

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

9 juli 2014

nr.

Onderwerp:

Bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, deelplan De Els, partiële herziening woningbouwlocatie De Greune"

Voorstel:

- 1a. De reactienota 'zienswijzen bestemmingsplan woningbouwlocatie De Greune' vast te stellen
- 1b. Het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, deelplan De Els, partiële herziening woningbouwlocatie De Greune" gewijzigd vast te stellen
- 1c. Geen exploitatieplan voor het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen
2. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen

Inleiding / aanleiding

In september 2012 is de gewijzigde stedenbouwkundige opzet voor de herontwikkeling van de hoek Hengelsestraat – Veldmaterstraat (bekend als woningbouwlocatie De Greune) akkoord bevonden door de gemeenteraad. Tevens is toen besloten om de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan op te starten. Het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorend ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben van 22 maart 2013 tot en met 2 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn verwerkt in een aparte reactienota zienswijzen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft geen zienswijzen opgeleverd, waardoor dit ongewijzigd zou kunnen blijven. Op verzoek van de ontwikkelaar hebben er echter diverse overleggen plaatsgevonden met het adviesbureau en de stedenbouwkundige van de gemeente om het beeldkwaliteitsplan korter en leesbaarder te maken. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarom in gewijzigde vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Wro

Awb

Structuurvisie 2030

Argumenten

- 1a.1 *De twee ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te laten stellen*

Er zijn twee zienswijzen ingediend, door de provincie en het waterschap. De zienswijze van de provincie heeft geleid tot een nadere uitwerking / onderbouwing van de woningaantallen. Dit resulteert in een tekstuele wijziging van de toelichting door de toevoeging van paragraaf 4.3.6. De zienswijze van het waterschap heeft geleid tot een meer inhoudelijke wijziging van het plan, hetgeen resulteert in een wijziging van de toelichting bij paragraaf 5.8, de bijlage van de watertoets en van enkele onderdelen van de verbeelding en de regels. De wijzigingen die zijn aangebracht aan het bestemmingsplan staan vermeld in de bijgevoegde reactienota 'zienswijzen bestemmingsplan woningbouwlocatie De Greune'.

- 1b.1** *Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van deze locatie tot woningbouwlocatie mogelijk*
 Voor de beoogde ontwikkeling van circa 40 grondgebonden woningen is het noodzakelijk om de huidige bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.
- 1c.1** *Een exploitatieplan is in dit geval niet noodzakelijk*
 Artikel 6.12.2.a van de Wro schrijft voor dat een exploitatieplan niet nodig is indien het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het kader van het onderhavig bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst afgesloten met de eigenaar van de grond. Daarin is het gemeentelijk kostenverhaal opgenomen, waardoor een exploitatieplan niet nodig is.
- 2.1** *Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de beeldkwaliteitseisen uit de welstandsnota en specifiek van toepassing op het onderhavige plangebied*
 Met het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven welke beeldkwaliteitseisen gaan gelden in het onderhavige plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is specifiek opgesteld voor dit plangebied en vormt een aanvulling op de welstandsnota.
- 2.2** *Er is geen zienswijze ingediend op het beeldkwaliteitsplan, maar de ontwikkelaar heeft om ambtshalve wijzigingen verzocht*
 Het beeldkwaliteitsplan kan wegens het uitblijven van zienswijzen in principe ongewijzigd worden vastgesteld. Er is geen (directe) aanleiding om het ontwerp aan te passen. De ontwikkelaar heeft echter verzocht om in overleg met het adviesbureau en de gemeentelijke stedenbouwkundige te komen tot aanpassingen die het beeldkwaliteitsplan korter en leesbaarder maken. De welstandscommissie heeft aangegeven met de aanpassingen in te kunnen stemmen. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan is bovendien korter, leesbaarder en inhoudelijk beter dan het ontwerp beeldkwaliteitsplan was. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarom nu toch in gewijzigde vorm ter vaststelling aangeboden.

Risico's

Niet van toepassing

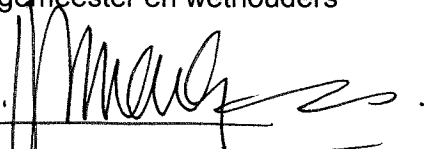
Planning / Procedure

Aangezien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, moet het na vaststelling allereerst aan de provincie worden aangeboden voordat het gepubliceerd mag worden. De provincie krijgt gedurende maximaal zes weken de gelegenheid om te reageren op de gewijzigde onderdelen. Zodra de provincie heeft gereageerd of na verstrijking van de reactietermijn, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd en volgt terinzagelegging met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

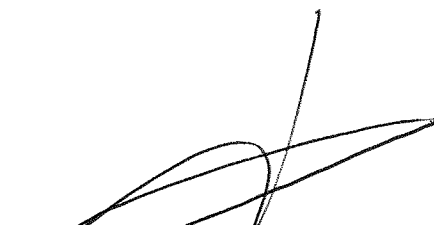
Bijlage(n):

- **fysiek, ter inzage:** Bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, deelplan De Els, partiële herziening woningbouwlocatie De Greune"
 Beeldkwaliteitsplan woningbouwlocatie "De Greune - Haaksbergen"
 - **digitaal:** Reactienota zienswijzen "bestemmingsplan woningbouwlocatie De Greune"
 Zienswijze van de provincie d.d. 3 april 2013
 Zienswijze van het waterschap d.d. 26 april 2013
-

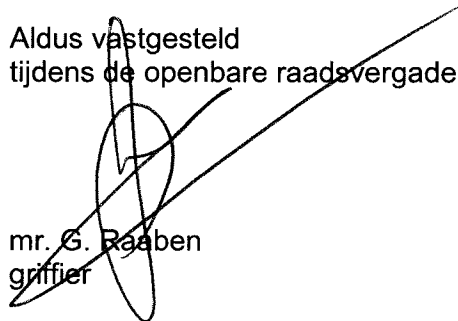
Burgemeester en wethouders

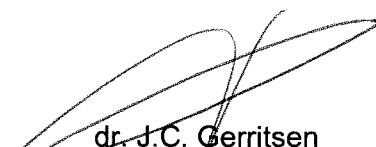
1.0. 

M.E. Kragting-de Groot
loco-secretaris


dr. J.C. Gerritsen
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 9 juli 2014


mr. G. Raaben
griffier


dr. J.C. Gerritsen
burgemeester