

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 25 mei 2022

nr.

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76" (NL.IMRO.0158.BP1178-0003).

Voorstel:

1. De nota van zienswijzen vaststellen die als bijlage is toegevoegd. In deze nota wordt een beoordeling gegeven van de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76".
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76". (NL.IMRO.0158.BP1178-0003) ongewijzigd vaststellen. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van de dorpsrand met betrekking tot de locatie van het tankstation met bedrijfsgebouwen gevestigd aan de Enschedesestraat.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Herontwikkeling dorpsrand Haaksbergen" ongewijzigd vaststellen dat als uitwerking van het stedenbouwkundig plan is opgesteld (dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd).
4. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wro vaststellen.

Inleiding / aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76" ziet op de herontwikkeling van een tankstation met verschillende bedrijfshallen ten oosten van de kern Haaksbergen. Het plangebied bestaat uit een noordelijk deel dat reeds met bedrijfsgebouwen bebouwd is en een zuidelijk deel dat onbebouwd is en een agrarische functie heeft. Met dit plan wordt ingezet op het bereiken van een goede en groene afronding van het dorp. Het plangebied is gelegen aan één van de entrees van het dorp.

Voorontwerp (inspraak)

Op 25 mei 2021 heeft het college kennisgenomen van het voorontwerpplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76" en het beeldkwaliteitsplan "Herontwikkeling dorpsrand Haaksbergen". De vorengenoemde stukken zijn daarna met ingang van 4 juni 2021 voor een periode van vier weken voor de inspraak ter inzage gelegd. Ook is het vooroverleg met de (wettelijke) overleginstanties als de provincie Overijssel en het waterschap opgestart. Er zijn op het voorontwerp meerdere inspraakreacties ingediend. Deze reacties hebben aanleiding gegeven het plan op onderdelen aan te passen. Voor de aangebrachte wijzigingen verwijzen wij kortheidshalve naar ons besluit van 21 september 2021 dat als bijlage is toegevoegd.

Ontwerp (zienswijze)

Het college heeft op 21 september 2021 besloten het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76" ter inzage te leggen met de mogelijkheid hierop zienswijzen in te dienen. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan. Omdat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld ten gevolge van wegverkeerslawaaai is gelijktijdig een procedure voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder opgestart. De stukken hebben daartoe van 1 oktober 2021 tot en met donderdag 11 november 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De op het plan

ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling aan uw gemeenteraad aan te bieden. Wel zijn er tekstuele aanpassingen aangebracht en is de stikstofberekening geactualiseerd vanwege de nieuwe rekenmethodiek die zeer recentelijk is geïntroduceerd.

Vaststelling (beroepsprocedure)

Na de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is het vaststellen van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad de volgende wettelijk voorgeschreven stap in de procedure. Met dit voorstel adviseren wij u het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76" en het beeldkwaliteitsplan "Herontwikkeling dorpsrand Haaksbergen" ongewijzigd vast te stellen.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Besluit omgevingsrecht (Bor)
Wet Geluidhinder

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie
Omgevingsverordening

Gemeente Haaksbergen

Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 5 maart 2014

"Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 november 2017

Argumenten

1.1 *Voordat een plan kan worden vastgesteld dient eerst een besluit te worden genomen op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding de procedure stop te zetten en er is ook geen reden het plan gewijzigd vast te stellen. Er zijn wel een aantal tekstuele aanpassingen aangebracht.*

Er zijn zes zienswijzen ingediend. De bijgevoegde zienswijzennota bevat een samenvatting van de ingediende zienswijzen en zijn voorzien van een inhoudelijke beoordeling en een conclusie. De strekking van de zienswijzen richt zich in hoofdzaak op het thans onbebouwde deel van het plangebied. Er wordt met klem gevraagd het weiland onbebouwd te laten. Het voorliggende plan voorziet hier evenwel niet in. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor het aanbrengen van een aantal tekstuele aanpassingen in het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan. Er vinden geen wijzigingen plaats in de planregels en de verbeelding. Om die reden kan het bestemmingsplan daarom ook ongewijzigd worden vastgesteld. Wij zijn van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen (met uitzondering van een aantal tekstuele aanpassingen) en vinden dan ook dat het plan ongewijzigd ter vaststelling aan uw gemeenteraad kan worden aangeboden. Voor een volledige beoordeling van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage is toegevoegd. Hierin is ook terug te lezen welke tekstuele aanpassingen zijn aangebracht.

Door de initiatiefnemer is een uiteenzetting gegeven van de verschillende contactmomenten die met omwonenden en belanghebbenden zijn geweest. Tijdens een plenaire bijeenkomst zijn ook visualisaties getoond van de beoogde woningbouw. Voor de volledigheid is deze uiteenzetting met visualisaties bijgevoegd.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat aan het bestemmingsplan ook een stikstofberekening ten grondslag ligt. Omdat de rekenmethodiek zeer recentelijk is aangepast hebben wij gemeend het plan op dit onderdeel te actualiseren. Aan het bestemmingsplan is daarom de nieuwe stikstofberekening als bijlage toegevoegd. De uitkomsten van deze nieuwe berekening leiden niet tot een andere conclusie.

