reclamant gesproken. Dit heeft niet geleid tot het intrekken van de zienswijze.

Vervolg

Het besluit wordt gepubliceerd en is er de mogelijkheid om gedurende de periode van ter inzage legging beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Rood voor Groen Singraven
 - Nota van zienswijzen
 - Motie 'woningbouw Beuningen'
 - Projectenlijst Singraven gaat voor Groen
 - Beeldkwaliteitsplan "Landgoed Singraven"
 - (concept) raadsbesluit
-

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 17 september 2024

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

G.J. Kok