

De raad van de gemeente Lochem

Gelezen het voorstel van het college van 24 oktober 2017, nummer 2014-003414, betreffende
Bestemmingsplan Hanzepoort Lochem;

Gehoord de beraadslagingen;


Gelezen het aangenomen amendement van GemeenteBelangen, D66, CDA en VVD;

BESLUIT

1. Met inachtneming van het aangenomen amendement het bestemmingsplan Hanzepoort digitaal vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0262.loHanzepoort-BP41.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planbestanden gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0262.loHanzepoort-BP41.
2. De ingediende zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lochem in zijn openbare vergadering van 12 februari 2018.

de griffier,



mw. M. Veenbergen

de voorzitter,



S.W. van 't Erve



Aangenomen: 17V – 5T

Amendement Bestemmingsplan Hanzepoort Lochem

De raad van de gemeente Lochem, in vergadering bijeen op 12 februari 2018, behandelend het raadsvoorstel Bestemmingsplan Hanzepoort Lochem;

Overwegende dat:

- Indieners van het amendement van mening zijn dat artikel 4.5.1. van het bestemmingsplan verwachtingen scheidt;
- Duidelijk moet zijn naar de omgeving dat het bestemmingsplan Hanzepoort een combinatie is van wonen – werken;

Besluit:

Artikel 4.5.1 regels Bestemmingsplan Hanzepoort:

“4.5.1 Wonen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 4.1 onder a, om het gebruik van gronden voor uitsluitend wonen, zonder combinatie met de functies genoemd in lid 4.1 onder a, sub 1 t/m 5, toe te staan, mits:

a. in het plangebied sprake blijft van een gemengd gebied, zijnde een gebied met een matige tot sterke functiemenging;

b. bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering”

te vervangen door: “Vervallen.”

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Informatie bij:	Erna Hiddink	Kenmerk:	2014-003414
Portefeuillehouder:	B.J. Groot Wesseldijk	Vergadering:	18 december 2017
Onderwerp:	Bestemmingsplan Hanzepoort Lochem		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Hanzepoort digitaal vaststellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0262.loHanzepoort-BP41.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planbestanden gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0262.loHanzepoort-BP41.
 2. De ingediende zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
-

Inleiding

De gemeente Lochem en Kreunen Bouw/KRELO Lochem B.V. hebben recentelijk een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het projectgebied Hanzepoort in Lochem. Kreunen Bouw wordt verantwoordelijk voor de realisatie van het projectgebied. Binnen het projectgebied Hanzepoort zullen 24 woon- en woonwerkseenheden worden gerealiseerd. Via een tweetal wijzigingsbevoegdheden wordt tevens de realisatie van nog eens 16 woon-werkkavels en de realisatie van werkkavels met bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Hanzeweg, gelegen tussen de Berkel en het Twentekanaal, ten noord(oost)en van het centrumgebied van de kern Lochem. De planlocatie wordt in het noorden begrensd door de Aldi-supermarkt, in het oosten door het bouwbedrijf Kreunen Bouw en in het westen door de Haalmansweg. Het recent aangelegde fietspad parallel aan de waterloop de Berkel zorgt voor een planbegrenzing in het zuiden.

De gemeenteraad heeft op 15 mei 2017 ingestemd met de stedenbouwkundige visie/beeldkwaliteitsplan voor de Hanzepoort. Dit plan vervangt het masterplan "Etalage naar de Toekomst" uit 2009, waarmee reeds beoogd was om het bedrijventerrein Hanzeweg te transformeren tot een aantrekkelijk gemengd gebied, waarin naast passende bedrijvigheid (bij een woonomgeving) ook woningbouw mogelijk is.

Op 4 juli 2017 heeft uw college besloten het ontwerp bestemmingsplan waarmee onder meer de realisatie van 24 woon- en werkeenheden mogelijk wordt gemaakt, ter inzage te leggen.

De afgelopen periode zijn verschillende (nadere) onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de voorziene ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en is het vast te stellen bestemmingsplan opgesteld.

De gronden waar de 24 woon- en werkkavels bij recht zijn voorzien liggen in het zuidwesten van het plangebied. Daaraan is de bestemming 'Gemengd – Wonen met werken' toegekend. De gronden waar 16 woon-werkkavels indirect zijn toegestaan liggen in het zuidoosten van het plangebied. Deze gronden zijn momenteel bestemd als 'Gemengd' met de mogelijkheid, om middels een wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1', om te zetten naar wonen met werken. De gronden waar indirect realisatie van werkkavels met bedrijfswoning mogelijk

worden gemaakt liggen in het noord(oost)en van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd als 'Gemengd' met de mogelijkheid, om door middel van een wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2', om te zetten naar een werkkavel met bedrijfswoning. Ook wordt door middel van dit bestemmingsplan de ontsluitingsweg mogelijk gemaakt.

Doordat de regels van het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' uit 2013 bij grondgebonden woningen voor wat betreft bouw- en nokhoogten te rigide zijn voor de realisatie van het gewenste bouwplan, is ervoor gekozen om een compleet nieuw bestemmingsplan op te stellen en geen gebruik te maken van onherroepelijke wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' ten behoeve van woningbouw ter plaatse.

