

De raad van de gemeente Twenterand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De zienswijzennota vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.202110BPDHPH-vas1, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1700.202110BPDHPH-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als vermeld in de onder a genoemde zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Vriezenveen,

30 MEI 2023

De raad voornoemd,
de griffier,

drs. R.J.M. Ros

de voorzitter,

Mr. J.C.F. Broekhuizen

Nr.
Vriezenveen,

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan "Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp".

BESLISPUNTEN

1. De zienswijzennota vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.202110BPDHPH-vas1, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1700.202110BPDHPH-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als vermeld in de onder a genoemde zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING

Het onbebouwde perceel op de hoek Blesdijk – De Wemekamp te Den Ham was in eigendom van de gemeente en jarenlang gereserveerd voor de uitbreiding van het ernaast staande gezondheidscentrum. De eigenaar van dit gezondheidscentrum is de grond te koop aangeboden, maar er is van dit aanbod geen gebruik gemaakt. Daarna is de grond verkocht aan initiatiefnemer van voorliggend plan, die er twaalf appartementen (vier per laag) met bijbehorende voorzieningen wil bouwen.

BEOOGD EFFECT

Dit verzoek valt onder de doelenboom 'Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening'. Door in te stemmen met dit voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een ruimtelijke plan gefaciliteerd. Daarnaast draagt dit initiatief bij aan het doel 'Leefbare kernen en buitengebied' omdat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

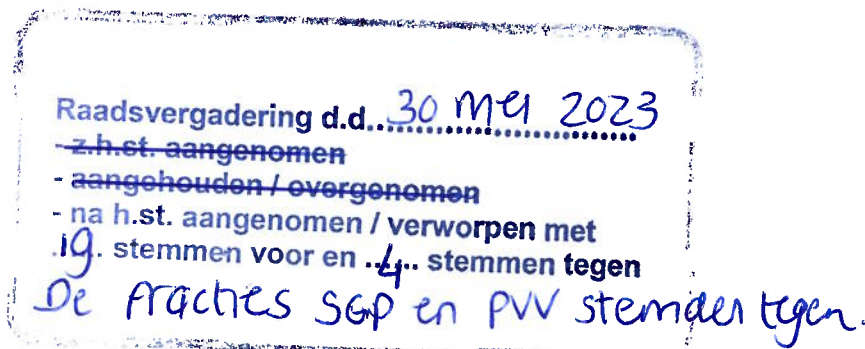
ARGUMENTEN

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de formele terinzagelegging twee zienswijzen ontvangen, waarvan één vroegtijdig als voorloper op een daarna binnen bovengenoemde periode ingediende zienswijze. In de bijgevoegde zienswijzennota wordt ingegaan op de zienswijzen en de mate waarin deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt verwezen naar de zienswijzennota "Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp".

Op 7 februari 2023 is een eerdere versie van ditzelfde plan door de raad besproken. De uitkomst daarvan is dat het plan eerst nog met de school CBS De Smithhoek en Vereniging van eigenaars Brinkstede (VVE) besproken moet worden, waarna men graag een aangepast voorstel tegemoet ziet. Inmiddels hebben die gesprekken plaatsgevonden.

Het schoolplein voldoet qua omvang ruimschoots aan de gangbare normen. Desondanks is afgesproken dat de gemeente onderzoekt of het schoolplein kan worden vergroot op een andere locatie dan ter plaatse van het geplande appartementencomplex. De VVE wenst vooral een lager



gebouw: twee lagen in plaats van drie. Tegenover die wens (en dat van de school) staat een grote behoefte aan woningbouw in Den Ham, vooral ook in gestapelde vorm. Het plangebied betreft de laatste braakliggende grond in dit deel van een nieuwe wijk, wat altijd is bedoeld voor bebouwing. Het gebouw past goed in de stedenbouwkundige structuur, waarbij qua situering, vorm en detail goed rekening is gehouden met omliggende belangen. Drie lagen is passend op deze zichtlocatie, mede vanwege de centrale plek in de wijk en het overgelegen gebouw dat ook deels drie lagen is. De doelgroep is senioren, voor wie alles bij voorkeur gelijkvloers moet zijn. Bij gestapelde bouw is dan een lift nodig, waarvoor een gebouw bij vier woningen per laag tenminste drie lagen moet hebben om rendabel gerealiseerd te kunnen worden.

Het voorgaande heeft er niet toe geleid dat het bestemmingsplan verder wordt aangepast. Wel is in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere belangenafweging opgenomen (par. 9.4) die grotendeels overeenkomt met het bovenstaande. Ook de zienswijzennota is op dit punt aangepast.

1.2 Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Woonvisie. In Den Ham is behoefte aan meer woningen voor senioren en er is relatief weinig gestapelde bouw. Onderhavig plan voorziet in deze behoefte.

1.3 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan is zorgvuldig ruimtelijk afgewogen, waarbij de van belang zijnde aspecten voldoende zijn onderzocht en ook is gekeken naar noodzaak en de belangen van derden. Het terrein maakt geen deel uit van de gemeentelijke groenstructuur, vervult geen belangrijke rol voor andere doeleinden en het plan heeft een vergelijkbare hoogte en omvang als diverse andere gebouwen in de omgeving.

