

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 1 november 2023

nr. 9

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Haaksbergen, partiele herziening O&K-terrein"

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Haaksbergen, partiele herziening O&K-terrein' bestaande uit toelichting op het bestemmingsplan, de planregels en een verbeelding, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.BP1208-0002, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
 2. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, waarin onder andere de welstandscriteria voor de nieuw te bouwen woningen zijn opgenomen;
 3. De nota van zienswijzen d.d. 1 november 2023 vast te stellen. De zienswijzen geven op één punt in de toelichting aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen;
 4. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, gelet op het feit dat het kostenverhaal anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, is verzekerd.
-

Inleiding/ aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het huidige bedrijfsperceel van Odink & Koenderink aan de Parallelweg in Haaksbergen en ook enkele aangrenzende percelen. Er worden in totaal circa 93 nieuwbouwwoningen, in de vorm vrijstaand, twee-onder-één kap, rijwoningen en appartementen gerealiseerd. Voor de aangrenzende percelen gaat het om gronden waar op dit moment een bedrijventerreinen bestemming geldt, maar waarin van een bedrijventerrein in werkelijkheid geen sprake is. Het gaat veelal om woon- en in sommige gevallen woonwerklocaties met slechts lichte bedrijfsactiviteiten. Ook wordt er op enkele percelen de planologische mogelijkheid voor een extra woning gecreëerd (in totaal 4 nieuwe woningen). Deze ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is er een bestemmingsplan opgesteld, waartegen vier zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk. De zienswijzen geven op één punt in de toelichting aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen. In de bijgevoegde nota van zienswijzen wordt aangegeven op welke wijze de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord en welke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Omdat het relatief kleine wijzigingen zijn kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

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

- Bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune;
- Notitie Inbreidingslocaties 2025
- Structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente;
- Woonvisie 2023 "Goed wonen in Haaksbergen".

Argumenten

1.1 *De plannen van initiatiefnemer passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink, waardoor een partiële herziening van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.*

De ontwikkellocatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink" en heeft daarin de bestemming "Bedrijventerrein" en de dubbelbestemming "Waarde-Hoge Archeologische verwachting". Binnen deze bestemming is het niet mogelijk buiten het bouwvlak extra woningen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 93 nieuwbouwwoningen met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Het betreft een particulier initiatief. De gemeente is geen participant in het project. Daarom is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer over mogelijke planschade en exploitatiebijdrage.

1.2 *Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en belemmert de omliggende functies en activiteiten niet.*

Zoals bij elk ruimtelijk verzoek is ook bij voorliggende bestemmingsplan getoetst of de nieuwe ontwikkeling bestaande, omliggende functies en activiteiten niet hinderen. Het projectgebied is gelegen naast de Museum Buurtspoorweg (MBS). Om die reden is in de periode 2021 tot heden onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling (woningbouw) de bestaande activiteiten kan belemmeren. In het ontwerpbestemmingsplan is beschreven en onderbouwd dat Stichting MBS niet gehinderd wordt in de uitvoering van haar *bestaande* functies en activiteiten.

Voorliggende initiatief kan ontwikkeld worden naast de MBS zonder dat de *huidige* mogelijkheden van de MBS belemmerd worden. Hierbij is de ontwikkeling getoetst aan de huidige milieuv vergunning. De milieuaspecten die daarbij in voorliggend bestemmingsplan aan de orde komen, zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

Toch heeft MBS een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het grootste punt van bezwaar is dat toekomstige bewoners bezwaar gaan maken tegen de activiteiten die MBS op dit moment uitvoert. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de activiteiten nogmaals onderzocht. De conclusie is en blijft dat de huidige vergunde activiteiten voortgezet kunnen worden, aangezien de uitgevoerde onderzoeken aantonen dat aan geldende wet- en regelgeving wordt voldaan.

De plannen met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen binnen MBS zijn in 2022 gedeeld met gemeente Haaksbergen en in januari 2023 verder geconcretiseerd. De gesprekken met Stichting MBS over de toekomstige ontwikkelingen zijn nog gaande. Bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan waren de plannen van de MBS nog onvoldoende concreet om ze mee te nemen in dit voorliggende bestemmingsplan.

1.3 Het initiatief betreft een logische inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied.

Het toekennen van een woonfunctie aan de huidige bedrijfspercelen van Odink & Koenderink is een logische ontwikkeling. Het plangebied ligt nabij het centrum van Haaksbergen met een perceeloppervlak van circa 3 hectare. Het bedrijf Odink & Koenderink heeft op deze locatie meer dan een eeuw schakelkasten geproduceerd en heeft haar bedrijfsactiviteiten verplaatst naar een nieuwe bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Stepelerveld, waardoor er ruimte ontstaat voor een andere invulling van het terrein. Naast de bedrijfspercelen van O&K zijn binnen het bestemmingsplangebied een bedrijfsperceel (KPN-gebouw), enkele woon-/woonwerkpercelen, parkeer- en groenvoorzieningen en een weide aanwezig. Het betreft een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het principe dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

1.4 Het plan voorziet in de woningbehoefte zoals die naar voren komt in de Woonvisie "Goed Wonen in Haaksbergen"

Het plan voorziet in de realisatie van 93 nieuwe woningen in de vorm vrijstaand, twee-onder-één kap, rijwoningen en appartementen. Het woonbehoefteonderzoek dat ten grondslag ligt aan de woonvisie laat zien dat deze woningen voorzien in een behoefte. Er is nog voldoende onbenutte plancapaciteit beschikbaar om dit woningbouwplan mogelijk te maken.

In het plan worden verschillende woningtypen gerealiseerd, namelijk:

- 10 vrijstaande woningen (eventueel als kavels);
- 8 twee-onder-één kapwoningen;
- 35 tussen-/hoekwoningen;
- 16 levensloopbestendige woningen;
- 12 beneden/bovenwoningen;
- 12 appartementen;
- 4 bouwvlakken t.b.v. vrijstaande woningen

Het gaat dus zowel om grondgebonden als niet-grondgebonden woningen in diverse segmenten. Inmiddels is duidelijk dat er geen woningen verhuurd zullen worden. Voorliggend plan past qua woningbouwcontingenten binnen de geraamde kwantitatieve behoefte (385 - 445 woningen tot 2030). Daarnaast sluit het plan, gelet op de grote diversiteit aan woningtypen, ook kwalitatief goed aan op de behoefte. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte van zowel starters, 1-/2 persoonshuishoudens, gezinnen en senioren. Op basis van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek die uiteindelijk zijn vertaald in de woonvisie is een relatief groot aandeel levensloopbestendige woningen opgenomen in dit plan. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit bij de aangetoonde behoefte in het woonbehoefteonderzoek.

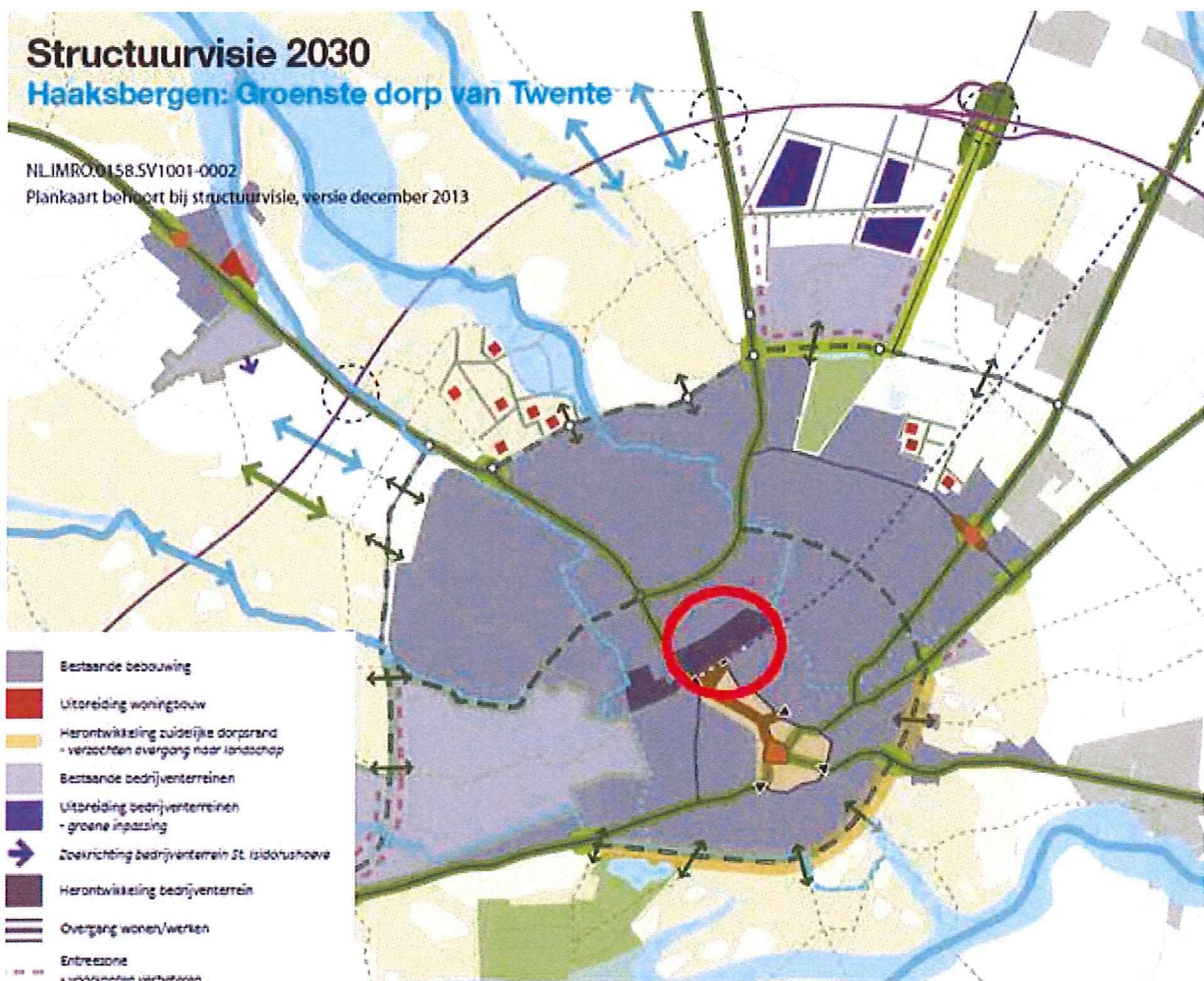
Woningprogrammering en woningverdeling

In de Woondeal Twente is afgesproken dat er bij nieuwbouw naar een verdeling van 30-40-30 gestreefd moet worden. Dit betekent 30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop (onder de NHG-grens) en 30% dure woningen. Deze systematiek sluit aan bij en is een verfijning van het nationale streven van twee-derde betaalbare woningen. Voor alle regiogemeenten geldt deze afspraak als inspanningsverplichting. De afgesproken verdeling geldt niet geld voor elk plan, maar moet op gemeentelijk en regionaal niveau toegepast

worden. De intentie is om gemengde wijken te blijven bouwen. Lokaal maatwerk is mogelijk rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Haaksbergen heeft zich ook gecommitteerd aan deze afspraak en dit opgenomen in de woonvisie Goed Wonen in Haaksbergen 2023. Het voorliggende plan voldoet niet aan de 30-40-30 verdeling. Het ontwerpbestemmingsplan voor dit plan lag al ter visie op het moment dat de woondeal Twente werd gesloten. Het was op dat moment niet meer mogelijk om het plan te wijzigen. Verder geldt dat in de directe nabijheid van deze locatie, aan de Van Brakelstraat, een woningbouwontwikkeling in voorbereiding is door Domijn, waarbij het plan volledig bestaat uit sociale huurwoningen. Deze plannen voldoen gezamenlijk wel aan de 30-40-30 verdeling.

1.5 Het plan zorgt voor verbreding van het woningaanbod en past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie 2030.

De ontwikkellocatie is in de Structuurvisie 2030 aangemerkt als locatie "herontwikkeling bedrijventerreinen". Zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede Structuurvisie 2030

Het plan draagt bij aan de volgende ambitie uit de structuurvisie:

Het verbreden van het aanbod aan woonmilieus

