

Gemeente Haaksbergen

Ontwerp wijzigingsplan “Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat, wijziging locatie de Eik”



Zienswijzennota

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum: 24 maart 2021

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Beoordeling van de ingediende zienswijze.....	4
3. Conclusie	5

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 5 januari 2021 besloten het ontwerp wijzigingsplan “Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat, wijziging locatie de Eik” ter inzage te leggen.

Het plan omvat de wijziging van een agrarisch gebied naar een woonlocatie voor maximaal 25 woningen met bijbehorende (infrastructurele, water en groen) voorzieningen. In het geldende bestemmingsplan “Haaksbergen-Dorp Uitbreidingslocatie De Veldmaat” zijn voor de planlocatie wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die het mogelijk maken de agrarische bestemming te wijzigen om de ontwikkeling van een woonbuurt mogelijk te maken en een groenbestemming te realiseren.

Het ontwerp wijzigingsplan “Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat, wijziging locatie de Eik” inclusief bijbehorende bijlagen heeft met ingang van 15 januari 2021 tot en met 25 februari 2021 voor een periode van zes weken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode is er één schriftelijke zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. Daarbij is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2. Beoordeling van de ingediende zienswijze

Op 23 februari 2021 is er een zienswijze ingediend door reclamant. Deze is op 24 februari 2021 ontvangen door de gemeente. Dit is binnen de termijn van tervisielegging. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

a. Indiener geeft aan dat op basis van artikel 10.2.3 het mogelijk is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid WRO zone wijzigingsgebied 2 wanneer alle bij rechte toegestane bestemmingen in dit plan zijn gerealiseerd. Volgens indiener zijn ook de bestemmingen uit de WRO zone wijzigingsbevoegdheid 1 bij rechte toegestane bestemmingen. Wanneer deze niet worden gerealiseerd, wordt niet voldaan aan de wijzigingsregels.

In de Nota van Uitgangspunten ontwikkeling de Veldmaat (26 september 2007) en de Strategisch Beleidsnotitie Uitbreidingslocatie de Veldmaat (30 september 2008) is voor het perceel van indiener een bestemming voorzien als publieke ruimte. Dit is een integraal onderdeel van het gehele plan. Nu in het wijzigingsplan hier geen invulling aan wordt gegeven, is ook de wijziging in zone 2 naar woningbouw ongewenst en onrechtmatig. De wijzigingsbevoegdheden in beide zones dienen integraal en gelijktijdig te worden uitgewerkt.

b. Indiener verzoekt aan de gemeente om zijn perceel te verwerven en in te richten als publiek gebied, zoals in het moederplan uit 2010 is voorzien. Wanneer dit niet mogelijk is, is voor hem een alternatief om een woningbouwkavel te vestigen ter compensatie. Hierdoor wordt een goede en rechte afronding van de woonbebouwing gerealiseerd. Het perceel van indiener ligt in rechte lijn met de grens van de bestaande bebouwing aan de noordzijde tegen de bestaande wadi aan de Veldzichtweg.

Reactie gemeente

Ad a.

In het bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat welke op 7 juli 2010 is vastgesteld zijn twee WRO-zones wijzigingsgebieden opgenomen. Ter plaatse van de locatie waar nu woningbouw wordt ontwikkeld geldt de WRO-zone wijzigingsgebied 2, waarbij de agrarische bestemming gewijzigd kan worden in de bestemmingen Wonen, Tuin, Verkeer en Groen. Ten noorden van dit gebied, ter plaatse van onder meer het perceel van indiener is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (WRO-zone wijzigingsgebied 1), waar de agrarisch bestemming gewijzigd kan worden naar de bestemming Groen.

Het plan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, uitbreidingslocatie De Veldmaat. In artikel 10.2.3 onder a is bepaald dat Burgemeester en wethouders uitsluitend bevoegd zijn het plan te wijzigen indien de bestemmingen, zoals deze bij recht zijn toegestaan in dit plan, zijn gerealiseerd. Deze voorwaarde is opgenomen om de fasering in de woningbouw de waarborgen. De bestemmingen die bij recht zijn toegestaan, zijn de bestemmingen Wonen, Groen, Tuin, Agrarisch en Verkeer - Verblijf. Deze bestemmingen zijn inmiddels gerealiseerd. De eerste fase van de uitbreiding Veldmaat is afgerond. De bestemmingen die mogelijk gemaakt worden met een wijzigingsbevoegdheid zijn geen bij recht toegestane bestemmingen.

Er is destijds voor gekozen om het gebied niet bij recht te bestemmen, maar de ontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken vanwege de fasering ten behoeve van de woningbouw. Op basis van de Strategische beleidsnotitie uitbreidingslocatie De Veldmaat uit 2008 zou de locatie De Eik in de laatste fase van de uitbreiding Veldmaat ontwikkeld worden. Deze tweede fase is opgeknipt

in twee delen. De redenen dat er in het bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp uitbreidingslocatie De Veldmaat een aparte wijzigingsbevoegdheid voor Groen is opgenomen heeft meerdere redenen:

1. Door aan de noordzijde alleen Groen mogelijk te maken blijft bij de groenstructuur langs de Veldzichtweg behouden en wordt woningbouw in dit deel voorkomen;
2. De nabijgelegen autosloperij levert in verband met milieuzonering een beperking op voor woningbouw op korte afstand van het bedrijf. Groen is dan wel mogelijk.
3. Er was de verwachting dat, op basis van de globale plannen die er waren voor de bouw van de extra 30 woningen, niet alle groen- en watervoorzieningen binnen het gebied met WRO-zone wijzigingsgebied 2 gerealiseerd konden worden. Deze voorzieningen zouden dan in het aangrenzende deel gerealiseerd kunnen worden.

In het uiteindelijke wijzigingsplan worden nu geen 30, maar maximaal 25 woningen gerealiseerd. Doordat er minder woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk rekening mee is gehouden is er binnen het gebied zelf meer ruimte voor de groen- en watervoorzieningen. De waterberging kan niet volledig binnen de het plangebied gerealiseerd worden. Daarom wordt de wadi binnen de WRO-zone wijzigingsgebied 1 gerealiseerd en heeft deze een Groen-bestemming gekregen. Het overige deel waar de wijzigingsbevoegdheid op rust blijft ongewijzigd en maakt derhalve geen onderdeel uit van voorliggend wijzigingsplan. Hier blijft de agrarische bestemming gelden.

Het gaat hier om een wijzigingsbevoegdheid en geen verplichting om de agrarische gronden te bestemmen naar Groen. Burgemeester en wethouders mogen de bevoegdheid gebruiken maar zijn het niet verplicht.

Ad b.

Zoals onder a aangegeven is er geen verplichting om het gebied te bestemmen naar Groen. Het gaat hier om een bevoegdheid, waarbij het college beleidsvrijheid heeft. Het realiseren van een woningbouwkavel is op basis van de wijzigingsbevoegdheid "WRO-zone wijzigingsgebied 1" niet mogelijk. De geplande woningen in het plan De Eik vormen een logische afronding. De woningen sluiten ruimtelijk gezien aan bij de woningbouw uit de eerste fase en het groene karakter langs de Veldzichtweg wordt behouden.

3. Conclusie

De zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.