Gemeente Hof van Twente

Aan de raad,

Onderwerp:	Hernieuwde gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Appartementen-complex Bleekstraat te Goor"

Voorstel:	1. Het bestemmingsplan "Appartementencomplex Bleekstraat te Goor" gewijzigd vaststellen 2. Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van 6 weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening.

1 SAMENVATTING

Op 8 mei 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan "Appartementencomplex Bleekstraat te Goor" ongewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit werd door de buren en door CasaCura B.V. beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De zitting heeft plaatsgevonden op 30 januari 2013.
Op 13 maart 2013 is door de Raad van State een tussenuitspraak gedaan en besloten uw raad op te dragen om binnen 16 weken na verzending :

1. Met inachtneming van hetgeen door haar is overwogen, onderzoek te doen naar de gevolgen van de in het plan voorziene bebouwing voor de bezonning van, de privacy ter plaatse van, de geluidstoename voor en het uitzicht vanaf de percelen van CasaCura en de appellanten die beroep hebben ingesteld;
2. Een belangenafweging te maken op grond van deze onderzoeken en het plan alsnog toereikend te motiveren/ dan wel het bestreden besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. In dat geval dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt te worden.
3. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partijen de uitkomst van het onderzoek/besluit mede te delen.

Bovendien werd de voorlopige voorziening getroffen dat het vaststellingsbesluit van uw raad wordt geschorst. Daardoor is het bestemmingsplan niet van kracht, kan geen omgevingsvergunning worden verstrekt en daarmede ook niet met de bouw worden gestart. Ook is als gevolg van een verandering in de behoefte het bouwplan gewijzigd.

2 VOORGESCHIEDENIS

In het raadsvoorstel van 8 mei 2012 is de geschiedenis van dit project tot en met vorig jaar aangegeven.
Het gewijzigde bouwplan.
Omdat uit gesprekken met Viverion is gebleken dat één van de gebruikers van het te realiseren bouwplan zich heeft teruggetrokken is er sprake van een grote verandering in de behoefte aan huisvesting.
Als gevolg hiervan is de gewenste bouwomvang gehalveerd en zullen dus in plaats van 24 appartementen nog slechts 12 appartementen worden gerealiseerd.

Er kan dan ook een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een veel minder omvangrijke bebouwing mogelijk maakt.
Daardoor zullen aan de voorzijde (Bleekstraat) slechts 2 bouwlagen nodig zijn en kan aan de achterzijde met één bouwlaag worden volstaan. Met het op 8 mei 2012 vastgestelde bestemmingsplan kunnen 24 appartementen in 3 bouwlagen worden gerealiseerd.
Het bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan kan als gevolg daarvan zodanig worden aangepast dat het bouwvlak (hoogbouw) wordt opgedeeld in twee delen. Het deel aan de zijde van de Bleekstraat zal een maximale bouwhoogte krijgen van 7 meter en achterste deel van de hoogbouw zal een maximale hoogte krijgen van 3,5 meter, terwijl achterste deel waar de bergingen voorzien zijn, conform het vastgestelde plan een hoogte blijft behouden van 1,2 meter.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Voor het grondgebied van de gemeente stelt de gemeenteraad, op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening één of meerdere bestemmingsplannen vast. Daarbij worden voor de in het plan begrepen gronden regels gegeven voor het bouwen van opstallen en het gebruik van die opstallen en de gronden. Het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
Als er bouwplannen mogelijk worden gemaakt dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden vastgesteld, waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Hiermee kunnen de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer worden verhaald. Ook is het mogelijk om het kostenverhaal anderszins te verzekeren. In dit geval is een exploitatieovereenkomst getekend, die met ingang van 24 februari 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.
Zodra het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld zal dat overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar worden gemaakt. Dit betekent dat het plan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Het mogelijk maken van het aangepaste bouwplan (12 zorgwoningen), waarbij tevens recht wordt gedaan aan de belangen van de omwonenden.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Ontwerp-bestemmingsplan.
In het raadsvoorstel van 8 mei 2012 is de procedure tot en met het raadsbesluit aangegeven. Naar aanleiding van de tussenuitspraak de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 maart 2013 werd overleg gevoerd met de woningcorporatie Viverion. Daarbij werd door de woningcorporatie aangegeven dat één van de gebruikers van het te realiseren bouwplan zich heeft teruggetrokken.
Op 16 april 2013 is met de appellanten die beroep hebben aangetekend gesproken over de gewijzigde situatie. Hen zijn door Viverion 3 mogelijkheden voorgelegd voor het te realiseren bouwplan. De eerste mogelijkheid betreft een plan voor 16 appartementen (één bouwlaag eraf) de bij de andere twee mogelijkheden gaat het om 12 appartementen. Deze 12 appartementen kunnen in één blok dan wel in trapsgewijze uitgevoerd bouwblok worden gerealiseerd.
Unaniem was men van mening dat gekozen moest worden voor deze laatste mogelijkheid, zodat aan de voorzijde appartementen in twee woonlagen en voor het achterste deel appartementen in één woonlaag worden gerealiseerd.

