

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d.

nr.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp,
uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening 't Molenbelt

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening 't Molenbelt" (NL.IMRO.0158.BP1137-0002) ongewijzigd vast te stellen
2. Het beeldkwaliteitsplan 't Molenbelt – Veldmaat dd. 30-05-2016 ongewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen

Inleiding / aanleiding

Op 123 april 2015 is de raad akkoord gegaan met een alternatief ruimtelijk kader voor het middengebied van de uitbreidingslocatie de Veldmaat. Dit kader bestond uit de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen met een goothoogte van 3 tot maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Op basis van dit kader zijn de bouwplannen nader uitgewerkt. Op basis van deze uitwerking heeft de ontwikkelaar aanvullend verzocht af te mogen wijken van een tweetal aspecten:

- 1 Bouwhoogte van 8 naar 9 meter
- 2 Een minimale aanpassing van het bouwblok

Daarnaast is verzocht om de contractpositie te mogen overdragen aan Ie Clercq planontwikkeling. Het college heeft als gevolg van bovenstaande verzoeken een wijziging/aanvulling gemaakt op de koopovereenkomst met Hof van Twente Planontwikkeling B.V. en het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Op 5 april 2016 is het college akkoord gegaan met het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor 't Molenbelt in de uitbreidingswijk De Veldmaat. De gemeenteraad is over de besluiten uit het college geïnformeerd. Er zijn tegen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geen zienswijzen ingediend. Het voorstel is dan ook om deze plannen ongewijzigd vast te stellen.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) en Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel

Gemeente Haaksbergen

Vigerend bestemmingsplan:

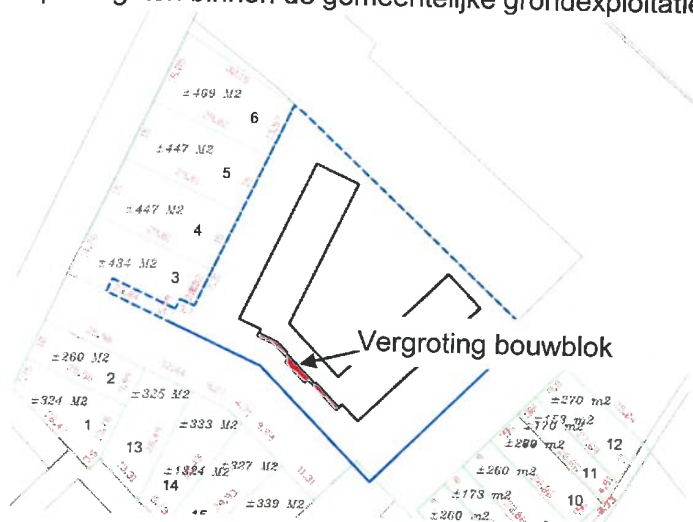
Haaksbergen Dorp, uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening Oude Boekeloseweg

Woonvisie 'Keuze voor de toekomst'

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

Argumenten

- 1.1 *Vaststelling van het bestemmingsplan past in hoofdlijnen binnen de bestuurlijke kaders.*
De wijzigingen en aanvullingen op het oorspronkelijke ruimtelijk kader zijn zowel ruimtelijk als financieel aanvaardbaar. Afgelopen jaar zijn de bouwplannen verder uitgewerkt en is de haalbaarheid van de plannen nader onderzocht. Hieruit is het verzoek voortgekomen om de bouwhoogte van het gebouw te verhogen van 8 naar 9 meter en het bouwblok minimaal te vergroten. Ruimtelijk wordt dit door het college aanvaardbaar geacht. De bouwhoogte conform het vigerende bestemmingsplan is immers reeds 10 meter. Doordat er een hogere bebouwing wordt toegelaten kunnen er iets grotere woningen worden gerealiseerd op een iets groter kavel. De ontwikkelaar is bereid hiervoor € 11.000,- euro extra te betalen. Deze bijbetaling past binnen het (residuele) grondbeleid van de gemeente Haaksbergen en uiteraard passen deze extra opbrengsten binnen de gemeentelijke grondexploitatie.



- 1.2 *Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening 't Molenbelt" ingediend.*
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 april 2016 tot en met 26 mei 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder reageren middels het indienen van een zienswijze. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.
- 2.1 *Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota en specifiek van toepassing op een deel van de uitbreiding van de Veldmaat.*
Dit beeldkwaliteitsplan gaat voor wat betreft het plangebied 't Molenbelt de pagina's 27 t/m 31 van het beeldkwaliteitsplan locatie Twents Erf, locatie Kolenbranderweg, locatie Oude Boekeloseweg vastgesteld op 7 juli 2010 vervangen. Deze eisen waren immers opgesteld ten behoeve van een andere bouwmassa (appartementen en rijenwoningen) en ruimtelijke visie op het binnengebied. 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.
- 2.2 *Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan "t Molenbelt - Veldmaat" ingediend.*
Het ontwerp beeldkwaliteitsplan "t Molenbelt - Veldmaat" heeft van 06 mei tot en met 26 mei 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder reageren middels het indienen van een inspraakreactie. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

3.1 *Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.*

De gemeente heeft alle gronden in eigen bezit en draait zelf een gemeentelijke grondexploitatie, waarin alle kosten zijn opgenomen. De kosten worden volledig gedekt uit de grondopbrengsten. Daarvoor heeft de gemeente reeds een koopovereenkomst en een aanvullende overeenkomst gesloten met Hof van Twente Planontwikkeling.

Risico's
n.v.t.

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

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

Bijlage(n):

- fysiek, ter inzage:

- digitaal:

- Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie Veldmaat, partiële herziening 't Molenbelt (NL.IMRO.0158.BP1137-0002)
- Beeldkwaliteitsplan 't Molenbelt – Veldmaat dd 30-05-2016

Burgemeester en wethouders

M.E. Kragting-de Groot
secretaris


G.J. Kok MDR
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. [datum] 06 JULI 2016

mr. G. Raaben
griffier


G.J. Kok MDR
voorzitter