

Raadsmemo

Datum: 2 oktober 2013

Aan: Gemeenteraad van Hof van Twente

Kopie aan:

Van: Wethouder mr. ing. B.J. Sijbom

Voor informatie: S. Tichelaar, Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Onderwerp: stand van zaken diverse plannen

1. Aanleiding

Tijdens de commissie Fysiek van 4 september 2013 heb ik naar aanleiding van vragen van diverse fracties een overzicht gegeven van de stand van zaken van lopende (ruimtelijke) plannen in de gemeente Hof van Twente. De aanleiding was de verontrusting die er bij de fracties leeft over de voortgang van diverse plannen. Afgesproken is dat er een uitgebreider overzicht zal worden verstrekt over de stand van zaken van diverse plannen.

2. Inhoudelijke mededeling

Binnen de gemeente Hof van Twente spelen de volgende (ruimtelijke) plannen, gebaseerd op de lijst die door de fracties is aangeleverd. De plannen voor de locaties Constantijnhof en 't Schild zijn aan het overzicht toegevoegd. Verder wordt uitgebreider ingegaan op de vestiging van garagebedrijf Dijkstra aan de Rijssenseweg te Markelo.

De Marke III, Hengevelde

Bij de ontwikkeling van het woongebied was uitgebreid onderzoek noodzakelijk naar de volgende aspecten.

- Een evenwichtige en kwalitatief verantwoorde stedenbouwkundige opzet in relatie tot de exploitatie.
- Het geluid van het verkeer op de Needsestraat en de gevolgen hiervan voor het plangebied.
- Het inpassen van de locatie De Witte in het plangebied.
- De milieucontour van MHZ.
- De retentie.

"RAADSMEMO" is de vorm van actieve informatievoorziening aan de gemeenteraad, waarbij een actuele ontwikkeling of aanvullende informatie wordt meegedeeld door een portefeuillehouder. Een raadsmemo is bedoeld ter kennisname.

"RAADSFORMATIE" is de vorm van actieve informatievoorziening aan de gemeenteraad, waarbij de actuele stand van zaken van een beleidsonderwerp uit programmabegroting/collegeprogramma of van een project wordt beschreven. De raadsinformatie wordt door het college aangeboden aan de raad en wordt standaard geagendeerd voor de eerstvolgende vergadering van de commissie Algemeen of Fysiek.

De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een concept bestemmingsplan en een concept beeldkwaliteitsplan. Wel vinden tijdens de te volgen procedure momenteel nog enkele onderzoeken plaats. Tevens wordt gesproken met diverse betrokkenen in de omgeving. Het streven is om in november 2013 het ontwerpbestemmingsplan, samen met het beeldkwaliteitsplan, ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan is gesplitst in 3 fasen. Medio 2014 kan de kaveluitgifte van de eerste fase plaatsvinden.

Retentie Hengevelde

Het plan omvat enerzijds de aanleg van retentie en anderzijds een ontsluitingsweg voor het bedrijf HEBO, een tweetal woningen en een bedrijfsverzamelgebouw. De locatie voor de retentie wordt deels voor de inwoners van Hengevelde toegankelijk als stedelijk uitloopgebied. De retentie leidt vanwege het landschappelijke karakter tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Hiermee wordt de toegangsweg en de bebouwing gerechtvaardigd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is medewerking van de eigenaar noodzakelijk.

Vooralsnog is er nog geen zicht op ontwikkeling op korte termijn. Met de eigenaar is geen overeenstemming bereikt over de gestelde voorwaarden. In het kader van de retentieopgave voor Hengevelde wordt nu onderzoek verricht naar een andere locatie. De initiatiefnemer kan alsnog beslissen om een verzoek in te dienen om medewerking te verlenen aan de ontsluitingsweg en de bebouwing.