Beoogd maatschappelijk effect

Conform een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' medewerking te verlenen aan het wijzigen van de geldende bestemming 'Gemengd' in een 'Gemengd -Wonen met werken' bestemming voor maximaal 24 woningen met werkmogelijkheid. Door het bestemmingsplan 'Hanzepoort' wordt een actuele juridische basis gelegd voor herontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein Hanzeweg tot een aantrekkelijk woon-werklandschap met andere stedelijke voorzieningen.

Financiële consequenties

Voor de overdracht van de gronden van de gemeente naar Kreunen Bouw B.V. en de verrekening van de kosten is een aparte overeenkomst afgesloten. Voor de hele ontwikkeling van het project Hanzepoort zijn tussen de gemeente Lochem, de grondeigenaren en de ontwikkelaar privaatrechtelijke (financiële) afspraken gemaakt. De financiële/economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Hanzepoort' is aldus gegeven.

Argumenten

1.1. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van het stedenbouwkundig plan mogelijk

In de raadsvergadering van mei 2017 heeft gemeenteraad ingestemd met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor de Hanzepoort. Dit bestemmingsplan is een uitwerking van dit kader, waarbij de gewenste ruimtelijke kwaliteit mogelijk wordt gemaakt.

1.2. Er is een goed woon- en leefklimaat en er ontstaan geen nieuwe belemmeringen voor de omgeving

In het huidige bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' uit 2013 is de wijziging naar wonen mogelijk gemaakt. Voor de voorliggende wijziging naar wonen zijn alle milieu-onderzoeken recentelijk geactualiseerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de wijziging naar wonen nog steeds mogelijk is en dat hierbij een goed woonklimaat ontstaat voor toekomstige bewoners van deze woningen. Ook levert de realisatie van de woningen geen extra belemmeringen op voor de omliggende bedrijven.

1.3 Middels een bestemmingsplanherziening kan medewerking worden verleend aan de realisatie van woon-werkkavels.

Het project Hanzepoort valt binnen de werking van het bestemmingsplan "Hanzeweg e.o." en heeft de bestemming "Gemengd". Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan "Hanzeweg e.o." wordt de bestemming gewijzigd in 'Gemengd - wonen met werken' en wordt de ontsluitingsweg mogelijk gemaakt.

Er zijn meerdere (nadere) onderzoeken uitgevoerd, waaronder QuickScan flora en fauna, archeologie en bodem. De conclusies van deze onderzoeken zijn in het bestemmingsplan toegevoegd en dragen bij aan de haalbaarheid van het plan. De voorziene ontwikkeling strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De komende tijd worden in overleg met de ontwikkelaar de mogelijkheden om te komen tot aardgasvrij bouwen serieus onderzocht op technische en financiële haalbaarheid.

2.1. De ingediende zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is ontvankelijk doch

volgens de gemeente ongegrond

Conform (artikel 3.8 lid 1 van) de Wet ruimtelijk ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan, met ingang van 13 juli 2017 voor de duur van zes weken tot en met 23 augustus 2017, ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is van tevoren kennisgegeven in de Staatscourant en het Gemeentebblad alsmede langs elektronische weg. Tijdens deze termijn is er 1 zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend door For Farmers en is samengevat en de beantwoord. Deze samenvatting en beantwoording is opgenomen als bijlage 8 van het bestemmingsplan. De zienswijze is naar mening van de gemeente ongegrond en leidt niet tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

De vaststelling van het bestemmingsplan is de volgende stap in de formele procedure. Op basis van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening beslist de raad namelijk binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Risico's en kanttekeningen

1. Er is de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan op basis van artikel 8:6, lid 1, en bijlage 2 van de Awb beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden aangetekend binnen 6 weken na de dag van bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hanzepoort' (artikel 3:44 en 6:8 lid 4 Awb).

In 2011 is tegen het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' beroep aangetekend door onder meer For Farmers, de indiener van de huidige zienswijze. Het bestemmingsplan is uiteindelijk in stand gebleven en onherroepelijk geworden. Op het moment dat de gemeenteraad het nu voorliggende bestemmingsplan vaststelt, kan er door ForFarmers tegen het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken na de dag van bekendmaking beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan de uitvoering van het plan vertragen.

Uiterlijke besluitneming

Niet van toepassing

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan binnen twee weken overeenkomstig artikel 3.8, lid 3, Wet ruimtelijke ordening bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeentebblad en via elektronische weg alsmede gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van 6 weken na de dag van bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op basis van artikel 3.8, lid 5, Wet ruimtelijke ordening treedt het bestemmingsplan 'Hanzepoort' in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van 6 weken is afgelopen. Indien er geen beroep wordt ingesteld wordt na afloop van de inzageperiode/beroepstermijn van 6 weken het bestemmingsplan onherroepelijk.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

planverbeelding, planregels en plantoelichting
ingediende zienswijze

Nota van zienswijzen (voor overzicht afzonderlijk bijgevoegd, maakt integraal onderdeel uit van toelichting)

De volgende stukken liggen voor u ter inzage:


nvt

Lochem, 24 oktober 2017

Burgemeester en wethouders van Lochem,



R. Starke
secretaris



S.W. van 't Erve
burgemeester
