



Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan buitengebied, part. herz. nr. 56, omgeving Old Heino
Zaaknummer	41255-2022
B&W vergadering	21 juni 2022
Integrale advisering	Henk Ruiterkamp (juridisch planoloog), Robert Voeten (planoloog), Paul Droste (jurist)
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Justin Hendriks

Bestuurssamenvatting

Bij de vaststelling van het digitale bestemmingsplan Buitengebied in 2012 is het aantal van 170 recreatiewoningen uit de planregels van het toen geldende bestemmingsplan Landgoed Old Heino overgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening' zijn 40 recreatiewoningen onbedoeld weg bestemd. Deze partiële herziening herstelt deze omissie.

Beslispunten

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied, part. herz. nr. 56, omgeving Old Heino' en de planologische procedure daarvoor te starten door het plan gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Besluit

Conferm, A



Inleiding

In het oorspronkelijke bestemmingsplan Landgoed Old Heino was in de planregels vastgelegd dat op de gronden 170 recreatiewoningen gerealiseerd konden worden. In 2012 is dit analoge bestemmingsplan vervangen door het digitale bestemmingsplan Buitengebied. Bij de vaststelling van het plan Buitengebied in 2012 is het aantal van 170 uit de planregels van het bestemmingsplan Landgoed Old Heino overgenomen. Het beleidsuitgangspunt was bij de overgang van analoge bestemmingsplannen naar digitale plannen, om voor alle recreatieparken de planologisch bestemde aantallen één op één over te nemen.

In 2015 heeft naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak een herziening van het bestemmingsplan buitengebied plaatsgevonden (2^e correctieve herziening). Met deze herziening is, om te voorkomen dat nieuwe geurgevoelige bebouwing gevolgen heeft voor het naastgelegen agrarische bedrijf, de aanduiding 'bebouwing uitgesloten' van 50 meter opgenomen. De Raad van State achtte dit onuitvoerbaar en het plan is aangepast met een aanduiding 'bebouwing uitgesloten' van 100 meter. De destijds aanwezige enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen en overige aanduidingen blijven ongewijzigd. Op grond hiervan zou het aantal van 170 recreatiewoningen op de verbeelding moeten staan. Echter is met deze herziening onbedoeld het aantal recreatiewoningen gewijzigd van 170 naar 130. Vandaar dat het aantal recreatiewoningen in het vigerende bestemmingsplan moet worden hersteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de aanpassing van deze omissie.

Aanleiding om de fout te herstellen is dat de kavelverkoop op Old Heino een vlucht heeft genomen nu de economie weer in de lift zit. Er zijn op dit moment meer kavels verkocht, dan het bestemmingsplan toelaat (130), waardoor de aanvragen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een recreatiewoning niet verleend kunnen worden wanneer de max. van 130 recreatiewoningen is bereikt. De aanpassing van het bestemmingsplan is in overleg met de VVE en grondeigenaren.

Beoogd effect

Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, is de omissie van het aantal recreatiewoningen hersteld van 130 naar 170. Alle overige planregels en ruimtelijke mogelijkheden blijven ongewijzigd.

Argumenten

1. *Uit onderzoek is gebleken dat het weg bestemmen van 40 recreatiewoningen onbedoeld is geweest.* Dit bestemmingsplan herstelt dan ook alleen dat onderdeel. Hieronder is een tekstuele weergave gegeven van de bestemmingsplannen die vigerend zijn geweest op Landgoed Old Heino.



Origineel (analoog) bestemmingsplan Landgoed Old Heino plan met inrichtingsschets:

150 recreatiewoningen in het plan, met daarbij 148 recreatiewoningen op de inrichtingstekening. In het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten wordt ook gesproken over 150 woningen. In de uitspraak van de Raad van State, na bezwaren van omwonenden en de Provinciale Planologische Commissie, wordt vervolgens al wel opgemerkt dat op grond van de planregels 170 woningen mogen worden gebouwd.

Vaststaat dat op grond van de planregels van het oude bestemmingsplan Landgoed Old Heino 170 woningen mochten worden gebouwd.

Eerste digitale bestemmingsplan Buitengebied

Maximumaantal recreatiewoningen: **170**

Er zat al een klein deel bebouwing uitgesloten (50 meter) in dit plan.

Bij de vaststelling van het plan Buitengebied in 2012 is het aantal van 170 uit de planregels van het bestemmingsplan Landgoed Old Heino overgenomen.

Wijzigingen naar aanleiding van de Raad van State uitspraak d.d. 18 december 2013

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn op de gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1 nieuwe geurgevoelige bebouwing in de vorm van o.a. recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Om te voorkomen dat deze nieuwe geurgevoelige bebouwing gevolgen heeft voor het naastgelegen agrarische bedrijf was in het basisplan op een afstand van 50 meter van het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Zuthemerweg 1 de aanduiding 'bebouwing uitgesloten' opgenomen. De Afdeling heeft geoordeeld dat het plan, vanwege een overeenkomst waarin een afstand van 100 meter is opgenomen, niet uitvoerbaar is. Dit wordt in deze herziening hersteld.

Aanpassing verbeelding:

- De gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - 1 gelegen op een afstand tot 100 m van het naastgelegen agrarische bouwvlak worden voorzien van de aanduiding 'bebouwing uitgesloten'.

De betreffende enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen en overige aanduidingen blijven, indien in het basisplan aanwezig, ongewijzigd.

Op grond hiervan zou ook hier een aantal van 170 recreatiewoningen op de verbeelding moeten staan. De Raad van State heeft ingestemd met dit aantal.

Bestemmingsplan: Buitengebied, 2e correctieve herziening (vastgesteld 2015-02-19)

Maximum aantal recreatiewoningen, **130**

Deel bebouwing uitgesloten door uitspraak ABRS

Huidig bestemmingsplan: Buitengebied geconsolideerd

Maximum aantal recreatiewoningen: **130**

Deel bebouwing uitgesloten door uitspraak ABRS

Het aantal van 170 recreatiewoningen is eerder al akkoord bevonden en ook in de uitspraak van de Raad van State had het aantal ongewijzigd moeten blijven.

Duurzaamheid

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1 De verkaveling op het recreatiepark is dusdanig ingericht dat het realiseren van 170 recreatiewoningen op dit moment praktisch lastig gaat worden met de bijbehorende bouwregels die voorgeschreven zijn.

Dit bestemmingsplan voorziet echter in enkel het herstellen van een omissie. De verkaveling staat daar los van.



Wanneer voor een ander aantal dan 170 recreatiewoningen gekozen zou worden, ontstaat een heel nieuw (bestemmings)plan met andere afwegingen en onderbouwing. Het aantal van 170 is eerder al akkoord bevonden en ook in de uitspraak van de Raad van State had het aantal ongewijzigd moeten blijven.

1.2 Er wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de toekomst van het recreatiepark

De vraag die onderzocht wordt, is of Old Heino nog een toekomst heeft als recreatieve bestemming. Daar wordt op dit moment onderzoek naar gedaan. Dit staat los van het aantal recreatiewoningen. De aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van recreatiewoningen worden getoetst aan de huidige bestemming: recreatie. Het herstellen van deze omissie heeft daar geen invloed op.

Financiën

De omissie is onverhoopt veroorzaakt door de gemeente. Daarom draagt de gemeente zorg voor het herstellen van deze omissie en bijbehorende kosten voor het maken van het bestemmingsplan.

Vervolg

Bij positief besluit gaat het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage. Als de tervisieleggingsperiode is afgelopen, wordt het bestemmingsplan opnieuw aan het college voorgelegd om voor de vaststelling doorgeleid te worden naar de gemeenteraad.

Wanneer er zienswijzen zijn ingediend, wordt het plan voorzien van een zienswijzennota, om het bestemmingsplan vervolgens via het college door te geleiden naar de raad voor de vaststelling.

Communicatie

De VVE van Old Heino wordt op de hoogte gebracht van uw besluit. Het voorstel is dat zij het verder communiceren naar de grond- en pandeigenaren van Old Heino.

Verdere communicatie vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats in het huis-aan-huisblad, de Staatscourant en op onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Bijlage Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 56, omgeving Old Heino