Onderzoeken.
In die situatie kan niet meer gesproken worden van onaanvaardbare beperking van de privacy, omdat voor het achterste deel slechts sprake is van een bouwhoogte zoals die geldt voor bijgebouwen, terwijl voor het voorste deel slechts sprake is van twee bouwlagen zonder kap. Ook wordt als gevolg van deze oplossing de schaduw in de tuinen van appellanten en in de omgeving beperkt. Bij niemand zal meer sprake zijn van ongewenste schaduwwerking als gevolg van de te realiseren nieuwbouw. Van onaanvaardbare schaduwwerking is ook volgens een bezonningsstudie geen sprake meer. Er is sprake van normale woningbebouwing (2 lagen zonder kap) in het stedelijk gebied.
Ten aanzien van het geluid moet worden gesteld dat het aangepaste plan (12 appartementen) minder verkeersbewegingen met zich mee zal brengen dan de huidige bestemmingen Horecadoeleinden en Wonen mogelijk maken. Van een toename van geluid als gevolg van de mogelijke toename van verkeersbewegingen zal, dan ook geen sprake zijn. Zoals blijkt uit het bijgevoegd akoestisch onderzoek is er ten opzichte van de huidige situatie zonder bebouwing, slechts sprake van een zeer geringe mogelijke toename van de geluidsbelasting, waarbij geen sprake kan zijn van een verminderd woon- en leefklimaat in de Bleekstraat.
Ten aanzien van het uitzicht vanaf de omliggende percelen moet worden opgemerkt dat er nu geen sprake zal zijn van een beperking daarvan die niet te voorzien was. In ieder geval zal de beperking veel minder zijn dan de huidige bestemming aan mogelijkheden biedt. Daar is namelijk geen hoogtebeperking opgenomen.

Ondergrond
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN met de bestandsnaam: HVT maart 2007.dwg.

Exploitatieplan
Wij stellen u voor om geen exploitatieplan vast te laten stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels, zoals bedoeld in artikel 6.13 tweede lid, onderscheidenlijk b, c, of d van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd.

4.C Wat mag het kosten?

De kosten van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer, een en ander zoals is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst, die met ingang van 24 februari 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen.

4.D Wat is het alternatief?

Het bestemmingsplan "Appartementencomplex Bleekstraat te Goor" niet, dan wel anders gewijzigd vaststellen.

4.E Wat is het risico?

Appellanten kunnen wederom in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als zij met de beantwoording van hun zienswijze niet kunnen instemmen.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in afwijking van het 3^{e} lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling bekend wordt gemaakt. Door Gedeputeerde Staten van Overijssel te verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro, kan na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd worden conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de termijn van zes weken niet te worden afgewacht.

Doel hiervan is de vervolgprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor initiatiefnemer betekent dit een tijdwinst van circa 4 weken.

Het bestemmingsplan zal zowel op de website als in het informatiecentrum kunnen worden geraadpleegd. Op basis van de tussenuitspraak hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Een aangepast ontwerpplan hoeft dus niet opnieuw 6 weken ter inzage te worden gelegd. Tegen de vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

5 COMMUNICATIE

De provincie Overijssel is tijdens het periodiek overleg op de hoogte gesteld van het plan. Zij heeft op 3 december 2009 aangegeven met de plannen te kunnen instemmen.
Op 16 april 2013 zijn de gewijzigde plannen besproken met een afvaardiging van de buurt. Zij hebben het vervolgens met alle buren besproken en op 29 april 2013 aangegeven dat hun voorkeur uitgaat naar scenario 3. CasaCura is op 17 april van de mogelijke scenario's in kennis gesteld en op 1 mei 2013 is hen bericht dat de buren hebben gekozen voor scenario 3. Op het verzoek om een reactie werd nog niet gereageerd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,

de secretaris,	de burgemeester,
[redacted]	[redacted]
mr. G.S. Stam	drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Registratienummer	:	332589
Onderdeel programmabegroting	:	Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	:	[redacted] Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	:	21 mei 2013
Bijlagen	:	1. Het vastgestelde bestemmingsplan "Appartementencomplex Bleekstraat te Goor" (inclusief bijlagen) 2. Raadsmemo 16 december 2008 3. zienswijzennotitie bestemmingsplan appartementencomplex Bleekstraat te Goor
Ter inzage gelegde stukken	:	1. Ontwerp-bestemmingsplan Appartementencomplex Bleekstraat te Goor