

Aan de raad,

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Goor Centrum e.o., herziening Constantijnhof" en aanvulling op de welstandsnota "Goor Centrum – locatie Constantijnhof"
------------	---

Voorstel:	<ol style="list-style-type: none">1. Geen exploitatieplan vaststellen2. De zienswijzen, zoals omschreven en afgewogen in de 'Zienswijzen-notitie ontwerpbestemmingsplan Goor Centrum e.o., herziening Constantijnhof' ontvankelijk verklaren en deels overnemen3. Het bestemmingsplan 'Goor Centrum e.o., herziening Constantijnhof' gewijzigd vaststellen (inclusief bijlagen) overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.GOxConstant-VS104. De aanvulling op de welstandsnota 'Goor Centrum – locatie Constantijnhof' ongewijzigd vaststellen
-----------	---

1 SAMENVATTING

Aan de Irisstraat 5 te Goor is het voormalige bedrijfspand van Schalk Recreatie gelegen. Er wordt door Aannemings- en Afbouwbedrijf Haafkes B.V./Ploegstaete B.V. (hierna initiatiefnemer) al jaren gewerkt aan de herontwikkeling van deze locatie. In eerste instantie heeft initiatiefnemer alleen voor het Schalkterrein een plan opgesteld. Daarna zijn de percelen van de Vrije Baptisten Gemeente en de voormalige Constantijnschool, op aangeven van de gemeente, aan het te her ontwikkelen gebied toegevoegd.

Het plan Constantijnhof voorziet in de realisatie van een nieuw kerkgebouw voor de Vrije Baptisten Gemeente met 2 (dienst)woningen en een boekwinkeltje, 43 woningen en maatschappelijke dienstverlening. De bestaande bebouwing, te weten de kerk met 2 (dienst-)woningen, de voormalige bedrijfsgebouwen met de bedrijfswoning van Schalk en de voormalige Constantijnschool worden ten behoeve van de nieuwbouw gesloopt. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt de voormalige Constantijnschool aan de initiatiefnemer verkocht. Hiertoe is reeds een koopovereenkomst gesloten.

Er is een bestemmingsplan opgesteld om het plan Constantijnhof planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is een aanvulling op de welstandsnota opgesteld, waarin onder andere criteria met betrekking tot situering, gevelindeling en aan- en bijgebouwen zijn opgenomen.

Het ontwerp- bestemmingsplan en de ontwerp-aanvulling op de welstandsnota zijn in procedure gebracht. Tegen het bestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Alle appellanten zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Met één appellant heeft helaas geen overleg plaatsgevonden. Op meerdere uitnodigingen om met elkaar in gesprek te gaan over de zienswijze, is door de adviseur niet gereageerd.

Eén zienswijze van een bewoner aan de Spoorstraat weer ingetrokken, nadat overeenstemming is bereikt over de erfafscheiding en de ontsluiting van zijn woning aan de achterzijde, grenzend aan het plangebied.

De 3 resterende zienswijzen kunnen deels worden overgenomen. Hierop wordt in dit voorstel en de bijbehorende 'Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Goor Centrum e.o., herziening Constantijnhof', nader ingegaan. Aan een groot deel van de zienswijzen kan tegemoet worden gekomen.

Ten aanzien van de aanvulling op de welstandsnota zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het bestemmingsplan en de aanvulling op de welstandsnota kunnen worden vastgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De aanvulling op de welstandsnota kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2 VOORGESCHIEDENIS

Voorontwerpbestemmingsplan

Tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn destijds 7 inspraakreacties en 1 (instemmende) overlegreactie ingekomen. De inspraakreacties zijn uiteindelijk voor een groot deel overgenomen. Naar aanleiding daarvan zijn het stedenbouwkundig plan en ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd en daarna ter inzage gelegd.

Op ons verzoek heeft de initiatiefnemer van het plan met de insprekers over hun inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan gesproken. Dit ging met name over de borging van de privacy, de gevolgen van de schaduwwerking en over de vormgeving en situering van de erfafscheiding. Uiteindelijk heeft de ontwikkelaar, mede naar aanleiding van suggesties van omwonenden, verzocht het appartementengebouw anders te situeren, zodat inkijk en schaduwwerking worden beperkt.

Aanpassing stedenbouwkundig plan

Naar aanleiding van de door de ontwikkelaar en omwonenden beoogde wijziging zagen wij aanknopingspunten om het stedenbouwkundig plan nog verder te optimaliseren. Uiteindelijk heeft dit, in overleg met de ontwikkelaar, geleid tot een (behoorlijke) aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Het aantal woningen is weliswaar gelijk gebleven, maar de woningtypen sluiten kwalitatief veel beter aan op de uitgangspunten van de woonvisie (bouwen voor de juiste doelgroep). Ook van belang is het feit dat door de wijziging in het woningbouwprogramma het aantal appartementen is teruggebracht. Het gevolg hiervan is weer dat er een laag van het appartementengebouw kon worden gehaald. Deze verlaging heeft positieve effecten op de privacy en de schaduwwerking.

