

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 18 december 2024

nr. Nummer

15**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, partiële herziening Blankenburg 18-22"

Voorstel:

1. De zienswijzenota "Haaksbergen Dorp, partiële herziening Blankenburg 18-22" van november 2024, waarin de reactie op de ingediende zienswijze en wijzigingenstaat zijn opgenomen, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Blankenburg 18-22", zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0158 BP121700, op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, gelet op het feit dat het kostenverhaal anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, is verzekerd.

Inleiding / aanleiding

Door initiatiefnemer en eigenaar van het perceel Blankenburg 18-20-22 is een verzoek ingediend om op de locatie Blankenburg 20-22 een appartementengebouw met 11 appartementen te ontwikkelen. Hierbij wordt de bestaande boerderij aan de Blankenburg, die nu achter het bestaande pand aan de Blankenburg 20-22 ligt, weer zichtbaar gemaakt. Vanuit ruimtelijke ordening en ook vanuit cultuurhistorie is deze ontwikkeling gewenst. Deze ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en De Greune".

Op basis van dit verzoek heeft het college op 27 juni 2023 positief besloten over het "Startvoorstel ontwikkeling woningbouw Blankenburg 18-22". Hierbij is aangegeven dat bij het plan wordt uitgegaan van appartementen in het middensegment, waarbij het nog niet vast staat of dit huur of koop wordt. Omdat het hier een kleinschalige ontwikkeling betreft en de planvorming al voor het afsluiten van de Woondeal tot stand kwam, vindt het college realisatie van woningen in het middensegment op deze locatie acceptabel. Daarnaast is aangegeven dat er beleid in ontwikkeling is ('uitvoeringsplan Woonvisie Goed Wonen in Haaksbergen'), waarbij de afspraken uit de Woondeal Twente verder uitgewerkt worden. Ook heeft het college daarbij reeds aangegeven het toepassen van de Woondeal Twente bij kleinere initiatieven niet realistisch te vinden.

Op dit moment wordt het 'Uitvoeringsplan van de Woonvisie' uitgewerkt en als uitwerking daarvan is het 'Beleidskader Betaalbare woningen' op 2 oktober 2024 vastgesteld door u. Hierin is in artikel 6 'toepassingsbereik' bepaald dat dit kader van toepassing is bij alle nieuwbouwwontwikkelingen in de gemeente Haaksbergen vanaf 12 woningen. Bij die initiatieven wordt als uitgangspunt de 30-40-30 regel uit de Woondeal gehanteerd. Het college heeft de bevoegdheid gemotiveerd van dit uitgangspunt af te wijken.

Het startvoorstel voor de Blankenburg 18-22 heeft het college op 13 september 2023 voorgelegd aan de commissie Ruimte voor wensen en bedenkingen. Tijdens deze vergadering sprak een buurtbewoner in. Deze gaf aan dat hij de voorgevel van het nieuw te bouwen pand graag twee meter naar achteren zou willen. De commissie Ruimte gaf de wens mee na te gaan of het mogelijk is de voorgevel rooilijn twee meter naar achter te verplaatsen.

Dit verzoek heeft het college onderzocht. Er zijn meerdere redenen om de rooilijn niet te verschuiven:

- uit een bezonningsstudie blijkt dat de bezonning op het zijraam met maximaal 1 uur op een dag afneemt. Dit is marginaal ten opzichte van de huidige bezonningsuren op het zijraam;
- op dit moment zijn er op basis van het geldende bestemmingsplan ook erkers mogelijk aan de voorzijde van het bestaande pand;
- vanuit stedenbouwkundige overwegingen is er nu de kans de rooilijn te herstellen. De kans om de ruimtelijke kwaliteit van de huidige situatie te verbeteren. Verplaatsen van het gebouw 2 meter naar achteren vormt een dissonant in het straatprofiel.

Naar aanleiding van deze constatering heeft het college besloten met het oorspronkelijk plan verder te gaan en hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat eind vorig jaar in procedure is gebracht. Hierover bent u geïnformeerd via de raadsinformatiebrief van 19 december 2023 (**bijlage 1**).

Op basis van die conclusie is het ontwerp bestemmingsplan, conform het principeverzoek zoals weergegeven in het startvoorstel, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Tijdens die termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat in de “Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Haaksbergen Dorp partiële Blankenburg 18-22” (**bijlage 2**). Tevens zijn een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Deze zijn verwerkt in de Wijzigingenstaat als onderdeel van deze zienswijzennota.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Gemeentewet

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Omgevingswet (Ow)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Gemeente

Bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune

Ontwerp bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, partiële herziening Blankenburg 18-22”

Structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente

Woonvisie “Goed wonen in Haaksbergen”

Argumenten

1.1 en 2.1 Voordat een plan kan worden vastgesteld, moet een besluit genomen worden ten aanzien van de ingediende zienswijze.

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan is er één zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze is buiten de termijn op 7 februari 2024 binnengekomen.

