

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Goor, herziening Lintelerweg 4"
Datum collegebesluit	20 februari 2024
Zaaknummer	625960
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Achtereekte, V. (Vincent)

Doel

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Goor, herziening Lintelerweg 4".

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Goor, herziening Lintelerweg 4" gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en al zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.GOXLintelerweg4-OP10.
2. De 'Zienswijzennotitie bestemmingsplan Goor, herziening Lintelerweg 4' 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

U treft een bestemmingsplanherziening aan voor het adres Lintelerweg 4 in Goor

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op een aanvraag van Speelvereniging Kindvriendelijk Goor. Stichting Kindvriendelijk Goor heeft voor de Lintelerweg 4 een masterplan ontwikkeld waarin de aanwezige kinderboerderij het Kukelnest kan uitbreiden in haar mogelijkheden. In het masterplan wordt het terrein anders ingericht en komt er meer flexibiliteit in de te bouwen bouwwerken. In de huidige situatie kent het plangebied twee kleine bouwvlakken, welke beiden voor maximaal 15% mogen worden bebouwd. De kinderboerderij loopt nu tegen haar maximale bouw mogelijkheden aan. Er is geen ruimte voor verandering/uitbreiding.

In dit bestemmingsplan is voldoende bebouwingmogelijkheid met voldoende flexibiliteit mogelijk gemaakt. Bijna het gehele perceel is bouwvlak, met daarin een maximum bebouwingspercentage van 15%. Tegenover de woningen op Lintelerweg 1 en 1a ligt een strook bestemmingsvlak van 15 meter wat geen bouwvlak is. Zo blijft er een groene buffer aanwezig tussen de woningen en de Lintelerweg, en de bebouwing op de kinderboerderij. Wij vinden dat er voor omwonenden zo geen onevenredige hinder ontstaat. Wel is een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om buiten het bouwvlak een schuilgelegenheid te bouwen, omdat men in deze groene strook van 15 meter wel dieren wil laten lopen en deze dus wel schuilgelegenheid nodig zijn. De afwijking voorziet in de bouw van maximaal één schuilgelegenheid, met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m². Wij vinden dit acceptabel.

Alle onderzoeken (bodemonderzoek, quickscan flora en fauna en een watertoets) zijn uitgevoerd en akkoord bevonden.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan "Goor". Het plan past qua bouw mogelijkheden niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Gewijzigde vaststelling

Ambtshalve wordt wel een wijziging voorgesteld in de bouwregels. Terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mogen nu één meter hoog worden. Echter levert dit problemen op wanneer er afrastering moet worden geplaatst bij met name de nandoes en wallabies. Voor deze dieren is een afrastering van één meter hoog niet genoeg. De gebouwen staan 'achter' op het perceel, waardoor de dierenverblijven vóór de voorgevelrooilijn zijn gesitueerd. De maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn moet dus niet één meter maar twee meter bedragen. Deze aanpassing is doorgevoerd in de regels. Het bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd vastgesteld.

Gedeputeerde Staten van Overijssel

Bij een gewijzigde is in artikel 3.8 lid 4 van de Wet Ruimtelijke ordening geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. 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 afgewacht te worden. Het doel hiervan is om de vervolgprocedure te versnellen zodat niet langer dan noodzakelijk gewacht hoeft te worden om het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit wordt bij een gewijzigde vaststelling altijd gedaan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 september 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht. Deze reactie ziet op hoofdlijnen toe op de toename van verkeer en het beperken van uitzicht. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop is weergegeven in de bijgevoegde zienswijzennotitie.

Wel hebben we in de zienswijzennotitie, zoals hierboven onder '2.2' uitgelegd, een ambtelijke wijziging beschreven. Het bestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische objecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN o_NL.IMRO.1735.GOXLintelerweg4-OP10.

Exploitatieplan

Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer Stichting Kindvriendelijk Goor is overeenstemming over de exploitatieovereenkomst. Uitgangspunt van de ontwikkeling van het gehele plan is dat de gemeente alle kosten in rekening brengt bij de ontwikkelaar. De kosten voor planvoorbereiding- en begeleiding, overleg met de initiatiefnemer en het opstellen van overeenkomsten zijn in rekening gebracht bij Stichting Kindvriendelijk Goor. Alle kosten voortvloeiend uit planschade zijn ook voor rekening van Stichting Kindvriendelijk Goor. Dit is vastgelegd in de overeenkomst tot het verhalen van planschade.

Risico's

Er is sprake van de procedure risico's (beroep) zoals deze bij elke bestemmingsplanherziening gelden.

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

Nadat de verklaring van de provincie is ontvangen 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 van het bestemmingsplan 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.

Het raadsbesluit zal ook naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gestuurd zodat zij ook het beroep kunnen afhandelen.

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



drs. D. Lacroix



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

Bijlage(n)

- Bijlage 1 - Goor, herziening Lintelerweg 4 Toelichting.pdf
- Bijlage 2 - Goor, herziening Lintelerweg 4 Bijlagen bij toelichting.pdf
- Bijlage 3 - Goor, herziening Lintelerweg 4 Regels.pdf
- Bijlage 4 - Goor, herziening Lintelerweg 4 Verbeelding.pdf
- Bijlage 5 - Goor, herziening Lintelerweg 4 Zienswijzennotitie.pdf