

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d.

nr.

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

“Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost”

Voorstel:

- 1 In te stemmen met de zienswijzenotitie en het bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost (NL.IMRO.0158.BP1124-0002), gewijzigd vast te stellen.
- 2 Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen
- 3 De pagina’s van het beeldkwaliteitsplan “Marktplan Haaksbergen” dd. februari 2015 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding / aanleiding

De gemeenteraad heeft op 30 november 2011 unaniem besloten de haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal” als ruimtelijk kader aan te nemen voor de verdere ontwikkelingen rondom de Markt in Haaksbergen. De gemeenteraad heeft tevens aangegeven dat de in eigendom zijnde gronden op de gebruikelijke wijze als reguliere kavels aangeboden moesten worden. Dit wil zeggen dat de gemeente zich beperkt tot het juridisch en feitelijk bouwrijp maken van de gronden en inrichting van de openbare ruimte. De gemeente neemt dus geen verdere risico’s op het gebied van grondverwerving en speelt voornamelijk een faciliterende en regisserende rol.

Het college heeft op 13 november 2012 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan”. In dit bestemmingsplan was de gehele ontwikkeling van het marktplan opgenomen. Dit plan heeft ter inzage gelegen en er zijn diverse zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op de realisatie van een supermarkt binnen het Marktplan.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het marktplan heeft het college in januari 2014 een intentieovereenkomst gesloten met Explorius en Lidl (westelijk deel marktplan) en heeft zij ingestemd met de koopovereenkomst tussen de gemeente Haaksbergen en Werklust II B.V. ten behoeve van de ontwikkeling van de Molenstraat 1 (Oostelijk deel marktplan).

De intentieovereenkomst tussen de gemeente Explorius en Lidl is op 1 juli 2014 afgelopen en vervolgonderhandelingen met Lidl hebben tot nu toe nog niet tot een concreet resultaat geleid. Om deze redenen is het ontwerp bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan” nog niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

De planvorming voor het oostelijk deel (Molenstraat 1 e.o.) is al zo concreet dat omwille van de voortgang dit deel in een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure is gebracht.

Op 9 december 2014 heeft het college besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost". Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Tevens is het ontwerp bestemmingsplan aangeboden aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van antwoord voorzien. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal punten is gewijzigd/aangepast.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

Wet ruimtelijke ordening

Gemeente Haaksbergen

Bestemmingsplan Haaksbergen Centrum

Haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal"

Coalitieprogramma 2014-2018 (Centrumontwikkeling)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening

Argumenten

- 1.1 *De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen*
Voor de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de zienswijzennotitie, die als bijlage is toegevoegd.
Concluderend wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op de volgende onderdelen te wijzigen:
- In artikel 8 lid a wordt de mogelijkheid om incidenteel 10% af te wijken van de goot- en bouwhoogte specifiek onmogelijk gemaakt
 - Het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Artikel 4.3 lid a en b zijn hierop aangepast.
 - Minimale goothoogte wordt eruit gehaald, zodat ook lagere goot toegestaan wordt en daarmee maatwerk geleverd kan worden in de omgevingsvergunning met betrekking tot de inpassing in haar omgeving.
- 1.2 *Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de door het college en de raad aangenomen ruimtelijke kaders.*
Het ruimtelijk kader is weergegeven in de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" dd. 1 november 2011 van het bureau DTNP. In deze haalbaarheidsstudie zijn twee varianten opgenomen. Deelgebied Oost is in beide varianten hetzelfde. Specifiek voor het gebouw op de hoek van de Markt is uitgegaan van 3 lagen met kap.
- 1.3 *Door deelgebied oost apart vast te stellen zal de realisatie van dit deelplan procedureel losgekoppeld worden van de gehele ontwikkeling van het Marktplan.*
Hiermee zal naar alle waarschijnlijkheid veel tijd gewonnen worden en hoeft de realisatie van dit deelplan niet te wachten op de complete ontwikkeling van het Marktplan. De gemeente heeft de grond aan de Molenstraat 1 namelijk reeds verkocht onder de ontbindende voorwaarde van een onherroepelijk bestemmingsplan. De plannen aan de Molenstraat 1 worden momenteel nader uitgewerkt. Deze nadere uitwerking heeft geleid tot een aantal kleine wijzigingen in de verbeelding van het bestemmingsplan, zo zijn de rooilijnen minimaal aangepast en wordt er op de hoek van het gebouw de mogelijkheid gerealiseerd om een bijzonder accent te maken.

2.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

In de koopovereenkomst met Werklust II B.V. zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten, waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De gevolgen van deze koopovereenkomst zijn verwerkt in de grondexploitatie Marktplan, met betrekking tot deze grondexploitatie is reeds een verliesvoorziening getroffen. In overeenstemming met het grond(prijs)beleid geldt dat deze koopovereenkomst getoetst is op marktconformiteit.