Het volgende woningbouwprogramma wordt voorgestaan:

- 7 eengezinswoningen (2 bouwlagen met kap);
- 8 twee onder een kapwoningen (2 bouwlagen met kap);
- 5 patiowoningen (1 bouwlaag met kap);
- 6 seniorenwoningen (1 bouwlaag met kap);
- 12 starterswoningen (2 bouwlagen met kap);
- 2 vrijstaande woningen (2 bouwlagen met kap);
- 3 appartementen (op de 3^e bouwlaag aan de Irisstraat).

Een voor het plan fundamentele aanpassing was dat de weg centraal door het plangebied werd gelegd. Hierdoor zijn de woningen op de weg (en elkaar) gericht en zijn er geen 'achterkantsituaties' meer. De verschillende woningtypen zijn nu op meerdere plekken in het plangebied gesitueerd, waardoor er een gemixt en aantrekkelijk woonmilieu ontstaat.

De wijzigingen in het stedenbouwkundig plan komen de ruimtelijke kwaliteit van en de woonkwaliteit in het plangebied zelf, alsmede de woonkwaliteit voor omwonenden, ten goede.

De initiatiefnemer heeft positief op het gewijzigde plan gereageerd en heeft het gemeentelijk initiatief gewaardeerd. Het gewijzigde stedenbouwkundige plan zal beter verkoopbaar zijn en het draagvlak voor de ontwikkeling bij de omwonenden wordt sterk vergroot.

Tijdens een informatieavond op 13 oktober 2014 zijn de bewoners aan de Schoolstraat, de Spoorstraat en de Irisstraat die een inspraakreactie hebben ingediend, afzonderlijk op de hoogte gebracht van het gewijzigde stedenbouwkundige plan. De aanwezigen vonden het nieuwe plan een enorme verbetering. Er is nu sprake van een woonwijkje. Een deel van de bewoners aan de Irisstraat zagen liever de ontsluitingsweg achter hun achtertuinen dan woningen, aangezien dit meer privacy biedt. Toch heeft het merendeel van de bewoners aan de Irisstraat aangegeven dat zij zich kunnen vinden in het gewijzigde stedenbouwkundige plan, aangezien de woningen achter hun achtertuin in 1 bouwlaag worden uitgevoerd en het dienstverleningscomplex met de 3 appartementen van 4 bouwlagen naar 3 bouwlagen is teruggebracht.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente 1 of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor bouwen en gebruik.

Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

In het geval er bouwplannen mogelijk worden gemaakt, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dient er op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden vastgesteld, waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarnaast is het mogelijk het kostenverhaal voor bovengenoemde bouwplannen anderszins te verzekeren.

In het voorliggende geval is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Met het plan Constantijnhof wordt bereikt dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de directe omgeving een enorme impuls krijgt. Een verdere verpaupering van het gebied met de voormalige (bedrijfs-)gebouwen wordt voorkomen. Daarnaast kan de Vrije Baptisten Gemeente in een volledig nieuw onderkomen worden gehuisvest.

Er is een bestemmingsplan opgesteld om het plan Constantijnhof planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is een aanvulling op de welstandsnota opgesteld, waarin onder andere criteria met betrekking tot situering, gevelindeling en aan- en bijgebouwen zijn opgenomen.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 november 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot het indienen van 4 zienswijzen, waarvan 1 zienswijze weer is ingetrokken.

De 3 overgebleven zienswijzen hebben met name betrekking op de hoeveelheid woningen in relatie tot de grootte van het plangebied, de gevolgen voor de bedrijfsactiviteiten van een naastgelegen bedrijf, de ruime gebruiksregels en de aantasting van het woon- en leefklimaat (onder andere door schaduwwerking).

Met een aantal bewoners van de Irisstraat is overeenstemming bereikt over de punten b tot en met f uit de ingediende zienswijze. De zienswijze is op die punten ingetrokken. Alleen de opmerking met betrekking tot de hoeveelheid woningen in relatie tot de grootte van het perceel blijft in stand.

Met de adviseur van de KPN is intensief overleg gevoerd over de vraag of, en zo ja, welke maatregelen moeten worden getroffen om de belangen van KPN niet te schaden en de bouw van de woningen grenzend aan de locatie van de KPN alsnog mogelijk te maken. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn. Deze bestaan uit het plaatsen van een gemetselde muur met een minimale hoogte van 1.80 meter. Ook moeten er maatwerkvoorschriften worden vastgesteld. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden. Het gaat om verruimde geluidvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit. De adviseur heeft namens de KPN schriftelijk aangegeven met de in het akoestisch onderzoek voorgestelde aanpassingen in te stemmen. Als de maatregelen uit het akoestisch onderzoek worden overgenomen zal geen beroep worden ingesteld.