Het plan zal ingaan op verschillende woonmilieus en zal daarbij aansluiten op de behoefte. Hiermee wordt het aanbod aan woonmilieus verbreed.

2.1. *Door een beeldkwaliteitsplan vast te stellen, waarin onder andere de welstandscriteria voor de nieuw te bouwen woningen zijn opgenomen, zorgen we dat de woningen volgens de afgesproken uitgangspunten worden gerealiseerd.*

Met het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven welke welstandseisen gaan gelden in het plangebied. Omdat het om een nieuwe ontwikkeling gaat, moet er een beeldkwaliteitsplan voor dit gebied vastgesteld worden. Voor nieuw te ontwikkelen locaties is onze welstandsnota onvoldoende bruikbaar. Om te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk volgens de afgesproken uitgangspunten gerealiseerd worden is het dan ook noodzakelijk om met een beeldkwaliteitsplan te werken. Over de invulling van het beeldkwaliteitsplan is overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Onze stadsbouwmeester zal te zijner tijd het bouwplan aan de hand van het beeldkwaliteitsplan toetsen.

3.1 *De zienswijzen geven op één punt in de toelichting aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen.*

Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk. De zienswijzen geven op één punt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen. In de bijgevoegde nota van zienswijzen wordt aangegeven op welke wijze de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord en welke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Omdat het relatief kleine wijzigingen zijn, die alleen op de toelichting betrekking hebben, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

4.1. *Het kostenverhaal is anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, verzekerd.*

Door het sluiten van een overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. De initiatiefnemer wordt met het sluiten van de overeenkomst verantwoordelijk voor alle financiële kaders waaronder mogelijk planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkeling. Naast het kostenverhaal regelt de overeenkomst ook de rechten en plichten van partijen, de termijnen en fasering die worden gehanteerd en alle overige zaken die betrekking hebben op de beoogde ontwikkeling.

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

Bij een positief besluit van de gemeenteraad wordt het ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor de duur zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

1. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan;
 2. Bijlagen bij de toelichting;
 3. Bijlage bij de regels (beeldkwaliteitsplan);
 4. Planregels;
 5. Verbeelding;
 6. Collegebesluit startvoorstel d.d.;
 7. Nota van zienswijzen
 8. Zienswijze MBS
-

Burgemeester en wethouders



dr. R. Toet
secretaris



mr. drs. R.G. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 1 november 2023



R. Meinen
griffier



mr. drs. R.G. Welten
voorzitter