

RAADSBSLUIT**C02**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1005009	Scholten, Bertien	RU-REO	Jan Bron
ONDERWERP			
Vaststelling bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden			

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELo BESLUIT:**

1. in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden', dat deel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0073-0301, getekend op de ondergrond NL.IMRO.0164.BP0073.dgn) vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Aan de raad wordt voorgesteld een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor een deel van Broek Noord. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Kruisspin, Reimersdennenweg, Sprinkhaan, Bijenkorf, Duizendpoot, Ratelaar en Meester Molendijkweg. Het bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden is opgesteld om een andere, meer gevarieerde opzet van woningen in het plangebied mogelijk te maken. Zo zijn er naast vrijstaande woningen meer mogelijkheden voor aaneen gebouwde woningen. Ook zijn de reeds aanwezige woningen ingepast. Het ontwerp heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden zal na vaststelling gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELo,**DATUM 21-01-2014**

De griffier

De voorzitter

SAMENVATTING RAADSVORSTEL

ZAAKNUMMER 1005009	BEHANDELEND AMBTENAAR Scholten, Bertien	SECTOR RU-REO	PORT. HOUDER Jan Bron	AGENDANUMMER C02
ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden				

SAMENVATTING

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de behandeling van de zienswijzen en het bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de eerdere planvorming in Broek Noord en wordt voorzien in de ontwikkeling van woningbouw. Eveneens zijn in dit bestemmingsplan de bestaande woningen binnen de grenzen van het plangebied ingepast en als een gedetailleerde bestemming op de verbeelding aangeduid.

Het ontwerp bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden heeft van 21 augustus 2013 tot en met 1 oktober 2013 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden' wordt aangegeven op welke wijze met de zienswijzen dient te worden omgegaan. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Na besluitvorming in de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State.

RAADSVORSTEL

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1005009	Scholten, Bertien	RU-REO	Jan Bron
ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden			



PROGRAMMA/FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Kruisspin, Reimersdennenweg, Sprinkhaan, Bijenkorf, Duizendpoot, Ratelaar en Meester Molendijkweg. Bij de planvorming voor onderhavig plangebied is gebleken dat niet geheel voldaan kan worden aan het bestemmingsplan Hengelo Noord en het bestemmingsplan Hengelo Noord, Moerasgebied. Zo stelt het bestemmingsplan Hengelo Noord dat woningen met de voorgevel in de aan de straat gelegen bouwrens gebouwd dienen te worden, terwijl het bestemmingsplan Hengelo Noord, Moerasgebied onder andere stelt dat het aantal aaneen gebouwde woningen maximaal één mag bedragen. In het plangebied is echter sprake van een gevarieerde opzet waar niet iedere woning volledig met de voorgevel in de aan de straat gelegen bouwrens gebouwd is of zal worden. Ook dient de mogelijkheid te bestaan om in een deel van het plangebied meerdere aaneen gebouwde woningen te kunnen realiseren. Om ervoor te zorgen dat een dergelijke gevarieerde opzet in het plangebied gerealiseerd kan worden is dit bestemmingsplan opgesteld. Eveneens zijn in dit bestemmingsplan de bestaande woningen binnen de grenzen van het plangebied ingepast en als een gedetailleerde bestemming op de verbeelding aangeduid.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan

Het plangebied Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden maakt ruimtelijk gezien deel uit van het noordelijk deel van Het Broek. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de eerdere planvorming in Broek Noord en wordt voorzien in de ontwikkeling van woningbouw. Eveneens zijn in dit bestemmingsplan de bestaande woningen binnen de grenzen van het plangebied ingepast en als een gedetailleerde bestemming op de verbeelding aangeduid.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden heeft van 21 augustus 2013 tot en met 1 oktober 2013 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen - Ontwerp bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden' is de inhoud van de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. Een exemplaar van deze nota is bij de stukken gevoegd. In de nota wordt aangegeven op welke wijze met de zienswijzen dient te worden omgegaan. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden te wijzigen.

Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Broek Noord. Voor Broek Noord geldt een sluitende grondexploitatie, op 11 juni 2013 het laatst door de raad herzien.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid gaat het erom dat wordt vastgesteld, dat het ruimtegebruik - zoals uit onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid - past binnen de uitgangspunten, welke in de vigerende grondexploitatie zijn opgenomen. Bepalend is dat het ruimtegebruik zodanig dient te zijn, dat de geraamde opbrengsten op basis van het grondgebruik daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd en anderzijds, dat de openbare ruimte niet groter is dan in dezelfde grondexploitatie is voorzien. Dit laatste om te voorkomen dat, op basis van het ruimtebeslag, met het bouw- en woonrijp maken hogere dan voorziene uitgaven zijn gemoeid.

Het ruimtegebruik dat uit onderhavig bestemmingsplan kan worden afgeleid sluit niet aan bij het ruimtegebruik conform de grondexploitatie. Er is een verschil van circa 200 m². Financieel betekent dit een verslechtering van circa 60.000 euro. De grondexploitatie d.d. 01-01-2013 heeft een contante waarde van 65.357 euro. Hierdoor is er nog steeds sprake van een sluitende grondexploitatie, waarmee de economische uitvoerbaarheid van dit plan is aangetoond.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t.

HEEFT DE RAAD NOG MEER INFORMATIE NODIG OM TOT EEN AFGEWOGEN BESLUIT TE KUNNEN KOMEN?

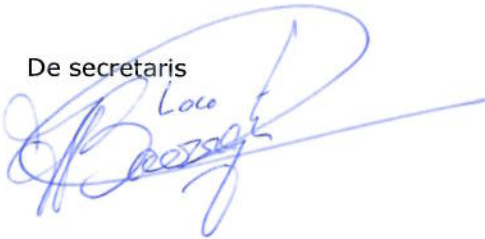
N.v.t.

BIJLAGE(N)

- Bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden (met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0073-0301), bestaande uit toelichting, regels en verbeelding
- Nota zienswijzen – Ontwerp bestemmingsplan Broek Noord, Noordelijke rand en woonvelden
- Raadsbesluit
- Meeloopformulier

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HENGELO,

De secretaris

Loos


De burgemeester

