

Raadsvergadering der gemeente Haaksbergen	
d.d.	28 OKT. 2015
Besl.	<i>af. voorstel</i>

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d.

nr.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg "
(NL.IMRO.0158.BP1123-0003)

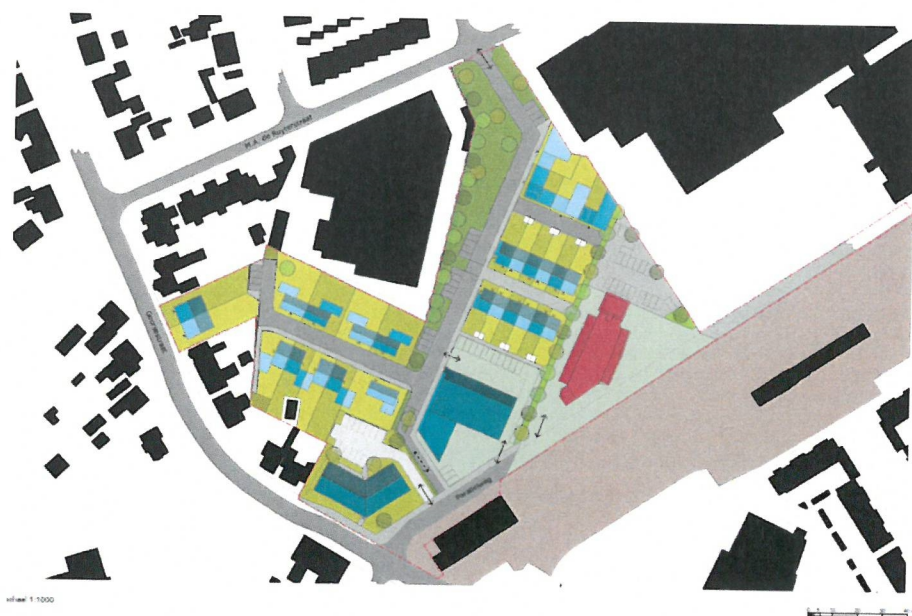
Voorstel:

- 1 In te stemmen met de nota van zienswijzen van het bestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg" en het Beeldkwaliteitsplan "Kop Parallelweg" (augustus 2015)
- 2 Het bestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg (NL.IMRO.0158.1123-0003), ten behoeve voor de herontwikkeling van de Kop Parallelweg met onder andere woningbouw en de realisatie van de brandweergarage, gewijzigd vast te stellen.
- 3 Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan "Kop Parallelweg" ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding / aanleiding

Op 21 oktober 2014 is het college akkoord gegaan met het voorontwerp bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Kop Parallelweg. Er zijn tegen het voorontwerp bestemmingsplan in totaal 10 inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de inspraakreacties en doorontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Wij hebben het aangepaste stedenbouwkundig plan verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg. Tevens hebben wij aangetoond met dit bestemmingsplan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan bestaat uit twee verschillende fases. In de eerste fase krijgen de randen van het plangebied (parallelweg en Goorsestraat) bij recht een bestemming wonen, maatschappelijk (brandweer) en gemengd (CLV gebouw). In de tweede fase wordt voor de middellange termijn voorzien in woningbouw op het achterterrein. Voor deze fase is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan. De complete ontwikkeling is weergegeven in onderstaand indicatief stedenbouwkundig plan.



Indicatief stedenbouwkundig plan april 2015

Op 12 mei 2015 heeft het college besloten om akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg" en de voorgestelde aanpassingen. Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben van 22 mei 2015 tot en met 2 juli 2015 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van antwoord voorzien. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal punten is gewijzigd/aangevuld.

Met dit voorstel worden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Gemeente Haaksbergen

Vigerend bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, deelplan De Pas

Woonvisie 'Keuze voor de toekomst'

Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente (vastgesteld in 2014)

Argumenten

- 1.1 *De behandeling van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen doen recht aan een goede ruimtelijke ordening en de belangen van de indieners van de zienswijzen.*
- Voordat een plan kan worden vastgesteld dient eerst een besluit te worden genomen op de ingediende zienswijzen. Voor de samenvatting van de vier ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de zienswijzennotitie, die als bijlage is toegevoegd. Concluderend wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen te wijzigen om recht te doen aan de ingediende zienswijzen. De belangrijkste aanpassingen zijn aangebracht in artikel 13 van het bestemmingsplan, de zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Hierin is duidelijker opgenomen waaraan het wijzigingsplan dient te voldoen. Zo zijn er maximale goot- en bouwhoogten en afstanden van de nieuwe hoofdgebouwen tot aan bestaande percelen opgenomen. Ook is het onmogelijk gemaakt meergezinswoningen achter de percelen aan de Goorsestraat te kunnen realiseren.
- Naast de reactie op de zienswijzen zijn er ook een aantal ambtelijke aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zo is bijvoorbeeld het milieuplanologisch onderzoek geactualiseerd. Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar de staat van wijzigingen aan het eind van de nota van zienswijzen (Zie bijlage).

- 2.1 *Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de door het college en de raad vastgestelde wenselijke ruimtelijke ontwikkeling, die zorgdraagt voor een beter woon en leefklimaat.*
 In het huidige bestemmingsplan heeft het hele plangebied de bestemming bedrijventerrein. Dit is binnen het woongebied van Haaksbergen al een tijd niet meer de juiste/gewenste functie. Het plangebied ligt inmiddels voor het grootste deel braak en vraagt om herontwikkeling. De herontwikkeling van dit bedrijventerrein staat ook weergegeven in de structuurvisie 2030. Met de herontwikkeling kan invulling worden gegeven aan de onderstaande ambities:
- Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur
 - Benutten van de toeristische potentie van de samenhang tussen dorp en landschap
 - Verbreden van het aanbod aan woonmilieus

Concreet maakt dit bestemmingsplan de volgende (her) ontwikkelingen mogelijk:

CLV gebouw

Het CLV gebouw heeft de afgelopen jaren een schilrenovatie ondergaan, waarbij het gebouw aan de buitenkant volledig is gerestaureerd. De gemeenteraad, de provincie Overijssel en woningbouwcorporatie Domijn hebben hiervoor geld geïnvesteerd (Essent gelden). Dit gebouw heeft binnen het vigerende bestemmingsplan echter nog steeds een bedrijfsbestemming, wat de mogelijkheden voor hergebruik van dit gebouw behoorlijk beperkt. Voor het toekomstig behoud van dit gebouw is het van belang dat het gebouw breder bestemd wordt, zodat een nieuwe functie het gebouw weer nieuw leven in kan blazen. Onderdeel van de nieuwe functie is in ieder geval een toeristisch recreatief karakter voor de silo.

De brandweer

Inmiddels heeft de raad op 18 december 2013, onder een aantal voorwaarden, ingestemd dat de veiligheidsregio Twente een nieuwe brandweergarage ontwikkeld op een meer centrale locatie in Haaksbergen. Binnen het onderzoeksgebied is de locatie Kop Parallelweg de meest realistische optie. Binnen het plangebied is ervoor gekozen de brandweer te ontsluiten via de Parallelweg en niet direct op de Goorsestraat. Hiermee worden de bestaande woningen zoveel mogelijk ontzien en wordt een geluidsafscherming gerealiseerd voor de toekomstig nog te realiseren woningbouw op het achterterrein.

Woningbouw

Dit bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. Zo kan het historische lint (Goorsestraat) worden afgemaakt en een nieuw woningbouwgebied daarachter worden ontwikkeld. Deze laatste woningbouwontwikkeling is nog niet 100 % zeker, daarom is besloten deze niet bij recht toe te staan maar in een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Het college kan dan binnen de door de raad vastgestelde kaders (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) de plannen nader uitwerken. Mocht blijken dat de toekomstige ontwikkeling niet binnen deze kaders is te realiseren dan zal er een nieuw bestemmingsplan aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd.

- 3.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*
 Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met woningbouwcorporatie Domijn (ondertekening op 22 oktober 2014) zijn de kosten anderszins verzekerd. In deze overeenkomst zijn alle financiële kaders opgenomen. Dit betekent dat er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vastgesteld hoeft te worden. Voor de tweede fase is vastgelegd (in artikel 8, lid 6 van de anterieure overeenkomst) dat ook hiervoor een anterieure overeenkomst zal worden gesloten.
- 4.1 *Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en specifiek van toepassing op deze locatie en kan vastgesteld worden door de gemeenteraad.*
 Met het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven welke welstandseisen er gaan gelden in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is specifiek opgesteld voor deze locatie. Voorafgaand aan de bouw van de woningen worden vergunningsaanvragen getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. Er is een inspraakreactie ingediend tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Deze inspraakreactie heeft geen inhoudelijke redenen gegeven om het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Het

beeldkwaliteitsplan kan derhalve ongewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Risico's

Niet van toepassing.

Planning / Procedure

Bestemmingsplan

De procedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Als er tijdens deze termijn geen beroep wordt ingesteld wordt het plan daags na de beroepstermijn onherroepelijk. Het onherroepelijke bestemmingsplan wordt opnieuw gepubliceerd. Als er wel beroep wordt ingesteld zal de Raad van State eerst een uitspraak moeten doen. De uitspraak van de Raad van State bepaald of het plan (op onderdelen) onherroepelijk wordt.

Beeldkwaliteitsplan Kop Parallelweg

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad wordt de inwerkingtreding van het beeldkwaliteitsplan gepubliceerd.

Bijlage(n):

- **fysiek, ter inzage:**
 - Zienswijze Busschers
 - Zienswijze Overbeek
 - Zienswijze Bellers
 - Zienswijze Volker
 - **digitaal:**
 - ☒ anders:
 - Nota van zienswijzen Kop Parallelweg (augustus 2015)
 - Bestemmingsplan "Haaksbergen – Dorp, partiële herziening Kop Parallelweg". (NL.IMRO.0158.1123-0003)
 - Beeldkwaliteitsplan Kop Parallelweg
-

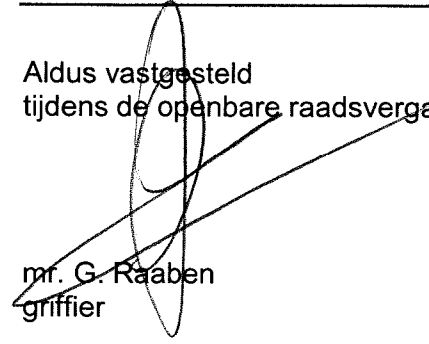
Burgemeester en wethouders


M.E. Kragting-de Groot
secretaris


G.J. Kok MDR
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. [datum]

28 OKT. 2015


mr. G. Raaben
griffier


G.J. Kok MDR
voorzitter