3.1 *Deze aanpassingen passen bij de gewenste uitstraling aan de Markt in Haaksbergen.*

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan "Marktplan Haaksbergen" heeft van 23 november 2012 tot en met 03 januari 2013 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Op het deel dat nu wordt vastgesteld zijn geen inspraakreacties ingediend echter ambtshalve zijn wel de volgende wijzigingen/aanscherpingen/verduidelijkingen aangebracht in overleg met de stadsbouwmeester:

Drie bouwlagen met kap vervangen door

- Vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag een kapuitstraling (dakvlak) heeft.

Marktsteeg is vervangen door Markt

Aanvulling:

- Op de hoek van de Molenstraat en de Markt kan een accent in de bouwhoogte en architectuur worden aangebracht als herkenningspunt en ter versterking van de stedenbouwkundige ligging. Dit accent moet aansluiten op de architectuur van het geheel.

Geen overkapping/ luifel vervangen door:

- Luifels ondergeschikt aan het geheel en transparant/glazen vormgegeven in de lijn van de gevelarchitectuur.

Risico's

n.v.t.

Planning / Procedure

Door het bestemmingsplan vast te stellen kan de procedure worden afgerond. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd inzake de beroepstermijn. Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk. Het onherroepelijke bestemmingsplan wordt opnieuw gepubliceerd. Wanneer er wel beroep wordt ingesteld zal de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerst een besluit nemen. De uitspraak bepaald of het plan (op onderdelen) onherroepelijk wordt.

Bijlage(n):

- fysiek, ter inzage:

- 1 Het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost (NL.IMRO.0158.BP1124-0002)
- 2 Beeldkwaliteitsplan Marktplan Pagina's 28 en 29 dd. februari 2015
- 3 Zienswijzenotitie behorende bij "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost" dd. 24 februari 2015
- 4 Zienswijze 1 Roerink, inclusief machtigingen
- 5 Zienswijze 2 Eijkholt
- 6 Zienswijze 3 Waanders

- digitaal:

- 1 Het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost (NL.IMRO.0158.BP1124-0002)
- 2 Beeldkwaliteitsplan Marktplan Pagina's 28 en 29 dd. februari 2015
- 3 Zienswijzenotitie behorende bij "Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost" dd. 24 februari 2015

Burgemeester en wethouders



M.E. Kragting-de Groot
-secretaris




dr. J.C. Gerritsen
burgemeester

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



mr. G. Raaben
griffier

25 MAART 2015



dr. J.C. Gerritsen
burgemeester

Zienswijzenotitie

Behorende bij:
"Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost"

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Centrum Haaksbergen, partiële herziening Marktplan deelgebied Oost” heeft ter inzage gelegen van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015. Het plan is tevens toegezonden aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Het waterschap heeft aangegeven dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Er zijn gedurende deze periode 3 zienswijzen ingediend. De behandeling van deze zienswijzen vind in de onderliggende notitie plaats.