2.1 De initiatiefnemer heeft het herontwikkelingsplan in overeenstemming met de geformuleerde uitgangspunten nader uitgewerkt en juridisch vertaald naar voorliggend bestemmingsplan. Het plan is op een goede manier afgestemd op de opgave om de oude N18 af te waarderen. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is sprake van een integrale gebiedsontwikkeling waarbij het herontwikkelingsplan op een goede manier is afgestemd op de opgave om ook de oude N18 af te waarderen. Het plan ziet op een kwalitatieve ruimtelijke verbetering door de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen op een plek dat een belangrijke entree vormt van het dorp. Het plan sluit aan op de uitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie:

- Met de realisatie van woningbouw op de locatie waar nu het tankstation en de bedrijfshallen zijn gesitueerd ontstaat aan de Enschedesestraat een bebouwingslint die op een vanzelfsprekende manier doorloopt tot aan het centrum.
- De realisatie van woningbouw op het onbebouwde deel past binnen de structuurvisie om de zuidelijke dorpsrand meer als een rafelige rand vorm te geven.

Met de investering van € 300.000 die door de initiatiefnemer vanuit KGO wordt gedaan in de afwaardering van de oude N18 is sprake van een balans die rechtvaardigt ook het thans nog onbebouwde deel te gebruiken voor de bouw van de beoogde vijf woningen. Het plan voldoet aan de geformuleerde uitgangspunten zoals beschreven in het startvoorstel van 13 november 2018 en het aanvullende startvoorstel van 3 juni 2019. Voor de volledigheid zijn beide startvoorstellen als bijlage toegevoegd.

2.2 Er is ontheffing verleend voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï voor de nieuw te realiseren woningen.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de nieuw te realiseren woningen een hogere grenswaarden procedure op grond van de Wet geluidhinder gevolgd diende te worden. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit voor de ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere grenswaarden voor de nieuw te realiseren woningen zijn vastgesteld.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan "Herontwikkeling dorpsrand Haaksbergen" levert een bijdrage aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Het is verstandig voor deze woningbouwlocatie een beeldkwaliteitsplan toe te passen. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan dat aan voorliggend bestemmingsplan ten grondslag ligt. Het stedenbouwkundig plan schetst de toekomstige inrichting van het plangebied dat zich laat onderscheiden in drie deelgebieden zoals het wonen aan het dorpslint, wonen op een knooperf en het wonen aan de dorpsrand. Met dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden uiteengezet waarmee toekomstige eigenaren, ontwerpers en architecten rekening dienen te houden. In het beeldkwaliteitsplan zijn onder andere criteria opgenomen met betrekking tot de architectuur, het materiaalgebruik, de kleurstelling en de detaillering.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig omdat het kostenverhaal gemoeid met deze planherziening anderszins is verzekerd.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de met de procedure gemoeide kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het is nodig bij de vaststelling van het bestemmingsplan om formele redenen te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Risico's

Tegen een bestemmingsplan staan rechtsbeschermingsmogelijkheden open. Het bestemmingsplan wordt zo zorgvuldig mogelijk opgesteld en onderbouwd. Indien er uiteindelijk beroepen worden ingediend, kunnen we op voorhand niet aangeven of het bestemmingsplan overeind blijft. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan een bestemmingsplan (deels) vernietigen.

Vervolgproces/communicatie/planning

De procedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

1. belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad
2. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad.

Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk. Het onherroepelijke bestemmingsplan wordt opnieuw gepubliceerd in GemeenteNieuws en Gemeenteblad. Als er wel beroep wordt ingesteld zal de Raad van State eerst een besluit nemen. De uitspraak van de Raad van State bepaald of het plan (op onderdelen) onherroepelijk wordt.

Bijlagen:

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:

- bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76”. (NL.IMRO.0158.BP1178-0003);
- beeldkwaliteitsplan “Herontwikkeling dorpsrand Haaksbergen”
- nota van zienswijzen met bijlage;
- besluit van 21 september 2021 op het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan;
- besluit startvoorstel van 13 november 2018;
- besluit aanvullend startvoorstel van 3 juni 2019;
- uiteenzetting initiatiefnemer buurtparticipatie;
- impressies beoogde woningbouw.

Digitaal:

- bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening Enschedesestraat 76”. (NL.IMRO.0158.BP1178-0003);
- beeldkwaliteitsplan “Herontwikkeling dorpsrand Haaksbergen”
- nota van zienswijzen met bijlage;
- besluit van 21 september 2021 op het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan;
- besluit startvoorstel van 13 november 2018;
- besluit aanvullend startvoorstel van 3 juni 2019;
- uiteenzetting initiatiefnemer buurtparticipatie;
- impressies beoogde woningbouw.

Burgemeester en wethouders

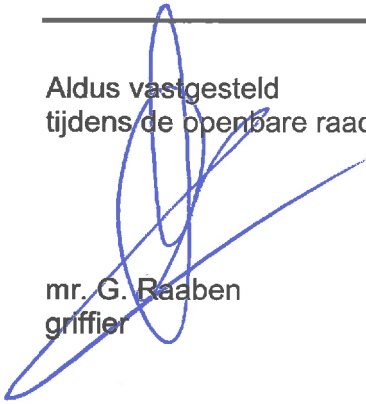


dr. R. Toet
secretaris



mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. **25 MEI 2022**



mr. G. Raaben
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter

