Nr.
Vriezenveen,

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
vaststellen bestemmingsplan ‘Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk’.

BESLISPUNTEN
1. Het bestemmingsplan ‘Oale Bouw Westerhaar-Vriezenveensewijk’ als vervat in de bestandenset met planidentificatie ‘NL.IMRO.1700.BPWHOaleBouw-vas1’, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer ‘NL.IMRO.1700.BPWHOaleBouw-vas1’, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

INLEIDING
De Oale Bouw bestrijkt het gebied tussen de Oranjestraat, Veenstraat, Leidijk en de Nassaustraat. De woningen in de Oale Bouw zijn verouderd en moeten verduurzaamd worden. De corporatie wenst het gebied opnieuw in te richten met een ander type woningen. Op een aantal plaatsen worden twee-onder-één-kap-woningen omgezet naar een rij van 5 geschakelde woningen. De woningvoorraad sluit dan beter aan op de behoefte van (toekomstige) huurders.

Het bouwplan betreft de sloop van 133 sociale huurwoningen, om daar vervolgens 128 sociale huurwoningen en 9 verkoopkavels te realiseren. Het bestemmingsplan is zodanig ingericht dat per bouwperceel slechts het bestaande aantal woningen is toegestaan. Door de toevoeging van woningen ten opzichte van de huidige situatie, past de ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan en moet het bestemmingsplan worden herzien.

BEOOGD EFFECT
Dit verzoek valt onder de doelenboom "Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening". Door in te stemmen met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan het subdoel "Behoud en versterken van de identiteit van het buitengebied, waarbij ruimtelijke kwaliteit is ontwikkeld en gehandhaafd".

ARGUMENTEN
1.1 De herinrichtingsplannen passen niet in het vigerende bestemmingsplan.
Door een andere stedenbouwkundige invulling van de vervangende nieuwbouw en toevoeging van vijf woningen, past het bouwplan van Mijande Wonen niet volledig binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Ook voor wat betreft de minimale afstand van 3 meter van hoofdgebouwen tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens kan niet op elke plek worden voldaan. Op een aantal plaatsen is er sprake van een afstand van minimaal 2 meter. Normaal is dit een bepaling waarvan niet wordt afgeweken. In deze situatie gaat het om de herinrichting van een bestaande wijk waarin enige verdichting plaatsvindt. De plekken waarbij niet aan de minimale maat van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt voldaan grenzen allemaal aan een hofje of een straat waardoor er voldoende ruimte tussen de hoofdgebouwen onderling overblijft. In deze specifieke situatie is een afstand van minimaal 2 meter tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens aanvaardbaar mede gezien de aard van de bebouwing (voornamelijk rijenwoningen en twee-onder-één-kap- woningen).

1.2 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde toelichting komt naar voren dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn die ervoor zorgen dat dit ontwerpbestemmingsplan niet in procedure kan. Hierbij is rekening gehouden met het vervallen van de ‘Bouwvrijstelling’ voor stikstofuitstoot. Er is nieuw onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek komt dat het plan niet leidt tot een toename van depositie op Natura2000 gebieden. Daarnaast past het plan in de gemeentelijke visie op wonen. Wel is voor een aantal woningen aan de Veenstraat een hogere grenswaarde noodzakelijk vanwege wegverkeerslawaai vanaf de N36. Deze procedure zal gelijktijdig met de

bestemmingsplanprocedure worden afgehandeld. Overigens zal in de toekomst waarschijnlijk een geluidsscherm worden geplaatst langs de N36. In dat geval zal een Hogere Grenswaarde niet meer noodzakelijk zijn.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

1.4 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.
In het bestemmingsplan worden weliswaar geen financiële aspecten geregeld. Wel moet in het plan de financiële haalbaarheid worden aangetoond. Met Mijande Wonen zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte. Deze zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee aangetoond. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

2.1 Dit is de enige mogelijkheid die nog voldoet aan de wettelijk gestelde termijn.
In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. De raadsvergadering van 21 maart 2023 is de eerstvolgende mogelijkheid om het plan vast te stellen. Overigens betreft dit een termijn van orde.

KANTTEKENINGEN
1.1 Er kan beroep worden ingediend.

UITVOERING
De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad, in “InTwenterand” van de Toren van Twenterand en op de website van de gemeente Twenterand. Als gevolg van voor de praktijk ingrijpende uitspraken van de hoogste bestuursrechter kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar verwachting zal de wetgever met een wetswijziging komen. De uitspraken zijn een tijdelijke oplossing voor de praktijk.

FINANCIËN
De kosten voor het gehele proces, van bestemmingsplan tot en met vergunningverlening en uitvoering, komt voor risico en rekening van initiatiefnemer. Met Mijande Wonen zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte. Deze zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee aangetoond. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

COMMUNICATIE
In het voortraject is door de woningstichting uitvoerig overleg gevoerd met de buurtbewoners. Het vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,	de burgemeester,
	
P.F.G. Rossen	mr. J.C.F. Broekhuizen