Met een andere appellant heeft helaas geen overleg plaatsgevonden. Op meerdere uitnodigingen om met elkaar in gesprek te gaan over de zienswijze, is door de adviseur niet gereageerd. De zienswijze richt zich vooral op het aantal appartementen en de strijd met de woonvisie en de oplegnotitie. Ook richt de zienswijze zich op de ruime maatschappelijke bestemming op de locatie van het kerkgebouw en het dienstverleningsgebouw. Voorgesteld wordt om aan deze punten uit de zienswijze tegemoet te komen. Het aantal appartementen was al eerder teruggebracht naar 3 appartementen. De ruime bestemming "Maatschappelijk" wordt, na eerst hierover overleg te hebben gevoerd met de initiatiefnemer en het kerkbestuur, beperkt tot de bouw van het kerkgebouw met een boekwinkeltje en de dienstverlening met 3 appartementen.

Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Goor Centrum e.o., herziening Constantijnhof".

Voorgesteld wordt de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen en voor die onderdelen tegemoet te komen aan de opmerkingen van de indieners van de zienswijzen. Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Ontwerp-aanvulling op de welstandsnota

De ontwerp-aanvulling op de welstandsnota heeft eveneens met ingang van 13 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De aanvulling op de welstandsnota heeft niet geleid tot het indienen van zienswijzen. Nu er tegen de aanvulling op de welstandsnota geen zienswijzen zijn ingediend, wordt voorgesteld de aanvulling op de welstandsnota ongewijzigd vast te stellen.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN
o_NL.IMRO.1735.GOxConstant-VS10.dxf

4.C Wat mag het kosten?

Het kostenverhaal (waaronder planschade, stedenbouwkundige kosten, toezicht en ambtelijke uren) is geregeld door middel van een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer. Omdat de kosten voor de realisatie van het plan anderszins verzekerd zijn door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Met de initiatiefnemer is tevens een koopovereenkomst gesloten voor de Constantijnschool.

4.D Wat is het alternatief?

De initiatiefnemer is al geruime tijd bezig het Schalkterrein te herontwikkelen. Er zijn destijds meerdere varianten uitgewerkt. Later zijn ook de locatie van de Constantijnschool en de Vrije Baptisten Gemeente aan het plangebied toegevoegd. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is de stedenbouwkundige opzet van het plan gewijzigd.

Mocht het bestemmingsplan niet worden vastgesteld, dan zal de locatie Schalkterrein niet tot ontwikkeling worden gebracht en zal de verpaupering nog verder toenemen. Voor de omwonenden zal dit leiden tot overlast. Bovendien zal de overdracht van de Constantijnschool aan de initiatiefnemer geen doorgang vinden en blijft de Vrije Baptisten Gemeente in het huidige pand gehuisvest.

De bestemmingsregeling is overigens ingeperkt naar aanleiding van de eerder gediende inspraakreacties en zal nog verder worden ingeperkt naar aanleiding van zienswijzen. Hiermee wordt optimaal rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

4.E Wat is het risico?

Het kostenverhaal is verzekerd door het sluiten van een exploitatie- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. De verkoop van de Constantijnschool is vastgelegd in een koopovereenkomst. De overdracht zal plaatsvinden als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De kosten en risico's die voortvloeien uit het opstellen van het bestemmingsplan, de aanvulling op de welstandsnota en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Om de maatschappelijke risico's zoveel mogelijk in te perken, is de initiatiefnemer regelmatig in gesprek gegaan met aan- en omwonenden. Daarnaast zijn meerdere informatie- en inloopbijeenkomsten gehouden. Over het algemeen zijn de omwonenden positief over het bouwplan.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening geregeld dat in afwijking van het 3^e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 6 weken na vaststelling wordt bekendgemaakt. Gedeputeerde Staten van Overijssel moet verklaren geen bezwaren te hebben tegen een gewijzigde vaststelling.

Na de vaststelling en de ontvangst van de verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Overijssel, wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

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.

Tegen de vaststelling van de aanvulling op de welstandsnota staat geen beroep open.

5 COMMUNICATIE

Het bestemmingsplan en de aanvulling op de welstandsnota zijn tot stand gekomen in samenwerking met de initiatiefnemer. Het overleg met het kerkbestuur is met name door de initiatiefnemer verzorgd. Met beide plannen is door betrokkenen ingestemd.

Zowel tijdens de procedure inzake het voorontwerpbestemmingsplan en later het ontwerpbestemmingsplan, is door de initiatiefnemer en de gemeente veel aandacht besteed aan de ingekomen inspraakreacties en zienswijzen. Met de omwonenden die op de plannen hebben gereageerd is uitgebreid over de plannen en later de aanpassing van het stedenbouwkundig plan gesproken.

Na de vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.S. Stam

drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Registratienummer	: 549556
Onderdeel programmabegroting	: Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	: Karin Tempelman-Lueks
Datum besluitvorming door B&W	: 9 juni 2015
Bijlagen	: 1. 'Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Goor Centrum e.o., herziening Constantijnhof 2. Ontwerpbestemmingsplan 'Goor Centrum e.o., herziening Constantijnhof' 3. Ontwerp-aanvulling op de welstandsnota Goor Centrum – locatie Constantijnhof
Ter inzage gelegde stukken	: Geen