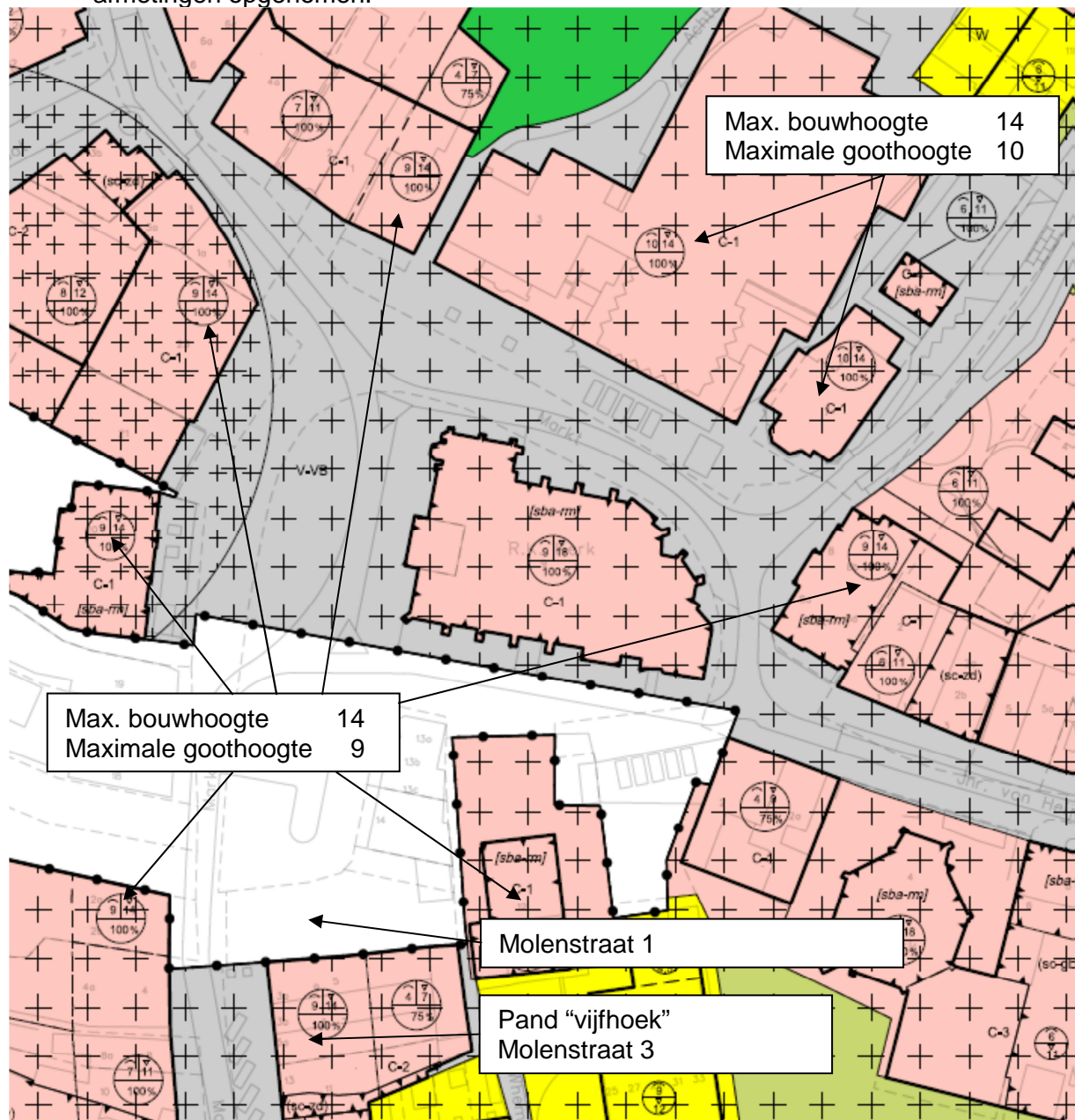
Zienswijze 1

Samenvatting van zienswijze:

- 1 De bouw- en de goothoogte in het bestemmingsplan sluiten niet aan bij de bouw en goothoogtes van de naastgelegen panden (ter illustratie zijn diverse bijlagen toegevoegd). Daarnaast is niet bekend aan welk beeldkwaliteitsplan getoetst gaat worden.

Reactie Gemeente Haaksbergen

- 1 Voor het centrum van de gemeente Haaksbergen is momenteel het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen 2013" onherroepelijk. Rondom de markt hebben de meeste panden een maximale goothoogte van 9-10 meter hoogte en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Binnen het vigerende bestemmingsplan is tevens een algemene afwijkmogelijkheid (conform art 21 lid f) van 10% m.b.t. de maten en afmetingen opgenomen.



Maximale goot- en bouwhoogte Molenstraat 3 ("de Vijfhoek"):

Voor het perceel Molenstraat 3 is momenteel het bestemmingsplan "Centrum Haaksbergen 2013" onherroepelijk. Het pand heeft een maximale goothoogte van 9,90m (9 meter +10 % conform art 21 lid f) en een maximale bouwhoogte van 12.10 m (11 meter +10 % conform art 21 lid f)

Maximale goot- en bouwhoogte Molenstraat 1 (vigerend bestemmingsplan):

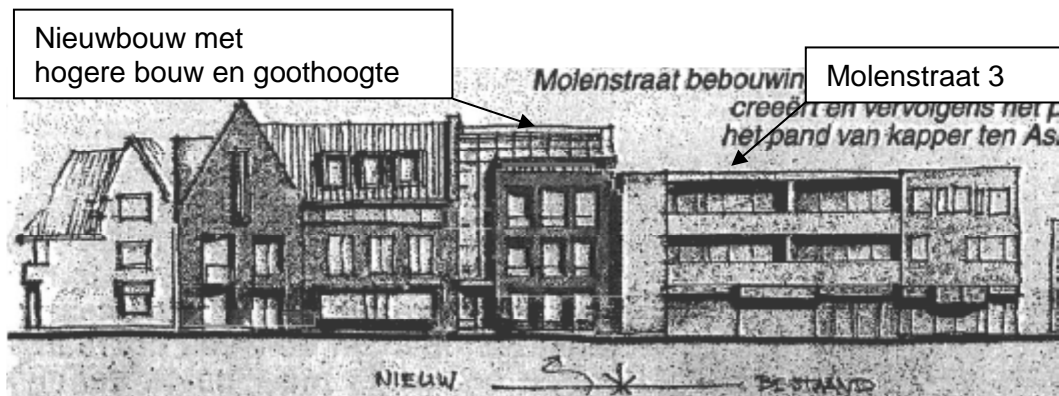
Het vigerende bestemmingsplan op het toekomstige bouwperceel laat een maximale goothoogte toe van 6,5 meter + 10% afwijkingsbevoegdheid = 7.15 meter. De bouwhoogte staat niet beschreven wel een maximale dakhelling van 60 procent hetgeen kan leiden tot een bouwhoogte boven de 16 meter.

