

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Goor-Noord"

Vergadering: 31 mei 2016

Agendapunt: 10

Registratienummer: 587401

2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om een verklaring van geen bezwaar tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 31 mei 2016.

De raad van Hof van Twente,
de griffier, de voorzitter,

mr. A. Venema

drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Goor-Noord" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.GOXGoorNoord-VS10, een en ander conform de zienswijzennotitie;



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan “Goor-Noord”

Gemeente Hof van Twente.

28 maart 2016

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Goor-Noord" heeft met ingang van 14 januari 2016 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

1. Appellant 1

(gedateerd op 15 februari 2016, ingekomen 16 februari 2016, nummer 0579607)

2. Appellant 2

(gedateerd op 22 februari 2016, ingekomen 22 februari 2016, nummer 0580381)

3. Appellant 3

(gedateerd op 24 februari 2016, ingekomen 25 februari 2016, nummer 0580989)

Hieronder treft u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen aan evenals de gemeentelijke reactie daarop.

1) Appellant 1

Weergave zienswijze

Verzocht wordt om de locatie van de bedrijfswoning op het perceel nummer 6296 te verplaatsen naar het perceel nummer 5909, zoals dat is aangegeven op een bijgaande situatieschets.

Gemeentelijke reactie

Het verplaatsen van de locatie van de bedrijfswoning heeft geen negatieve gevolgen voor de naastgelegen bedrijven. De naastgelegen bedrijven moeten n.l. bij hun bedrijfsvoering al rekening houden met de reeds aanwezige burgerwoningen. Het verzoek kan dan ook worden ingewilligd. Wel zal dan, om de bouw van een extra (2^e) bedrijfswoning te voorkomen, aan regel 6.2.2 onder d. moeten worden toegevoegd: "per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan".

De zienswijze wordt wel overgenomen.

2) Appellant 2

Weergave zienswijze

- a) Voor het TSB-terrein is grotendeels de bestemming "bedrijventerrein" opgenomen, terwijl dit terrein blijkens de Structuurvisie "Goor 2025" voor herontwikkeling met woningbouw en/of andere functies is bedoeld. Van belang is hierbij dat de ambitie om woningen te realiseren voortvloeit uit een gesloten ontwikkelovereenkomst met de (voormalige) gemeente Goor d.d. 8 november 2000. Thans is een concept-overeenkomst d.d. 8 november 2013 voorhanden waarover gesprekken worden gevoerd.*
- b) Men is verbaast te lezen dat wordt gesproken van herontwikkeling met potenties die samen zouden hangen met de industriële geschiedenis, die nog aanwezig zou zijn in de bedrijfsgebouwen, structuren en karakteristieke gebouwen. Deze geschiedenis zou de identiteitsdrager vormen. De Stichting Historisch Goor heeft al vastgesteld dat er geen sprake is van te behouden historische waarde.*

- c) *Het stedenbouwkundig plan is in december 2010 aan de raad voorgelegd en werd daar positief ontvangen. Sinds dat moment zijn er geen inzichten bekend die een sterker accent op de historisch elementen van het terrein rechtvaardigen. Er is dus geen reden om in de toelichting het accent te leggen op de industriële geschiedenis die nog aanwezig zou zijn in de gebouwen of de structuren van het terrein.*
- d) *Men is verbaast dat in de toelichting een accent wordt gelegd op de verbinding van verschillende groenstructuren door Goor. Gewezen wordt op de gemaakte afspraak dat tenminste 65 % van de gronden uitgeefbaar zullen zijn voor woningbouw (en/of andere functies).*
- e) *Verzocht wordt de toelichting in die zin te wijzigen dat duidelijk wordt benoemd dat het de bedoeling is om het TSB-terrein binnen de planperiode van tien jaar om te vormen ten behoeve van woningbouw en aanverwante functies. In dit verband wordt gewezen op de Structuurvisie 2025 en de gesloten overeenkomst, evenals op de vergaande onderhandelingen die hierover worden gevoerd.*

Gemeentelijke reactie

- a) *Zoals ook in de zienswijze aangegeven zal het TSB-terrein te zijner tijd worden herontwikkeld. Hoe dat exact vorm zal krijgen is nog niet bekend. Ook zal onderzoek moeten uitwijzen hoeveel en welk soort woningen in Goor nog nodig zijn. Met betrekking tot de overeenkomst d.d. 18 december 2000 merken wij op dat deze per 1-1-2015 is beëindigd. Ten aanzien van de overeenkomst d.d. 8 november 2013 moet worden gesteld dat hier sprake is van een concept en dat er over dat concept geen gesprekken worden gevoerd. Er bestaat dus geen overeenkomst.*
- b) *Zoals aangegeven heeft de Stichting Historisch Goor inderdaad aangegeven dat er geen sprake is van te behouden historische waarde. Wel werd na onderzoek geconstateerd dat er een aantal elementen behouden zouden kunnen worden. Ook werd aangegeven dat getracht zal worden om die elementen en enkele onderdelen op te nemen in de plannen. Met het gestelde in de toelichting is niets anders dan het vorenstaande bedoeld.*
- c) *Zoals gesteld onder punt b wordt het accent niet gelegd op het behoud van de industriële geschiedenis van Goor en gaat het slechts om elementen. Ook staat in de toelichting dat bij de herontwikkeling gedacht kan worden aan het realiseren van een gemengd woon (-en werk)gebied waar alle potenties van Goor zichtbaar zijn. Van een verplichting is dan ook zeker geen sprake.*
- d) *In de beëindigde ontwikkelovereenkomst (zie a) was geen percentage van 65 % opgenomen. De andere overeenkomst is nooit tot stand gekomen.*
- e) *Of binnen een termijn van 10 jaar de plannen tot uitvoering zullen komen is op dit moment nog de vraag. Een en ander is onder andere afhankelijk van de vraag hoe zich de behoefte aan woningen zal ontwikkelen.*

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3) Appellant 3.