Averinkstraat, Delden

Het initiatief betrof de realisering van een medisch centrum, waar in operatiekamers ook kleine ingrepen konden plaatsvinden. Voor deze laatste ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens moet worden voldaan aan strenge milieueisen. In overleg tussen gemeente en initiatiefnemers is vervolgens besloten een plan te ontwikkelen dat in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Inmiddels is hiervoor een omgevingsvergunning verleend, die onherroepelijk is. Met de werkzaamheden is gestart, ondanks dat een initiatiefnemer zich heeft teruggetrokken. Door het afhaken van een initiatiefnemer zijn de plannen voor onder meer operatiekamers op dit moment niet meer relevant.

Thematische herziening bestemmingsplan Buitengebied

Het streven is om voor het einde van het jaar een ontwerpbestemmingsplan voor publicatie en het indienen van zienswijzen gereed te hebben.

De volgende onderwerpen worden na het overleg met de commissie Fysiek in het bestemmingsplan opgenomen.

- Rood voor rood en 750 m³ beleid.
- Bentelosestraat 69 (uitbreiding bebouwingsoppervlak).
- Dierenhotel Hof van Twente.
- Agrarische bestemming handhaven als aan de 10 NGE norm wordt voldaan.

Tevens worden hiaten en een aantal ondergeschikte verzoeken meegenomen.

Mocht de Raad van State tijdig uitspraak doen op de ingestelde beroepen, dan zullen de gevolgen hiervan ook in het bestemmingsplan worden verwerkt.

De Esch III, Markelo

Als onderdeel van de duurzaamheidsopgave is onderzoek verricht naar de mogelijkheden van een duurzame woonwijk. De resultaten hiervan moeten nog worden afgerond en aan de raad worden voorgelegd. Dit zal nog dit jaar plaatsvinden. Nadat de raad een standpunt heeft bepaald, zal worden gestart met de ontwikkeling van woonwijk De Esch III, waarbij een gefaseerde uitvoering wordt voorgestaan. Een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling is de ontsluiting van de wijk. Het jaar 2014 zal worden gebruikt voor het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken naar de haalbaarheid.

Voormalige slagerij Haverkate, Delden

Tijdens een presentatie van het beschermd stadsgezicht Delden, is door de raad aandacht gevraagd voor deze locatie. In overleg met de erfgoedcommissie zijn de situering van de worstenmakerij en de bijzondere kenmerken van het pand beschreven en als onderdeel van het beschermd stadsgezicht opgenomen in het bestemmingsplan "Delden-Noord". Op verzoek van de initiatiefnemer is verder nog aan een aantal wensen tegemoet gekomen. De beantwoording van de ingediende zienswijze heeft niet geleid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk en geen belemmering meer voor de afgesproken ontwikkeling. Als verder aan alle voorwaarden wordt voldaan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Een aandachtspunt is dat bij de uitwerking van het bouwplan de initiatiefnemer ook een deel van een muur heeft gesloopt, die door de erfgoedcommissie als een bijzonder kenmerk is aangemerkt. Dit in strijd met de gemaakte afspraken. Hierover vinden gesprekken plaats met de initiatiefnemer. Een mogelijkheid die wordt besproken is dat de stenen alsnog bij de nieuwbouw worden gebruikt.

Overigens moet de aanvraag om omgevingsvergunning nog worden ingediend.

Peperkampweg, Delden

In het belang van de voortgang van het project is in overleg met de Stichting Wonen Delden gekozen voor het combineren van de herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning; de coördinatieregeling. Deze combinatie is echter alleen mogelijk als er sprake is van een volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning. Aan deze procedure heeft de raad medewerking verleend.

Er is tijdens het proces veel aandacht besteed aan de communicatie met de omwonenden. Zowel vooraf als tijdens de behandeling van de zienswijzen, zoals die tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend. Het bestemmingsplan kan dit jaar door de raad worden vastgesteld.

Door toepassing van de coördinatieregeling kan na de vaststelling door de raad ook gelijk de omgevingsvergunning worden verleend. Daarna staat er desgewenst nog beroep open bij de Raad van State.

Voormalig stadhuis Delden

Een project waarvoor het na de keuze van de kandidaat noodzakelijk bleek om veel aandacht te besteden aan de uitvoering van de plannen. Dit in het belang van een zorgvuldige afweging van alle belangen van de betrokken partijen.

Momenteel bevindt de ontwikkeling van de plannen zich in de fase van de feitelijke uitvoering. De overeenkomst met de Read Shop is rond. Het bestemmingsplan is in voorbereiding. Er vinden met de initiatiefnemers nog een aantal gesprekken plaats over de door hun ingediende aanpassingen. Het voornemen is nog dit jaar het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Garagebedrijf Dijkstra, Markelo

Onderzocht is of de ontwikkeling van een bedrijfsterreintje aan de Rijssenseweg mogelijk is. Hiervoor moeten gronden van particulieren worden aangekocht. De diverse gesprekken met de grondeigenaren hebben niet tot overeenstemming geleid.

Vervolgens is gekeken naar een zelfstandige ontwikkeling van de locatie Dijkstra via een herziening van het bestemmingsplan of een projectbesluit.

Tijdens overleggen met de heer Dijkstra en zijn adviseurs was bij hen twijfel over de vraag of een projectbesluit wel de meest handige oplossing is. Een projectbesluit kent in tegenstelling tot het bestemmingsplan geen flexibiliteit. Dit heeft aanvankelijk geleid tot de keuze van de heer Dijkstra om in plaats van het projectbesluit een herziening van het bestemmingsplan te overwegen.

Tevens is er het overleg met de provincie over de bedrijventerreinenvisie. De provincie is van mening dat een bedrijfsterreintje in Markelo alleen mogelijk is als elders compensatie wordt gevonden.

Recentelijk heeft gedeputeerde Boerman met betrekking tot de locatie Dijkstra ingestemd met de bedrijfsvestiging. Hieraan is wel de voorwaarde gekoppeld dat zich op de huidige locatie niet wederom een garagebedrijf (autoherstelbedrijf) mag vestigen. Inmiddels zijn met de heer Dijkstra afspraken gemaakt over het projectbesluit. Zodra alle nog benodigde stukken zijn overgelegd wordt de procedure gestart.

Constantijnhof, Goor

Al meer dan een jaar geleden was er met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de planvorming en kon de procedure voor het bestemmingsplan worden gestart. Er was alleen nog toestemming nodig van de Baptistenkerk. De nieuwbouw van de binnen het plangebied gelegen Baptistenkerk maken onderdeel uit van de plannen. De nieuwe Baptistenkerk krijgt een prominente plaats in het plangebied. Aanvankelijk leek het erop dat het kerkbestuur niet kon instemmen met de plannen voor de kerk en hebben nieuwe eisen gesteld. Intensief overleg heeft alsnog geleid tot overeenstemming. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt nu in procedure gebracht.

't Schild, Goor

Op deze locatie hadden 2 ontwikkelaars een positie. Aangezien één van de ontwikkelaars afhaakte moesten de plannen worden herzien. De buurt kon zich niet vinden in het bouwplan van de ontwikkelaar. Vooral de hoogte van de appartementen en de situering nabij de bestaande woningen werd als een probleem ervaren. Na de uitspraak van de Raad van State en het afhaken van één van de zorg verlenende partijen, is met bewoners wederom gesproken over de plannen. Dit heeft tot overeenstemming geleid. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt dit jaar aan de raad ter vaststelling aangeboden. Aangezien hier de coördinatieregeling is toegepast, kan gelijk na de vaststelling de omgevingsvergunning worden verleend.

3. Conclusie

Vastgesteld kan worden dat alle plannen tot uitvoering kunnen worden gebracht. Wel is het een feit dat in een aantal gevallen plannen een langere voorbereidingsprocedure doorlopen. De huidige economische crisis, de heroriëntatie van zorgverleners en de situatie op de woningmarkt is hier de oorzaak van. Wel wordt steeds samen met de initiatiefnemers naar oplossingen gezocht om binnen de mogelijkheden de voortgang van de plannen te bewerkstelligen.