Maximale goot- en bouwhoogte Molenstraat 1 (nieuw bestemmingsplan):

Middels onderliggend bestemmingsplan wordt bebouwing mogelijk gemaakt met een maximale goothoogte van 10.5m en een maximale bouwhoogte van 13.5m. Deze maatvoering wijkt slechts minimaal af van de bebouwingsmogelijkheden (goot- en bouwhoogte) rondom de markt en is ons inziens stedenbouwkundig en architectonisch goed inpasbaar. De Markt in Haaksbergen kenmerkt zich door een aantal unieke panden met ieder een eigen uitstraling, goot- en bouwhoogte. De bedoeling met deze bouw- en goothoogten is om een intieme markt te creëren en de markt met voorkanten van bebouwing te omsluiten. Realisatie van een nieuw uniek pand met min of meer dezelfde maximale goot- en bouwhoogte en een uniek karakter sluit goed aan bij de uitstraling van de Markt. Het bestemmingsplan biedt de ruimte speels te kunnen omgaan met de goot- en bouwhoogtes, zoals dat ook bij de overige panden rondom de markt gebeurt. Daarnaast moet het nieuwe gebouw de architectonisch weinig interessante niet dorps aandoende zijkant van de Molenstraat 3 afschermen. De 16.5 meter waar de heer Indiener over spreekt is slechts een incidentele bouwhoogte en bedoeld als mogelijke accentuering van de hoek Molenstraat en de Markt. Aan deze afwijking zijn diverse eisen gesteld conform artikel 4.3.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan "Marktplan Haaksbergen" heeft van 23 november 2012 tot en met 03 januari 2013 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Het beeldkwaliteitsplan zal (deels) samen met het onderliggende bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Overigens hebben de panden ook in eerdere (ontwerp) plannen een hogere bouwhoogte dan het pand aan de Molenstraat 3. Ter illustratie uitsnede van Bijlage 1.



- 2 Het gebouw is doordat het gebouw over de gehele diepte een zelfde hoogte heeft van 14,85 stedenbouwkundig te Kolossaal en dominant.

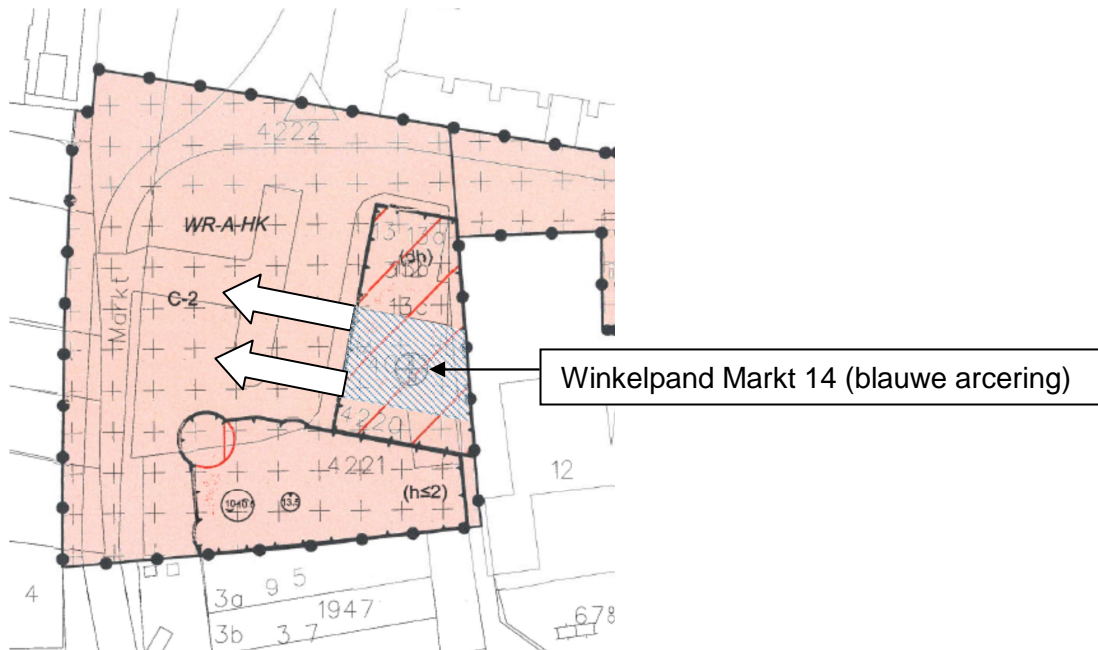
Reactie Gemeente Haaksbergen

- 2 De maximale bouwhoogte is 13,5 meter en sluit aan bij de maximale bouwhoogte van de panden rondom de Markt. Er zijn momenteel, naast de kerk zelfs al twee gebouwen, die in de realiteit hoger zijn namelijk Markt 8 (+/- 15 meter) en Markt 3 (+/- 16,5 meter). Dominantie en kolossaliteit worden niet alleen bepaald door de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte maar ook door de architectuur. Om het gebouw niet al te dominant te laten zijn, zijn in het beeldkwaliteitsplan diverse voorwaarden opgenomen, die erop gericht zijn dat er een gebouw wordt gerealiseerd met een bijzondere architectuur passend aan het Marktplaatsplein. Wij zijn van mening dat het mogelijke bouwvolume zorgt voor een passende afronding van het marktplan.