1.4 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bij de verkoop van de grond is bepaald dat de gemeente de vergoeding van eventuele planschade (indien daar om wordt verzocht) voor haar rekening neemt. Dit is verdisconteerd in de overeengekomen prijs. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

2.1 Vaststelling in de raadsvergadering van 30 mei 2023 is wenselijk.

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Deze termijn is ruimschoots overschreden. Overigens betreft dit een termijn van orde. Aan initiatiefnemer is aangegeven dat het de bedoeling is dat het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 30 mei 2023 wordt behandeld.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er kan beroep worden ingediend.

Zoals bij elke gerechtelijke procedure staat de uitkomst op voorhand niet vast.

UITVOERING

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad, in "InTwenterand" van de Toren van Twenterand en op de website van de gemeente Twenterand. Als gevolg van recente voor de praktijk ingrijpende uitspraken van de hoogste bestuursrechter kan in dit geval een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar verwachting zal de wetgever binnen afzienbare termijn met een wetswijziging komen. De uitspraken zijn een tijdelijke oplossing voor de praktijk.

FINANCIËN

De kosten voor het gehele proces, van bestemmingsplan tot vergunningverlening komt voor risico en rekening van de gemeente. Dit is overeengekomen bij de verkoop van de grond aan initiatiefnemer en als zodanig verdisconteerd in de overeengekomen prijs.

COMMUNICATIE

Het vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van de uiteindelijke besluitvorming.

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris,

de burgemeester,



P.F.G. Rossen



mr. J.C.F. Broekhuizen



ChristenUnie



Raadsvergadering d.d. 30 mei 2023
- z.h.st. aangenomen
- aangehouden / overgenomen
- na h.st. aangenomen / verworpen met
15. stemmen voor en 8. stemmen tegen
CDA, SGP en PVV stemmen tegen

Mos

De fracties
stemmen tegen

Motie: Groene inclusieve speelruimte omgeving Brede School Den Ham

De raad van de gemeente Twenterand in vergadering bijeen op dinsdag 7 februari 2023 behandelend agendapunt 11 'Vaststellen bestemmingsplan Den Ham PH de Blesdijk – Wemekamp'

* 30 mei

Constateernde dat:

- het braakliggend terrein de Blesdijk – Wemekamp tot 2021 gereserveerd was voor uitbreiding Gezondheidscentrum.
- het braakliggend terrein in de afgelopen jaren is gebruikt als speelveld door cb De Smithoek.

Overwegende dat:

- het college op 25 mei 2021 tijdens een 'Bijeenkomst gebiedsontwikkeling Roelofsbrink' onder meer kenbaar heeft gemaakt dit gebied te willen herontwikkelen, vanwege onder meer vrijkomen pand Roelofs, ten Noorden van de Brede School.
- cb De Smithoek te krappe (groene) speelruimte heeft voor haar leerlingenpopulatie.
- in het Coalitieakkoord GBT/CU 2022-2026 is te lezen: "We willen werk maken van een gemeente, waarin iedereen mee kan doen, ook als je een beperking hebt."
 - In elke kern een inclusieve speeltuin, waar ook kinderen met een beperking kunnen spelen.
 - Schoolpleinen zijn zoveel mogelijk buitenspeelplaatsen, zodat ze na schooltijd ook gebruikt kunnen worden. Bovendien worden ze ingericht als groene speelpleinen."

Verzoekt het college:

1. De gebiedsontwikkeling Roelofsbrink vorm te geven en te realiseren samen met cb De Smithoek, omwonenden en andere eventuele belanghebbenden. Hierin worden de volgende aspecten meegenomen: inclusieve speelruimte/-tuin, openbaar, veiligheid, verkeer en groen.
2. De gebiedsontwikkeling Roelofsbrink zodanig vorm te geven dat de realisatie in tweeën geknipt kan worden, zodat het één niet afhankelijk is van het ander. De gemeenteraad voor de Kadernota 2024 te informeren over de dan overeengestemde contouren van de gebiedsontwikkeling. * kerstdagen 2023
3. Eveneens vóór de Kadernota 2024 te komen met een concrete tijdsplanning voor de herontwikkeling van het gebied 'Roelofsbrink', waarbij de omschreven aspecten onder punt 1 worden aangegeven. Dit met als doel om cb De Smithoek, omwonenden en inwoners van Den Ham een punt op de horizon te bieden betreffende de herontwikkeling van dit gebied en speelruimte voor De Smithoek.
4. Er voor zorg te dragen dat zo lang het terrein de Blesdijk – Wemekamp braakliggend is, dit terrein tijdelijk gebruikt mag worden als speelruimte voor cb De Smithoek.

En gaat over tot de orde van de dag.

Vriezenveen, dinsdag 7 februari 2023

30 mei

Namens,

GBT - M. J. A. Elzinga

ChristenUnie - M. van Abbema

PvdA/GroenLinks - S. Reusken

VVD - E. Kobes