

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "De Marke III fase 3, Hengevelde"
Datum collegebesluit	19 november 2024
Zaaknummer	788375
Portefeuillehouder	J. Rohaan-Vlijm E. Scheperman
Medewerker	Achtereekte, V. (Vincent)

Doel

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "De Marke III fase 3, Hengevelde"

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "De Marke III fase 3, Hengevelde" gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.HEXDeMarkelllfase3-VS10.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'De Marke III - Hengevelde' vast te stellen
3. De 'Zienswijzenbeantwoording De Marke III, fase 3, Hengevelde' vaststellen.
4. Aan Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling van de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

U treft een bestemmingsplanherziening aan voor de laatste fase van de Marke III in Hengevelde; fase 3.

De Marke III fase 3 maakt onderdeel uit van een groter ontwikkelingsgebied waar verschillende ruimtelijke ontwikkelingen plaats gevonden hebben. Het betreft de ontwikkeling van twee 'lobben' aan de westzijde van fase 3. Oorspronkelijk waren hier vrije kavels beoogd. Echter is de vraag naar betaalbare woningen voor starters en ouderen groot in Hengevelde. Het gewenste programma bestaat uit starterswoningen en levensloopbestendige woningen voor een woningbouwcorporatie. De lobben zijn aan alle zijdes omgeven door openbaar gebied en direct zichtbaar vanaf de hoofdentree naar de nieuwe buurt vanaf de Janninksweg. De woningen zijn met de voorkanten gericht op de wadi en de entree van de wijk. In de noordelijke lob bevinden zich levensloopbestendige woningen, waarvan de rijwoningen voor de woningcorporatie zijn. Twee seniorenwoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein (aan de Fluttert). Deze woningen zijn één laag met kap. Rondom is een voetpad toegevoegd voor de verbinding met de omgeving en een goede route van woning naar de parkeergelegenheid. Aan de Bolscher is ruimte voor een groene berm met bomen. De zuidelijke lob is qua vorm licht aangepast om de beoogde diepte voor de kavels van starterswoningen te realiseren. Deze woningen zijn twee lagen met kap. Een voetpad rondom zorgt ook hier voor de verbinding met de omgeving en een goede route van woning naar de parkeergelegenheid. Parkeren is in parkeerkoffers binnen de lobben opgelost. Door hagen rondom de parkeerplaatsen en bomen krijgen de parkeerplaatsen een groene uitstraling.

Naast de wijzigingen aan het bestemmingsplan voor de te realiseren woningen uit het stedenbouwkundig plan worden de bestaande enkelbestemmingen 'Woongebied - 1' en de bijbehorende bouwvlakken uitgebreid van een drietal woningen aan de Bomhof. Door de uitbreiding worden de bouwvlakken van Bomhof 45 a en b beide één meter verbreed en voor de woning aan Bomhof 47 worden door de uitbreiding van het bouwvlak bijgebouwen toegestaan. Tevens wordt in de aanwezige groenbestemming aan de achterzijde van het perceel van Bomhof 47 een aanduiding opgenomen zodat de zonnepanelen zijn toegestaan.

Gedeputeerde Staten van Overijssel

Bij een gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 van de Wet Ruimtelijke ordening geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. Door Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro, kan na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd worden conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de termijn van zes weken niet afgewacht te worden. Het doel hiervan is om de vervolgprocedure te versnellen zodat niet langer dan noodzakelijk gewacht hoeft te worden om het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit wordt bij een gewijzigde vaststelling altijd gedaan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 november 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er drie zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht. Twee reacties zagen op de wijzigingen aan de Bomhof; één wijziging voorzag op de geluidssituatie rondom de nieuwe woningen in fase 3. De zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop is weergegeven in de bijgevoegde zienswijzenbeantwoording. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zijn er wijzigingen doorgevoerd in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan, en wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan. Deze aanpassingen staan allemaal benoemd in de zienswijzenbeantwoording. Het bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

Het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan 'De Marke III - Hengevelde' is aangepast naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp voor fase 3. Het beeldkwaliteitsplan bevat spelregels en richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente in de nieuwe woonwijk nastreeft. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota Hof van Twente.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische objecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO.1735.HEXDeMarkellIIfase3-VS10.

Exploitatieplan

Wij stellen u voor om geen exploitatieplan vast te laten stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het grootste deel van het plangebied is in eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente ontwikkeld. De gemeente heeft een exploitatieopzet gemaakt en voldoende middelen gereserveerd om tot uitvoering over te kunnen gaan. Op basis van een voorlopige exploitatieopzet voor dit plan kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is. De definitieve exploitatieopzet zal na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op basis van een voorlopig ontwerp aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Risico's

Er is sprake van procedure risico's (beroep) zoals deze bij elke bestemmingsplanherziening gelden.

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

Nadat de verklaring van de provincie is ontvangen wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

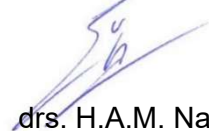
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Het raadsbesluit zal ook naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gestuurd zodat zij ook het beroep kunnen afhandelen.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



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

Bijlage(n)

1. VS_De Marke III fase 3, Hengevelde_01_Verbeelding.pdf
2. VS_De Marke III fase 3, Hengevelde_02_Toelichting.pdf
3. VS_De Marke III fase 3, Hengevelde_03_Bijlagen bij toelichting.pdf
4. VS_De Marke III fase 3, Hengevelde_04_Regels.pdf
5. VS_De Marke III fase 3, Hengevelde_05_Bijlage bij regels.pdf
6. VS_De Marke III fase 3, Hengevelde_06_Beeldkwaliteitsplan.pdf
7. VS_De Marke III fase 3, Hengevelde_07_Zienswijzenbeantwoording.pdf

Raadsbesluit

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "De Marke III fase 3, Hengevelde"
Zaaknummer	788375
Vergadering	17 december 2024

De raad van de gemeente Hof van Twente;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. het bestemmingsplan "De Marke III fase 3, Hengevelde" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.HEXDeMarkelllfase3-VS10;
2. het beeldkwaliteitsplan 'De Marke III - Hengevelde' vast te stellen;
3. de 'Zienswijzenbeantwoording De Marke III, fase 3, Hengevelde' vast te stellen;
4. aan Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling van de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hof van Twente d.d. 17 december 2024.

De raad van Hof van Twente,
de griffier,

H.M. Meerman

de voorzitter,

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