Ondanks dat dit buiten de zienswijzentermijn is, heeft het college de zienswijze wel in behandeling genomen. Een reactie op de ingediende zienswijze is samengevat in de Zienswijzennota “Ontwerpbestemmingsplan ‘Haaksbergen Dorp, partiële herziening Blankenburg 18-22”.

Uw raad dient te besluiten of de zienswijze wordt overgenomen, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de zienswijzennota (**bijlage 2**) is de zienswijze samengevat en van een reactie en beoordeling voorzien. Deze nota is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel en maakt onderdeel uit van het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 en 2.2 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan (**bijlage 3**) aan te passen. In de zienswijze wordt verzocht het te bouwen pand twee meter naar achteren te verplaatsen. Deze mogelijkheid is reeds onderzocht en er zijn, zoals ook in de reeds aan uw raad verstuurde

raadsinformatiebrief van 19 december 2023 wordt toegelicht, meerdere redenen waarom het niet wenselijk is de rooilijn te verschuiven.

Deze redenen zijn:

- vanuit stedenbouwkundige overwegingen is er nu de kans de rooilijn te herstellen. Dit is vanuit de stedenbouw ook als een randvoorwaarde meegegeven om deze locatie te ontwikkelen, omdat dit een kans biedt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Verplaatsen van het gebouw 2 meter naar achteren vormt een dissonant in het straatprofiel;
- uit een bezonningsstudie blijkt dat de bezonning op het zijraam met maximaal 1 uur op een dag afneemt. Dit is marginaal ten opzichte van de huidige bezonningsuren op het zijraam;
- op dit moment zijn er op basis van het geldende bestemmingsplan ook erkers mogelijk aan de voorzijde van het bestaande pand;
- verschuiving van de voorgevel zou betekenen dat er 3 appartementen zodanig verkleind moeten worden, waardoor er geen sprake meer is van volwaardige woningen. Hiermee komt de financiële uitvoerbaarheid in het geding.

2.3 Op een aantal punten is er aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen.

Er zijn in het kader van het bestemmingsplan de afgelopen periode nog een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Het betreffen de volgende onderzoeken:

- verkennend archeologisch onderzoek en opstellen PvE proefsleuvenonderzoek;
- nader onderzoek Flora en Fauna vleermuizen;
- waterhuishoudkundig plan;
- actualisatie van de aerius berekening.

De resultaten van deze onderzoeken zijn onderdeel van de **toelichting** geworden en eveneens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit het verkennend archeologisch onderzoek is gebleken dat er een hoge archeologische waarde te verwachten is en dat een waarderend proefsleuven onderzoek een vereiste is, alvorens te starten met de nieuwbouw op deze locatie. Voor dit proefsleuvenonderzoek is door bureau RAAP een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat goedgekeurd is door de regioarcheoloog. Door de resultaten van het archeologisch onderzoek zijn er zowel aanpassingen nodig bij de regels als de verbeelding.

Tevens is een paragraaf aan het bestemmingsplan toegevoegd met een toelichting op het participatietraject.

Ook is een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Deze zijn verwerkt in de Wijzigingenstaat als onderdeel van deze zienswijzennota "Ontwerpbestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Blankenburg 18-22".

2.4 Er heeft vooroverleg op basis van artikel 3.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

Artikel 3.3.1. van het Bro schrijft voor dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met instanties, zoals provincie en waterschap, die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Conform het door de provincie gehanteerde beleid is het plan voor vooroverleg verzonden aan provincie en waterschap. De provincie heeft in haar reactie aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling. Het waterschap heeft niet gereageerd op het plan.

3.1. Het kostenverhaal is anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, verzekerd.

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van deze overeenkomst hoeft er op grond van artikel 6.24 Wro geen exploitatieplan opgesteld te worden. De initiatiefnemer is met het sluiten van de overeenkomst verantwoordelijk voor alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van

de beoogde ontwikkeling. Naast het kostenverhaal regelt de overeenkomst ook de rechten en plichten van partijen, de termijnen en fasering die worden gehanteerd en alle overige zaken die betrekking hebben op de beoogde ontwikkeling.

Risico's

N.v.t.

Vervolgproces/communicatie/planning

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening wordt binnen zes weken na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan het raadsbesluit bekend gemaakt in GemeenteNieuws, het Gemeenteblad, op de gemeentelijke webpagina en op www.regelsofdekaart.nl geplaatst. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt tevens naar provincie Overijssel en waterschap Vechtstromen gestuurd.

Het vastgestelde bestemmingplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is afhankelijk van ingestelde beroepen en verzoeken tot voorlopige voorziening. Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Raadsinformatiebrief Herontwikkeling Blankenburg 18 en 20-22, 19 december 2023
2. Ingediende zienswijze
3. Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Blankenburg 18-22".
4. Bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Blankenburg 18-22"

Burgemeester en wethouders



mr. M.N.J. Broers
gemeentesecretaris



mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. datum. 18.12.2024



R. Meinen
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter