



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 12 september 2023

nr. Nummer

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Brem 1 en 5

Voorstel:

1. De zienswijzennota Brem 1-5 ontwerp bestemmingsplan "partiële herziening Brem 1 – 5" d.d. augustus 2023, waarin de reacties op de ingediende zienswijzen zijn opgenomen, vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Brem 1 en 5, bestaande uit een toelichting op het bestemmingsplan, de planregels en de verbeelding, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1207-0002, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen gewijzigd vast te stellen voor het wijzigen van de planregels voor wat betreft het:
 - aanpassen begrip kelder in kelderruimte;
 - aanpassen begrip wonen- woonhuizen;
 - opnemen definitie wooneenheid;
 - opnemen in planregels dat er maximaal vijf (patio)woningen gerealiseerd mogen worden; en daarnaast de volgende ambtshalve wijzigingen door te voeren, voor wat betreft het:
 - aanpassen van de plankaart voor het perceel Brem 1 dat een bestemming maatschappelijk met aanduiding 'nachtverblijf uitgesloten' krijgt;
 - toevoegen van planregels voor deze bestemming;
 - opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de bestemming wonen-woonhuizen om zo te kunnen voldoen aan de geluidsnormen.

Inleiding / aanleiding

Op 11 mei 2022 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor de percelen Brem 1-3-5. Dit naar aanleiding van een bouwplan van de eigenaren voor de Brem 5. Uw raad vond het voorgenomen gebruik op gespannen voet staan met de maatschappelijke bestemming en vond dat het bouwplan fors was, doordat er sprake was van deels ondergronds bouwen. Met inachtneming van dit voorbereidingsbesluit hebben wij uw raad voorgesteld de bouwmogelijkheden van de nog niet bebouwde percelen aan de Brem 1 en 5 te beperken en hierop een woonbestemming te realiseren, waardoor de bouw van circa 23 appartementen voor beschermd wonen mogelijk gemaakt zou worden.

Op 29 maart 2023 heeft uw raad in uw vergadering besloten dat wij een bestemmingsplan voor een woonbestemming en kleiner bouwvlak voor de percelen Brem 1 en 5 uitwerken, waarbij wij uitgaan van in totaal 9 wooneenheden (van ongeveer 200 m² per kavel), waarvan maximaal 5 op het perceel ten westen van Brem 3 en maximaal 4 op het perceel ten oosten van Brem 3, parkeren op eigen terrein en maximaal 1 bouwlaag en waarbij een wooneenheid bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één individueel huishouden.

Dit besluit is uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan "Haaksbergen, partiële herziening Brem 1 en 5". Dit bestemmingsplan lag van 11 mei 2023 tot en met 21 juni 2023 ter inzage voor het indienen van zienswijzen. Er zijn zienswijzen ingediend vanuit zowel de eigenaren als vanuit de buurt. De buurt is op grote lijnen akkoord met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging, maar wil graag een aanscherping

van bepaalde definities. Deze aanscherpingen zien erop toe dat het niet mogelijk is een (grootschalige) vorm van beschermd wonen te realiseren. De eigenaren vinden dat in het bestemmingsplan hun belangen onvoldoende zijn meegewogen.

Voornoemde ontwikkeling is alleen mogelijk als de gemeente de gronden aankoopt dan wel onteigent. De eigenaar van Brem 1 en 5 wenst perceel Brem 1 te ontwikkelen voor de uitbreiding van een bso/kdv en praktijkruimten. In dat geval is de eigenaar bereid de gronden van perceel Brem 5 te verkopen aan de gemeente.

In de raadsvergadering van 12 juli 2023 heeft uw raad besloten dat voornoemde een gewenste ontwikkeling is. Als voor de raadsvergadering van 12 september 2023 een koopovereenkomst tussen gemeente en eigenaren is gesloten, is uw raad bereid de maatschappelijke bestemming voor Brem 1 te handhaven met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van de maatschappelijke bestemming worden beperkt. Op 17 augustus 2023 hebben wij een bod uitgebracht voor het aankopen van perceel Brem 5.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Algemene wet Bestuursrecht (Awb)

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Gemeente Haaksbergen

Raadsbesluit d.d. 11 mei 2022

Raadsbesluit d.d. 29 maart 2023

Raadsbesluit d.d. 12 juli 2023

Bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink"

Notitie Inbreidingslocaties 2025

Structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente

Woonvisie "Goed wonen in Haaksbergen"

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de volgende bepalingen:

- aanpassen begrip kelder in kelderruimte;
- aanpassen begrip wonen-woonhuizen;
- opnemen definitie wooneenheid;
- opnemen in planregels dat er maximaal vijf (patio)woningen gerealiseerd mogen worden.

Daarnaast is er aanleiding de volgende ambtshalve wijzigingen vast te stellen:

- de plankaart voor het perceel Brem 1 te wijzigen naar de bestemming maatschappelijk met aanduiding 'nachtactiviteiten uitgesloten';
- toevoegen van planregels voor de maatschappelijke bestemming;
- opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de bestemming wonen-woonhuizen om zo te kunnen voldoen aan de geluidsnormen.

Daarnaast geeft de zienswijzennota aan dat de toelichting die niet juridisch bindend is, aangepast wordt op de volgende punten:

- het begrip 'initiatief' vervangen door het begrip 'ontwikkeling';
- het hoofdstuk over de economische uitvoerbaarheid is aangepast, waaruit duidelijk wordt dat de voorgestelde ontwikkeling een initiatief van de gemeente is.

De toelichting is aangepast op de maatschappelijke bestemming die nu in het bestemmingsplan is opgenomen. Eveneens geldt dit op een aantal onderdelen voor wat betreft onderzoeken die nog aangevuld moesten worden.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 11 mei 2023 tot en met 21 juni 2023 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen binnen gekomen. Eén van de eigenaren en twee dezelfde vanuit de omgeving, waarvan één door meerdere buurtbewoners is ondertekend.

Uw raad dient te besluiten of deze zienswijzen worden overgenomen, alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. In de zienswijzennota (bijlage) zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie en beoordeling voorzien. Deze nota is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel en maakt onderdeel uit van het besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.2 Het realiseren van 9 woningen, zoals besloten in de raad van 29 maart 2023, past niet binnen het geldende bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Eibergestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink, waardoor een partiële herziening van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Voor de percelen Brem 1 en 5 geldt het nu geldende bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink". Hierin hebben de percelen de bestemming "maatschappelijk" en zijn daarmee bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Een partiële herziening is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan waarin deze gewenste herziening uitgewerkt is, heeft van 11 mei 2023 tot 21 juni 2023 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Deze zienswijzen zijn samengevat in de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening Brem 1 en 5" en geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Daarnaast is een ambtshalve wijziging noodzakelijk.

2.3 Provincie en waterschap hebben positief geadviseerd over de ontwikkeling.

Artikel 3.1.1 van het Bro schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met instanties, zoals het provincie en waterschap, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Conform het door de provincie gehanteerde beleid is het plan voor vooroverleg verzonden aan de provincie. De provincie heeft in haar reactie aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling. Op 21 april 2023 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Tevens is het waterschap door de gemeente geïnformeerd over de ontwikkeling.

2.4 Mogelijk is op 12 september 2023 ons bod d.d. 17 augustus 2023 geaccepteerd dan wel zijn de onderhandelingen nog niet tot een einde gebracht.

In uw raadsvergadering van 12 juli 2023 heeft uw raad besloten dat op de percelen Brem 1 en 5 de bestemming maatschappelijk-wonen een gewenste ontwikkeling is. Als voor de raadsvergadering van 12 september 2023 een koopovereenkomst tussen gemeente en eigenaren is gesloten, is uw raad bereid de maatschappelijke bestemming voor Brem 1 te handhaven met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van de maatschappelijke bestemming worden beperkt. Op 17 augustus 2023 hebben wij een bod uitgebracht voor het aankopen van perceel Brem 5.

2.5 *Het besluit van de raad d.d. 12 juli 2023 maakt de ambtshalve wijziging maatschappelijk-wonen wenselijk.*

In uw raadsvergadering van 12 juli 2023 heeft uw raad besloten dat op de percelen Brem 1 en 5 de bestemming maatschappelijk-wonen een gewenste ontwikkeling is. Uw raad heeft hierbij het voorbehoud gemaakt dat op 12 september 2023 een koopovereenkomst tussen gemeente en eigenaren is gesloten. Het sluiten van de koopovereenkomst over de aankoop van de gronden is een financieel onderdeel van het ruimtelijk proces. Op ruimtelijke gronden achten wij de bestemming maatschappelijk-wonen een gewenste ontwikkeling. Deze ambtshalve wijziging is ruimtelijk aanvaardbaar en middels een participatief traject met de eigenaren van Brem 1 en 5 en omwonenden tot stand gekomen. Dit betekent dat wij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een wijziging voor perceel Brem 1 naar de bestemming maatschappelijk voorstellen met daarbij een aanduiding 'nachtverblijf uitgesloten'.

Risico's

Het vaststellen van bestemmingsplannen heeft het risico van beroep. Belanghebbenden kunnen in beroep tegen het gewijzigde bestemmingsplan.

Ten tijde van besluitvorming zijn de percelen Brem 1 en 5 eigendom van een particuliere eigenaar. De eigenaar van de percelen heeft de percelen gekocht met de bestemming 'maatschappelijk' en met het doel op het perceel Brem 5 in samenwerking met een zorginstantie 'Beschermd Wonen' te realiseren. Deze voorgenomen ontwikkeling is met de wijziging van het bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling maatschappelijk-wonen mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat perceel Brem 5 door de gemeente wordt aangekocht van de huidige eigenaar. Wij zijn hierover in overleg met de eigenaar.

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

De procedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening wordt binnen zes weken na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan het raadsbesluit bekend gemaakt in GemeenteNieuws, het Gemeenteblad, op de gemeentelijke webpagina en op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt tevens naar provincie Overijssel en waterschap Vechtstromen gestuurd.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is afhankelijk van ingestelde beroepen en verzoeken tot voorlopige voorziening. Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk.

Bijlagen:

Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek en digitaal beschikbaar

- Het vast te stellen bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Brem 1 en 5" (NL.IMRO.0158.BP1207-0002)
- Zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Brem 1 en 5" september 2023

Burgemeester en wethouders

66


dr. R. Toet
secretaris



mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. datum.



mr. G. Raaben
griffier



12 SEP. 2023
mr. drs. R.G. Welten
voorzitter