- 3 Het nieuwe pand komt voor de gevel van Markt 14 te staan. Indiener heeft bezwaar tegen de inkijk van de toekomstige woningen op perceelsgrens.

Reactie Gemeente Haaksbergen

- 3 Het nieuwe pand komt niet voor het pand aan de Markt 14 te staan. Zoals op onderstaande verbeelding duidelijk is te zien. De stelling dat met het nieuwe pand sprake is van een zelfstandige wand aan de Markt is niet juist. Het nieuwe pand zorgt juist voor een nieuwe omlijning van de Markt en sluit goed aan op de bebouwingslijnen van de omliggende bebouwing.



In het bestemmingsplan wordt niet de inkijk van het nieuwe pand op de bestaande percelen geregeld. Artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek zegt hierover het volgende:

“Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven”.

Daarnaast kunnen B&W conform artikel 4.4 nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- Het straat- en bebouwingsbeeld
- Verkeersveiligheid
- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- De sociale veiligheid

- 4 Indiener van de zienswijze vraagt zich af of 11 sociale huurwoningen het gewenste marktsegment is en of Werklust ook de juiste partij voor sociale huur is.

Reactie Gemeente Haaksbergen

- 4 Binnen het bestemmingsplan wordt niet de ontwikkelende partij geregeld. Deze opmerking kan dan ook niet geplaatst worden in het kader van deze procedure. Het bestemmingsplan kan conform artikel 3.1.2 Bro wel regels bevatten met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen. Echter heeft de gemeente bewust gekozen de flexibiliteit binnen het bestemmingsplan te behouden door dit niet in de regels op te nemen. Het staat de ontwikkelaar bestemmingsplantechnisch vrij wel of niet sociale huurwoningen te realiseren. Dit staat los van de privaatrechtelijke afspraken die hierover gemaakt zijn met de ontwikkelaar.

- 5 Indiener heeft vragen of horeca wel de juiste invulling is.

Reactie Gemeente Haaksbergen

- 5 Binnen het bestemmingsplan heeft het perceel aan de markt een centrum 2 bestemming. Deze bestemming is evenals de omliggende panden in het centrum ruim bestemd. Deze ruime bestemming zorgt voor een grotere flexibiliteit zodanig dat het bestemmingsplan niet telkens aangepast behoeft te worden aan de vragen vanuit de markt. Zo zijn er binnen het bestemmingsplan de volgende functies mogelijk:
- Wonen op de verdieping
 - Detailhandel op de begane grond
 - Horeca 1 en 2
 - Zakelijke dienstverlening op de begane grond
 - Maatschappelijke doeleinden, op de begane grond
 - Ambachtelijke dienstverlening

Zoals bovenstaande opsomming duidelijk maakt is horeca slechts 1 van de vele mogelijkheden. Deze bestemming is toegevoegd om de reden dat de gemeente Haaksbergen de horecafunctie rondom de Markt wenst te versterken zoals dat in meerdere beleidsnota's, waaronder de detailhandelsvisie en de "Haalbaarheidsstudie de Markt centraal" is beschreven. De gemeente geeft dus de mogelijkheid tot concentratie van horeca rondom de markt, maar geeft tegelijkertijd de flexibiliteit om de begane grond met een andere functie in te richten.

- 6 Indiener heeft bezwaren inzake de toegankelijkheid van zijn perceel.

Reactie Gemeente Haaksbergen

- 6 De openbare ruimte voor de parkeerplekken en de garage dient in de komende jaren opnieuw te worden ingericht. Deze inrichting wordt echter niet geregeld binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de bereikbaarheid van deze percelen ook niet onmogelijk. Te zijner tijd zal de gemeente het terrein voor het pand van Markt 14 opnieuw gaan herinrichten en zal dan de belangen van de omwonenden meenemen in de definitieve inrichting van het voorterrein. Daarnaast kunnen B&W conform artikel 4.4 nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- Het straat- en bebouwingsbeeld
 - Verkeersveiligheid
 - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
 - De sociale veiligheid

- 7 Indiener heeft vragen met betrekking tot de opdrachtverstrekking, parkeerplaatsen en de grondprijs.

Reactie Gemeente Haaksbergen

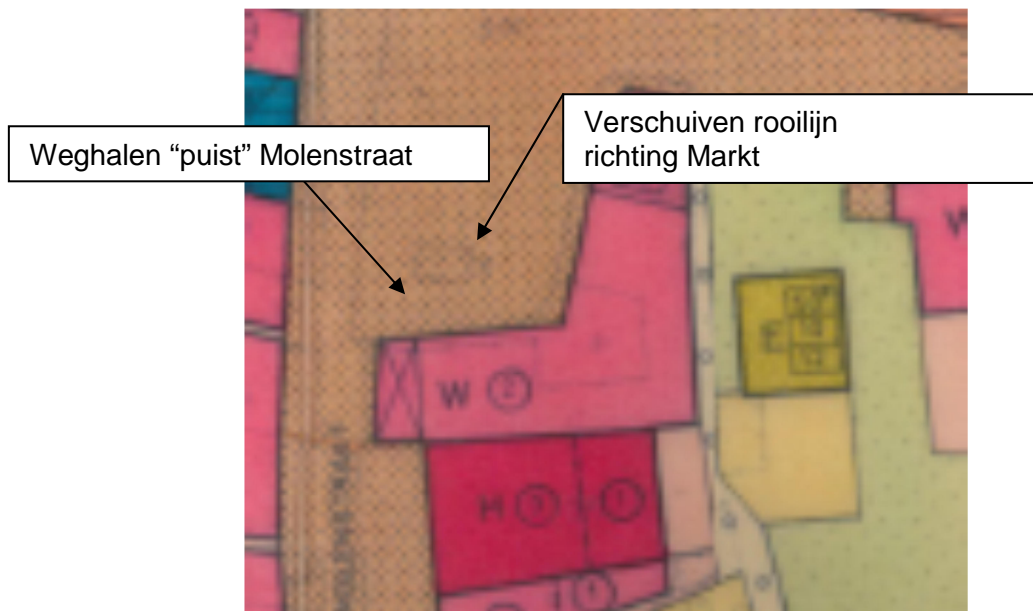
- 7 De gemeente heeft het betreffende perceel voor een marktconforme prijs verkocht aan een projectontwikkelaar. Bij een marktconforme prijs wordt rekening gehouden met verschillende aspecten die de grondprijs bepalen, waaronder de locatie en de bouwmogelijkheden en de te realiseren functies. Dit past binnen het faciliterende grondbeleid van de gemeente Haaksbergen. Wij delen de mening van de indiener dus niet.

Met betrekking tot de parkeerplaatsen wordt verwezen naar pagina 20 van de plantoelichting. Daarnaast zijn er binnen de regels (ondergrondse) mogelijkheden opgenomen te kunnen voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte.

- 8 Indiener geeft zijn visie weer m.b.t. de rooilijnen, de goothoogte en bebouwingshoogte van de nieuwe bebouwing aan de Markt.

Reactie Gemeente Haaksbergen

- 8 De door indiener voorgestelde goot- en bebouwingshoogte zijn zeker gezien de reeds bestaande goot en bouwhoogte van het perceel aan de Molenstraat 3 te minimaal. De gemeente Haaksbergen wenst rondom de Markt een duidelijke wand te creëren zodat er een intiemer Marktplein ontstaat en het gebouw aan de Molenstraat 3 afgeschermd wordt. De door indiener genoemde bouw- en goothoogte zijn daarvoor te minimaal. Onduidelijk is wat indiener bedoeld met de aanpassing van de rooilijn aan de Wheemersteeg, het terrein mag namelijk volledig bebouwd worden. Binnen het bestemmingsplan zijn geen uitstekende balkons of terrassen mogelijk. De gemeente wenst de puist aan de Molenstraat weg te halen om zo de Molenstraat te verbinden met de Markt van Haaksbergen en zo een samenhangend winkelgebied te creëren. Daarnaast wordt door het naar voren verplaatsen van de rooilijn aan de Markt de Markt van Haaksbergen intiemer en blijft het te bebouwen oppervlak ongeveer gelijk.



Conclusie:

De complete zienswijze geeft aanleiding om het plan op de volgende onderdelen aan te passen

- In artikel 8 lid a wordt de mogelijkheid om incidenteel 10% af te wijken van de goot- en bouwhoogte specifiek onmogelijk gemaakt
- Beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Artikel 4.3 lid a en b worden hierop aangepast.
- Minimale goothoogte wordt eruit gehaald, zodat ook lagere goot toegestaan wordt en daarmee maatwerk geleverd kan worden in de omgevingsvergunning met betrekking tot de inpassing in haar omgeving.

Zienswijze 2

Samenvatting van zienswijze:

Het intieme karakter van het centrum en specifiek van het marktplein gaat door dit ontwerp zijns inziens geheel verloren. De afwijkende bouwaard ten opzichte van de bestaande huidige bebouwing past niet in deze omgeving. Het ontwerp is buiten proportioneel, zowel qua omvang als qua hoogte. Het gebouw trekt alle aandacht naar zich toe en doet de daarachter liggende panden in het niet verdwijnen. Ook de toren geeft het megalomane karakter van het ontwerp extra accent.

Reactie Gemeente Haaksbergen

De gemeente Haaksbergen heeft het bestemmingsplan van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 voor het maken van zienswijzen terinzage gelegd. In de publicatie is aangegeven dat de zienswijze schriftelijk of mondeling kan worden ingediend. Indiener heeft geen schriftelijke zienswijze ingediend, maar een zienswijze per e-mail naar het zakelijke e-mailadres van een medewerker Ruimtelijke Ordening van onze gemeente. De raad heeft niet kenbaar gemaakt dat de elektronische weg voor het indienen van zienswijzen is opengesteld, als bedoeld in artikel 6:6, aanhef en onder b, van de Awb.

Wij hebben indiener niet in de gelegenheid gesteld de langs elektronische weg ingediende zienswijze alsnog op niet-elektronische weg in te dienen. Die gelegenheid is hem niet geboden omdat:

- hij zijn e-mail niet naar het officiële e-mailadres van de gemeente Haaksbergen heeft gestuurd maar naar het zakelijke e-mailadres van de betrokken medewerker en
- tussen de indiener en de betrokkenmedewerker geen contacten zijn geweest, op grond waarvan hij ervan mocht uitgaan dat zijn e-mailbericht met de zienswijze ook naar deze medewerker mocht worden gestuurd.

(vergelijk ABRvS d.d. 29 augustus 2012, zaak nr. 201112596/1/A1, ABRvS d.d. 26 september 2012, zaak nr. 201108509/1/R4 en ABRvS d.d. 16 juli 2014 zaak nr. 201308629/1/R1)

De zienswijze is daarmee formeel niet-ontvankelijk

Wij hebben echter wel de zienswijze ambtshalve in overweging hebben genomen.

Het plan aan de Molenstraat 1 beoogd juist de markt van de gemeente Haaksbergen intiemer en levendiger te maken door aan de markt een gebouw te realiseren met centrumvoorzieningen op de begane grond en woningen op de verdieping. De maximale goot- en bouwhoogtes sluiten aan bij het bestemmingsplan centrum. De markt kenmerkt zich door een aantal unieke gebouwen. De te realiseren goot- en bouwhoogten zorgen door de hoogte van de wand voor een intiemere markt.

Conclusie:

Zienswijze is niet ontvankelijk en leidt ook ambtshalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

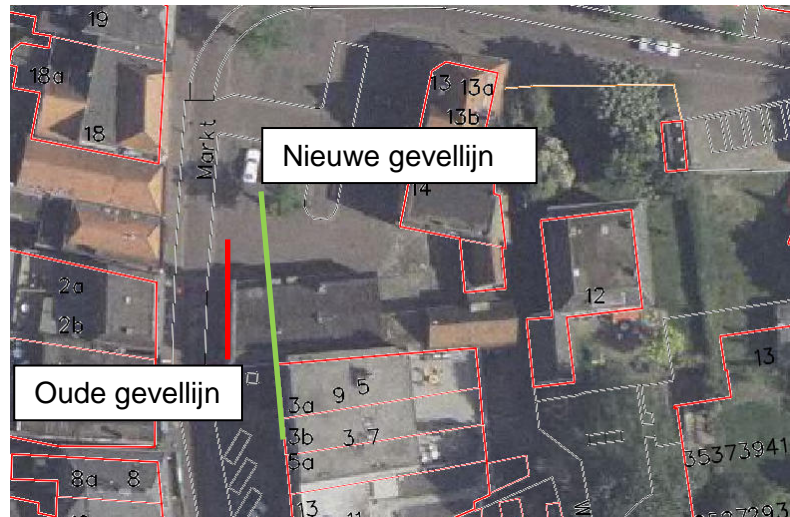
Zienswijze 3

Samenvatting van zienswijze:

- 1 Indiener vindt dat de locatie aan de Markt niet bebouwd dient te worden en deze ruimte beter gebruikt kan worden voor andere functies. Het pand is immers niet voor niets gesloopt.

Reactie Gemeente Haaksbergen

- 1 Het pand is in 2008 gesloopt op verzoek van de ondernemers aan de Molenstraat omdat het pand het zicht op de Molenstaat vanaf de Markt blokkeerde. In het nieuwe onderliggende bestemmingsplan is de gevellijn naar achteren geplaatst waardoor de "puist" niet meer mogelijk is.



De gemeente acht bebouwing op deze belangrijke zichtlocatie in het centrum wel wenselijk. Deze bebouwing is namelijk noodzakelijk om de Markt op een fraaie manier te kunnen afronden en intiemer te maken. Deze afronding bestaat niet alleen uit de ruimtelijke component maar zeker ook uit een functionele component. De functies moeten "de huiskamer" van Haaksbergen namelijk verlevendigen en daarmee aantrekkelijker maken. De huidige afronding van de Markt is zowel ruimtelijk als functioneel kwalitatief onvoldoende.



- 2 Onvoldoende onderbouwing behoefte sociale woningbouw en bedrijfsgrond.