Weergave zienswijze

Verzocht wordt om diverse redenen (o.a. oude toezeggingen) de voor het perceel sectie A, nummer 3090 opgenomen agrarische bestemming om te zetten in een bedrijfsmatige bestemming.

Gemeentelijke reactie

Het betreffende perceel werd in november 1999 aangekocht. In de koopovereenkomst is opgenomen dat een aanvullende koopprijs zal worden voldaan, zodra de agrarische bestemming zou zijn gewijzigd in een bedrijfsmatige bestemming.

Bij brief van 18 januari 2000, verzonden 27 maart 2000 deelde het hoofd van de afdeling bouw- en milieuzaken, namens het college van Goor mede dat men in principe bereid

was vrijstelling (art. 19 WRO) te verlenen van het geldende bestemmingsplan om de bouw van bedrijfspanden op de kavel mogelijk te maken. Naast een aantal genoemde voorwaarden wordt opgemerkt dat er van wordt uitgegaan dat de ondergrond van een geprojecteerde nieuwe weg te zijner tijd “om niet” aan de gemeente zou worden overgedragen. Daarbij werd nog aangegeven dat indien de weg in overleg met de gemeente wordt aangelegd, zij bereid is een bijdrage in de aanlegkosten te overwegen. Vervolgens is aan het vorenstaande geen verdere uitwerking gegeven en werd ook geen verzoek om vergunning t.b.v. de vrijstellingsprocedure ingediend.

Eind 2003 en begin 2004 vonden diverse gesprekken plaats inzake de gronden aan de Entersestraat.

Destijds werd in het kader van strategische grondaankopen, de bereidheid uitgesproken (behoudens de goedkeuring door de gemeenteraad) om de gronden aan te kopen.

Ook werd in een brief d.d. 27 januari 2004 (verzonden 15 april 2004) aangegeven dat gezien de ontwikkeling van het bedrijventerrein Zenkeldamshoek het niet aannemelijk en noodzakelijk is dat het onderhavige perceel op korte termijn een bestemming als bedrijventerrein zal krijgen.

In de tussentijd is de werkelijke situatie gewijzigd en is de uitgifte van kavels enorm vertraagd en zijn mede gezien de geringe behoefte nog voldoende kavels beschikbaar.

Bedrijventerreinenvisie

In de “Bedrijventerreinenvisie 2011-2021 gemeente Hof van Twente” is aangegeven dat de gemeente in haar beleid de SER-ladder zal toepassen. Op basis van die SER-ladder moet de gemeente eerst naar de bestaande capaciteit kijken en dan naar ruimtewinst door herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Vervolgens kan pas daarna, indien echt noodzakelijk een nieuwe terrein/locatie worden ontwikkeld.

Huidige situatie

Thans, circa 15 jaar na aankoop wordt dus verzocht om alsnog de bestemming “bedrijven” voor de locatie op te nemen.

Sinds die tijd is er qua uitgifte van kavels (c.q. de behoefte) veel veranderd.

Uit onderzoek is gebleken dat alle opstallen op de naastgelegen bedrijfslocatie langs de Entersestraat (plantenkwekerij) zijn gesloopt. Ook deze kavel wacht nog op een nieuwe investeerder/gebruiker. Bovendien zijn op geringe afstand voldoende kavels op het bedrijventerrein Zenkeldamshoek, beschikbaar. Invulling van deze locaties op Zenkeldamshoek heeft voor de gemeente prioriteit.

Structuurvisie Goor 2025

In de structuurvisie Goor 2025 (vastgesteld op 18 juni 2013) is op de visiekaart aangegeven dat voor de betreffende grond sprake is van het “behouden van de landschappelijke kwaliteiten”.

De door verzoeker gewenste bestemmingswijziging is daarmee strijdig met de structuurvisie en zal ten koste gaan van de gewenste landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Omdat, zoals bekend op dit moment voldoende grond beschikbaar is (Zenkeldamshoek), is uitbreiding van de beschikbare bedrijfslocaties niet wenselijk en noodzakelijk.

Het is bovendien zeer aannemelijk dat een dergelijke aanpassing van de bestemming door de provincie niet geaccepteerd zal worden omdat sprake is van een nieuwe locatie en door de provincie ook de SER-ladder wordt toegepast.

Actualiseringsplan Goor-Noord

Betrokkene is aangegeven dat sprake is van een actualiseringsplan waarbij i.v.m. bezwaar en beroep geen grote nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.