

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan "Goor-Oost, herziening locatie Ensink" en Beeldkwaliteitsplan "Heeckeren 1a, actualisatie 2016"

Registratienummer: 626050

Voorstel:

1. De ingediende zienswijzen overnemen, overeenkomstig het gestelde in de zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Goor-Oost, herziening locatie Ensink" en zienswijzennotitie ontwerp-beeldkwaliteitsplan "Heeckeren 1a, actualisatie 2016"
2. Het bestemmingsplan "Goor-Oost, herziening locatie Ensink" en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan "Heeckeren 1a, actualisatie 2016" gewijzigd vaststellen
3. Aan Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken 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 van de Wet ruimtelijke ordening
4. Geen exploitatieplan vaststellen

Argumenten

1.1 Op 22 november 2016 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan "Goor-Oost, herziening locatie Ensink" en ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Heeckeren 1a, actualisatie 2016" ter inzage te leggen. Aanleiding voor de herziening is tweeledig:

1. Er is een concreet CPO-initiatief¹ voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen en 1 twee-onder-een-kapwoning in een gedeelte van het plangebied (locatie Ensink). De stadsbouwmeester is akkoord met de ontwerpen. Het vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gaan nog uit van 6 patiowoningen in het betreffende deelgebied. Hier is geen behoefte aan. Het CPO-initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
2. In de overige 2 deelgebieden binnen het plangebied bleek uit gevoerde gesprekken met gegadigden in het verleden dat er behoefte was aan flexibiliteit in woningtypes en beeldkwaliteit. Die flexibiliteit is geboden in de herziening. Zo worden twee-onder-een kapwoningen en vijf geschakelde woningen mogelijk gemaakt in plaats van vrijstaande woningen. Bijlage 1 bevat een overzicht van de deelgebieden.

¹ CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

1.2 Er zijn 6 zienswijzen door de bewoners binnen het plangebied (waarvan 1 zienswijze ondertekend door 7 families) ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De zienswijzen richten zich op het planvoornemen om planflexibiliteit in de deelgebieden 2 en 3 toe te passen, zoals hiervoor genoemd onder punt 2.

1.3 Wij adviseren de zienswijzen over te nemen. Er is geen draagvlak bij de omwonenden voor het genoemde onder punt 2. Inmiddels hebben wij geconstateerd dat de verkoop van kavels voor vrijstaande woningen is geïntensiveerd in 2016. Op dit moment zijn nog vier kavels voor vrijstaande woningen in deelgebied 3 beschikbaar. De verwachting is dat deze kavels binnen afzienbare tijd worden verkocht. De directe behoefte aan plan-flexibiliteit is daarmee afgenomen. Gelet op deze ontwikkeling kunnen de zienswijzen overgenomen worden.

2.1 Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gewijzigd vaststellen. De gewijzigde vaststelling is als volgt:

Het vast te stellen bestemmingsplan én beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op het deelgebied voor het CPO-initiatief. De deelgebieden 2 en 3 worden uit het plangebied gehaald. Het bestemmingsplan Goor-Oost 2015 en beeldkwaliteitsplan Heeckeren 1a blijven daarmee van toepassing op de deelgebieden 2 en 3.

3.1 Wij verzoeken Gedeputeerde Staten van Overijssel om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking. Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wro geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. De gemeenteraad kan Gedeputeerde Staten van Overijssel verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking. Dit betekent dat na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd wordt conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening en de termijn van zes weken niet hoeft te worden afgewacht. Doel hiervan is de vervolprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemers niet langer dan noodzakelijk hoeven te wachten.

4.1 *In deze situatie hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.* Reden hiervoor is dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Risico's

Er zijn voor de gemeente geen risico's verbonden aan dit besluit.

Alternatieven

De zienswijzen weerleggen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Uitvoering

Na vaststelling van het plan zullen de indieners van een zienswijze van het besluit in kennis worden gesteld. Vervolgens zal het gewijzigd vastgestelde plan (na instemming door de provincie) gedurende 6 weken opnieuw ter inzage worden gelegd. Hierbij zal worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep en op de mogelijkheid tot het aanvragen van een voorlopige voorziening.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris a.i., de burgemeester,



drs. B. Marinussen



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

Bijlagen:

1. Overzicht deelgebieden
2. Zienswijzenverslag ontwerp bestemmingsplan
"Goor-Oost, locatie Ensink"
3. Zienswijzenverslag ontwerp beeldkwaliteitsplan
Heeckeren 1a, actualisatie 2016"