Reactie Gemeente Haaksbergen

- 2 Gezien de noodzaak van het opvullen van deze lege plek in het centrum van Haaksbergen en het belang om een levendig hart te krijgen heeft de gemeente de locatie een ruime bestemming gegeven. Het is dus niet zo dat er alleen sociale woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Een flexibele woningbouwbestemming past binnen de uitgangspunten van de woonvisie en de prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Het Marktpromenadeplan (voorganger van het Marktplan) staat opgenomen en nader onderbouwd in de woonvisie (pag. 9).
Op de begane grond wordt een breed scala aan bestemmingen toegestaan, die de levendigheid kunnen vergroten. Deze bestemmingen passen in de detailhandelsvisie van de gemeente Haaksbergen en moeten zorgen voor een duidelijke structuurversterking in het centrum van Haaksbergen. Het betreft hier trouwens een bestaande locatie die opnieuw met nieuwe rooilijnen terug wordt gebouwd. Binnen het huidige bestemmingsplan kan de grond reeds bebouwd worden met winkels en woningen. (Zie ook behandeling zienswijze indiener 1)
- 3 Het mislukken van de onderhandelingen in het verleden is er ook nu geen zekerheid m.b.t. realisatie in de toekomst.

Reactie gemeente Haaksbergen:

- 3 Onafhankelijk wat er aan de westzijde van de markt gerealiseerd zal gaan worden is deelgebied oost in procedure gebracht. Voor de realisatie van dit deelgebied heeft de gemeente een koopovereenkomst gesloten met een marktpartij. De zekerheid van realisatie met betrekking tot dit deelgebied is volgens de gemeente hiermee voldoende aangetoond.
- 4 Het nieuw te realiseren pand zal leiden tot leegstand elders.

Reactie gemeente Haaksbergen:

De gemeente heeft hiervoor zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen een flankerend beleid opgesteld. Dat vervolgens ook vertaald is in de nieuwe herziening van het bestemmingsplan centrum Haaksbergen 2013. Daarnaast betreft het hier geen noemenswaardige toevoeging van centrumvoorzieningen en dient de realisatie van deze functies voor een structuurversterking van de detailhandelsstructuur. In het vigerende bestemmingsplan zijn reeds mogelijkheden op deze locatie centrumvoorzieningen te realiseren. (zie zienswijze indiener 1)

- 5 Indiener vermeld zijn mening inzake duurzaamheid in de gemeente Haaksbergen en is van mening dat dit onvoldoende tot uitdrukking komt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente Haaksbergen:

- 5 Deze mening nemen wij ter kennisgeving aan en is niet van belang inzake de bestemmingsplanprocedure. Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kunnen namelijk een breed scala aan duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen. Daarnaast dienen nieuwe gebouwen te voldoen aan het bouwbesluit en de duurzaamheidsprestaties, die daarin vermeld staan.

- 6 Vanuit welk beeld is er gekozen voor deze bouw, zoals in de in hoofdstuk 4.4 weergegeven animatie.

Reactie gemeente Haaksbergen:

- 6 Deze animatie geeft een beeld van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. De nog in te dienen omgevingsvergunning zal worden getoetst aan het nog vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.
- 7 Indiener heeft bezwaren tegen de hoogte van het bouwwerk, omdat dit afbreuk doet aan de nostalgische waarde. Hoge nieuwe appartementengebouwen behoren in steden te staan. Een verlies van een authentiek centrum heeft negatieve gevolgen voor de grondwaarde.

Reactie gemeente Haaksbergen:

- 7 Het gebied rondom de markt van Haaksbergen kenmerkt zich door een aantal monumentale en minder monumentale gebouwen met een wisselende hoogte. Deze hoogte varieert van 10 tot 16 meter bouwhoogte. Het door de gemeente gesloopte pand (Molenstraat 1) bezat geen monumentale waarde. De gemeente acht het van groot belang dat de nieuwe bebouwing aansluit bij de aanwezige bouwhoogtes, daarom zijn deze maximale maten ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Echter nog belangrijker is de uitstraling/architectuur van de nieuwe bebouwing. Hiervoor zal door de gemeenteraad samen met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. Binnen het bestemmingsplan is het van belang dat geregeld wordt dat het gebouw moet worden afgeschuind met een kap, zodat het gebouw past in de omgeving rondom de Markt. Dit is geregeld binnen de regels van het bestemmingsplan.



Markt 3 Gemeentehuis bouwhoogte van circa 16.5 meter



Markt 8 bouwhoogte circa 15 meter

Conclusie:

De complete zienswijze geeft aanleiding om het plan op de volgende onderdelen aan te passen

- In artikel 8 lid a wordt de mogelijkheid om incidenteel 10% af te wijken van de goot- en bouwhoogte specifiek onmogelijk gemaakt
- Beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Artikel 4.3 lid a en b worden hierop aangepast.
- Minimale goothoogte wordt eruit gehaald, zodat ook lagere goot toegestaan wordt en daarmee maatwerk geleverd kan worden in de omgevingsvergunning met betrekking tot de inpassing in haar omgeving.